Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB)

Geltungsbereich des Bebauungsplanes (§ 9 (7) BauGB)
2 Teilbereiche

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

WA — Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

MI — Mischgebiet (§ 6 BauNVO)

GE M — Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)
eingeschränkt auf Immissionen eines Mischgebiets (§ 1 (4) BauNVO

Zum Schutz der Umgebung sind die Orientierungswerte DIN 18005 Beiblatt 1 (I) für Dorf- und Mischgebiete (MD, MI; § 6 BauNVO) einzuhalten:

60 dB(A) am Tag; 45 dB(A) in der Nacht bei Industrie-, Gewerbe- und Freizeitlärm
50 dB(A) in der Nacht bei Verkehrs- und sonstigem Lärm

Sonstige Einschränkungen der Baugebiete (§ 1 (4,5,6) BauNVO)

Im Gewerbegebiet sind Lagerplätze, Vergnügungsstätten, Sportanlagen, Videoshops und Tankstellen unzulässig. Als Ausnahmen sind Betriebswohnungen und Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke zugelassen.

Im Mischgebiet sind zulässig:
Wohn-, Geschäfts- und Bürogebäude, Einzelhandelsbetriebe, Beherbergungsgewerbe bis 10 Betten.
Alle weiteren unter § 6 BauNVO genannten Nutzungen sowie Videoshops sind unzulässig.

Im Allgemeinen Wohngebiet sind ausschließlich zulässig:
Wohngebäude und nicht störende Betriebe zur Versorgung des Gebiets.

Überbaubare Fläche / Nicht überbaubare — Baugrenze — Baulinie

Die Abgrenzung überbaubarer und nicht überbaubarer Flächen ist im Plan durch Baugrenzen bzw. Baulinien festgesetzt. Bei Differenzen zur Verhältniszahl gilt die geringere Ausnutzung. Garagen entsprechend den Bestimmungen der HBO sind zulässig, nicht jedoch in den Grünflächen und für Anpflanzung von Gehölzen bestimmten Flächen.

Bauliche Nutzung und Grünflächenanteile (§ 9 (1) -1, 2- BauGB, § 16 ff. BauNVO)

Für die Baugebiete werden das Maß der baulichen Nutzung als Höchstgrenzen (max.) sowie der Mindestgrünflächenanteil (min.) wie folgt bestimmt. In der GRZ sind alle überbauten und vollversiegelten Flächen enthalten. Überschreitungen sind nicht zulässig (§ 19 (4) BauNVO).

	GE	MI	WA_E	WA_G
Grundflächenzahl (GRZ, max.) überbaut, versiegelt	0,5	0,5	0,4	0,6
Nebenanlagen:				
Stellplätze, Höfe, Zufahrten (max.) befestigt und begrünt	0,3	0,3	0,2	0,2
Grundstücksgrünfläche (min.) gärtnerische Flächen	0,2	0,2	0,4	0,2
Geschoßflächenzahl (GFZ, max.)	1,0	1,0	0,6	0,8
Zahl der Vollgeschosse (Z, max.)	I	II	II	II

Die Gebäude sind in offener Bauweise mit Grenzabstand gem. HBO zu errichten. Es sind höchstens zwei Wohnungen je Grundstück zulässig (§ 9 (1) -3- BauGB).

E — Einzelhäuser   G — Hausgruppen

Einzuhaltende Gebäuderichtungen

HP — Höhenbezugspunkte
für zugeordnete Grundstücke in zweiter Reihe sowie Eckgrundstücke

Maximale Traufhöhen der Gebäude

Höhenbezugspunkte sind:

Für WA- Grundstücke in zweiter Reihe sowie Eckgrundstücke die im Plan bestimmten Höhenbezugspunkte, im sonstigen WA- und GE- Gebiet die grundstücksseitige Hinterkante der anbaufähigen öffentlichen Verkehrsfläche, rechtwinklig zur Gebäudemitte gemessen. Bei Straßenführung im Einschnitt wird die Einschnittiefe der bergseitigen Traufhöhe hinzugerechnet.

Im GE- und WA_E- Gebiet ist die maximale Traufhöhe 4,5 m, im WA_G- Gebiet 6,0 m über Höhenbezugspunkt. Im MI- Gebiet ist die Traufhöhe der bestehenden Gebäude einzuhalten.

