

Textliche Festsetzungen

A Planungsrechtliche Festsetzungen § 9 (1) BauGB

1. Art der baulichen Nutzung, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

Es wird gemäß § 4 BauNVO als „WA - Allgemeines Wohngebiet“ festgesetzt. Die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen:

- 1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
 - 2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
 - 3. Anlagen für Verwaltungen,
 - 4. Gartenbaubetriebe und
 - 5. Tankstellen
- sind grundsätzlich unzulässig.

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

Es ist offene Bauweise festgesetzt. Innerhalb der offenen Bauweise sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig. Die überbaubaren Flächen sind gemäß § 23 (1) BauNVO durch Baugrenzen festgesetzt. Auf Grundlage § 23 (3) BauNVO wird eine geringfügige Überschreitung bis zu 1,50 m Tiefe der Baugrenzen durch Bauteile oder Gebäudeteile zugelassen, wenn diese im einzelnen nicht breiter als 3,00 m sind und erforderliche Grenzabstände nach HBO eingehalten werden.

3. Zulässigkeit von Nebenanlagen, Stellplätzen und Garagen, § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB

Die erforderliche Anzahl an Stellplätzen ist gemäß der Stellplatzsatzung der Gemeinde Rimbach zu ermitteln und auf den privaten Baugrundstücken nachzuweisen.

Garagen, überdachte Stellplätze ohne Seitenwände (Carports) und Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen sowie außerhalb der überbaubaren Flächen im Vorgartenbereich zwischen der anbaufähigen Verkehrsfläche und der hinteren Baugrenze zulässig. Bei Grenzgaragen sind die jeweils gültigen Vorschriften der HBO zu beachten.

Der Versorgung des Gebietes dienende Nebenanlagen nach § 14 Abs. 2 BauNVO und sonstige Nebenanlagen nach § 14 Abs. 1 BauNVO sind auch außerhalb der Baufenster zulässig, die sonstigen Nebenanlagen jedoch nicht innerhalb der Abstandsflächen nach HBO.

4. Begrenzung der Zahl der Wohneinheiten, § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB

Im Geltungsbereich sind je Wohngebäude maximal zwei Wohneinheiten (WE) zulässig.

5. Führung von Versorgungsanlagen und -leitungen, § 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB

Die Neuerrichtung von oberirdischen Leitungen zur Versorgung mit elektrischer Energie oder für Zwecke der Telekommunikation (Freileitungen) ist im gesamten Geltungsbereich nicht zulässig. Leitungen sind unterirdisch zu verlegen.

6. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

Ausgleichsfläche: Gemarkung Lörzenbach, Flur 5, Flurstück 36/3
Nach Abgrabung gemäß den Retentionserfordernissen ist eine Neuanfaat von artenreichem Grünland vorzunehmen. Als Substrat für die Neuanfaat ist nicht der örtlich entfernte Oberboden (Sand!) zu verwenden sondern Mutterboden von anderer Stelle. Hierzu ist die Fläche mit einer Kräuter-Gräser-Mischung oder einer Wiesenansaat (Heuansaat aus benachbarten Flächen) fachgerecht anzubauen und in der Folge extensiv zu unterhalten.

Pflege: Die extensive Wiese ist maximal zweimal pro Jahr zu mähen; 1. Schnitt zwischen dem 15. Juni und dem 15. Juli, 2. Schnitt nach dem 15. September. Das Mähgut ist abzufahren. Auf der Gesamtfläche dürfen weder Pflanzenschutzmittel verwendet werden noch darf die Fläche in irgendeiner Art gedüngt werden.

Das Ufergehölz ist zu erhalten und bei der Schaffung der Retentionsflächen zu schonen. Ggf. dadurch abgängige Bäume des Ufergehölzes sind zu ersetzen. Ein Streifen von 5 m ab Gewässerkante ist der Sukzession zu überlassen, um die eigendynamische Erneuerung und Ergänzung des Ufergehölzes zu ermöglichen.

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

Bei Pflanzungen innerhalb des Geltungsbereiches sowie für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen auf privaten Flächen sind standortgerechte Gehölze zu verwenden. Unzulässig ist das Anpflanzen von Nadelgehölzen und Hybridpappeln.

Je angefangene 200 m² nicht überbaubare Fläche ist ein Laubbaum anzupflanzen.

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

Laubbäume 1. Ordnung (Hochstamm, 3x 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, 3x 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	Mehlbere
Obstgehölze in Arten und Sorten			

Sträucher:

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

B Bauordnungsrechtliche Festsetzungen nach § 81 HBO und wasserrechtliche Festsetzungen nach § 51 (3) HWG i.V. mit § 9 Abs. 4 BauGB

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

Die Dachform sowie die Dachneigung sind freigestellt. Die Dacheindeckung baulicher Anlagen ist ausschließlich in roten, braunen, grauen oder schwarzen Farbtönen zulässig. Eine glasierte Oberfläche der Dacheindeckung ist unzulässig. Für geneigte Dachflächen sind kleinformatige, nicht spiegelnde Werkstoffe als keramischer Ziegel- (Ton) oder Betondachstein zulässig. Andere Materialien können ausnahmsweise zugelassen werden, wenn wesentliche Beeinträchtigungen des Orts- und Landschaftsbildes durch sie nicht entstehen. Dachaufbauten, auch Solaranlagen, sind zulässig.

