

Planverfahren

Aufstellung durch die
Gemeindevertretung
(§ 2 (1) BauGB)

am: 16.06.1994

(Gemeindevorstand/Bürgermeister)

Bekanntmachung der
Bürgerbeteiligung
(§ 3 (1) BauGB)

in: Odw. Ztg./
Südh. Post
am: 22.06.1994

(Gemeindevorstand/Bürgermeister)

Bürgerbeteiligung
(§ 3 (1) BauGB)

von: 04.07.-
bis: 08.08.1994

(Gemeindevorstand/Bürgermeister)

Entwurfs- und
Offenlegungsbeschluss
durch die
Gemeindevertretung
(§ 3 (2) BauGB)

am: 10.11.1994

(Gemeindevorstand/Bürgermeister)

Bekanntmachung der
öffentlichen
Auslegung
(§ 3 (2) BauGB)

in: Odw. Ztg./
Südh. Post
am: 15.11.1994

(Gemeindevorstand/Bürgermeister)

Öffentliche
Auslegung
(§ 3 (2) BauGB)

von: 25.11.-
bis: 30.12.1994

(Gemeindevorstand/Bürgermeister)

Satzungsbeschluss
durch die
Gemeindevertretung
(§ 10 BauGB)

am: 04.07.1995

(Gemeindevorstand/Bürgermeister)

Bescheinigung
über das
Anzeigungsverfahren
(§ 11 BauGB)

am:

(Regierungspräsidium)

Bekanntmachung nach
Durchführung des
Anzeigungsverfahrens
(§ 12 BauGB)

in: Odw. Ztg./
Südh. Post
am: 09. Nov. 1995

(Gemeindevorstand/Bürgermeister)

Rechtsverbindlichkeit
der Satzung

am: 09. Nov. 1995

(Gemeindevorstand/Bürgermeister)

Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB)

■ Geltungsbereich des Bebauungsplanes (§ 9 (7) BauGB)

Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) -1- BauGB)

Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

Bauliche Nutzung; Höchstgrenzen (§ 9 (1) -1- BauGB, § 16 ff. BauNVO)

Grundflächenzahl (GRZ) 0,4
Geschossflächenzahl (GFZ) 0,8
Zahl der Vollgeschosse (Z) 2
WA Dachgeschoss

In der GRZ sind alle überbauten und vollversiegelten Flächen enthalten. Überschreitungen sind nicht zulässig (§ 19 (4) BauNVO).

Bauweise (§ 22 BauNVO)

WA Offene Bauweise, freistehende Einzelhäuser
WA Offene Bauweise, freistehendes Doppelhaus

* Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO, § 2 (4) HBO)

Die Traufwandhöhe (TH) ist der Schnittpunkt der Traufwand mit der Dachhaut. Sie wird für die Baublocks A,B wie folgt als Höchstmaß über Höhenbezugspunkt KD = 185,00 mÜNN bestimmt:

TH (max) ÜNN: WA A = 190,00 WA B = 189,00

Überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 BauNVO)

Überbaubare Fläche
Baugrenze
Nicht überbaubare Fläche

Die Abgrenzung überbaubarer und nicht überbaubarer Flächen ist im Plan durch Baugrenzen festgesetzt. Bei Differenzen zur Verhältniszahl gilt die geringere Ausnutzung. Garagen sind entsprechend den Bestimmungen der HBO zulässig.

Öffentliche und Private Verkehrsflächen (§ 9 (1) -11- BauGB)

Verkehrsflächen, Mischverkehr

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung:

V Grünflächen als Bestandteil von Verkehrsanlagen
FW Feldweg, land-forstwirtschaftlicher Verkehr
P Verkehrsfläche, privat (Grundstückzufahrten)

Grünflächen (§ 9 (1) -15- BauGB)

Private Grünfläche zur landschaftlichen Einbindung

Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 (1) -21- BauGB)

Belastete Flächen

(1) Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Anlieger und Erschließungsträger
(2) Leitungsrecht zugunsten der Anlieger und Erschließungsträger

Bauordnungsrechtliche Bestimmungen (§ 87 HBO)

Dachgestaltung

Dachform ist Sattel- oder Walmdach mit Neigung von 30° bis 35° a.T. Es ist Dachdeckungsmaterial in rötlich-rotbraunen Tönen zu verwenden. Gaupen sind bis zur Hälfte der Firstlänge zulässig; sie sind in Einzelgaupen zu unterteilen. Dachabschnitte dürfen höchstens 1/3 der Firstlänge breit sein. Asymmetrische Giebelformen sind unzulässig.

