

Es wird bescheinigt, daß die Bezeichnungen der Flurstücke und Grenzen mit dem Nachweis des Liegenschaftskatasters übereinstimmen
 Heppenheim, den 22. Feb. 1995
 DER LANDRAT DES KREISES BERGSTRASSE
 KATASTERAMT
 IM AUFTRAG

Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB)

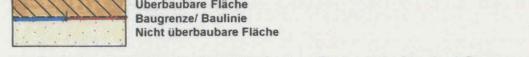
Geltungsbereiche des Bebauungsplanes (§ 9 (7) BauGB) mit 2. Bereich "In der Albersbach" Fl. 18 Nr. 5/9 (tw.)
 Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) -1- BauGB)
 Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
 Bauliche Nutzung; Höchstgrenzen (§ 9 (1) -1, 2- BauGB, § 16 ff. BauNVO)
 Grundflächenzahl (GRZ): 0,4 Geschoßflächenzahl (GFZ): 0,8
 Zahl der Vollgeschosse: 1 bzw. 2, Dachgeschoß zulässig
 In der GRZ sind alle überbauten und vollversiegelten Flächen enthalten. Überschreitungen sind nicht zulässig (§ 19 (4) BauNVO).
 Bauweise (§ 22 BauNVO)
 D Doppelhäuser in gegenseitiger Grenzbebauung (Baulinie) bzw. freistehend (Bestand)
 H Hausgruppen in gegenseitiger Grenzbebauung (Baulinie)
 o Offene Bauweise

Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO, § 2 (4) HBO)
 Die Traufwandhöhe (TH) ist der Schnittpunkt der Traufwand mit der Dachhaut. FH ist die Firsthöhe. Die Höhen werden wie folgt als Höchstmaß über der im Plan vermerkten Geländeoberfläche 206,00 mÜNN bzw. der Straßenhöhe des Albersbacher Wegs (K 8) bestimmt:

	WA I	WA I H	WA II	WA II o
TH ü. 206,0	4,5 m	4,5 m	7,5 m	
FH ü. 206,0	10,0 m	10,0 m	11,0 m	
TH ü. K 8				6,5 m
FH ü. K 8				12,0 m

Die Bezugshöhe der K 8 ist die Straßenmitte, rechtwinklig zur Gebäudemitte gemessen.

Überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 BauNVO)



Die Abgrenzung überbaubarer und nicht überbaubarer Flächen ist im Plan durch Baugrenzen festgesetzt. Bei Differenzen zur Verhältniszahl gilt die geringere Ausnutzung. Garagen sind nur in der überbaubaren Grundstücksfläche in gestalterischer Einheit mit dem Wohngebäude zulässig.

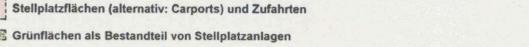
Anzahl der Wohnungen (§ 9 (1) -6- BauGB)

In den einzelnen Wohngebäuden wird die Anzahl der Wohnungen wie folgt beschränkt:

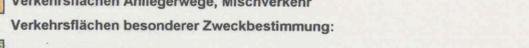
Baublock	WA I	WA I H	WA II	WA II o
Anzahl/max.	1/ DHH	1/ RH	2/ DHH	6/ MFH

(DHH: Doppelhaushälfte; RH: Reihenhäuser; MFH: Mehrfamilienhaus)

Flächen für Nebenanlagen (§ 9 (1) -4- BauGB)



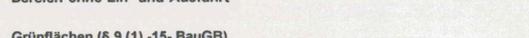
Öffentliche Verkehrsflächen (§ 9 (1) -11- BauGB)



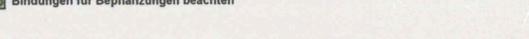
Grünflächen als Bestandteil von Verkehrsanlagen

Private Verkehrsfläche

Abstützung des Straßenkörpers (§ 9 (1) -26- BauGB)



Grünflächen (§ 9 (1) -15- BauGB)



Landschaftsplanerische Festsetzungen (§ 9 BauGB/ § 8a BNatSchG)

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. Zur natürlichen Versickerung sind Mindestgrünflächenanteile festgesetzt. (s. "Gestaltung der Grundstücksfreiflächen").

Das Dachflächenwasser ist aufzufangen und als Brauchwasser zu verwenden. Überschüssiges Wasser ist auf den Grundstücken zu versickern, der Überlauf kann in den Kanal abgeführt werden.

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

Private Grünfläche zur landschaftlichen Einbindung

50% der Flächen sind 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), Besenginster (Cytisus scoparia), Berberitze (Berberis vulgaris), Heckenkirsche (Lonicera xylosteum), Haselnuß (Corylus avellana), Hainbuche (Carpinus betulus), Kornelkirsche (Cornus mas), Weißdorn (Viburnum lantana), Bluthartrieel (Cornus sanguinea), Weißdorn (Crataegus monogyna), Pfaffenhütchen (Euonymus europaea), Hundrose (Rosa canina), Vogelkirsche (Prunus avium), Liguster (Ligustrum vulgare), Stieleiche (Quercus robur).

Öffentliche Verkehrsgrünflächen

Die Baumgruppe ist zu erhalten und zu pflegen, ihr Wuchsort ist durch den Rückbau der Wegefläche ökologisch zu verbessern. Außer Erhalt und Anpflanzung von Bäumen ist auf den Verkehrsgrünflächen ein natürlicher Gras-/ Krautaufluchs zu belassen, der nur bedarfsweise und zur Förderung der Artenvielfalt gemäht wird (ca. 1 x/ 2 Jahre, Spätsommer).

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

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

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

Anpflanzung hochstämmiger Laubbäume
 Standorte um 5,0 m variabel, Bindungen beachten.

