Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB)

Geltungsbereiche des Bebauungsplanes (§ 9 (7) BauGB) mit 2. Bereich "Am Hühnereck" Fl. 2 Nr. 41/2

Abgrenzung unterschiedlicher Maßnahmen (§ 9 (1)-20- BauGB)

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

WA Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

Bauliche Nutzung; Höchstgrenzen (§ 9 (1) -1, 2- BauGB, § 16 ff. BauNVO)

Grundflächenzahl (GRZ): 0,4 Geschoßflächenzahl (GFZ): 0,5
Zahl der Vollgeschosse: II

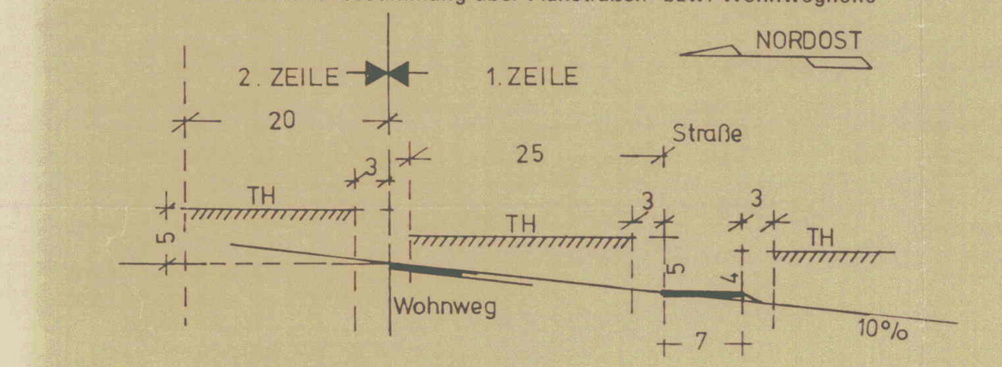
In der GRZ sind alle überbauten und vollversiegelten Flächen enthalten. Überschreitungen sind nicht zulässig (§ 19 (4) BauNVO).

Bauweise und Höhe baulicher Anlagen (§ 18, 22 BauNVO, § 2 (4) HBO)

Es ist offene Bauweise festgesetzt. Die Traufhöhe (TH) ist der Schnittpunkt der Traufwand mit der Dachhaut. Die maximalen Traufhöhen werden bezogen auf die Hinterkante der anbaufähigen Verkehrsflächen bestimmt (s. Schemaschnitt). Bei den Anliegern der Planstraße gelten das Maß rechtwinklig zur Gebäudemitt als Höhenbezugspunkt und bergseitig maximal 5,0 m sowie talseitig maximal 4,0 m. Bezugspunkt für die bergseitige 2. Zeile ist der höchste Endpunkt des Wohnwegs und eine TH max. von 5,0 m.

Schemaschnitt

zur Traufhöhenbestimmung über Planstraßen- bzw. Wohnweghöhe



Gebäuderichtung

Größe der Baugrundstücke, Anzahl der Wohnungen (§ 9 (1) -3-,-6- BauGB)

Die Baugrundstücke sind mindestens 300 qm, höchstens 800 qm groß. Die Anzahl der Wohnungen ist auf zwei je Wohngebäude beschränkt:

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, nicht jedoch in den Privaten Grünflächen sowie in den zur Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern bestimmten Flächen.

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

Verkehrsflächen Mischverkehr
Anliegerstraße Breite 7,0, Wohnwege, befahrbar Breite 3,5 m

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung:

Verkehrsberuhigte Ausbauform mit Bäumen (Hinweis)

WW Wiesenweg, landw. Verkehr, Geh- und Radweg

V Grünflächen als Bestandteil von Verkehrsanlagen

Private Grünflächen (§ 9 (1) -15- BauGB)

Grünfläche zur landschaftlichen Einbindung
Vollständig gärtnerische Fläche, Einfriedung zulässig. Bindungen für Bepflanzungen beachten.