Fassaden- und Farbgestaltung der Gebäude

Die Außenwände sind in hellen Farben abgetönt zu verputzen. Grelle Farbgebungen und Muster mit Signalwirkung sowie Sockelverkleidungen sind unzulässig. Fenster sind in stehende Formate zu gliedern.

Garagen

Garagen sind mit extensiv begrüntem Flachdach zu errichten, sofern sie nicht im 1./m Hauptgebäude integriert sind. Die Dächer und Seiten von Carports sind mit Kletterpflanzen zu begrünen.

Einfriedigungen

Zulässig sind in Laubgehölzpflanzungen verlaufende Zaunanlagen ohne Sockelmauern.

Müllsammelstellen

Die Standplätze sind an Gebäude zu integrieren oder durch Sichtblenden abzudecken und zu begrünen.

Landschaftsplanerische Festsetzungen (§ 9 BauGB/ § 8a BNatSchG mit § 87 HBO)

Schutz der Landschaft vor Wasserabfluss (§ 9 (1) -20- BauGB mit §§ 51, 55 HWG)

Die Überbauung ist auf ein Höchstmaß begrenzt (GRZ max. = 0,4). Zufahrten und Hofflächen sind durchlässig auszubilden, soweit wasserwirtschaftliche Belange nicht entgegenstehen. PKW-Stellplätze sind nur in begrünter Bauweise zugelassen.

Das Dachflächenwasser ist aufzufangen und als Brauchwasser zu verwenden. Bei den beiden Anliegergrundstücken am Seebächlein erfolgt die Verankerung des Überlaufs der Brauchwasseranlage als offenes Regenrückhaltebecken (begrüntes Erbecken).

Flächen und Maßnahmen zu Schutz, Pflege und Entwicklung der Landschaft (§ 9 (1) -20- BauGB); Ausgleichs-/ Ersatzmaßnahmen (§ 8a (3) BNatSchG)

Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (§ 9 (1)-25a,b- BauGB)

Bindungen für die Bepflanzungen (§ 9 (1)-25 b- BauGB)

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen

Maßnahmen:

1 Extensivierung der Wiese

Die Wiesenflächen werden mit Erhaltungsdüngung bewirtschaftet und spät gemäht (1 x / A).

2 Renaturierung von Grabenläufen

Erhalt der Gehölzbestände und bestehenden Naßstaudenfluren, Erweiterung der Hochstauden durch Nutzungsaufgabe auf die Gesamtfläche. Gehölzaufwuchs ist durch bedarfsweisen Pflegehieb zu unterstützen. Offenlegung des Seebächleins mit Zufluss; Anlage des geplanten neuen Talwegs wegen gesondertem wasserrechtlichen Genehmigungsverfahren im Plan verbindlich. Abwechslungsreiche Uferausbildung mit Sicherung durch einheimische, standortgerechte Gras- und Hochstaudenarten sowie überwiegend strauchartigen Ufergehölzen.

RRA: Mögliche Integration von Erdmulden als Regenrückhalt- und versickerungsanlagen. Besatz dieser Anlagen mit Rhizomen von Schilf, Rohrkolben, Wasserschwertlilie und anderen einheimischen Rohrichtarten (Initialbepflanzung).

3 Anpflanzung von Feldgehölzen

Die privaten Grünflächen sind zur Abschirmung und Einbindung des Baugebiets in die Landschaft mit 1 Gehölz/qm in Gruppen nach folgender Artenauswahl zu bepflanzen. Die Qualitäten müssen mindestens 2x verpflanzte Heister oder Sträucher sein. Am Rand der Pflanzung ist die Entwicklung eines Wildkrautsaumes zuzulassen.

Feldahorn (Acer campestre), Heckenkirsche (Lonicera xylosteum), Haselnuß (Corylus avellana), Hainbuche (Carpinus betulus), Schneeball (Viburnum opulus), Bluthartnagel (Cornus sanguinea), Weißdorn (Crataegus monogyna), Pfaffenbutten (Euonymus europaea), Hundrose (Rosa canina), Traubenkirsche (Prunus padus), Liguster (Ligustrum vulgare), Stieleiche (Quercus robur).

