

Planungsrechtliche Festsetzungen
(§ 9 BauGB)

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes
- Abgrenzung unterschiedlicher Maßnahmen (§ 9 (1) -20- BauGB)
- Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise
- Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)
 - Gewerbegebiet, eingeschränkt und beschränkt auf Immissionen eines Mischgebiets
 - Einzelhandelsverkaufsflächen dürfen 800 qm nicht übersteigen. Ausnahmen i.S.v § 8 BauNVO sind zulässig; nicht jedoch Vergnügungsgelände, Video- und Sexshops.
- Höchstzulässige Grundfläche, GRZ z.B. 0,6
 - Die GRZ schließt alle baulichen Anlagen sowie oberflächenversiegelte Wegeflächen ein (§ 19 (4) BauNVO). Überschreitungen der Höchstgrenze sind nicht zulässig. Ausnahmeweise können Stellplätze in begrünter Bauweise bis zu GRZ 0,8 zugelassen werden (s. Landschaftsplanerische Festsetzungen)
 - Auf die GRZ nicht angerechnet werden Tiefgaragen mit vollflächiger Dachbegrünung und übergrünten Einfahrtsrampen.
- Höchstzulässige Geschöflläche, GFZ z.B. 1,2
- Höchstzulässige Traufhöhe in (m) über Bezugspunkt
 - Die Traufhöhe ist der Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut. Höhenbezugspunkt ist die dem Gebäude zugewandte Hinterkante der B 38, rechtwinklig zum Gebäude gemessen (Fahrbahnrand).
- Besondere Bauweise
 - Innerhalb der durch Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche können Gebäude in offener oder geschlossener Bauweise errichtet werden. Die Regelungen zur Baugestaltung (s. dort) sind zu beachten.
- Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen
 - überbaubare Grundstücksfläche
 - nicht überbaubare Grundstücksfläche
 - Die Abgrenzung überbaubarer Grundstücksfläche ist im Plan durch Baugrenzen festgesetzt. Bei Differenzen zwischen GRZ und der Fläche im Plan gilt die geringere Ausnutzung. Grenzabstände richten sich nach den Bestimmungen der Hessischen Bauordnung.
- Stellung der Gebäude
 - Einzuhaltende Firstrichtungen
- Nebenanlagen, Garagen, Stellplätze
 - Nebenanlagen sind ausschließlich in der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig; Ausnahme: begrünzte Stellplätze (s. dort). Für Garagen gelten die Bestimmungen der Hessischen Bauordnung.
- Grünflächen
 - Grünfläche zur landschaftlichen Einbindung (privat)

Landschaftsplanerische Festsetzungen
(§ 9 (4) BauGB mit § 118 HBO und § 4 HENATG)