Nebenanlagen

GSt Gemeinschaftsstellplätze PKW

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

Straßenverkehrsflächen
Fahrbahnen, Breite ca. 5,0 m; Gehwege, Breite i.M. 2,0 m

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung:

V Grünflächen als Bestandteil von Verkehrsanlagen
AW Anliegerweg   P Parkplätze   LW Landwirtschaftlicher Weg

Grünflächen (§ 9 (1) -15- BauGB)

Private Grünfläche zur landschaftlichen Einbindung
Bindungen für Bepflanzungen beachten

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

LR Leitungsrecht unterirdische Abwasserleitung/ Gemeinde, Breite 5,0 m
WR Wegerecht für rückliegende Landwirtschaftsgrundsstücke,/ Anlieger Breite 4,0 m

Hinweise

Geplante Grundstücksgrenzen, unverbindlich
200,5 Höhenschichtlinien; 5 - Meter -Kurven über NN

Vorlage von Freiflächenplänen

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

Ausgleichsmaßnahmen (§ 8a (3) BNatSchG)

Die Maßnahmen zum Ausgleich von Eingriffen in Naturhaushalt und Landschaftsbild sind im Plan gem. § 9 (1) -20- BauGB durch Planzeichen und die Bestimmungen <1> „Extensivierte Wiesennutzung" und <2> „Entwicklung einer artenreichen Feuchtwiese" festgesetzt. Sie werden durch die Gemeinde erbracht. Die Kosten werden auf die Anlieger verteilt.

Planteile des Bebauungsplans

Der Bebauungsplan besteht aus der Planzeichnung der beiden Geltungsbereiche mit Festsetzungen in Plan und Text und der Begründung. Bestandteil der Begründung ist der Landschaftsplan mit Bestandskarte.

Bauordnungsrechtliche Bestimmungen (§ 87 HBO)

Dachgestaltung

Dachform ist Satteldach mit Neigung von 20° bis 35° a.T. Es ist Dachdeckungsmaterial in rötlich/ rotbraunen Tönen zu verwenden. Im GE- Gebiet ist alternativ extensiv begrüntes Flachdach zulässig; Dachaufbauten oder -einschnitte sind unzulässig. Im WA- und MI- Gebiet sind Gaupen bis zu 2/3 der Firstlänge möglich; sie sind in Einzelgaupen zu unterteilen. Dacheinschnitte dürfen höchstens 1/3 der Firstlänge breit sein.

Gliederung der Baukörper

Die Außenwände sind durch Vor- bzw. Rücksprünge zu gliedern. Je angefangene 20 m Fassadenlänge ist mindestens ein Fluchtversatz von mindestens 1,0 m Tiefe vorzusehen. Der Versatz kann auch durch andere, mindestens erdgeschoßhohe Bauelemente erfolgen, wie z. B. begrünte Pergolen.

Fassaden- und Farbgestaltung der Gebäude

Die Außenwände sind in hellen Farben abgetönt anzulegen. Grelle Farbgebungen und Muster mit Signalwirkung sind unzulässig. Werbeanlagen auf Dächern sowie Leuchtreklamen sind unzulässig. Fenster sind in stehende Formate zu gliedern.

Garagen

Garagen sind mit extensiv begrüntem Flachdach zu errichten, sofern sie nicht Bestandteil des Hauptgebäudes sind. Die Dächer und Seiten von Carports sind mit Kletterpflanzen zu begrünen.

Einfriedungen

Zulässig sind in Laubgehölzpflanzungen verlaufende Zaunanlagen ohne Sockelmauern.

Müllsammelstellen, Containerstandplätze

Die Standplätze sind durch Sichtblenden abzudecken und zu begrünen.

Begrünung baulicher Anlagen und Gestaltung der Grundstücksfreiflächen

Wandbegrünung

Geschlossene Wandflächen sind mit Kletterpflanzen zu begrünen, mindestens jedoch 30% der Außenwände; ein Gehölz je zwei Meter Wandlänge.

Grün- und Bepflanzungsanteile

Die Grundstücksgrünfläche ist gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Mindestens die Hälfte davon (=10% bzw. 20% des Grundstücks) ist geschlossen mit Sträuchern entsprechend den Bindungen zu bepflanzen, vorrangig in den dafür ausgewiesenen Flächen.