Erhalt von Bäumen und Sträuchern mit Bindungen (§ 9 (1)-25b- BauGB)

Der im Plan festgesetzte Bestand ist zu sichern und bei Abgang gleichartig zu ersetzen. Fachgerechte, rechtzeitige Verjüngung gehört zum Erhalt.

Erhalt von Baum- und Strauchgruppen

Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (§ 9 (1)-25a,b- BauGB)

Anpflanzung hochstämmiger Laubbäume
Standorte um 5,0 m variabel, um 10,0 m variabel. Bindungen beachten. PKW-Stellplatzanlagen ab vier Stellplätze sind mit einem zusätzlichen Laubbaum zu bepflanzen.

Bindungen für die Bepflanzungen (§ 9 (1)-25 b- BauGB)

Zulässige Baumarten

Mindestpflanzgröße mit Stammumfang 20/25 cm. Reihen sollen gleichartig angelegt werden. Stieleiche (Quercus robur), Winterlinde (Tilia cordata), Bergahorn (Acer pseudoplatanus), Esche (Fraxinus excelsior), Ulme (Ulmus x Robusta), Als schmal-kronige Bäume auch Feldahorn (Acer campestre), Sorbus aria (Mehlbeere), Hainbuche (Carpinus betulus).

Begrünung baulicher Anlagen und Gestaltung der Grundstücksfreiflächen (§ 87 (1) -5- HBO/ § 9 (4) BauGB)

Wandbegrünung

Geschlossene Wandflächen sind mit Kletterpflanzen zu begrünen, mindestens jedoch 20% der Außenwände. 1 Gehölz/m Wand.

Grün- und Bepflanzungsanteile

Im Vorgebiet sind hainbucheartige Flächen, Lager- und Stellplätze unzulässig. Mindestens 30% der Grundstücksfläche ist gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Mindestens 10% der Grundstücksfläche soll naturnah bepflanzt werden; Artenauswahl entsprechend Ausgleichsmaßnahme <3>.

Im See

Es wird bescheinigt, daß die Bezeichnungen der Flurstücke und Grenzen mit dem Nachweis des Liegenschaftskatasters übereinstimmen

Heppenheim, den 15. Aug. 1994

DER LANDRAT
DES KREISES BERGSTRASSE
KATASTERAMT
IM AUFTRAG

FLUR 15
M 1:1.000

FLUR 16

M 1:1.000

Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise

L Landschaftsschutzgebiet "Bergstraße/ Hessischer Odenwald", nachrichtl.

Geplante Grundstücksgrenzen

Talweg des offenzulegenden Seebächleins; Wasserrechtsverfahren vorbehalten.

* RRA Regenrückhalteanlage; Standorte für je ein Anliegergrundstück

Vorlage von Freilflächenplänen

Die Bestimmungen des Bebauungsplanes sind in Freilflächenplänen zum Bauantrag prüfbar zu konkretisieren (BauVorVO).

Durchführung der Ausgleichsmaßnahmen (§ 8a (3) BNatSchG)

Die Maßnahmen werden durch die Gemeinde erbracht. Die Kosten werden entsprechend zulässiger Grundfläche der Baugrundstücke bzw. Befestigungsflächen der öffentlichen Verkehrsanlagen verteilt.

Plantelle des Bebauungsplans

Der Bebauungsplan besteht aus der Planzeichnung mit Festsetzungen in Plan und Text und der Begründung. Bestandteil der Begründung ist der Landschaftsplan mit Bestands- und Konfliktskarte.

* Nachträge zum Satzungsbeschluss
gem. Beschluss der Gemeindevertretung
vom 25. Oktober 1995

Das Anzeigungsverfahren nach § 11 Abs. 3 BauGB
wurde durchgeführt.

Die Verletzung von Rechtsvorschriften wird
nicht geltend gemacht.

Verfügung vom 02. NOV. 1995

Az.: IV/34-61d04/01- Rimbach 6

REGIERUNGSPRÄSIDIUM DARMSTADT

Im Auftrag

GEMEINDE RIMBACH

KREIS BERGSTRASSE

BEBAUUNGSPLAN

IM SEE II

RIMBACH

006-31-19-3050-004-041-00

HANS DORN
LANDSCHAFTSARCHITEKT
BDLA
FRANKFURT AM MAIN

05. APRIL 1995
25. OKTOBER 1995 NACHTRÄGE