

Textliche Festsetzungen

(Dezember 2010)

Die nachfolgend aufgelisteten Festsetzungen sind hinsichtlich ihres Geltungsbereiches deckungsgleich mit dem in der 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes „Am Bauhof“ in der Kerngemeinde Rimbach zeichnerisch dargestellten Geltungsbereich. Die zeichnerischen und sonstigen Festsetzungen der Plandarstellung werden durch die textlichen Festsetzungen ergänzt.

A. Planungsrechtliche Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit der BauNVO

1. Art der baulichen Nutzung, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 1 und 8 BauNVO

Der nördliche Teilbereich, der mit „GE_E“ gekennzeichnet ist, wird gemäß § 8 BauNVO als „Eingeschränktes Gewerbegebiet“ festgesetzt. Der südliche Teilbereich, der mit „GE“ gekennzeichnet ist, wird gemäß § 8 BauNVO als „Gewerbegebiet“ festgesetzt.

Im eingeschränkten Gewerbegebiet (GE_E) sowie im Gewerbegebiet (GE)

- sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO die in § 8 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO genannten Tankstellen nicht zulässig,
- werden gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO die in § 8 Abs. 3 Nr. 2 und 3 BauNVO genannten Anlagen für kirchliche Zwecke und Vergnügungsstätten nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und sind damit unzulässig,
- sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauNVO die in § 8 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO genannten Anlagen für gesundheitliche Zwecke allgemein zulässig.

Allein im eingeschränkten Gewerbegebiet (GE_E)

- sind gemäß § 1 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 BauNVO nur solche - nämlich mischgebietsverträgliche - Gewerbebetriebe oder Betriebsteile zulässig, die im Sinne von § 6 BauNVO das Wohnen nicht wesentlich stören,
- sind gemäß § 1 Abs. 10 BauNVO Erweiterungen, Änderungen, Nutzungsänderungen und Erneuerungen der vorhandenen Wohngebäude allgemein zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 BauNVO

Das Maß der baulichen Nutzung wird über die in der Nutzungsschablone angegebenen Werte für die Grundflächenzahl (GRZ), die Geschossflächenzahl (GFZ) und die Zahl der Vollgeschosse festgesetzt. Die maximal zulässige Höhe baulicher Anlagen wird ebenfalls durch die in der Nutzungsschablone angegebenen Werte festgesetzt.

3. Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen, § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. §§ 22 und 23 BauNVO

Für den gesamten Geltungsbereich wird die offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 1 BauNVO festgesetzt.

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind gemäß § 23 Abs. 1 BauNVO durch Baugrenzen festgesetzt. Ausnahmsweise können gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO geringfügige Überschreitungen der Baugrenzen bis zu 1,50 m Tiefe durch Bauteile oder Gebäudeteile zugelassen werden, wenn diese im Einzelnen nicht breiter als 5,00 m sind.

Terrassen zur Außenbewirtschaftung sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

4. Flächen für Nebenanlagen sowie für Stellplätze und Garagen, § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. §§ 12 und 14 BauNVO

Stellplätze sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen oder auch in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen bis auf Höhe der rückseitigen (straßenabgewandten) Baugrenze zulässig.

Garagen und Garagen ohne Seitenwände (Carports) sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen oder auch in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen bis auf Höhe der rückseitigen (straßenabgewandten) Baugrenze und mit mindestens 3,00 m Abstand zur Begrenzungslinie der öffentlichen Straßenverkehrsfläche zulässig.

Nebenanlagen nach § 14 Abs. 1 BauNVO sind innerhalb eines Abstandes von 3,00 m zu Nachbargrenzen unzulässig.

5. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB

Im Teilbereich „GE“ sind zwischen Straßenbegrenzungslinie und bis auf Höhe der vorderen (straßenzugewandten) Baugrenze mindestens 4 Laubbäume (Hochstamm, 3 x verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang mindestens 14 - 16 cm) anzupflanzen, deren Lage jedoch innerhalb dieses Bereiches verschieblich ist. Für diese Pflanzungen sind Gehölze der nachfolgenden Liste zu verwenden und dauerhaft zu unterhalten.

Bei Pflanzungen innerhalb des Geltungsbereiches sollen vorrangig standortgerechte Gehölze gemäß folgender Auswahlliste verwendet werden:

Laubbäume 1. Ordnung (Hochstamm, 3 x verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang mind. 14 - 16 cm):

Acer platanoides	Spitzahorn	Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Hainbuche	Fagus sylvatica	Buche
Fraxinus excelsior	Esche	Quercus robur	Stieleiche
Tilia cordata	Winterlinde	Tilia platyphyllos	Sommerlinde

Laubbäume 2. Ordnung (Hochstamm, 3 x verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang mind. 14 - 16 cm):

Acer campestre	Feldahorn	Prunus avium	Vogelkirsche
Prunus padus	Traubenkirsche	Sorbus aucuparia	Vogelbeere
Sorbus domestica	Speierling	Sorbus aria	Mehlbeere
Obstgehölze in Arten und Sorten			

Sträucher:

Acer campestre	Feldahorn	Carpinus betulus	Hainbuche
Cornus sanguinea	Hartriegel	Cornus mas	Kornelkirsche
Corylus avellana	Haselnuß	Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Liguster	Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe	Rhamnus cathartica	Kreuzdorn
Rosa canina	Hundsrose	Rosa rubiginosa	Weinrose
Sambucus nigra	Holunder	Viburnum opulus	Schneeball

6. Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB

Im Plangebiet vorhandener Bewuchs ist grundsätzlich zu schonen. Bäume und Sträucher sind soweit möglich zu erhalten und vor schädlichen Einflüssen, insbesondere bei der Durchführung von Baumaßnahmen, zu bewahren. Sollte der Erhalt nicht möglich sein, sind Ersatzpflanzungen an anderer Stelle auf den Grundstücken vorzunehmen.

B. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen nach § 81 HBO und wasserrechtliche Festsetzungen nach § 42 Abs. 3 HWG i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB

1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen, § 81 Abs. 1 Nr. 1 HBO

Die Dachflächen sind als Sattel-, Flach- oder Pultdächer mit einer Dachneigung bis maximal 35° a.T. (alte Teilung) auszubilden.

Die Dacheindeckung baulicher Anlagen ist ausschließlich in roten bis braunen oder grauen bis schwarzen Farbtönen zulässig. Eine glasierte Oberfläche der Dacheindeckung ist unzulässig.

Dachversätze und Dacheinschnitte sind zulässig. Dachüberstände sind, insbesondere zur Überdachung von Ladebereichen, ebenfalls zulässig.

Dachaufbauten, auch Solaranlagen, sind zulässig. Dachgauben dürfen einzeln nicht breiter als 5,00 m und in mehrfacher Anordnung in der Summe ihrer Breiten nicht mehr als das 0,6-fache der jeweiligen Dachlänge betragen. Je Gebäude ist nur ein einheitlicher Gaubentyp (z.B. Schlepp-, Spitz-, Sattelgauben) zulässig.

Beleuchtete Werbeschilder, auch durch Leuchten angestrahlte Werbeanlagen, dürfen eine Größe von 1,00 x 4,00 m nicht überschreiten und sind nur unterhalb der Firsthöhe des jeweiligen Gewerbebetriebes zulässig. Unbeleuchtete Werbeschilder dürfen eine maximale Größe von 2,00 x 6,00 m nicht überschreiten und sind ebenfalls nur unterhalb der Firsthöhe zulässig. Werbeanlagen sind nur auf privaten Grundstücken in einem Abstand von mindestens 3,00 m zu Grundstücksgrenzen zulässig. Von Werbeanlagen darf keine Blendwirkung ausgehen. Beleuchtete Werbeanlagen sind nur zwischen Gebäude und anbaufähiger Verkehrsfläche zulässig.