Mindestanzahl von Bäumen und Arten

Je angefangene 400 qm Grundstücksfläche ist mindestens ein Baum entsprechend den Bindungen zu pflanzen, soweit durch Planzeichnung nicht eine größere Zahl festgesetzt ist. Je angefangene 5 Kfz- Stellplätze ist ein Baum zusätzlich zu pflanzen. Hochwüchsige exotische Nadelbäume sind unzulässig.

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

Schutz der Landschaft vor Wasserabfluß (§ 9 (1) -20- BauGB mit §§ 51, 55 HWG, § 87 HBO))

Die Überbauung und Versiegelung sind auf ein Höchstmaß begrenzt. Parkplätze, Zufahrten und Hofflächen sind durchlässig und begrünt auszubilden, soweit wasserwirtschaftliche Belange nicht entgegenstehen. Das Dachflächenwasser ist aufzufangen und als Brauchwasser zu verwenden. Der Überlauf ist auf den Grundstücken zu versickern.

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

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen

Die Maßnahmen sind als Sammelausgleichsmaßnahme den Grundstücken im Baugebiet zugeordnet.

Maßnahmen:

1 Extensivierte Wiesennutzung (Fl. 15, Nr. 55/1, tw.)

Die Wiesenfläche wird ohne Düngung bewirtschaftet und ein- bis zweimal/ Jahr spät gemäht. Entnahme des Mähgutes, keine Dauerbeweidung; Nachweide möglich. Es sind zwei Nistkästen für Höhlenbrüter anzubringen und zu unterhalten.

2 Entwicklung einer artenreichen Feuchtwiese (Fl. 19, Nr. 114, Steinertswiese)

Stillegung der Drainage, Aushagerung durch eine Mahd/ Jahr im Spätsommer mit Entnahme des Mähgutes, keine Beweidung.

Erhalt von Bäumen 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.

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

Private Grünfläche zur landschaftlichen Einbindung

Die Fläche ist vollständig mit Sträuchern entsprechend den Bindungen mit 1 Gehölz/ qm zu bepflanzen und zu unterhalten.

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

Fläche für Strauchpflanzungen
Flächenanteile und Bindungen beachten

Fläche für Strauchpflanzungen, Lage variabel
Die Bebauung ist durch Strauchpflanzungen zu gliedern. Die Fläche kann bis 20,0 m verschoben oder in zwei Streifen à 4,0 m aufgeteilt werden. 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), Winterlinde (Tilia cordata), Spitzahorn (Acer platanoides), Esche (Fraxinus excelsior), Ulme (Ulmus x Robusta). Kastanie (Aesculus hippocastanum), Walnuß (Juglans regia). Als schmale Straßenbäume auch Feldahorn (Acer campestre), Baumhasel (Corylus colurna), Sorbus aria (Mehlbeere), Säuleneiche (Quercus robur fastigiata)

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 mongyna), 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).

Nachrichtliche Übernahmen

L — Landschaftsschutzgebiet "Bergstraße/ Hessischer Odenwald"