2. Nicht überbaubare Grundstücksflächen, § 81 Abs. 1 Nr. 5 HBO

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind, soweit nicht baulich genutzt (Nebenanlagen, Stellplätze, Garage, Zufahrten etc.) als zusammenhängende Grünflächen anzulegen und zu unterhalten.

3. Verwenden von Niederschlagswasser, § 51 Abs. 3 HWG

Anfallendes Niederschlagswasser ist in Zisternen zu sammeln und für die Brauchwassernutzung und / oder die Grünflächenbewässerung zu nutzen. Regenwasserzisternen sind nur innerhalb der Gebäude oder unterirdisch zulässig.

Nach Möglichkeit und geeigneten Untergrundverhältnissen ist nicht schädlich verunreinigtes Niederschlagswasser innerhalb der Grundstücke oder über angrenzende Grünflächen zu versickern. Dabei sind Anlagen zur dezentralen Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser gemäß ATV - Arbeitsblatt A 138 anzulegen.

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, Archäologische Denkmalpflege, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde zu melden. Funde und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise zu schützen.

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. Wasserschutzgebiete

Der Geltungsbereich liegt innerhalb eines Wasserschutzgebietes (WSG III). Es wird empfohlen, dass die Bauherren oder deren Architekten vor der Planung eines Vorhabens die Schutzgebietsverordnung bei der Gemeinde einsehen. Deren Auflagen sind einzuhalten.

4. Bodenverunreinigungen

Bei allen Baumaßnahmen, die einen Eingriff in den Boden erfordern, ist auf organoleptische (Geruch, Verfärbungen etc.) Auffälligkeiten zu achten. Werden diese festgestellt, ist umgehend das Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Umwelt Darmstadt (Dezemat 41.5), zu informieren.



Gemeinde Rimbach

Einbeziehungssatzung "Albersbacher Weg"

Für folgende Flurstücke:

Gemarkung Rimbach, Flur 16,
Flurstücke Nr. 32/13 (tw.), 32/14 (tw.),
32/17 (tw.) und 33/1.



006-31-19-3050-004-044-02

LEGENDE

BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN

WA	Allgemeines Wohngebiet	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB § 4 BauNVO
II	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB § 16 BauNVO
0,3	Grundflächenzahl	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB § 16 BauNVO
0,6	Geschoßflächenzahl	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB § 16 BauNVO
ED	Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB § 22 BauNVO
---	Baugrenze	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB § 23 BauNVO

VERKEHRSFLÄCHEN

---	Straßenverkehrsflächen	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
-----	------------------------	-------------------------

PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, FLÄCHEN FÜR NATUR-UND LANDSCHAFTSSCHUTZ

---	Schutzgebiet als Landschaftsschutzgebiet	§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB
-----	--	-------------------------

SONSTIGE PLANZEICHEN

---	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Satzung	§ 9 Abs. 7 BauGB
---	nachrichtlich: Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes "In der Hohl"	§ 9 Abs. 7 BauGB

PLANVERFAHREN

Aufstellungsbeschluss der Satzung gemäß § 2 (1) BauGB
in Verbindung mit § 13 BauGB durch die Gemeindevertretung am 24.05.2005

Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung
gemäß § 3 (2) BauGB am 04.06.2005

Öffentliche Auslegung der Satzung mit Begründung
gemäß § 3 (2) BauGB vom 13.06.2005
bis 15.07.2005

Beteiligung der berührten Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB mit Anschreiben vom 06.06.2005

Nach der Prüfung der fristgemäß eingegangenen Anregungen
Satzungsbeschluss durch die Gemeindevertretung gemäß § 10 (1) BauGB am 08.11.2005

Es wird bestätigt, dass der Planinhalt unter Beachtung der vorstehenden Verfahrensschritte mit den Beschlüssen der Gemeindevertretung übereinstimmt.

Der Gemeindevorstand
der Gemeinde Rimbach



Unterschrift
Bürgermeister

Rechtskräftig durch Bekanntmachung
gemäß § 10 (3) BauGB

am 16.11.2005

Der Gemeindevorstand
der Gemeinde Rimbach



Unterschrift
Bürgermeister

RECHTSGRUNDLAGEN

- Planzeichenverordnung (PlanzVO)
 - Baugesetzbuch (BauGB)
 - Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
 - Hessisches Naturschutzgesetz (HENatSchG)
 - Baunutzungsverordnung (BauNVO)
 - Hessische Gemeindeordnung (HGO)
 - Hessische Bauordnung (HBO)
- in der zum Zeitpunkt der Bekanntmachung aktuellen Fassung.



Gemeinde Rimbach

Einbeziehungssatzung

"Albersbacher Weg"

Maßstab:	1:1.000	Projekt-Nr.	90.017
Datum:	17.11.2005	Plan-Nr.:	s_1_1000
gez.:	BJ	geä.:	-

SCHWEIGER + SCHOLZ Ingenieurpartnerschaft

Lindberghstraße 7
64625 Bensheim
Fon: (06251) 8 55 12 - 0
Fax: (06251) 8 55 12 - 12
e-mail: info@s2lp.de
http://www.s2lp.de