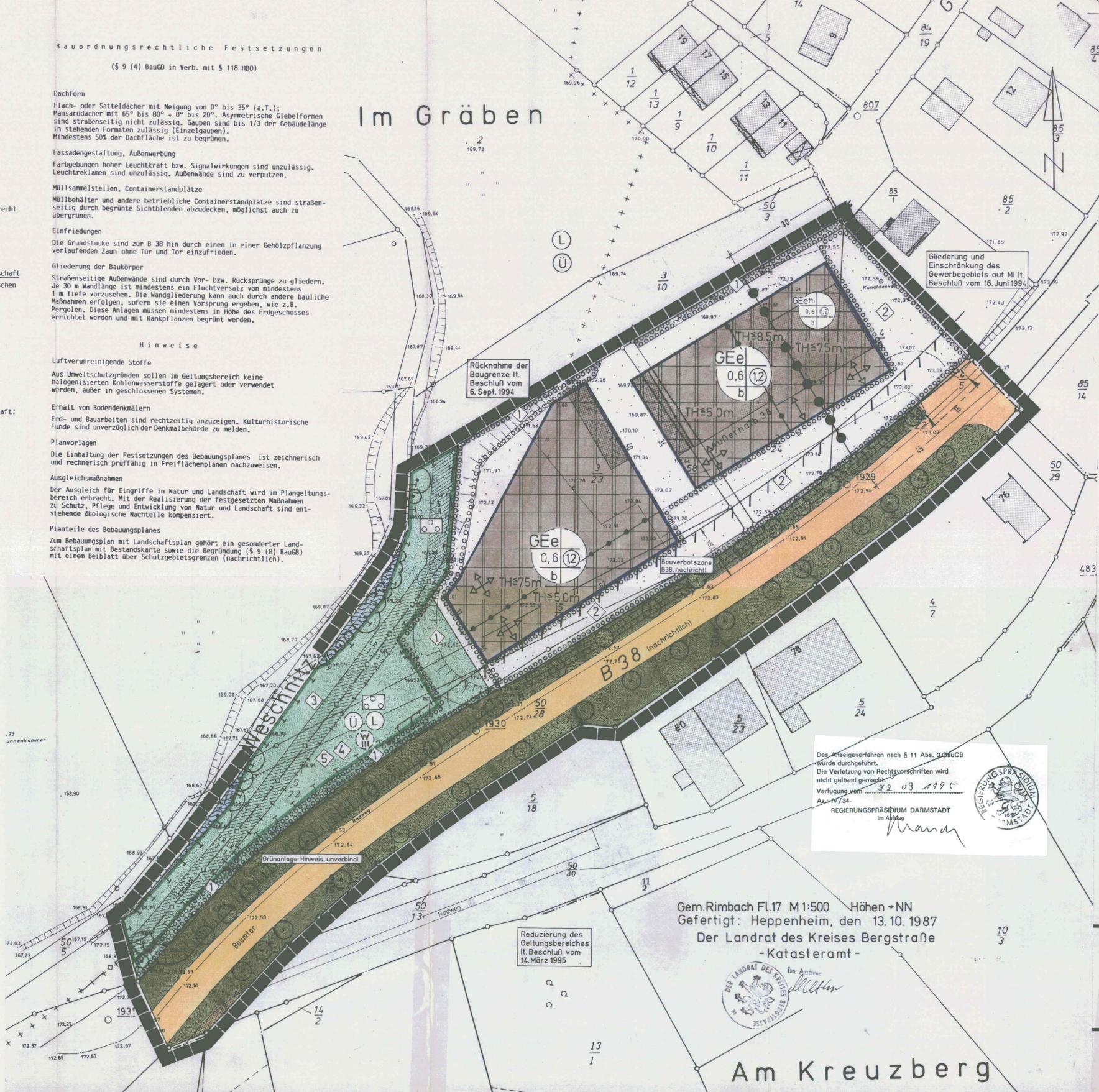
- Maßnahmen zu Schutz, Pflege und Entwicklung der Landschaft
- Freiflächengestaltung
 - Die nicht überbaute Grundstücksfläche ist als ökologisch wirksame, pflege-extensive Grünfläche herzustellen. Rasenfläche sind mit hohem Kräuteranteil wiesenartig anzulegen.
 - Im gesamten Plangebiet ist der Anteil undurchlässiger Flächen auf das unbedingte Mindestmaß zu beschränken.
 - Stellplätze sollen vorrangig in begrünter Bauweise hergestellt werden. Die bis zu einer GRZ von 0,8 zusätzlich möglichen sind in jedem Fall aus Beton-Gras-Steinen, Rasenwaben oder Schotterterrassen herzustellen. Je vier Stellplätze ist ein hochstämmiger Baum zu pflanzen und zu unterhalten.
- Regelung des Wasserverbrauchs und -abflusses
 - Dachflächenwasser ist als Brauchwasser zu sammeln und/oder auf den Grundstücken zu versickern. Es wird empfohlen, in den Gebäuden getrennte Trink- und Brauchwassersysteme vorzusehen.
- Wandbegrünungen
 - Mindestens 30% der Außenwandlänge ist zu begrünen. Bei Verwendung von Efeu ist 1 Pflanze/1m, bei anderen Kletterpflanzen mit/ohne Gerüst sind 1 Pflanze/2-3 m erforderlich.
- Erhalt von Gehölzbeständen
 - Der im Plan zum Erhalt festgesetzte Gehölzbestand ist langfristig zu sichern und zu unterhalten. Fachgerechte Verjüngungen sind Bestandteil der ordnungsgemäße Unterhaltung. Pappeln müssen nicht erhalten werden.
- Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern
 - Entsprechend den Festsetzungen in Plan und Text sind Gehölze zu pflanzen und zu unterhalten. Zusätzliche Anpflanzungen sind möglich, nicht aber hochwichtige exotische Nadelbäume.
 - Die Gehölze werden mit 1 Stück/qm Bezugsfläche und einem Mindestanteil von 5% Bäumen gepflanzt. Es sind mindestens fünf verschiedene Straucharten zu verwenden.
- Durchführung der Anpflanzungen
 - Die Anpflanzungen erfolgen unter Beachtung der DIN 18 920.
 - Unterirdische Leitungen sind zu beachten und ggf. zu schützen, wenn der Regelabstand von mindestens 2,5 m nicht eingehalten werden kann.