2. Einfriedungen, § 81 Abs. 1 Nr. 3 HBO

Mauern als Abgrenzungen der Grundstücke sind unzulässig. Als Ausnahme zulässig sind erforderliche Stützmauern zur Herstellung von Geländesprüngen, z.B. für Laderampen etc. sowie Mauersockel mit einer maximalen Höhe von 0,80 m bei der Errichtung von Zäunen.

Zu benachbarten Privatgrundstücken und öffentlichen Flächen sind ausschließlich breitmaschige Zäune aus Holz oder Metall (Stabgitter- oder Maschendrahtzäune) bis zu einer Höhe von 2,00 m oder Hecken zulässig. Hecken sind durch eine ausgewogene Mischung standortgerechter Gehölzarten der oben aufgeführten Auswahlliste herzustellen.

Bei Zäunen ist ein Bodenabstand von 10 cm einzuhalten, um den ungestörten Wechsel von Kleinsäugern zu gewährleisten.

3. Gestaltung von Stellplätzen und Garagen, § 81 Abs. 1 Nr. 4 HBO

Ab vier nebeneinander liegenden Stellplätzen ist je vier Stellplätze mindestens ein großkroniger Laubbaum so zu pflanzen, sodass die Stellplätze beschattet werden. Baumscheiben müssen pro Baum mindestens 4,00 m² groß sein.

Befestigte ebenerdige Pkw-Stellplätze sind mit wasserdurchlässiger teilbegrünter Oberfläche (Rasengitter, Breitfugenpflaster oder Schotterrasen) auszubilden. Lkw-Stellplätze sind entsprechend auszubilden, sofern nicht erhebliche Verschmutzungen zu erwarten sind (z.B. bei Baustellenfahrzeugen). Bei zu erwartenden erheblichen Verschmutzungen sind Lkw-Stellplätze in die Kanalisation zu entwässern. Näheres ist im Einvernehmen mit der zuständigen Wasserbehörde zu regeln.

4. Verwenden von Niederschlagswasser, § 42 Abs. 3 HWG i.V.m. § 81 Abs. 1 Nr. 1 HBO

Anfallendes Niederschlagswasser ist in Zisternen zu sammeln und für die Brauchwassernutzung und / oder die Grünflächenbewässerung zu nutzen.

C. Hinweise

1. Denkmalschutz, § 20 HDSchG

Es wird darauf hingewiesen, dass bei Erdarbeiten jederzeit Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände, z.B. Scherben, Steingeräte, Skelettreste, entdeckt werden können. Diese sind nach § 20 HDSchG unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Abteilung Archäologische Denkmalpflege, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde zu melden. Funde und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise zu schützen (§ 20 Abs. 3 HDSchG).

2. Pflanzabstände zu Versorgungsleitungen

Bei Unterschreitung eines Abstandes von 2,50 m zu bestehenden Versorgungsleitungen bei Neupflanzung von Bäumen sind Schutzmaßnahmen nach geltender technischer Norm zu treffen.

Bei Neuverlegung von Versorgungsleitungen durch Versorgungsunternehmen im Bereich bestehender Bäume sind die erforderlichen Schutzmaßnahmen durch die Versorgungsträger zu errichten.

3. Löschwasserversorgung, Rettungswege

Zur Brandbekämpfung muss eine Wassermenge gemäß Arbeitsblatt DVGW-W 405 von 96 m³/h für eine Löschzeit von 2 Stunden zur Verfügung stehen. Der Fließüberdruck in Löschwasserversorgungsanlagen darf bei maximaler Löschwasserentnahme 1,5 bar nicht unterschreiten.

Die erforderlichen Zufahrten, Durchfahrten sowie Aufstell- und Bewegungsflächen für die Feuerwehr müssen vorhanden sein (DIN 14090).

Die entstehenden Neubauten sind zur Straßenseite hin sichtbar mit der Hausnummer zu kennzeichnen.

4. Baugrund, Grundwasserstände, Bodenschutz

Es wird darauf hingewiesen, dass von der Gemeinde keine Baugrunderkundung durchgeführt wurde. Es wird daher empfohlen, vor Planungs- bzw. Baubeginn eine objektbezogene Erkundung auch in Bezug auf mögliche Grundwasserstände zu beauftragen. Es ist davon auszugehen, dass Grund- bzw. Hang- und Schichtenwasser oberflächennah ansteht.

Es liegen derzeit keine Informationen über Altstandorte, Altablagerungen, Altlasten und / oder Grundwasserschäden vor. Bei allen Baumaßnahmen, die einen Eingriff in den Boden erfordern, ist auf organoleptische Auffälligkeiten (Verfärbungen, ungewöhnlicher Geruch etc.) zu achten. Werden solche Auffälligkeiten des Untergrundes festgestellt, die auf das Vorhandensein von schädlichen Bodenveränderungen hinweisen, ist umgehend das Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Umwelt Darmstadt, Dezernat IV / Da 41.5, zu informieren.

Bei Baugenehmigungsverfahren, die Altflächen, schädliche Bodenveränderungen und / oder Grundwasserschäden betreffen, ist das Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Umwelt Darmstadt, Dezernat IV / Da 41.5 (zuständige Bodenschutzbehörde), zu beteiligen.

Zur Gewährleistung des Bodenschutzes (§ 202 BauGB) sind Maßnahmen zur Erhaltung und zum Schutz des Bodens - insbesondere des Oberbodens - vor Vernichtung oder Vergeudung vorzusehen. Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen des Bodenschutzes wird hingewiesen. Die einschlägigen Richtlinien, Verordnungen und Regelwerke sind zu beachten.

Bei eventuell erforderlichen Geländeaufschüttungen innerhalb des Plangebietes darf der Oberboden des ursprünglichen Geländes nicht überschüttet werden, sondern er ist zuvor abzuschleppen. Für Auffüllungen ist ausschließlich Aushubmaterial zu verwenden.

Ein erforderlicher Bodenabtrag ist schonend und unter sorgfältiger Trennung von Oberboden und Unterboden durchzuführen.

Es wird empfohlen, den anfallenden Erdaushub möglichst weitgehend auf den Baugrundstücken wieder zu verwenden. Im Sinne einer behutsamen Umweltvorsorge ist die Vermeidung bzw. Verwertung von Erdaushub auf den Baugrundstücken einer Deponierung vorzuziehen.

5. Immissionsschutz

Das Plangebiet liegt in der Nähe einer klassifizierten Straße. Forderungen gegen die Straßenbauverwaltung oder die Gemeinde auf aktive Lärmschutzmaßnahmen (z.B. Lärmschutzwände) oder Erstattung von passiven Lärmschutzmaßnahmen (z.B. Einbau von Lärmschutzfenstern) sind ausgeschlossen.

6. Wasserrechtliche und wasserwirtschaftliche Belange

Nach Möglichkeit und geeigneten Untergrundverhältnissen ist nicht schädlich verunreinigtes Niederschlagswasser nach Hessischem Wassergesetz innerhalb der Grundstücke zu versickern, sofern es nicht als Brauchwasser verwendet wird. Anlagen zur dezentralen Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser sind gemäß Arbeitsblatt DWA-A 138 anzulegen. Die Versickerung von Niederschlagswasser auf Gewerbegrundstücken erfordert eine wasserrechtliche Erlaubnis. Zuständig ist hierbei die Untere Wasserbehörde des Landkreises Bergstraße.

Das Plangebiet liegt in einer Trinkwasserschutzzone III. Die Bestimmungen der entsprechenden Schutzgebietsverordnung sind zu beachten.

7. Stellplatzsatzung

Auf die Stellplatzsatzung der Gemeinde Rimbach, auf deren Grundlage die erforderliche Anzahl an Stellplätzen im Rahmen des Bauantragsverfahrens auf den privaten Baugrundstücken nachzuweisen ist, wird hingewiesen.

