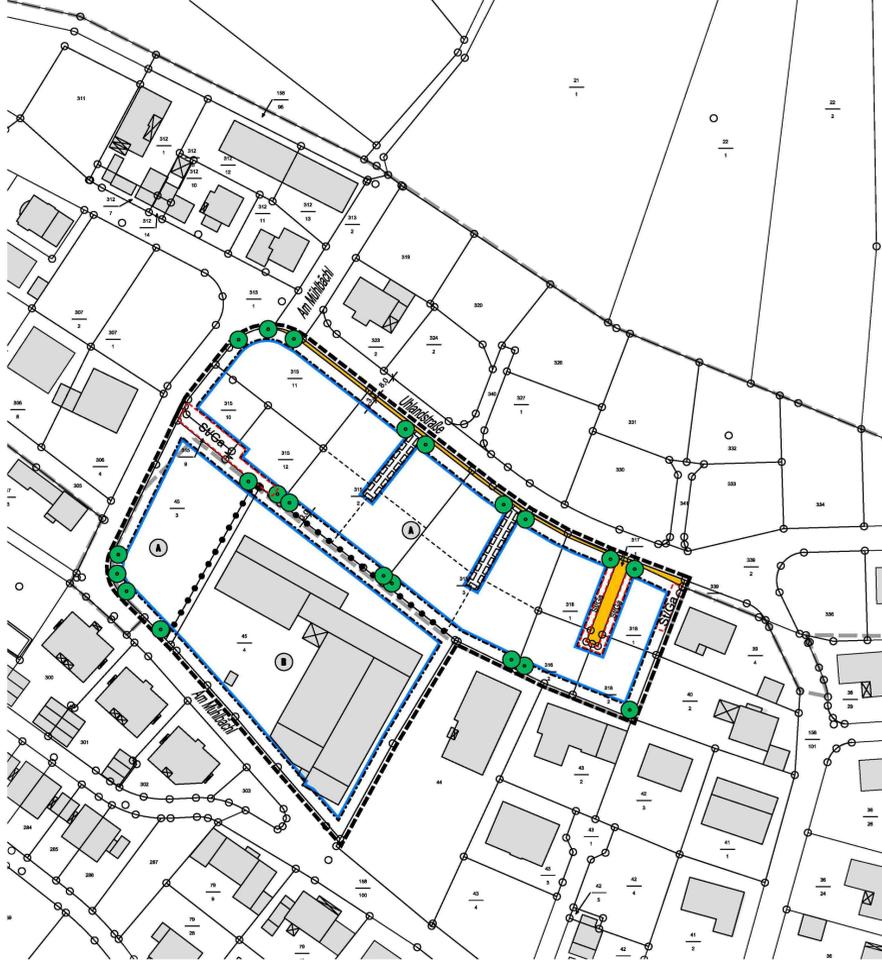


PLANZEICHNUNG



LEGENDE (nach Planzeichenverordnung von 1990 - PlanzV 90, BGBl. 1991 I S. 58)

GFZ	Geschossflächenzahl	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB § 16 BauNVO
GRZ	Grundflächenzahl	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB § 16 BauNVO
II	Zahl der Vollgeschosse	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB § 16 BauNVO
	Baugrenze	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB § 23 BauNVO
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung von Baugebieten	§ 1 Abs. 4 und § 16 Abs. 5 BauNVO
	Umgrenzung von Flächen für Stellplätze / Garagen	§ 9 Abs. 1 Nr. 4 u. 22 BauGB
	Öffentliche Straßenverkehrsflächen	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, hier: Anliegerweg	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
	mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Anlieger zu belastende Flächen	§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und 6 BauGB
	Anpflanzen Bäume	§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB
	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans	§ 9 Abs. 7 BauGB
	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Ursprungsplans (nachrichtliche Übernahme)	§ 9 Abs. 7 BauGB
	Vorschlag Grundstücksteilung	
	Gebäude Bestand	

NUTZUNGSSCHABLONE

Teilbereich	Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)	Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)	Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)		Dachform Dachneigung	FH (Fristhöhe)	TWH <sup>1)</sup> (Traufwandhöhe)	
			Zahl der Vollgeschosse	GRZ				GFZ
A	WA Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)	freigestellt	II	0,4	0,8	Satteldach, Pultdach 25° - 41° a. T.	ergibt sich aus TWH u. Dachneigung	6,65
B	MI Mischgebiet (§ 6 BauNVO)	abweichend	II	0,6	1,2	Satteldach, Pultdach 25° - 41° a. T.	ergibt sich aus TWH u. Dachneigung	6,65

