



Textliche Festsetzungen

Die nachfolgenden textlichen Festsetzungen sind hinsichtlich ihres Geltungsbereiches deckungsgleich mit dem zeichnerisch festgesetzten Geltungsbereich des Bebauungsplans der Gemeinde Rimbach „Am Mühlbächl“ – 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 Mühlbächl“ ersetzen in vollem Umfang die textlichen Festsetzungen der 2. Änderung des Bebauungsplans „Am Mühlbächl“.

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

1. § 9 (1) Nr. 1 BauGB: Art und Maß der baulichen Nutzung:

- 1.1 Art und Maß der baulichen Nutzung werden durch die in der Nutzungsschablone festgesetzten Maßgaben bestimmt.
- 1.2 Die Höhe der baulichen Anlagen wird durch die „Satzung zur Ergänzung baugestaltungsrechtlicher Festsetzungen in Bebauungsplänen der Gemeinde Rimbach/Odw.“ geregelt.
- 1.3 Für den Teilbereich A („WA“-Gebiet § 4 BauNVO) werden die Festsetzungen der Nutzungsschablone wie folgt ergänzt:
Es sind ausschließlich Wohngebäude und nicht störende Betriebe zur Versorgung des Gebietes zulässig.
- 1.4 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 Beherbergungsgewerbe 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.

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

- 2.1 Abweichende Bauweise – im Mischgebiet sind in der abweichenden Bauweise Gebäude mit einer Länge bis zu 65 m zulässig. Es gelten die Abstandsvorschriften der HBO.
- 2.2 Die überbaubaren Flächen (Baufenster) 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.

3. § 9 (1) Nr. 4, 22 BauGB: Zulässigkeit von Nebenanlagen, Stellplätzen, Garagen:

- 3.1 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.
- 3.2 Garagen und Stellplätze sind ausschließlich innerhalb der überbaubaren Flächen sowie der im Planteil festgesetzten „Flächen für Stellplätze / Garagen“ zulässig.

4. § 9 (1) Nr. 25 a BauGB: Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen:

- 4.1 Die Bepflanzung mit Bäumen und Sträuchern auf privaten Flächen hat ausschließlich mit einheimischen und standortgerechten Arten zu erfolgen. Das Anpflanzen von Nadelgehölzen und Hybridpappeln ist unzulässig.

Bäume:

Acer platanoides	Spitzahorn
Acer campestre	Feldahorn
Acer pseudoplatanus.	Bergahorn
Betulla pendula	Birke
Castanea sativa	Ess-Kastanie
Carpinus betulus	Hainbuche
Prunus avium	Vogelkirsche
Prunus padus	Taubenkirsche
Pyrrus communis	Wildbirne
Salix caprea	Salweide
Sorbus aucuparia	Eberesche
Tilia cordata	Winter-Linde
Ulmus x Robusta	Ulme

Sträucher:

Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Crataegus spp.	Weißdorn-Arten
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Prunus Spinosa	Schlehe
Rosa arvensis	Feldrose
Rosa canina	Hundsrose
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder

als traditionelle Elemente außerdem:

Flieder,
Forsythie,
Buxbaum

Schling- und Kletterpflanzen:

Clematis vitalba	Waldrebe
Hedera helix	Efeu
Lonicera periclymenum	Waldgeißblatt
Lonicera caprifolium	Jelängerjelier
Parthen. Tricusp. 'Veitchii'	Wilder Wein
Polygonum aubertii	Schlingknöterich

als traditionelle Elemente außerdem:

Echter Wein,
Spalierobst





- 4.2 Für die Überstellung der Grundstücksfreiflächen 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 m² große offene Baumscheibe vorzusehen.
- 4.3 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
- 4.4 Pflanzhinweise:
Die Gehölzarten sind möglichst gruppenweise (3- 5 Pflanzen) zu setzen.
Die Pflanzdichte beträgt bei Hochstraucharten 1 Pflanze/ 2 m², bei Niederstraucharten 1 Pflanze/ m².
Randlinie und Höhenzonierung der Hecken sind heterogen zu gestalten.
Die Pflanzung sollte als Frühjahrspflanzung erfolgen
5. **§ 9 (1) Nr. 25 b BauGB: Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen:**
- 5.1 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.
6. **§ 9 (1) Nr. 26 BauGB: Flächen für Abgrabungen und Aufschüttungen zur Herstellung des Straßenkörpers:**
- 6.1 Im Zuge des Straßenbaus sind Aufschüttungen und Abgrabungen zur Herstellung des Straßenquerprofils erforderlich. Die Veränderung der Grundstückshöhe 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.