W3 — Grundwasserschutzgebiet Zone III

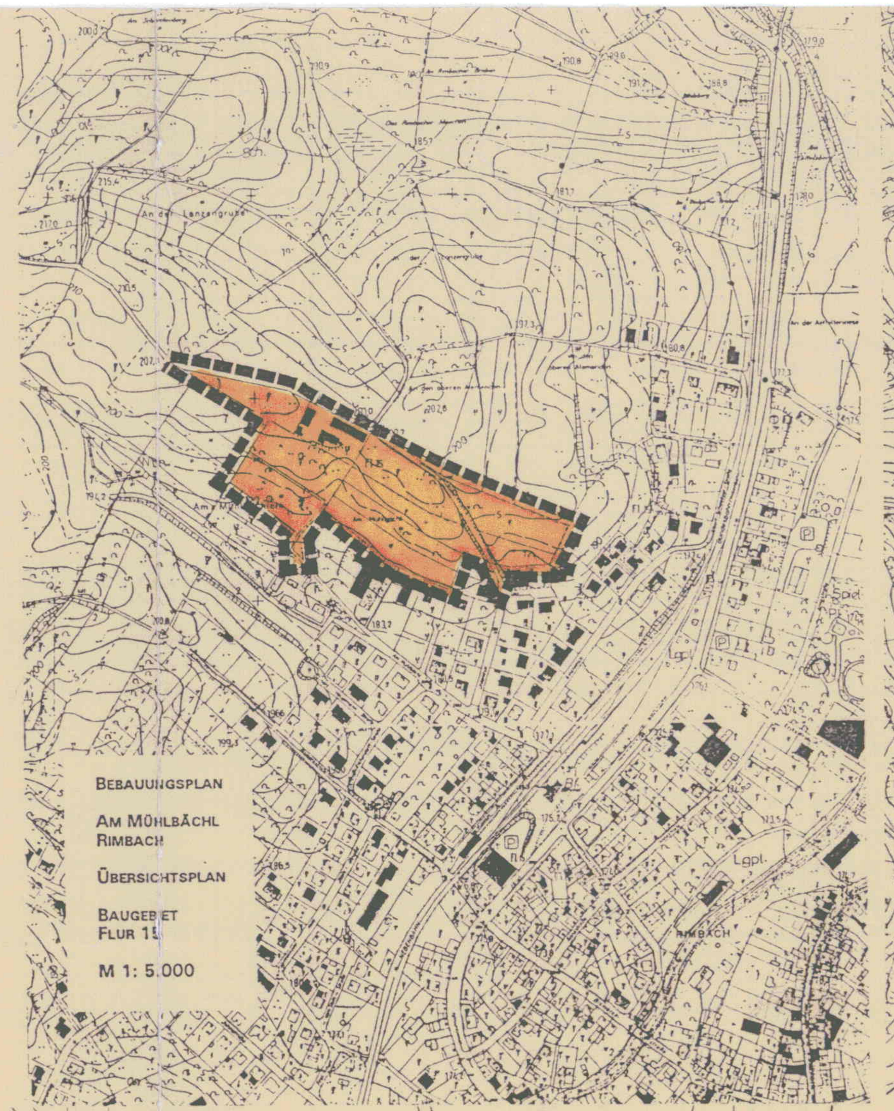
Planverfahren

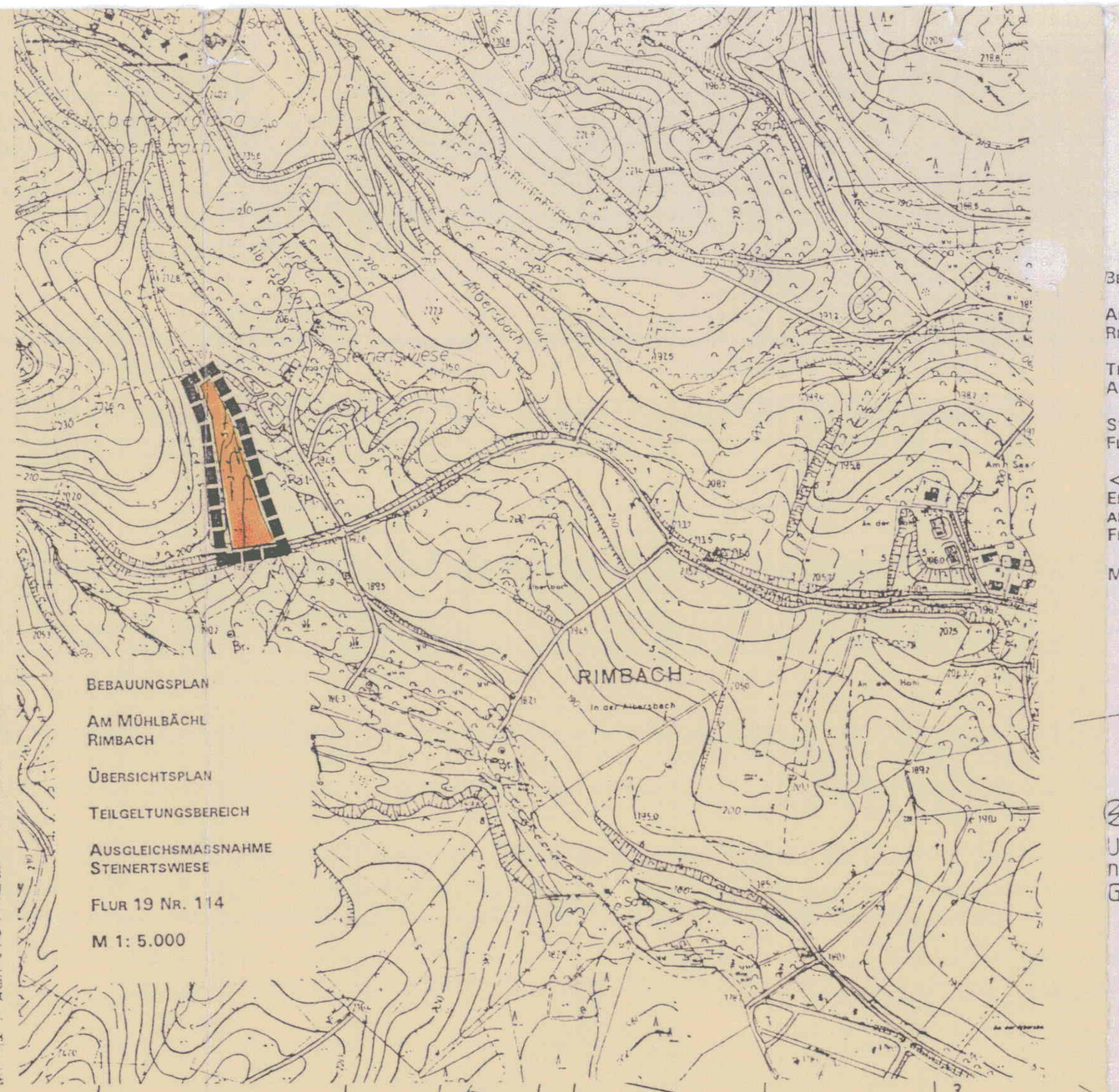
Verfahrensschritt	Datum	
Aufstellung durch die Gemeindevertretung (§ 2 (1) BauGB)	am: 12.05.92	(Gemeindevorstand/Bürgermeister)
Bekanntmachung der Bürgerbeteiligung (§ 3 (1) BauGB)	in: Odw. Ztg./ Südh. Post am: 15.05.92	(Gemeindevorstand/Bürgermeister)
Bürgerbeteiligung (§ 3 (1) BauGB)	von: 29.5.- bis: 30.06.92	(Gemeindevorstand/Bürgermeister)
1. Entwurfs- und Offenlegungsbeschluß durch die Gemeindevertretung (§ 3 (2) BauGB)	am: 12.03.96	(Gemeindevorstand/ Bürgermeister)
Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung (§ 3 (2) BauGB)	in: Odw. Ztg./ Südh. Post am: 12.04.96	(Gemeindevorstand/Bürgermeister)
1. Öffentliche Auslegung (§ 3 (2) BauGB)	von: 22.4.- bis: 22.05.96	(Gemeindevorstand/Bürgermeister)
2. Entwurfs- und Offenlegungsbeschluß durch die Gemeindevertretung (§ 3 (2) BauGB)	am: 19.11.96	(Gemeindevorstand/ Bürgermeister)
Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung (§ 3 (2) BauGB)	in: Odw. Ztg./ Südh. Post am: 28.11.96	(Gemeindevorstand/Bürgermeister)
2. Öffentliche Auslegung (§ 3 (2) BauGB)	von: 09.12.96 bis: 13.01.97	(Gemeindevorstand/Bürgermeister)
Satzungsbeschluß durch die Gemeindevertretung (§ 10 BauGB)	am: 30.10.97	(Gemeindevorstand/Bürgermeister)
Bescheinigung über das Anzeigeverfahren (§ 11 BauGB)	am: -s. unten-	(Regierungspräsidium)
Bekanntmachung nach Durchführung des Anzeigeverfahrens (§ 12 BauGB)	in: Odw. Ztg./ Südh. Post am: 12 Juni 1998	(Gemeindevorstand/Bürgermeister)
Rechtsverbindlichkeit der Satzung	am: 12 Juni 1998	(Gemeindevorstand/ Bürgermeister)