1) Die Traufwandhöhe ist das Maß zwischen der Oberkante Fertigfußboden des untersten Vollgeschosses und dem Schnittpunkt der verlängerten Linie der Traufwandaußenkante mit der Oberkante Dachhaut (Gemeinde Rimbach "Satzung zur Ergänzung baugestaltungrechtlicher Vorschriften in Bebauungsplänen"). Bei Pultdächern bezieht sich die Traufwandhöhe auf die höhere Seite des Gebäudes.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Die nachfolgenden textlichen Festsetzungen sind hinsichtlich ihres Geltungsbereiches deckungsgleich mit dem zeichnerisch festgesetzten Geltungsbereich des Bebauungsplans der Gemeinde Rimbach „Am Mühlbäch“ – Vereinfachte 3. Änderung. Die zeichnerischen und sonstigen Festsetzungen der Plandarstellung werden durch die textlichen Festsetzungen ergänzt. Die textlichen Festsetzungen der vereinfachten 3. Änderung des Bebauungsplans „Am Mühlbäch“ ersetzen in vollem Umfang die textlichen Festsetzungen der 2. Änderung des Bebauungsplans „Am Mühlbäch“.

A. Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 (1) Baugesetzbuch (BauGB) in Verbindung mit der Baunutzungsverordnung (BauNVO)

- § 9 (1) Nr. 1 BauGB: Art und Maß der baulichen Nutzung:**
  - Art und Maß der baulichen Nutzung werden durch die in der Nutzungsschablone festgesetzten Maßgaben bestimmt.
  - Die Höhe der baulichen Anlagen wird durch die „Satzung zur Ergänzung baugestaltungrechtlicher Festsetzungen in Bebauungsplänen der Gemeinde Rimbach/Odw.“ geregelt.
  - Für den Teilbereich A („VA“-Gebiet § 4 BauNVO) werden die Festsetzungen der Nutzungsschablone wie folgt ergänzt:  
Es sind ausschließlich Wohngebäude und nicht störende Betriebe zur Versorgung des Gebietes zulässig.
  - Für den Teilbereich B („MI“-Gebiet § 6 BauNVO) werden die Festsetzungen der Nutzungsschablone wie folgt ergänzt:  
Es sind ausschließlich Wohn-, Geschäfts- und Bürogebäude, das Wohnen nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe sowie Beherbergungsbetriebe bis max. 10 Betten zulässig. Alle weiteren gem. § 6 BauNVO zulässigen Nutzungen sowie Endverbrauchermärkte sind unzulässig. Einzelhandelsbetriebe sind nur dann zulässig, wenn es sich um Verkaufsflächen von Handwerksbetrieben handelt.
- § 9 (1) Nr. 2 BauGB i. V. m. §§ 22 und 23 BauNVO: Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen:**
  - Abweichende Bauweise – im Mischgebiet sind in der abweichenden Bauweise Gebäude mit einer Länge bis zu 65 m zulässig. Es gelten die Abstandsvorschriften der HBO.
  - Die überbaubaren Flächen (Bauweisen) sind gemäß § 23 Abs. 1 BauNVO durch Baugrenzen festgesetzt. Eine geringfügige Überschreitung (bis zu 1,50 m Tiefe) der im Planteil festgesetzten Baugrenzen durch untergeordnete Bauteile, wie z. B. Vorsprünge, Erker, Balkone, Treppen, Wintergärten etc., ist nach § 23 Abs. 3 BauNVO zulässig, wenn diese im einzelnen nicht breiter als 3,00 m sind und der Grenzabstand nach HBO zu den benachbarten Grundstücken eingehalten werden kann. Zufahrten, Zugänge, Rampen und Lagerflächen (einschl. der erforderlichen Stützmauern) sind bis zur Höhe des Erdgeschossfußbodens auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.
- § 9 (1) Nr. 4, 22 BauGB: Zulässigkeit von Nebenanlagen, Stellplätzen, Garagen:**
  - Der Versorgung des Gebietes dienende Nebenanlagen nach § 14 (2) BauNVO sind auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Bei Bedarf ist den Versorgungsträgern entsprechendes Gelände zur Verfügung zu stellen.
  - Garagen und Stellplätze sind ausschließlich innerhalb der überbaubaren Flächen sowie der im Planteil festgesetzten „Flächen für Stellplätze / Garagen“ zulässig.
- § 9 (1) Nr. 25 a BauGB: Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen:**
  - Die Bepflanzung mit Bäumen und Sträuchern auf privaten Flächen hat ausschließlich mit einheimischen und standortgerechten Arten zu erfolgen. Das Anpflanzen von Nadelgehölzen und Hybridpappeeln ist unzulässig.