- Verkehrsflächen**
 - B 38 Überörtliche Hauptverkehrsstraße (B 38, nachrichtlich)
 - Straßenverkehrsflächen, Mischverkehrsflächen
 - Wegflächen gem. Einschrieb
 - Grünflächen als Bestandteile von Verkehrsanlagen
- Parkplätze, öffentlich
- Einfahrtsbereich 15 m Breite
- Abwasserleitungen und Leitungsrecht
 - Hauptsammler des Abwasserverbandes Oberes Meschnitztal. Leitungsrecht in einer Breite von 6,0 m.
- Wasserflächen und wasserwirtschaftliche Bestimmungen
 - Wasserfläche
 - Meschnitz
 - Flächen und Maßnahmen zu Schutz, Pflege und Entwicklung der Landschaft
 - Für die Durchführung gelten die Bindungen der Landschaftsplanerischen Festsetzungen.
- Erhalt von Einzelbäumen bzw. Baumgruppen
- Anpflanzung von Laubbäumen (B 38: Hinweis)
- Umgrenzung von Flächen zur Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern
- Umgrenzung von Flächen zu Schutz, Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft
- Maßnahmen zu Schutz, Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft:
 - Geschlossene Bepflanzung mit Gehölzen, 100% der Bezugsfläche
 - Bepflanzung von 50% der Bezugsfläche mit Gehölzen
 - Extensivierung der Wiesenbewirtschaftung
 - Anlage von Versickerungsmulden/ Himmelsteichen
 - Die vorhandenen Kanalschachtbauten sind auf Geländeoberfläche zu kürzen
- Sonstige Planzeichen
 - Gebäudebestand
 - Vorgesehene Grundstücksteilung, unverbindlich
 - Maßangaben in (m)

Bauordnungsrechtliche Festsetzungen
(§ 9 (4) BauGB in Verb. mit § 118 HBO)

- Dachform
 - Flach- oder Satteldächer mit Neigung von 0° bis 35° (a.T.); Mansarddächer mit 65° bis 80° + 0° bis 20°. Asymmetrische Giebelformen sind straßenseitig nicht zulässig. Gaupen sind bis 1/3 der Gebäudehöhe in stehenden Formaten zulässig (Einzelgaupen). Mindestens 50% der Dachfläche ist zu begrünen.
- Fassadengestaltung, Außenwerbung
 - Farbgebungen hoher Leuchtkraft bzw. Signalwirkungen sind unzulässig. Leuchtreklamen sind unzulässig. Außenwände sind zu verputzen.
- Müllsammelstellen, Containerstandplätze
 - Müllbehälter und andere betriebliche Containerstandplätze sind straßen-seitig durch begrünzte Sichtblenden abzudecken, möglichst auch zu übergrünen.
- Einfriedigungen
 - Die Grundstücke sind zur B 38 hin durch einen in einer Gehölzpflanzung verlaufenden Zaun ohne Tür und Tor einzufrieden.
- Gliederung der Baukörper
 - Straßenseitige Außenwände sind durch Vor- bzw. Rücksprünge zu gliedern. Je 30 m Wandlänge ist mindestens ein Fluchtversatz von mindestens 1 m Tiefe vorzusehen. Die Wandgliederung kann auch durch andere bauliche Maßnahmen erfolgen, sofern sie einen Vorsprung ergeben, wie z.B. Pergolen. Diese Anlagen müssen mindestens in Höhe des Erdgeschosses errichtet werden und mit Rankpflanzen begrünt werden.
- Hinweise
 - Luftverunreinigende Stoffe
 - Aus Umweltschutzgründen sollen im Geltungsbereich keine halogenisierten Kohlenwasserstoffe gelagert oder verwendet werden, außer in geschlossenen Systemen.
 - Erhalt von Bodenkulturn
 - Erde- und Bauarbeiten sind rechtzeitig anzuzeigen. Kulturhistorische Funde sind unverzüglich der Denkmalbehörde zu melden.
 - Planvorlagen
 - Die Einhaltung der Festsetzungen des Bebauungsplanes ist zeichnerisch und rechnerisch präzis in Freiflächenplänen nachzuweisen.
 - Ausgleichsmaßnahmen
 - Der Ausgleich für Eingriffe in Natur und Landschaft wird im Planungs-landschaftsplan mit Bestandskarte sowie die Begründung (§ 9 (8) BauGB) mit einem Beiblatt über Schutzgebietsgrenzen (nachrichtlich).
 - Plantteile des Bebauungsplanes
 - Zum Bebauungsplan mit Landschaftsplan gehört ein gesonderter Land-schaftsplan mit Bestandskarte sowie die Begründung (§ 9 (8) BauGB) mit einem Beiblatt über Schutzgebietsgrenzen (nachrichtlich).