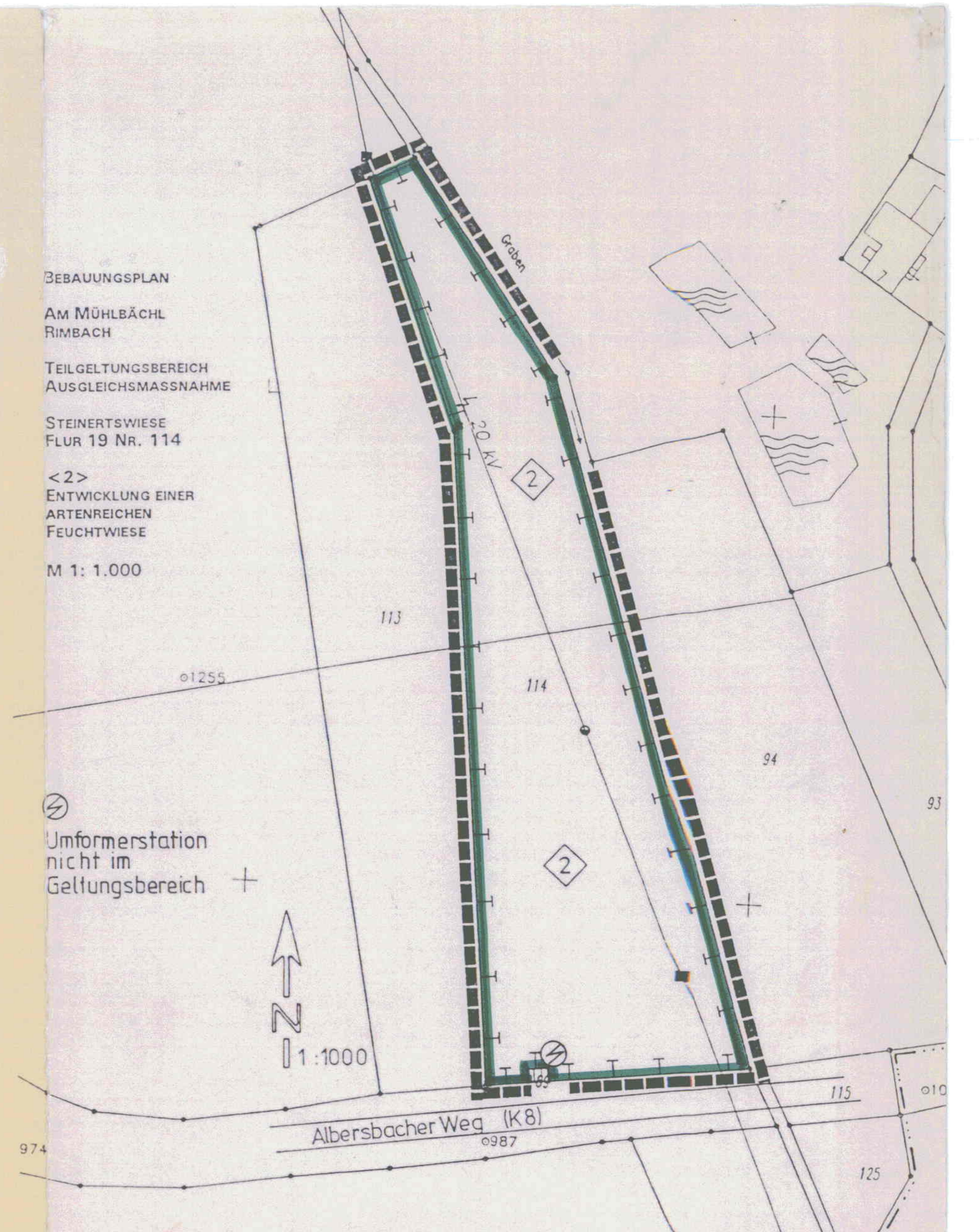
Stempel: Gemeinde Rimbach / Odenwald 6

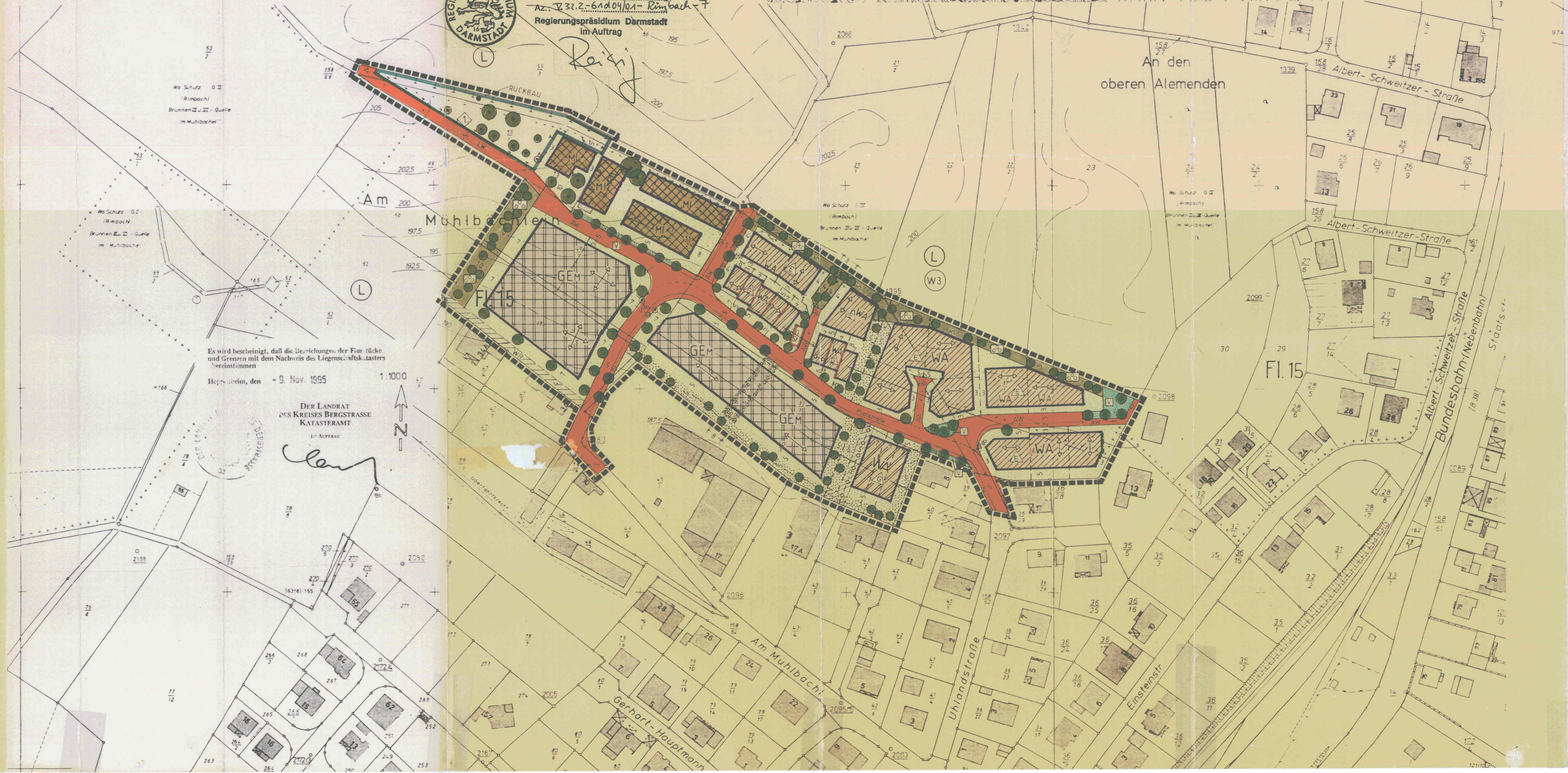
Genehmigt
am 28.04.1998
Az.: V 32.2-61d04/01- Rimbach-7
Regierungspräsidium Darmstadt
im Auftrag

Stempel: Regierungspräsidium Darmstadt









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

Heppenheim, den - 9. Nov. 1995

Der Landrat des Kreises Bergstrasse Katasteramt
Im Auftrag

006-31-19-3050-004-048-00

Gemeinde Rimbach

Kreis Bergstrasse

Bebauungsplan

Am Mühlbächl

Rimbach

Hans Dorn
Landschaftsarchitekt BDLA
Frankfurt am Main

Bearbeitung:

Bernd H.K. Hoffmann
Dipl. Ing.

M 1:1.000

30. 10. 1997