8. Entwässerung von Niederschlagswasser auf Nachbargrundstücke

Aus § 26 Hessisches Nachbarrecht und §§ 42 bis 43 Hessisches Wassergesetz ergibt sich das Verbot, Niederschlagswasser auf Nachbargrundstücke zu entwässern und diese hierdurch zu beeinträchtigen. Dies gilt in besonderem Maße auch für öffentliche Straßenverkehrsflächen. Das auf den privaten Grundstücken (auch auf den Zufahrten) anfallende Niederschlagswasser ist daher auf dem eigenen Grundstück zu verwerten bzw. nach Möglichkeit zu versickern.

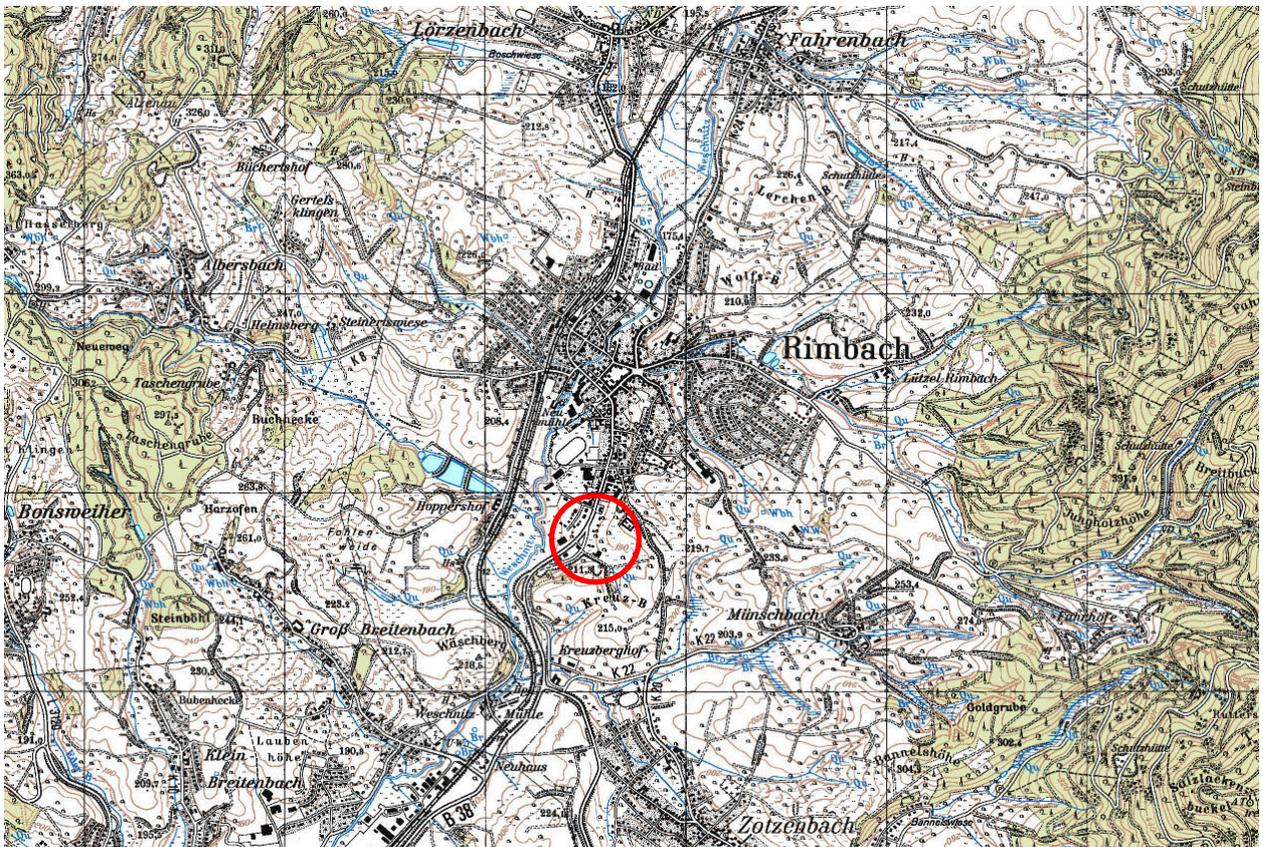
9. Empfehlung für die Verwendung bestimmter Brennstoffe als Heizenergieträger

Zur Vermeidung schädlicher Umweltbelastungen (Reduzierung klimarelevanter Emissionen) sowie zur rationellen Verwendung von Energie wird empfohlen, Erdgas als Hauptenergieträger zu Heizzwecken vorzusehen. Auf den Einsatz alternativer Energieformen (z.B. Erdwärme, Solar- oder Photovoltaikanlagen etc.) wird ausdrücklich hingewiesen. Dachflächen sind für Solaranlagen vorzugsweise nach Süden auszurichten, um eine mögliche Solarenergienutzung zu optimieren.



Gemeinde Rimbach

2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes „Am Bauhof“ in der Kerngemeinde Rimbach



Begründung

Dezember 2010

SCHWEIGER + SCHOLZ
Ingenieurpartnerschaft

Bearbeitet durch:

Schweiger + Scholz Ingenieurpartnerschaft
Goethestraße 11
64625 Bensheim

Inhaltsverzeichnis

I.	Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen	3
I.1	Situation und Grundlagen	3
I.1.1	Anlass der Planung	3
I.1.2	Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung	3
I.1.3	Planungsvorgaben	4
I.1.4	Bauliche Prägung von Gebiet und Umgebung	8
I.1.5	Erschließungsanlagen	8
I.1.6	Altlasten	9
I.1.7	Denkmalschutz	9
I.1.8	Immissionsschutz	10
I.2	Festsetzungen der Bebauungsplanänderung	10
I.2.1	Art und Maß der baulichen Nutzung	10
I.2.2	Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen	11
I.2.3	Festsetzungen zur Minimierung und Kompensation von Eingriffen in Natur und Landschaft	11
I.2.4	Sonstige Festsetzungen und Hinweise	12
I.3	Ver- und Entsorgung	13
I.4	Bodenordnende Maßnahmen	13
II.	Belange von Natur und Landschaft	14
III.	Planverfahren und Abwägung	15

I. Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen

I.1 Situation und Grundlagen

I.1.1 Anlass der Planung

Das Plangebiet befindet sich in einem Teilbereich des seit 22.03.1996 rechtskräftigen Bebauungsplanes „Am Bauhof“ in der Kerngemeinde Rimbach. Mit der vorliegenden Planung soll dieser Teilbereich des bestehenden Bebauungsplanes überplant und ersetzt werden. Der Geltungsbereich wird um ein Teilstück des Flurstückes Nr. 9/13, das bislang nicht überplant war, erweitert.

Anlass für die Planung ist die Anfrage eines privaten Investors bezüglich des Neubaus eines Fitness-Centers auf dem Grundstück „Schloßstraße 60“. Neben dem üblichen Sortiment an Geräten eines Fitness-Studios sollen auch Gesundheitskurse unterschiedlicher Art angeboten werden und ein Wellness-Bereich entstehen. Für das leibliche Wohl soll eine Schank- und Speisewirtschaft sorgen. Hierdurch werden voraussichtlich ca. 30 Arbeitsplätze geschaffen. Auf dem Grundstück sind im nördlichen Grundstücksteil bereits Gebäude vorhanden, die auch weiterhin erhalten bleiben. Mit der vorliegenden Bebauungsplanänderung und -erweiterung soll die bauplanungsrechtliche Voraussetzung für die geplante Bebauung geschaffen werden.

Im Hinblick auf die Erhaltung von Natur und Landschaft gewinnt die Nutzung solcher Flächen in bestehenden Baugebieten immer mehr an Bedeutung. Es wird dem Gebot zum schonenden Umgang mit Grund und Boden durch die Bebauung und angemessene Nachverdichtung des Siedlungsbereiches Rechnung getragen. Auch aus regionalplanerischer Sicht ist eine Mobilisierung von Baulandreserven innerhalb bebauter Ortslagen anzustreben.