7. § 9 (1) Nr. 20 BauGB: Maßnahmen zur Rückhaltung, Versickerung und Verwendung des Niederschlagswassers:

- 7.1 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 138 anzulegen.
 - Reduzieren vollständig versiegelter Oberflächenbefestigungen.
- 7.2 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)

1. § 81 (1) Nr. 1 HBO: Äußere Gestaltung baulicher Anlagen:

- 1.1 Die Dächer sind als Satteldächer und Pultdächer (als Sonderform des Satteldaches), für Garagen auch Flachdächer, mit den im Plan festgesetzten Neigungen auszubilden.
- 1.2 Dachaufbauten sind ebenfalls in der o.g. Satzung zur Ergänzung baugestaltungsrechtlicher Vorschriften geregelt.
- Gem. § 6 „Dachaufbauten“ sind Sattel- oder Schleppgauben zugelassen. Die Gesamtlänge der Gauben auf einer Dachseite darf höchstens $\frac{2}{3}$ der Trauflänge 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.
- 1.3 Solaranlagen sind zulässig.
- 1.4 Befestigte Flächen sind auf das erforderliche Mindestmaß zu beschränken und vorzugsweise mit wasserdurchlässiger Oberfläche (Rasengitter, Breitfugenpflaster oder anderen versickerungsfähigen Materialien) auszubilden. Falls aufgrund der beabsichtigten Nutzung Flächen versiegelt werden müssen, sind diese in Gartenflächen oder Versickerungsflächen nach ATV - A 138 zu entwässern.
- Für Flachdächer wird die extensive Begrünung empfohlen.
- 1.5 Werbeanlagen auf den Dachflächen und Leuchtreklamen sind unzulässig.



**2. § 81 (1) Nr. 3 HBO: Einfriedungen (Mauern, Zäune, Hecken etc.):**

- 2.1 Mauern als Abgrenzungen der Grundstücke sind unzulässig.
- 2.2 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.
- 2.3 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.

3. § 81 (1) Nr. 4 HBO: Gestaltung von Stellplätzen und Garagen:

- 3.1 Stellplätze sind mit wasserdurchlässiger, teilbegrünter Oberfläche (Rasengitter, Breitenfugenpflaster oder anderen versickerungsaktiven Materialien) auszubilden. Bituminöse Decken oder Betonbeläge sind unzulässig.

4. § 81 (1) Nr. 5 HBO: Nicht überbaubare Grundstücksflächen (hier: private Gartenflächen):

- 4.1 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 Nachbarrechtsgesetz zu beachten.
- 4.2 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

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. 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 Versorgungsleitungen 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.

3. Abwasserbehandlung:

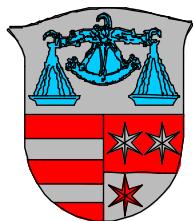
Die Einleitung von Drainage- oder sonstigen grundwasserführenden Leitungen in die öffentliche Kanalisation ist gemäß geltendem Abwasserrecht unzulässig.

4. Abwehrender Brandschutz:

Die Löschwasserversorgung ist über das öffentliche Wasserversorgungsnetz sicherzustellen. Zur Brandbekämpfung muss eine Wassermenge von 48 m³ 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.





Heppenheim, April 2010

Gemeinde Rimbach

Bebauungsplan „Am Mühlbächl“ Vereinfachte 3. Änderung

Begründung

Planstand: Satzungsbeschluss
gem. § 10 (1) BauGB

INFRAPRO

DIPL.-ING. (TH) DIRK HELFRICH
BERATENDER INGENIEUR

AM ERBACHWIESENWEG 4 64646 HEPPENHEIM

FON 06252 - 68 90 90

FAX 06252 - 68 90 91

E-MAIL MAIL@INFRAPRO.DE

INTERNET HTTP://WWW.INFRAPRO.DE



Inhaltsverzeichnis:

1. ANLASS UND ZWECK DER PLANUNG	2
2. AUFSTELLUNGSVERFAHREN	2
3. GELTUNGSBEREICH UND LAGE IM RAUM	4
4. ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN	4
5. DARSTELLUNG DER ÄNDERUNGEN	4
6. BODENORDNENDE MAßNAHMEN	6
7. UMWELTSCHÜTZENDE BELANGE	7
7.1 EINGRIFFSREGELUNG	7
7.2 UMWELTPRÜFUNG	7

Anlage: Bebauungsplan im Maßstab 1 : 1000 mit textlichen Festsetzungen





1. Anlass und Zweck der Planung

Der Bebauungsplan „Am Mühlbächl“ ist seit dem 12.06.1998 rechtskräftig. In dem Bebauungsplan wurden Gewerbegebiete mit relativ großen Grundstücken festgesetzt. In der 2. Änderung des Bebauungsplans sind die Gewerbeflächen überwiegend in Wohnbauland geändert worden, da von dem südlich angrenzenden Gewerbebetrieb zwischenzeitlich keine schädlichen Lärm- und Schmutzimmissionen mehr ausgingen. Die Grundstücksstruktur ist größtmäßig unverändert beibehalten worden. Die Planänderung ist seit dem 19.09.2005 rechtskräftig.