<b>Bäume:</b>	<b>Sträucher:</b>		
Acer platanoides	Spitzahorn	Cornus mas	Kornelkirsche
Acer campestre	Feldahorn	Cornus sanguinea	Roter Hahriegel
Acer pseudoplatanus	Bergahorn	Crataegus spp.	Weißdorn-Arten
Betula pendula	Birke	Ligustrum vulgare	Liguster
Castanea sativa	Ess-Kastanie	Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Carpinus betulus	Hainbuche	Prunus spinosa	Schlehe
Prunus avium	Vogelkirsche	Rosa arvensis	Feldrose
Prunus padus	Taubenkirsche	Rosa canina	Hundsrose
Pyrus communis	Wildbirne	Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Salix caprea	Salweide		
Sorbus aucuparia	Eberesche		als traditionelle Elemente außerdem:
Tilia cordata	Winter-Linde		Flieder,
Ulmus x Robusta	Ulm		Forsythie, Buxbaum

**Schling- und Kletterpflanzen:**

Clematis vitalba	Waldrebe
Hedera helix	Efeu
Lonicera periclymenum	Waldgeißblatt
Lonicera caprifolium	Jelängerjelleber
Parthen. 'Veitchii'	Wilder Wein
Polygonum aubertii	Schlingknechtich

als traditionelle Elemente außerdem:  
Echter Wein,  
Spalierobst

- Für die Überstellung der Grundstücksflächen mit großkronigen Laubbäumen ist als Pflanzqualität ein Mindeststammumfang von 14-16 cm zu wählen. Eine einjährige Pflegeunterhaltung ist zu gewährleisten. Sofern die Bäume nicht in einem Pflanzstreifen angepflanzt werden, ist jeweils eine 5 m<sup>2</sup> große offene Baumscheibe vorzusehen.
- Qualitätsanforderungen an das eingesetzte Pflanzgut:  
Straucharten: Str 2xv; Mindestgröße 100-125 cm; keine Containerware  
Rosa-Arten: Str 2xv; Mindestgröße 60-100 cm  
Baumarten (kleinkronig): Hei 2xv; Mindestgröße 125-150 cm;  
Baumarten (großkronig), private Freiflächen: H 3xv; Mindeststammumfang 14-16 cm.  
Baumarten (großkronig), Portalfunktion: H 3xv; Mindeststammumfang 16-18 cm, Ausnahme: Obstbäume  
Pflanzhinweise:  
Die Gehölzarten sind möglichst gruppenweise (3-5 Pflanzen) zu setzen.  
Die Pflanzdichte beträgt bei Hochstraucharten 1 Pflanze/2 m<sup>2</sup>, bei Niederstraucharten 1 Pflanze/1 m<sup>2</sup>.  
Randlinie und Höhenzonierung der Hecken sind heterogen zu gestalten.  
Die Pflanzung sollte als Frühjahrspflanzung erfolgen.
- § 9 (1) Nr. 25 b BauGB: Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen:**
  - Vorhandener Bewuchs mit Stammdurchmessern größer als 15 cm ist zu schonen, soweit dies bei der Durchführung der Festsetzung des Planes zulässigen baulichen Anlagen möglich ist.
- § 9 (1) Nr. 26 BauGB: Flächen für Abgrabungen und Aufschüttungen zur Herstellung des Straßenkörpers:**
  - Im Zuge des Straßenbaus sind Aufschüttungen und Abgrabungen zur Herstellung des Straßenquerschnitts erforderlich. Die Veränderung der Grundstücksfläche im Zuge des Straßenbaus (Böschungen) ist von den Grundstückseigentümern zu dulden. Die betroffenen Flächen sind im Rahmen der privaten Grundstücksflächen, mit Ausnahme der überbauten Flächen, der Stellplätze und notwendigen Zuwegung, gärtnerisch anzulegen und dauerhaft vor Erosion zu schützen.
- § 9 (1) Nr. 20 BauGB: Maßnahmen zur Rückhaltung, Versickerung und Verwendung des Niederschlagswassers:**
  - Anfallendes Niederschlagswasser ist, soweit dies aus wasserrechtlicher Sicht unbedenklich ist, nicht der örtlichen, öffentlichen Kanalisation zuzuführen, sondern anderweitig zu behandeln, wie z. B.:  
- Sammeln in Zisternen und Wiederverwertung (z. B. häusliche Brauchwassernutzung, Gartenbewässerung etc.).  
- Dezentrales Sammeln und Ableiten in dezentrale / zentrale Versickerungsflächen innerhalb der Privatgrundstücke. Dabei sind Anlagen zur Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser gemäß ATV - Arbeitsblatt A 136 anzulegen.  
- Reduzieren vollständig versiegelter Oberflächenbefestigungen.
  - Niederschlagswasser, das die Anforderungen aus wasserrechtlicher Sicht für die festgesetzten Maßnahmen nach Ziffer 7.1 nicht erfüllt, ist in die Kanalisation einzuleiten oder einer Vorbehandlung zuzuführen.

B. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen nach § 81 Hessische Bauordnung (HBO)

- § 81 (1) Nr. 1 HBO: Äußere Gestaltung baulicher Anlagen:**
  - Die Dächer sind als Satteldächer und Pultdächer (als Sonderform des Satteldaches), für Garagen auch Flachdächer, mit dem im Plan festgesetzten Neigungen auszubilden.
  - Dachaufbauten sind ebenfalls in der o.g. Satzung zur Ergänzung baugestaltungrechtlicher Vorschriften geregelt.  
Gem. § 6 „Dachaufbauten“ sind Sattel- oder Schleppgauben zugelassen. Die Gesamtlänge der Gauben auf einer Dachseite darf höchstens 2/3 der Traufhöhe dieser Dachseite betragen. Der höchste Punkt der Dachgauben muss mindestens 0,50 Meter unter der Firstoberkante des Daches liegen. Der seitliche Mindestabstand der Gauben zur Gebäudeecke muss mindestens 2,00 Meter betragen.
  - Solaranlagen sind zulässig.
  - Befestigte Flächen sind auf das erforderliche Mindestmaß zu beschränken und vorzugsweise mit wasser-durchlässiger Oberfläche (Rasengitter, Breitrifengitter oder anderen versickerungsfähigen Materialien) auszubilden. Falls aufgrund der beabsichtigten Nutzung Flächen versiegelt werden müssen, sind diese in Gartenflächen oder Versickerungsflächen nach ATV - A 136 zu entwässern.  
Für Flachdächer wird die extensive Begrünung empfohlen.
  - Werbeanlagen auf den Dachflächen und Leuchtreklamen sind unzulässig.
- § 81 (1) Nr. 3 HBO: Einfriedungen (Mauern, Zäune, Hecken etc.):**
  - Mauern als Abgrenzungen der Grundstücke sind unzulässig.
  - Zu öffentlichen Flächen sind Strauchhecken aus Laubgehölzen sowie Maschendrahtzäune, jedoch nur bis zu einer Höhe von maximal 1,20 m über Gelände und in dunkler Farbe, zulässig, wenn sie mindestens 0,50 m hinter der Grenze zu den öffentlichen Flächen errichtet werden. Die Maschendrahtzäune sind mit Gehölzen gemäß Festsetzung Nr. A. 4.1 zu begrünen, so dass der Zaun von der aufwachsenden Hecke verdeckt wird. Hecken sind in einer ausgewogenen Mischung standortgerechter Gehölze gem. Nr. A. 4.1 zu erstellen.
  - Bepflanzungen innerhalb der Sichtwinkel an Straßeneinmündungen und in engen Kurven dürfen eine Höhe von 80 cm nicht überschreiten. Mauern als Abgrenzung der Grundstücke sind unzulässig.
- § 81 (1) Nr. 4 HBO: Gestaltung von Stellplätzen und Garagen:**
  - Stellplätze sind mit wasserdurchlässiger, teilbegrünter Oberfläche (Rasengitter, Breitrifengitter oder anderen versickerungsaktiven Materialien) auszubilden. Bituminöse Decken oder Betonbeläge sind unzulässig.
- § 81 (1) Nr. 5 HBO: Nicht überbaubare Grundstücksflächen (hier: private Gartenflächen):**
  - Die als nicht überbaubare Grundstücksflächen ausgewiesenen und die nicht überbauten Grundstücksteile sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Abgängige Bäume sind zu ersetzen. Bei den Baumpflanzungen sind die Pflanzabstände gemäß Nachbarnachrichtengesetz zu beachten.
  - Vorgärten (Fläche zwischen Baugrenze und anbaufähiger Verkehrsfläche) sind, mit Ausnahme der notwendigen Zuwege, ebenfalls als zusammenhängende Gartenflächen zu gestalten und zu unterhalten. Sie sind mit Rasen, Bodendeckern, Sträuchern und Bäumen zu bepflanzen. Bepflanzungen innerhalb der Sichtwinkel an Einmündungen dürfen eine Höhe von 80 cm nicht überschreiten.