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), Spitzahorn (Acer platanoides), Esche (Fraxinus excelsior), Ulme (Ulmus x "Robusta"), Kastanie (Aesculus x hippocastanum)

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

Wandbegrünung
 Geschlossene Wandflächen sind mit Klettergehölzen zu begrünen, mindestens jedoch 20% der Außenwände. 1 Gehölz/1m Wand. Arten wie Wilder Wein, Waldrebe, Glycine, Efeu u.a.

Grün- und Bepflanzungsanteile, naturnahe Gestaltung
 Im Vorgartenbereich sind außer notwendigen Zufahrten hauswirtschaftliche Flächen, Lager- und Stellplätze unzulässig.
 Im Gebiet WA II o sind mindestens 20% der Grundstücksfläche gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten, in allen anderen Gebieten mindestens 40%. Die "Private Grünfläche" bleibt dabei unberücksichtigt. Mindestens 10% der Hausgartenfläche ist mit Gehölzen zu bepflanzen, Artenauswahl s. "Private Grünfläche". Hochwüchsige, exotische Nadelbäume sind nicht anzupflanzen

Nebenanlagen, Kfz-Stellplätze
 Stellplätze und Zufahrten sind in durchlässigen, möglichst begrüntem Belagsarten zu gestalten. Statt offener Stellplätze sind mit Klettergehölzen berankte Carports zulässig, deren Dächer vollflächig extensiv zu begrünen sind.

Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise

Landschaftsschutzgebiet "Bergstraße/ Hessischer Odenwald", nachrichtl.
 Grundstücksgrenzen, -nummern

Bestehende Gebäude
 Geplante Grundstücksgrenzen

Vorlage von Freiflächenplänen
 Die Bestimmungen des Bebauungsplanes sind in Freiflächenplänen zum Bauantrag prüffähig zu konkretisieren (BauVorVO).

Planteile des Bebauungsplans
 Der Bebauungsplan besteht aus der Planzeichnung mit Festsetzungen in Plan und Text und der Begründung. Bestandteil der Begründung ist der Landschaftsplan mit Bestandskarte.

Bauordnungsrechtliche Bestimmungen (§ 87 HBO)

Dachgestaltung
 Dachform ist Sattel- oder Walmdach mit Neigung von 30° bis 40° a. T. Es ist Dachdeckungsmaterial in rötlich/rotbraunen Tönen zu verwenden. Gaupen sind bis zur Hälfte der Firstlänge zulässig; sie sind zu unterteilen. Dacheinschnitte dürfen höchstens 1/3 der Firstlänge breit sein.

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. Die Fassaden sollen durch z.B. Vor- bzw. Rücksprünge, Rankgerüste u.a. gegliedert werden.

Gestaltung der Doppelhäuser und Hausgruppen
 Die Gebäude müssen ein abgestimmtes Gesamtbild ergeben. Innerhalb einer Baugruppe ist daher eine einheitliche Dach- und Fassadengestaltung vorzusehen.

Einfriedigungen
 Zulässig sind in Laubgehölzpflanzungen verlaufende Zaunanlagen ohne Sockelmauern. Die Wohngarteneinfriedigungen der Doppel- und Gruppenhäuser sind als Rankgitter bis 2,0 m Höhe zulässig.

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

Verfahrensvermerke

Aufstellung durch die Gemeindevertretung (§ 2 (1) BauGB) am: 16.06.1994 (Gemeindevorstand/Bürgermeister)

Bekanntmachung der Bürgerbeteiligung (§ 3 (1) BauGB) im: Odw. Zeitung/ Südh. Post am: 22.06.1994 (Gemeindevorstand/Bürgermeister)

Bürgerbeteiligung (§ 3 (1) BauGB) von: 04.07.1994 bis: 08.08.1994 (Gemeindevorstand/Bürgermeister)

Entwurfs- und Offenlegungsbeschluss durch die Gemeindevertretung (§ 3 (2) BauGB) am: 04.07.1995 (Gemeindevorstand/Bürgermeister)

Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung (§ 3 (2) BauGB) im: Odw. Zeitung/ Südh. Post am: 13.07.1995 (Gemeindevorstand/Bürgermeister)

Öffentliche Auslegung (§ 3 (2) BauGB) von: 24.07.1995 bis: 24.08.1995 (Gemeindevorstand/Bürgermeister)

Satzungsbeschluss durch die Gemeindevertretung (§ 10 BauGB) am: 30.01.1997 (Gemeindevorstand/Bürgermeister)

Beschneidung über Anzeigeverfahren (§ 11 BauGB)

Bekanntmachung nach Durchführung des Anzeigeverfahrens (§ 12 BauGB) im: Südhessische Post Odenwälder Zeitung am: 31.05.1997/ 02.06.1997 (Gemeindevorstand/Bürgermeister)

Rechtsverbindlichkeit der Satzung am: 02.06.1997 (Gemeindevorstand/Bürgermeister)

Das Anzeigeverfahren nach § 11 Abs. 3 BauGB wurde durchgeführt. Die Verletzung von Rechtsvorschriften wird nicht geltend gemacht.
 Verfügung vom 23. MAI 1997
 Az.: IV/34-6A d 04/04-Rimbach 27
 REGIERUNGSPRÄSIDIUM DARMSTADT
 Im Auftrag

GEMEINDE RIMBACH
 KREIS BERGSTRASSE

BEBAUUNGSPLAN
 MIT INTEGRIERTEM
 LANDSCHAFTSPLAN UND
 AUSGLEICHSMASSNAHME

ALBERSBACHER WEG
 RIMBACH

HANS DORN
 LANDSCHAFTSARCHITEKT
 FRANKFURT AM MAIN

05. NOVEMBER 1996