Das Verfahren kann wegen der Innenbereichslage auf Grundlage des § 13 a BauGB als beschleunigtes Verfahren durchgeführt werden. Innerhalb des Geltungsbereiches sind erheblich weniger als die in § 13 a Abs. 1 Nr. 1 BauGB genannten 20.000 m² Grundfläche bebaubar. Durch die Planung wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen. Es liegen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB genannten Schutzgüter (Vogelschutzgebiete etc.) vor. Die in § 13 a Abs. 2 Nr. 3 BauGB genannten Belange, insbesondere auch die Aspekte der Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen, wurden in der Abwägung berücksichtigt. Die Voraussetzungen zur Anwendung des beschleunigten Verfahrens sind somit gegeben.

I.1.2 Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung

Der Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung umfasst folgende Grundstücke in der Gemarkung Rimbach, Flur 3, Flurstück Nr. 9/13 (Schloßstraße 60) sowie Flur 16, Flurstücke Nr. 86/110 teilweise und Nr. 86/158 teilweise (jeweils Teilbereiche der Schloßstraße).

Der Planbereich hat eine Gesamtgröße von ca. 0,53 ha.

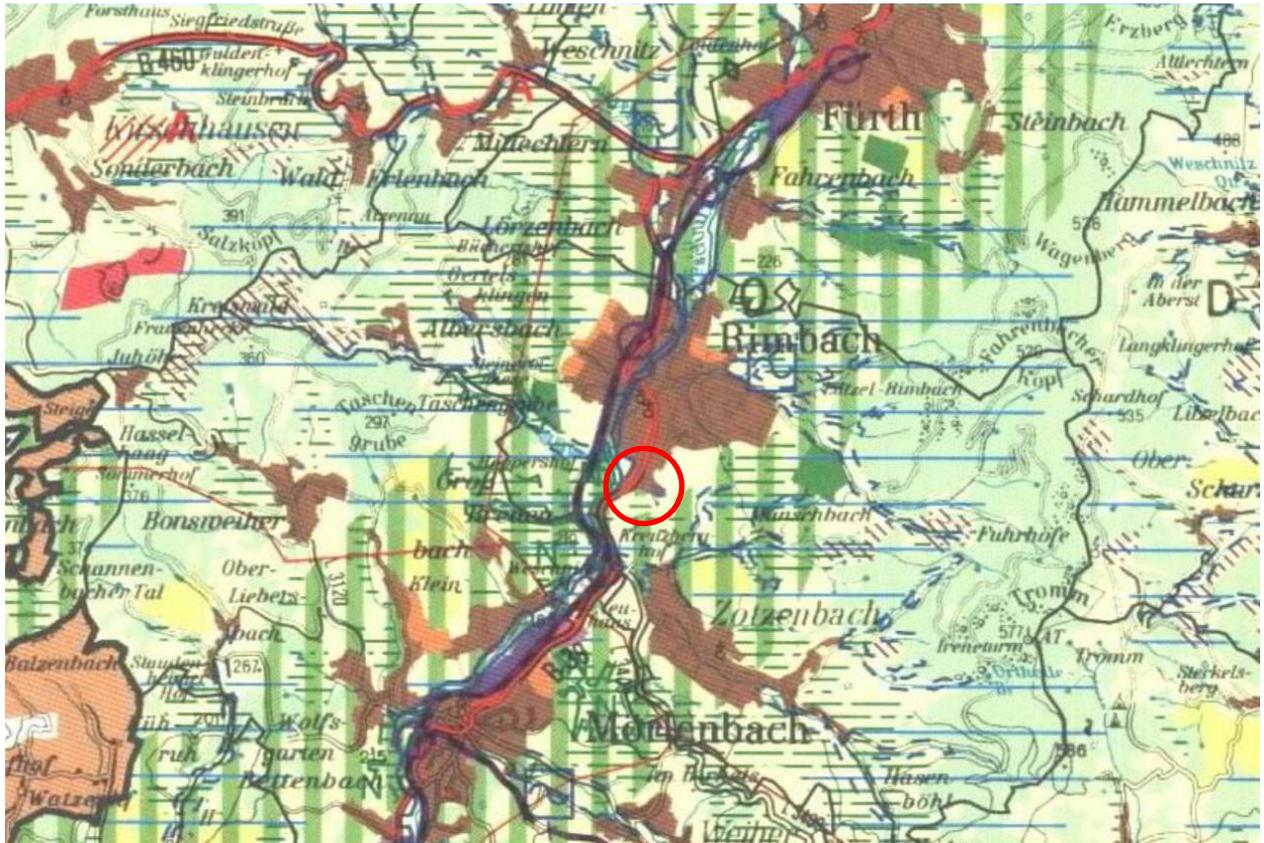


Abbildung 2: Ausschnitt aus dem Regionalplan Südhessen 2000



Abbildung 3: Ausschnitt aus dem Entwurf 2009 zur Fortschreibung des Regionalplanes Südhessen

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan (FNP) der Gemeinde Rimbach ist das nördliche Plangebiet als „Gemischte Baufläche“ und der südliche Bereich als „Gewerbliche Baufläche“ dargestellt. Im Verfahren nach § 13 a BauGB ist eine Übereinstimmung des Bebauungsplanes mit den Darstellungen des Flächennutzungsplanes nicht erforderlich. Der Flächennutzungsplan kann gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Nachgang zum Bebauungsplanverfahren auf dem Wege der Berichtigung angepasst werden. Für die Änderung der „Gemischten Baufläche“ zur „Gewerblichen Baufläche“ bedarf es somit keines separaten Änderungsverfahrens für den Flächennutzungsplan.

Die grüne Randsignatur, die außerhalb (östlich) des Geltungsbereiches der vorliegenden Bebauungsplanänderung verläuft, stellt die ehemalige Grenze des Landschaftsschutzgebietes (LSG) Bergstraße-Odenwald dar. Das Landschaftsschutzgebiet wurde im Zuge der letzten Novellierung des Hessischen Naturschutzgesetzes aufgehoben.



Abbildung 4: Ausschnitt aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Rimbach

Belange, die gegen die vorgesehene bauliche Nutzung der Flächen stehen, sind somit weder den Vorgaben der Regionalplanung noch dem Flächennutzungsplan zu entnehmen. Das Vorhaben ist mit den Bestimmungen des § 1 BauGB vereinbar, insbesondere ist eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung und Ordnung gewährleistet. Die Innenentwicklung der Gemeinde Rimbach durch maßvolle Nachverdichtung von Bauflächen entspricht den Zielen der Landes- und Regionalplanung.

Der ursprüngliche Bebauungsplan „Am Bauhof“, der seit 22.03.1996 rechtskräftig ist, setzt den Bereich der vorliegenden 2. Änderungsplanung als „GE - Gewerbegebiet“ bzw. als „GE_M - Gewerbegebiet, eingeschränkt auf Mischgebiet“ fest. Der Bereich des Bestandsgebäudes „Schloßstraße 60“ lag bislang im unbeplanten Bereich und wird durch diese Bebauungsplanerweiterung mit überplant.

Die bereits seit 25.01.2003 rechtskräftige 1. Änderung des Bebauungsplanes „Am Bauhof“ betrifft lediglich einen Bereich nordöstlich des vorliegenden Geltungsbereiches und bleibt daher von den Änderungen unberührt.