Im Gräben



Das Anzeigeverfahren nach § 11 Abs. 3 BauGB wurde durchgeführt. Die Verletzung von Rechtsvorschriften wird nicht geltend gemacht.
Verfügung vom 22.09.1995
Az. IV/34
REGIERUNGSPRÄSIDIUM DARMSTADT
im Auftrag
Mann

Gem. Rimbach Fl. 17 M:1:500 Höhen +NN
Gefertigt: Heppenheim, den 13.10.1987
Der Landrat des Kreises Bergstraße
-Katasteramt-



Am Kreuzberg

Planverfahren

- Aufstellung durch die Gemeindevertretung (§ 2 (1) BauGB) am: 12.05.1992 (Gemeindevorstand/Bürgermeister)
- Bekanntmachung der Bürgerbeteiligung (§ 3 (1) BauGB) in: Odw. Ztg./Südh. Post am: 15.02./15.02.1992 (Gemeindevorstand/Bürgermeister)
- Bürgerbeteiligung (§ 3 (1) BauGB) von: 29.05.1992 bis: 30.06.1992 (Gemeindevorstand/Bürgermeister)
- Entwurfs- und Offenlegungsbeschluss durch die Gemeindevertretung (§ 3 (2) BauGB) am: 04.11.1992 (Gemeindevorstand/Bürgermeister)
- Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung (§ 3 (2) BauGB) in: Odw. Ztg./Südh. Post am: 10.11./9.11.1992 (Gemeindevorstand/Bürgermeister)
- Öffentliche Auslegung (§ 3 (2) BauGB) von: 19.11.1992 bis: 23.12.1992 (Gemeindevorstand/Bürgermeister)
- Satzungsbeschluss durch die Gemeindevertretung (§ 10 BauGB) am: 15.12.1993 (Gemeindevorstand/Bürgermeister)
- Beschneidung über das Anzeigeverfahren (§ 11 BauGB) am: (Nebenstehend (Regierungspräsidium))
- Bekanntmachung nach Durchführung des Anzeigeverfahrens (§ 12 BauGB) in: Odw. Ztg./Südh. Post am: 10. Okt. 1995 (Gemeindevorstand/Bürgermeister)
- Rechtsverbindlichkeit der Satzung am: 10. Okt. 1995 (Gemeindevorstand/Bürgermeister)

GEMEINDE RIMBACH KREIS BERGSTRASSE

BEBAUUNGSPLAN MIT LANDSCHAFTSPLAN

IM GRÄBEN RIMBACH

006-31-19-3050-004-040-00

M. 1: 500

HANS DORN LANDSCHAFTS-ARCHITEKT BDLA HOLBEINSTR.17 6000 FRANKFURT

BEARBEITUNG: BERND H.K. HÖFFMANN, DIPL.ING. 25.10.93 / NACHTRÄGE