C. Hinweise

- 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.
- Schutz von Versorgungsleitungen:**  
Vor Ausführung von Bauvorhaben oder Pflanzarbeiten im Nahbereich der Straßen haben sich der Bauherr oder dessen Baufirmen über die genaue Lage von Ver- und Entsorgungsleitungen bei den Versorgungsunternehmen zu informieren um Beschädigungen am Kabel- und Leitungsbestand zu vermeiden. Die erforderlichen Sicherheitsabstände zu bestehenden Leitungen sind bei Baumpflanzungen zu beachten. 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.
- Abwasserbehandlung:**  
Die Einleitung von Drainage- oder sonstigen grundwasserführenden Leitungen in die öffentliche Kanalisation ist gemäß geltendem Abwasserrecht unzulässig.
- Abwehrender Brandschutz:**  
Die Löschwasserversorgung ist über das öffentliche Wasserversorgungsnetz sicherzustellen. Zur Brandbekämpfung muss eine Wassermenge von 48 m<sup>3</sup> über 2 Stunden zur Verfügung stehen (DVGW-Arbeitsblatt W 405). Der Fließdruck darf bei maximaler Löschwasserentnahme 1,5 bar nicht unterschreiten. Die erforderlichen Zufahrten, Durchfahrten sowie Aufstell- und Bewegungsflächen für die Feuerwehr müssen nach DIN 14090 ausgeführt werden.

RECHTSGRUNDLAGEN

des Bebauungsplanes in der zum Zeitpunkt der Erlangung der Rechtskraft gültigen Fassung:

- das Baugesetzbuch (BauGB);
- das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), in Verbindung mit
- dem Hessischen Naturschutzgesetz (HENatG);
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO);
- die Hessische Gemeindeordnung (HGO);
- die Hessische Bauordnung (HBO);
- die Planzeichenverordnung (PlanzV 90).

Für die Flurstücke in der Gemarkung Rimbach, Flur 15, Nr. 45/3, 45/4, 315/2, 315/3, 315/10, 315/11, 315/12, 316/1, 316/2, 317/1, 318/1 und 318/2

PLANVERFAHREN

**§ 2 BauGB: Aufstellung:**  
Die Aufstellung des Bebauungsplans wurde am **19.01.2010** beschlossen.

**§ 13 Abs. 2 i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB: Öffentliche Auslegung:**  
Der Entwurf mit Begründung wurde auf die Dauer eines Monats, in der Zeit vom **04.02.2010** bis einschließlich **04.03.2010**, öffentlich ausgelegt.

**§ 10 Abs. 1 BauGB: Beschluss des Bebauungsplans:**  
Nach Prüfung und Behandlung der eingegangenen Anregungen wurde der Bebauungsplan am **29.04.2010** als Satzung beschlossen.

Es wird bestätigt, dass im Zuge der Planaufstellung alle vorstehenden Verfahrens-schritte durchgeführt und der Inhalt des Bebauungsplans mit der Beschlussfassung der Gemeindevertretung übereinstimmt:

Der Gemeindevorstand  
der Gemeinde Rimbach  
Rimbach, den 11. MAI 2010  
Bürgermeister Hans-Jürgen Pfeifer

**§ 10 Abs. 3 BauGB: Inkrafttreten des Bebauungsplans:**

Mit der ortsüblichen Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses durch die Gemeindevertretung am **08. MAI 2010** tritt der Bebauungsplan in Kraft.

Der Gemeindevorstand  
der Gemeinde Rimbach  
Rimbach, den 11. MAI 2010  
Bürgermeister Hans-Jürgen Pfeifer



GEMEINDE RIMBACH  
Vereinfachte 3. Änderung  
Bebauungsplan  
"Am Mühlbäch"



Maßstab: 1 : 1000  
Status: Satzung  
gem. § 10 (1) BauGB  
Datum: April 2010  
Proj.-Nr.: 03.25K

DIPL.-ING. (TH) DIRK HELFRICH  
BERATER DER INGENIEUR

AM ERBACHWIENSWEG 4  
64646 HEPPENHEIM

FON: 06252 - 689090  
FAX: 06252 - 689091

MAIL: MAIL@INFRAPRO.DE  
WEB: WWW.INFRAPRO.DE

**INFRAPRO**  
PLANUNGS- UND INGENIEURBÜRO FÜR  
INFRASTRUKTURELLE PROJEKT-LÖSUNGEN