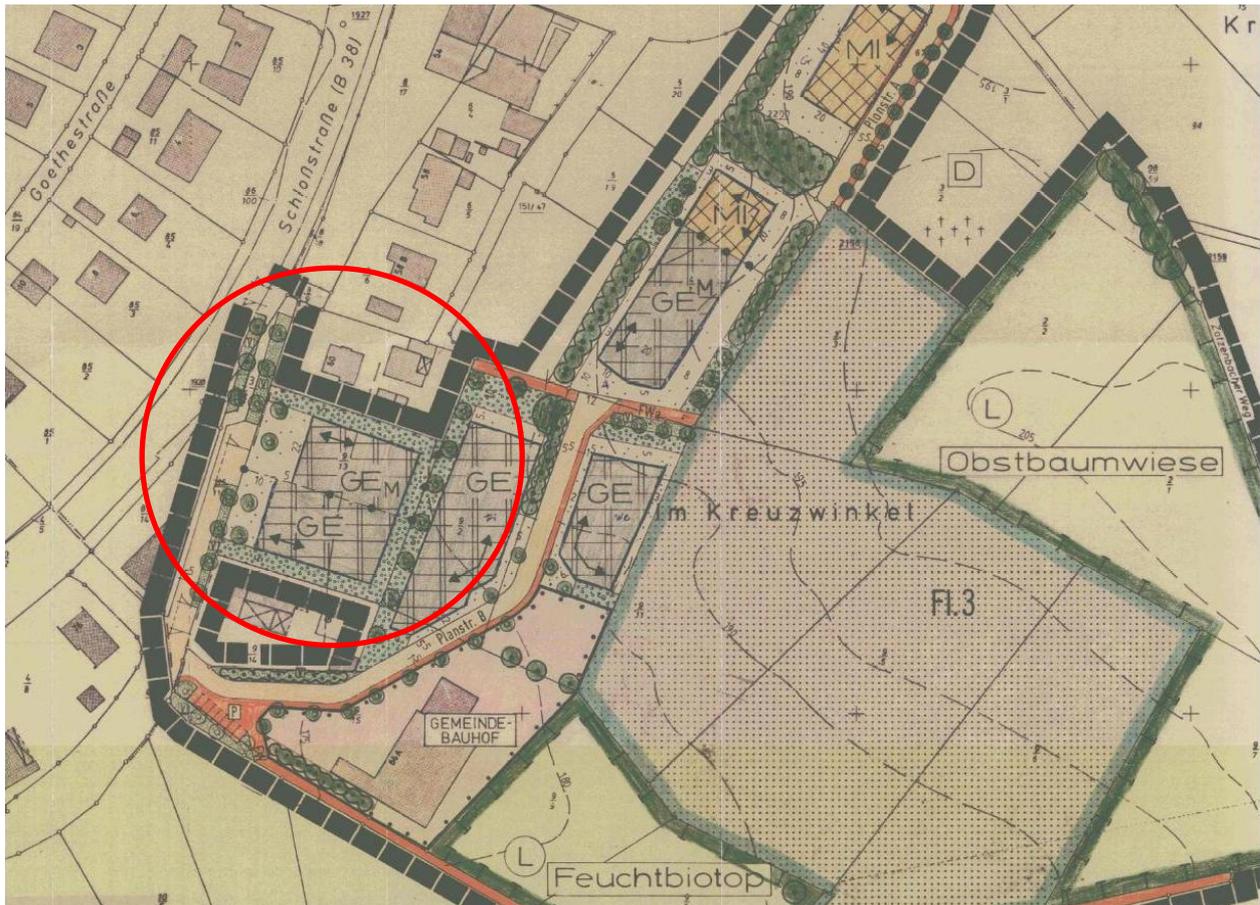


Abbildung 5: Ausschnitt aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan „Am Bauhof“

Das Plangebiet liegt außerhalb von Natura-2000-Gebieten. In einer Entfernung von ca. 190 m westlich des Geltungsbereiches verläuft das Flora-Fauna-Habitat-Gebiet (FFH-Gebiet) Nr. 6318-307 „Oberlauf der Weschnitz und Nebenbäche“. Eine Beeinträchtigung dieses Natura-2000-Gebietes durch das Planvorhaben ist nicht erkennbar.

In gleicher Entfernung westlich des Geltungsbereiches beginnt zudem das Naturschutzgebiet „Weschnitzaue von Rimbach und Mörtenbach“. Eine Beeinträchtigung dieses Naturschutzgebietes durch das Planvorhaben ist ebenfalls nicht erkennbar.

Das Vorhaben liegt innerhalb einer Trinkwasserschutzzone III. In diesem Zusammenhang sind die Schutzgebietsverordnung und die daraus folgenden Nutzungsbeschränkungen zu beachten. Innerhalb des Planbereiches erfolgt keine Nutzung, die den Beschränkungen der Wasserschutzgebietsverordnung unterliegt. Grundwassergefährdende Stoffe werden nicht gelagert oder eingesetzt.

Sonstige Schutzgebiete sind nicht betroffen.

Das Vorhaben liegt außerhalb festgesetzter Überschwemmungsgebiete im Sinne des § 13 Abs. 1 des Hessischen Wassergesetzes (HWG).

Die vorliegende 2. Änderung des Bebauungsplanes „Am Bauhof“ ersetzt bei Inkrafttreten den seit 22.03.1996 rechtskräftigen Bebauungsplan „Am Bauhof“ in den entsprechenden Teilbereichen.

I.1.4 Bauliche Prägung von Gebiet und Umgebung

Der Planbereich befindet sich zwar am südlichen Rand, aber dennoch innerhalb der geschlossenen Ortslage von Rimbach. In der Umgebung findet sich eine Mischung aus Wohngebäuden und Hallen von Handels- bzw. Gewerbebetrieben. Bei den Wohngebäuden dominiert das Satteldach. Bei den Dachformen der unterschiedlichen Hallen finden sich ebenso Flachdächer bzw. flach geneigte Pultdächer.