Grünfläche Obstbaumwiese
Eine Gerätehütte mit max. 6 qm Grundfläche je Grundstück zulässig, Koppelzäune zulässig. Maßnahmen gem. § 9 (1) -20- BauGB beachten

Grabeland
Vollständig gärtnerische Fläche, eine Gerätehütte mit max. 6 qm Grundfläche je Grundstück zulässig, Einfriedung zulässig.

Bauordnungsrechtliche Bestimmungen (§ 87 HBO)

Dachgestaltung, Fassaden- und Farbgestaltung der Gebäude

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. 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.

Einfriedungen, Müllsammelstellen

Zulässig sind in Laubgehölzpflanzungen verlaufende Zaunanlagen ohne Sockelmauern oder Holzlattenkonstruktionen ohne Sockel bis 1,20 m Höhe. Die Standplätze für Müllbehälter sind am Gebäude zu integrieren oder durch Sichtblenden abzudecken und zu begrünen.

Landschaftsplanerische Festsetzungen (§ 9 (1) -20-,-25- BauGB/ § 8a BNatSchG)

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

Die Überbauung ist auf ein Hochstmaß 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)

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen

Zuordnung gem. § 8a BNatSchG:
Die nach § 9 (1)-20- BauGB mit Zeichen gekennzeichneten und als Ersatzmaßnahmen festgesetzten Flächen und Maßnahmen sind den im Baugebiet zu erwartenden Eingriffen als Sammelersatzmaßnahme gem. § 8a (4) BNatSchG zugeordnet.

Maßnahmen:

<1> Anlage von Obstbaumwiesen
Umwandlung von Acker in Grünland bzw. Extensivierung bestehenden Grünlandes. Anpflanzung hochstammiger Obstbäume; Ziel: ca. 1 Baum/250 qm. Vorrangig pflegearme Regionalobstsorten. Anpflanzung von mindestens 2-jährig veredelten Hochstämmen; Bodenbearbeitung und -verbesserung der Standflächen, Befestigung, Aufbau- und Entwicklungspflege.
Grünlandbewirtschaftung als ein- bis zweischürige Wiese mit Erhaltungsdüngung oder extensive Schafweide.

<2> Unterhaltung bestehender Obstbaumwiesen
Extensivierte Grünlandnutzung wie <1>, Pflege des Altbaumbestandes und Entnahme von Verbuschung. Nachpflanzung von Obstbäumen, Ziel: ca. 1 Baum/ 250 qm Erhalt bzw. Anpflanzung.

<3> Extensivieren von Grünland
Reduzieren der Nutzungsintensität auf Wiesen- bzw. Weidenutzung wie Maßnahme <1>.

<4> Wiesenrainentwicklung
Verzicht auf Bewirtschaftung entlang von Wegen in Breite von 5,0 m. Gehölzaufwuchs entnehmen, Mahd bedarfsweise ca. zwei - bis mehrjährig. Anlage von hochstämmigen Baumreihen zur Landschaftsbildgestaltung, Baumabstand 10,0 m. Arten, wie Walnuß, Kirsche, Speierling.

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

Erhalt von Bäumen und Baumgruppen
Der im Plan festgesetzte Bestand ist zu sichern und bei Abgang gleichartig zu ersetzen.

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

Straßenbäume bzw. Bäume auf Privatgrundstücken
Standorte um 5,0 m variabel, Bindungen beachten

Fläche für Baum- und Strauchpflanzungen
Flächenanteile und 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), Linde (Tilia spec.), Spitzahorn (Acer platanoides), Esche (Fraxinus excelsior spec.), Ulme (Ulmus x Robusta), Kastanie (Aesculus spec.), Walnuß (Juglans regia), Feldahorn (Acer campestre), Baumhasel (Corylus colurna), Sorbus aria (Mehlbeere). In Gärten auch Obstbaum- Hochstämme als 2- jährige Veredlungen.