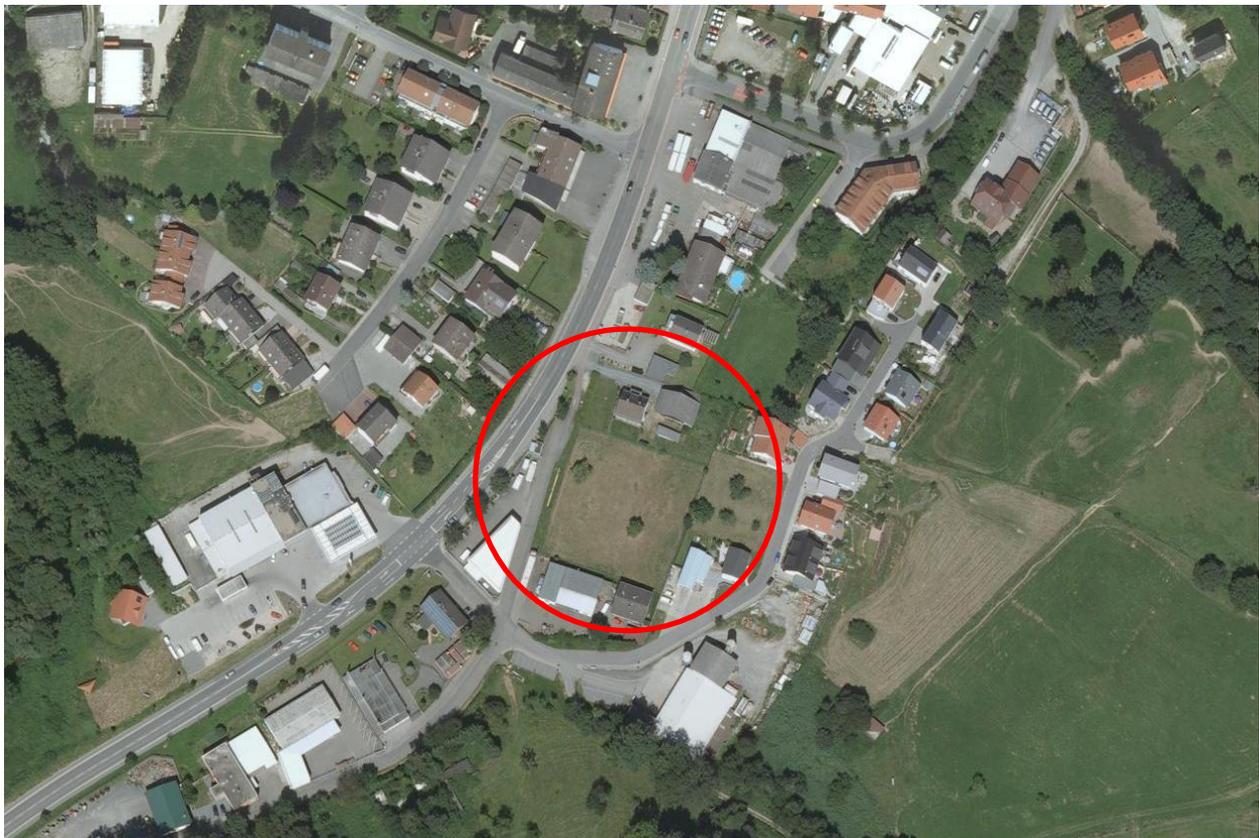


Abbildung 6: Luftbild der Umgebung des Geltungsbereiches

I.1.5 Erschließungsanlagen

Die Erschließung des Planbereiches ist durch die vorhandene Schloßstraße gewährleistet.

Der entsprechend in die vorliegende Änderungsplanung einbezogene Teilbereich der Schloßstraße ist als öffentliche Straßenverkehrsfläche dargestellt. In diesem Bereich sind sowohl die notwendigen Zufahrten (für die Gebäude „Schloßstraße 60“ bereits vorhanden) als auch Flächen für Straßenbegleitgrün zulässig.

Da öffentliche Grünflächen nicht explizit in ihrer Lage festgesetzt sind, ist eine hohe Flexibilität der Straßenraumgestaltung durch die Gemeinde Rimbach gewährleistet.

Der noch nicht bebaute Teil des überplanten Grundstückes ist an die vorhandenen Ver- und Entsorgungseinrichtungen durch Hausanschlüsse anzubinden. Die bestehenden Gebäude sind selbstverständlich bereits angeschlossen.

Der Löschwasserbedarf für das Plangebiet ist noch nicht rechnerisch nachgewiesen. Ein Nachweis ist in Abhängigkeit vom jeweiligen Löschwasserbedarf der späteren Bebauung zu führen. Sollte die benötigte Wassermenge nicht über das Trinkwassernetz gewährleistet sein, sind geeignete Ergänzungsmaßnahmen (z.B. Löschwasserzisternen) vorzusehen. Die Planung führt nicht zu einem wesentlichen Trinkwassermehrverbrauch als durch den bisherigen Bebauungsplan bereits vorgesehen.

Die Abwasserentsorgung über das vorhandene Kanalnetz ist gewährleistet.

Durch die zusätzliche Bebauung wird ein geringfügiger zusätzlicher Kfz-Verkehr erzeugt, der jedoch ohne zusätzliche Maßnahmen vom bestehenden Straßenverkehrsnetz aufgenommen werden kann.

Der Gemeinde Rimbach entstehen durch die Planung keine Erschließungsaufwendungen. Neue Hausanschlüsse sind zu Lasten des künftigen Bauherren herzustellen.

I.1.6 Altlasten

Für den Planbereich liegen der Gemeinde Rimbach keine Informationen über Altstandorte, Altablagerungen, Altlasten und / oder Grundwasserschäden vor.

Bei allen Baumaßnahmen, die einen Eingriff in den Boden erfordern, ist dennoch auf organoleptische Auffälligkeiten (Verfärbungen, ungewöhnlicher Geruch etc.) zu achten. Werden solche Auffälligkeiten des Untergrundes festgestellt, die auf das Vorhandensein von schädlichen Bodenveränderungen hinweisen, ist umgehend das Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Umwelt Darmstadt, Dezernat IV / Da 41.5, zu informieren.

I.1.7 Denkmalschutz

Innerhalb des Planbereiches und in dessen unmittelbarer Umgebung befinden sich nach Kenntnisstand der Gemeinde Rimbach keine geschützten Kulturgüter. Etwas weiter entfernt, in einem Abstand von über 120 m befindet sich das Kulturdenkmal „Jüdischer Friedhof“, das sich allerdings in einem anderen Straßenzug befindet und durch einige Grundstücke bzw. Gebäude von dem Plangebiet getrennt zu beurteilen ist. Das Kulturdenkmal wird durch die vorliegende Planung nicht tangiert.

Auch wenn Bodenfunde im Plangebiet nicht bekannt sind, wird darauf hingewiesen, dass bei Erdarbeiten jederzeit Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände, z.B. Scherben, Steingeräte, Skelettreste, entdeckt werden können. Diese sind nach § 20 HDSchG unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Abteilung Archäologische Denkmalpflege, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde zu melden. Funde und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise zu schützen (§ 20 Abs. 3 HDSchG).

I.1.8 Immissionsschutz

Das Plangebiet liegt in der Nähe einer klassifizierten Straße, der Schloßstraße (B 38). Aufgrund der Gebietsfestsetzung eines „Eingeschränkten Gewerbegebietes“ bzw. eines „Gewerbegebietes“ werden keine weiteren aktiven Maßnahmen des Schallschutzes für erforderlich erachtet. Aufgrund der heutigen Anforderungen an die energetische Dämmung von Gebäuden weisen die Fassaden üblicherweise ausreichende Schallschutzeigenschaften auf. Dennoch erfolgt ein entsprechender Planungshinweis im Textteil des Bebauungsplanes, wonach Forderungen gegen die Straßenbauverwaltung oder die Gemeinde auf aktive Lärmschutzmaßnahmen (z.B. Lärmschutzwände) oder Erstattung von passiven Lärmschutzmaßnahmen (z.B. Einbau von Lärmschutzfenstern) ausgeschlossen sind.

Es wird darauf hingewiesen, dass für das geplante Fitness-Center grundsätzlich die Bestimmungen der achtzehnten Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Sportanlagen-Lärmschutzverordnung - 18. BImSchV) gelten. Die Sportanlage ist so zu betreiben, dass die in der 18. BImSchV aufgeführten Immissionsrichtwerte nicht überschritten werden. Gemäß der Verordnung zur Regelung von Zuständigkeiten nach dem Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) vom 11.10.2007 (GVBl. I S. 678) ist das Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Darmstadt, für alle gewerblichen Anlagen die zuständige Überwachungsbehörde.

I.2 Festsetzungen der Bebauungsplanänderung

Nachfolgend werden die wesentlichen zeichnerischen und textlichen Festsetzungen der Bebauungsplanänderung erläutert und begründet, sofern sie nicht an anderer Stelle dieser Begründung dargestellt werden. Die Festsetzungen dieser Änderungsplanung orientieren sich grundsätzlich an den Festsetzungen aus dem ursprünglichen Bebauungsplan sowie der bestehenden umgebenden Bebauung, um eine gute Integration des neuen Baukörpers in das städtebauliche Umfeld zu gewährleisten.

I.2.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Die zulässige Art der baulichen Nutzung wird im nördlichen Teilbereich als „GE_E - Eingeschränktes Gewerbegebiet“ gemäß § 8 BauNVO festgesetzt, wobei hier nur solche - nämlich mischgebietsverträgliche - Gewerbebetriebe oder Betriebsteile zulässig sind, die im Sinne von § 6 BauNVO das Wohnen nicht wesentlich stören.

Der südliche Teilbereich wird gemäß § 8 BauNVO als „GE - Gewerbegebiet“ festgesetzt.

In beiden Gebietsteilen sind Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe, Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude sowie Anlagen für sportliche Zwecke gemäß § 8 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässig. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, können gemäß § 8 Abs. 3 BauNVO ebenso ausnahmsweise zugelassen werden wie Anlagen für kulturelle und soziale Zwecke.

Die im gesamten Plangebiet allgemein zulässigen Tankstellen sowie die ausnahmsweise zulässigen Vergnügungstätten werden aufgrund der mit ihnen möglicherweise einhergehenden, erhöhten Verkehrsbelastung ebenso ausgeschlossen wie die ausnahmsweise zulässigen Anlagen für kirchliche Zwecke aufgrund der dezentralen Lage des Plangebietes.

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauNVO wird für beide Teilbereiche festgesetzt, dass die nach § 8 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Anlagen für gesundheitliche Zwecke allgemein zulässig sind, da diese Nutzung für ein entsprechendes Angebot von Gesundheitskursen unterschiedlicher Art im Zusammenhang mit Fitness und Wellness in dem geplanten Fitness-Center eine sinnvolle Abrundung darstellt.

Im Teilbereich „GE“ sind gemäß § 1 Abs. 10 BauNVO Erweiterungen, Änderungen, Nutzungsänderungen und Erneuerungen der vorhandenen Wohngebäude allgemein zulässig. Diese Festsetzung ist erforderlich, damit die bereits vorhandene Wohnbebauung (Gebäude „Schloßstraße 60“) aufgrund des eingeschränkten Gewerbegebietes nicht unzulässig wird und über den Bestandsschutz hinaus ebenfalls den Festsetzungen des Bebauungsplanes entspricht.

Das Maß der baulichen Nutzung wird über die in der Nutzungsschablone angegebenen Werte für die Grundflächenzahl (GRZ), die Geschossflächenzahl (GFZ) und die Zahl der Vollgeschosse festgesetzt. Die GRZ wird auf 0,5 und die GFZ auf 1,0 festgesetzt sowie die Zahl der Vollgeschosse auf maximal 2 begrenzt, womit die Werte gegenüber der Ursprungsplanung unverändert und damit deutlich unter den gemäß § 17 BauNVO zulässigen Obergrenzen bleiben (für die GRZ 0,8; für die GFZ 2,4). Somit wird in Ortsrandnähe eine aufgelockerte Bebauung sowie durch den höheren Grünflächenanteil ein besserer Übergang in die Landschaft gewährleistet. Die maximal zulässige Höhe baulicher Anlagen wird auf 10 m in Bezug auf die vorhandene Straßenhöhe festgesetzt und entspricht damit in etwa der Firsthöhe des vorhandenen Wohnhauses.

I.2.2 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Für den gesamten Geltungsbereich wird die offene Bauweise festgesetzt, um dem Gebietscharakter der umgebenden Bebauung zu entsprechen und Gebäudelängen über 50 m auszuschließen.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen festgelegt. Geringfügige Überschreitungen der Baugrenzen durch Bauteile oder Gebäudeteile werden innerhalb der genannten Maße zugelassen, um bessere Gestaltungsmöglichkeiten des Bauherren in Bezug auf Erker, Wintergärten etc. zu gewährleisten.

Es ist seitens des Grundstückseigentümers vorgesehen, das gastronomische Angebot um eine Terrasse zur Außenbewirtschaftung zu erweitern. Diese soll zur besseren Präsentation des entsprechenden Angebotes auch in den Bereich zwischen Baufenster und Straße hineinreichen. Daher werden Terrassen zur Außenbewirtschaftung ausdrücklich auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zugelassen. Zu den Nachbargrenzen sind hierbei die erforderlichen Abstandsflächen nach HBO zu berücksichtigen.

I.2.3 Festsetzungen zur Minimierung und Kompensation von Eingriffen in Natur und Landschaft

Im Verfahren nach § 13 a BauGB werden Eingriffe in Natur und Landschaft so gestellt, als wären sie vor der Planung bereits zulässig oder erfolgt. Ausgleichsmaßnahmen sind daher nicht erforderlich. Dennoch sind die Umweltbelange angemessen in der Abwägung zu berücksichtigen, was u.a. auch durch geeignete Festsetzungen zur Minimierung der Eingriffe erfolgt. Auch faktisch sind mit der Planänderung keine weitergehenden Eingriffe verbunden, da die Grundflächenzahl (GRZ) als Maß der baulichen Nutzung nicht erhöht wird und auch keine größere Bodenversiegelung zulässig ist als nach bisherigem Bebauungsplan.

Die erforderliche Durchgrünung des Plangebietes wird durch Festsetzung zur Anpflanzung von Bäumen einer Auswahlliste von standortgerechten Gehölzen gesichert.

Durch die Festsetzung von wasserdurchlässigen Flächenbefestigungen von Stellplätzen wird die Bodenversiegelung im Sinne der Grundwasserneubildung und Verzögerung des Oberflächenwasserabflusses reduziert.

Zur Reduzierung der Fernwirkung der Gebäude werden spiegelnde und glänzende Dachbaustoffe ausgeschlossen.

Innerhalb des Geltungsbereiches bestehen keine naturschutzrechtlich besonders geschützten Biotope. Es liegen keine Informationen über geschützte Arten vor. Aufgrund der bereits im nördlichen Grundstücksteil bestehenden Bebauung und der Nutzung als Wiesenfläche im südlichen Grundstücksteil ist nicht mit entsprechendem Vorkommen zu rechnen. Ein faunistischer Untersuchungsbedarf durch Sonderfachleute wird nicht gesehen.

Im Teilbereich „GE“ sind zwischen Straßenbegrenzungslinie und bis auf Höhe der vorderen (straßenzugewandten) Baugrenze mindestens 4 Laubbäume anzupflanzen, deren Lage jedoch im Rahmen der konkreten Objektplanung innerhalb dieses Bereiches frei wählbar ist. Für die Neubepflanzung dieser Bäume sowie für Hecken als Einfriedung ist im Textteil des Bebauungsplanes eine standortgerechte Artenliste enthalten.

Weitere Festsetzung minimieren die Umweltauswirkungen der Planung. So wird u.a. bestimmt, dass Zäune einen Bodenabstand von 10 cm aufweisen müssen, damit Kleinsäugetiere wie z.B. Igel die Zäune passieren können.

I.2.4 Sonstige Festsetzungen und Hinweise

Nach § 81 HBO werden Vorgaben für die Gestaltung der baulichen Anlagen gemacht. Diese sollen das Einfügen in den Ortsbereich gewährleisten.

Die zulässige Dachneigung wird nicht auf einen festen Wert, sondern auf einen Bereich bis maximal 35° a.T. (alte Teilung) festgesetzt und orientiert sich damit an dem bisherigen Bebauungsplan und den in der Umgebung entsprechend gestalteten Dachflächen. Als Dachformen werden die in der Umgebung bereits vorhandenen bzw. nach bisherigem Bebauungsplan zulässigen Sattel-, Flach- und Pultdächer zugelassen.

Die Dachmaterialien sollen als Gestaltungsmerkmal des Gebietes aus roten bis braunen oder grauen bis schwarzen Farbtönen gewählt werden. Zur Reduzierung der Fernwirkung der Gebäude sind spiegelnde, glasierte und farbige Dachmaterialien unzulässig. Hierbei handelt es sich um ortstypische Dacheindeckungen, die eine bessere Einfügung und harmonische Integration der geplanten Neubebauung in die Nachbarschaft gewährleisten. Eine Ausrichtung der Dachflächen zur Nutzung durch Solaranlagen wird empfohlen.