Zulässige Straucharten
Mindestpflanzgröße 2x verpflanzte Gehölze, Pflanzung 1 Gehölz/qm in Gruppen

Feldahorn (Acer campestre), Berberitze (Berberis vulgaris), Hainbuche (Carpinus betulus), Kornelkirsche (Cornus mas), Roter Hartriegel (Cornus sanguinea), Hasel (Corylus avellana), Weißdorn (Crataegus monoyna), Pfaffenhütchen (Euonymus europaea), Liguster (Ligustrum vulgare), Heckenkirsche (Lonicera xylosteum), Espe (Populus tremula), Schlehe (Prunus spinosa), Vogelkirsche (Prunus avium), Hundsrose (Rosa canina), Eberesche (Sorbus aucuparia), Schneeball (Viburnum lantana).

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/ 2 lm Wand

Grün- und Bepflanzungsanteile, Flächenbefestigung, Gestaltung
Außer der zulässigen GRZ von 0,4 sind maximal 0,1 des Grundstücks als durchlässig befestigte Flächen zulässig. Die Mindestgröße der Grünfläche beträgt daher 0,5.

Die Anpflanzung hochwüchsiger exotischer Nadelbäume ist ausgeschlossen. Einfriedungshecken sind mit freiwachsenden Laubgehölzen oder als geschnittene Liguster-, Hainbuchen- oder Eibenhecken anzulegen.

Mindestens 10% des Baugrundstücks ist geschlossen mit Sträuchern entsprechend den Bindungen zu bepflanzen, vorrangig in den dafür ausgewiesenen Flächen. Mindestens 20% der "Privaten Grünfläche zur landschaftlichen Einbindung" ist mit Sträuchern entsprechend den Bindungen zu bepflanzen.

Vorgärten
Hauswirtschaftliche Flächen, Lager- und Abstellplätze sind in den Vorgärten nicht zulässig. Ausnahmsweise können Müllstandplätze am Gebäude sowie bis zwei Kfz- Stellplätze in begrünter Bauweise angeordnet werden.

Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise

(L) Landschaftsschutzgebiet "Bergstraße/ Hessischer Odenwald", nachrichtlich

Grundstücksgrenzen, -nummern

Bestehende Gebäude

Geplante Grundstücksgrenzen, unverbindlich

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

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.

Verfahrensvermerke

Aufstellung durch die Gemeindevertretung (§ 2 (1) BauGB)	am: 30.09. 1992		(Gemeindevorstand/Bürgermeister)
Bekanntmachung der Bürgerbeteiligung (§ 3 (1) BauGB)	im: Odw. Zeitung/ Südh. Post	am: 05./06. 10. 1992	(Gemeindevorstand/Bürgermeister)
Bürgerbeteiligung (§ 3 (1) BauGB)	von: 19.10.1992	bis: 25.11. 1992	(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)
Bescheinigung 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)

Gemeinde Rimbach/Odenwald 6

Das Anzeigeverfahren nach § 11 Abs. 3 BauGB wurde durchgeführt.
Die Verletzung von Rechtsvorschriften wird nicht geltend gemacht.
Verfügung vom 26. MAI 1997
Az.: IV/34- 61 d 04/01- Zotzenbach 12
REGIERUNGSPRÄSIDIUM DARMSTADT
Im Auftrag

Regierungspräsidium 121 Darmstadt

006-31-19-3050-004-045-00

GEMEINDE RIMBACH

KREIS BERGSTRASSE

BEBAUUNGSPLAN

MIT INTEGRIERTEM LANDSCHAFTSPLAN UND AUSGLEICHSMASSNAHME

HAINBUCHENWEG
HOFÄCKER

ZOTZENBACH

HANS DORN

LANDSCHAFTSARCHITEKT
FRANKFURT AM MAIN

05. NOVEMBER 1996