Für das Plangebiet gilt uneingeschränkt die Stellplatzsatzung der Gemeinde Rimbach. Die Stellplätze sind auf den Grundstücken nachzuweisen. Für diese Begründung erübrigt sich eine Berechnung der erforderlichen Anzahl von Stellplätzen, da die Grundstücke ausreichend Platz für Stellplätze bieten. Stellplätze sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen oder auch in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen bis auf Höhe der rückseitigen (straßenabgewandten) Baugrenze zulässig. Garagen und Garagen ohne Seitenwände (Carports) sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen oder auch in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen bis auf Höhe der rückseitigen (straßenabgewandten) Baugrenze und mit mindestens 3,00 m Abstand zur Begrenzungslinie der öffentlichen Straßenverkehrsfläche zulässig, um eine bessere Übersicht über den Straßenraum beim Ausfahren zu gewährleisten.

Stellplätze, Garagen und Carports sind damit entlang der östlichen Geltungsbereichsgrenze nicht zulässig, da diese ansonsten in dem steileren Hangbereich des hinteren Grundstückes (siehe Systemschnitt A-A) liegen würden und die Errichtung von Stellplätzen in diesem Bereich zu große Eingriffe in Natur und Landschaft für Abgrabungen bzw. Aufschüttungen mit sich bringen würden.

Nebenanlagen nach § 14 Abs. 1 BauNVO sind innerhalb eines Abstandes von 3,00 m zu Nachbargrenzen unzulässig, wodurch dem Belang des Nachbarschutzes eine größeren Bedeutung beikommt.

I.3 Ver- und Entsorgung

Die spätere Bebauung ist an die öffentliche Kanalisation sowie das Wasserversorgungsnetz anzuschließen.

Der Löschwasserbedarf für das Plangebiet ist noch nicht rechnerisch nachgewiesen. Ein Nachweis ist in Abhängigkeit vom jeweiligen Löschwasserbedarf der späteren Bebauung zu führen. Sollte die benötigte Wassermenge nicht über das Trinkwassernetz gewährleistet sein, sind geeignete Ergänzungsmaßnahmen (z.B. Löschwasserzisternen) vorzusehen.

Zur Einsparung von Trinkwasser wird auf die Nutzung von Niederschlagswasser zur Brauchwassernutzung hingewiesen.

Anschlüsse an die sonstigen Versorgungsnetze für Telekommunikation, Gas oder Strom sind auf Veranlassung und auf Kosten des künftigen Bauherren herzustellen, sofern von diesem gewünscht.

I.4 Bodenordnende Maßnahmen

Eine Baulandumlegung nach BauGB ist nicht erforderlich. Eventuelle Grundstücksteilungen können auf Basis notarieller Verträge bzw. von Teilungsvermessungen erfolgen.

II. Belange von Natur und Landschaft

Die vorliegende Bebauungsplanänderung hat unter Berücksichtigung der geringfügigen Änderungen keine wesentlichen Auswirkungen auf den Naturhaushalt und das Landschaftsbild. Im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB ist kein Umweltbericht erforderlich.

Die mit der Planung einhergehenden Eingriffe in Natur und Landschaft gelten nach § 13 a Abs. 2 Nr. 4 BauGB als im Sinne des § 1 a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Auch faktisch sind mit der Planänderung keine weitergehenden Eingriffe verbunden, da die Grundflächenzahl (GRZ) als Maß der baulichen Nutzung nicht erhöht wird und auch keine größere Bodenversiegelung zulässig ist als nach bisherigem Bebauungsplan.

Es werden aufgrund der bereits bisher zulässigen Nutzung des Plangebietes und der Lage im Innenbereich von Rimbach keine wesentlich anderen Auswirkungen auf Mensch und Umwelt ausgelöst, als ohne das Planverfahren schon zulässig, so dass unabhängig von der formalen Betrachtung auch inhaltlich von einer entsprechenden Darstellung abgesehen werden kann.

Da es sich um bereits bebaute bzw. geplante Grundstücke handelt, die nicht öffentlich nutzbar sind, gehen der Allgemeinheit infolge der Planung keine Erholungsflächen verloren.

Das Plangebiet liegt außerhalb von Natura-2000-Gebieten. In einer Entfernung von ca. 190 m westlich des Geltungsbereiches verläuft das Flora-Fauna-Habitat-Gebiet (FFH-Gebiet) Nr. 6318-307 „Oberlauf der Weschnitz und Nebenbäche“. Eine Beeinträchtigung dieses Natura-2000-Gebietes durch das Planvorhaben ist nicht erkennbar.

In gleicher Entfernung westlich des Geltungsbereiches beginnt zudem das Naturschutzgebiet „Weschnitzaue von Rimbach und Mörlenbach“. Eine Beeinträchtigung dieses Naturschutzgebietes durch das Planvorhaben ist ebenfalls nicht erkennbar.

Das Vorhaben liegt innerhalb einer Trinkwasserschutzzone III. In diesem Zusammenhang sind die Schutzgebietsverordnung und die daraus folgenden Nutzungsbeschränkungen zu beachten. Innerhalb des Planbereiches erfolgt keine Nutzung, die den Beschränkungen der Wasserschutzgebietsverordnung unterliegt. Grundwassergefährdende Stoffe werden nicht gelagert oder eingesetzt.

Sonstige Schutzgebiete sind nicht betroffen.

Das Vorhaben liegt außerhalb festgesetzter Überschwemmungsgebiete im Sinne des § 13 Abs. 1 des Hessischen Wassergesetzes (HWG).

Für das Plangebiet liegen keine Informationen über geschützte Arten oder Biotope vor. Aufgrund der bereits im nördlichen Grundstücksteil bestehenden Bebauung und der Nutzung als Wiesenfläche im südlichen Grundstücksteil ist nicht mit entsprechenden Vorkommen zu rechnen.

III. Planverfahren und Abwägung

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Rimbach hat in ihrer Sitzung am 21.09.2010 den Aufstellungsbeschluss für die 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes „Am Bauhof“ in der Kerngemeinde Rimbach gemäß § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen.

Da es sich um eine Innenbereichsfläche mit zum Teil baulichem Bestand handelt, kann das beschleunigte Verfahren nach § 13 a BauGB angewendet werden. Die Zulässigkeitsvoraussetzungen sind erfüllt. Im Rahmen dieses Verfahrens sind kein Umweltbericht und keine formale Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung erforderlich.

Die Voraussetzungen zur Planung nach § 13 a BauGB liegen hier vor. Insbesondere handelt es sich um eine Maßnahme der Innenbereichsentwicklung mit einer Summe der Grundflächen innerhalb des Plangebietes von erheblich weniger als 20.000 m². Es werden auch keine Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen. Eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB genannten Schutzgüter ist nicht erkennbar.

Das Planverfahren wurde gemäß den Verfahrensbestimmungen nach § 13 a BauGB mit der förmlichen Beteiligung der Öffentlichkeit in Form einer öffentlichen Auslegung der Entwurfsplanung fortgesetzt.

Die Bebauungsplanänderung wurde in der Zeit vom 05.10.2010 bis einschließlich 05.11.2010 öffentlich ausgelegt.

Die von der Bebauungsplanänderung betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (TöB) wurden mit Schreiben vom 29.09.2010 über die Planung informiert. Ihnen wurde Gelegenheit zur Stellungnahme mit einer Frist bis zum 05.11.2010 gegeben.

Im Zuge der Abwägung aller zu berücksichtigender Belange untereinander und gegeneinander beschloss die Gemeindevertretung über die Berücksichtigung oder Zurückweisung der vorgebrachten Einwendungen. Dies führte aufgrund der Stellungnahme der Kreisverwaltung zu Ergänzungen der Begründung und zur Umformulierung einzelner textlicher Festsetzungen.

Der Entwurf der Bebauungsplanänderung, bestehend aus Planzeichnung mit textlichen Festsetzungen und Begründung, konnte daraufhin in der Sitzung der Gemeindevertretung der Gemeinde Rimbach am 17.12.2010 im Wesentlichen unverändert als Satzung beschlossen werden.

Die 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes „Am Bauhof“ in der Kerngemeinde Rimbach wurde durch die öffentliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses rechtskräftig.