Zwischenzeitlich hat die Gemeinde Rimbach mit der öffentlich-rechtlichen Erschließung des Gebietes begonnen und die ersten Grundstücke werden bereits wohnbaulich genutzt.

Bei den bisherigen Verhandlungen über den Verkauf der Gemeindegrundstücke wie auch der Privatgrundstücke im Bereich der ehemaligen Gewerbeflächen hat sich gezeigt, dass eine kleinteiligere Grundstücksstruktur für die Bebauung mit Ein- und Zweifamilienhäusern erforderlich ist. Die für wohnbauliche Nutzungen sehr großen Grundstücke werden Zug um Zug in kleinere Einheiten aufgeteilt. Um die Erschließung der kleineren Grundstücke sicherzustellen ist es daher erforderlich, den Bebauungsplan bezüglich der Festsetzungen für private und öffentliche Erschließungsflächen und die Festsetzungen für Stellplatz- und Garagenflächen anzupassen. Ohne diese Anpassung würde bei der Aufteilung in kleinere Parzellen die Eintragung von mehreren Baulasten, sowie die Erteilung von Befreiungen und Ausnahmen für die Stellplatzflächen erforderlich.

Der Bebauungsplan soll daher so geändert werden, dass eine sinnvolle Nutzung der derzeit übergroßen und wenig marktgängigen Parzellen möglich ist.

2. Aufstellungsverfahren

Da es sich bei der vorliegenden Änderung des Bebauungsplans um eine Konkretisierung der Festsetzungen handelt und insofern die Grundzüge der Planung nicht berührt werden, wird das Aufstellungsverfahren nach den Maßgaben des § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 und 3 Baugesetzbuch (BauGB) im vereinfachten Verfahren durchgeführt.

Es bestehen auch keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter. Damit wird gemäß § 13 Abs. 3 BauGB von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und der Erstellung eines Umweltberichts nach § 2a BauGB abgesehen.





Im Zuge der Planaufstellung wurden, nach den Maßgaben des Baugesetzbuches, die nachstehenden Verfahrensschritte gemäß erfolgter Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung durchgeführt:

19.01.2010: Beschluss über die Einleitung der vereinfachten 3. Änderung des Bebauungsplans „Am Mühlbächl“ gem. § 2 Abs. 1 BauGB (Aufstellungsbeschluss) und

Beschlussfassung des vorliegenden Bebauungsplans als Entwurf zur Durchführung der Beteiligung der betroffenen Öffentlichkeit sowie der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 und 3 BauGB.

26.01.2010: Ortsübliche Bekanntmachung der v.g. Beschlüsse unter Angabe des Auslegungszeitraumes und -ortes.

27.01.2010: Schreiben der Gemeinde zur Durchführung des nach BauGB vorgesehenen Verfahrens der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (TöB) gem. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 i. V. m. § 4 Abs. 2 BauGB. Die beteiligten TöB wurden durch Übersendung der Entwurfsfassung des Bebauungsplans mit textlichen Festsetzungen und Begründung zur Stellungnahme aufgefordert.

04.02.2010 bis einschließlich 04.03.2010: Öffentliche Auslegung des Satzungsentwurfs nach § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB. Die Bürger hatten damit innerhalb einer Monatsfrist die Gelegenheit, sich über den Satzungsentwurf näher zu unterrichten, diesen zu erörtern und sich hierzu zu äußern.

04.03.2010: Abgabefrist zu o. g. Beteiligung der TöB.

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung wurden vom Kreis Bergstraße Anregungen und Hinweise gegeben, die in die Planung übernommen wurden.

29.04.2010: Behandlung der eingegangenen Anregungen aus der förmlichen öffentlichen Auslegung des vorliegenden Entwurfes gem. § 3 Abs. 2 BauGB und Beschluss des **Bebauungsplanes „Am Mühlbächl“, vereinfachte 3. Änderung**, bestehend aus Planzeichnung mit textlichen Festsetzungen und Begründung als Satzung gem. § 10 Abs. 1 BauGB.





3. Geltungsbereich und Lage im Raum

Das Gebiet des Bebauungsplans „Am Mühlbächl“ liegt in der Kerngemeinde Rimbach, nordwestlich des Ortskerns. Der Geltungsbereich der vereinfachten 3. Änderung entspricht dem der 2. Änderung und umfasst den südlichen Bereich des rechtskräftigen Bebauungsplans, südlich der „Uhlandstraße“ und östlich der Straße „Am Mühlbächl“. Das Gelände fällt von der „Uhlandstraße“ nach Süden hin relativ steil ab. Die Flächen werden im Norden und Osten von Wohnbauflächen begrenzt. Im Westen wurden durch die 1. Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplans Mischgebietsflächen ausgewiesen. Im Süden grenzen teilweise Wohn- und Gewerbeflächen an.

Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 11.751 m² und beinhaltet die Flurstücke mit der Katasterbezeichnung 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.

4. Übergeordnete Planungen

Der Regionalplan Südhessen 2000 (RPS) ordnet das Gebiet den Bereichen „Siedlungsfläche Bestand“ zu.

Die vorliegende Bauleitplanung kann als abgestimmt mit den Zielen der Regional- und Landesplanung angesehen werden, da es sich um das Änderungsverfahren eines bereits rechtskräftigen Bebauungsplans handelt. Die Voraussetzungen wurden bereits durch die Ursprungsplanung geschaffen.

Gleichfalls kann im Sinne des § 8 Abs. 2 BauGB davon ausgegangen werden, dass dem im Baugesetzbuch vorgesehenen Entwicklungsgebot durch die vorliegende Planung entsprochen wird.

5. Darstellung der Änderungen

Durch die vorliegende vereinfachte 3. Änderung des Bebauungsplans „Am Mühlbächl“ werden in der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen der 2. Änderung dieses Bebauungsplans folgende Änderungen und Ergänzungen vorgenommen (eine Gegenüberstellung der Planzeichnungen zur 2. und 3. Änderung des Bebauungsplans „Am Mühlbächl“ ist auf der folgenden Seite dargestellt):



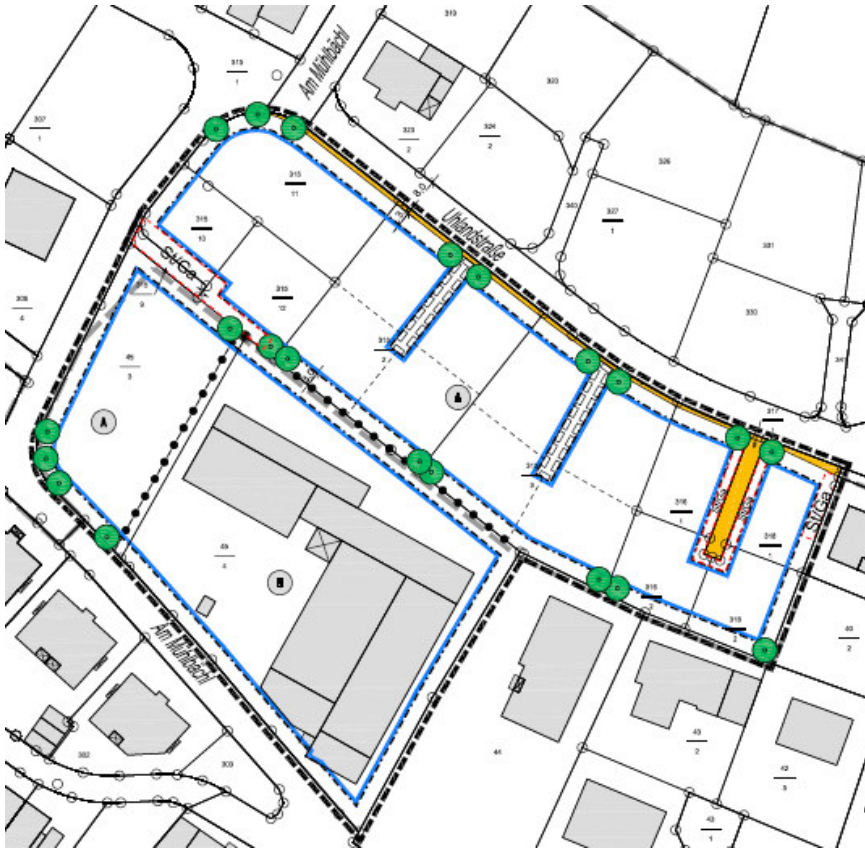


Innerhalb des Allgemeinen Wohngebiets südlich der Uhlandstraße wird eine weitere Erschließungsfläche in Form eines von der Uhlandstraße abzweigenden Stichwegs ausgewiesen und mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Anlieger belegt. Die Lage der bisher festgesetzten, westlich gelegenen Fläche, die mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht belegt ist, verschiebt sich aufgrund dessen. Die östlich gelegene, bisher mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht belastete Fläche wird nun als öffentliche Straßenverkehrsfläche festgesetzt, da die entsprechende Parzelle inzwischen in Gemeindeeigentum übergegangen ist.

Um Torsituationen am Beginn der Erschließungsflächen zu schaffen, werden an der Uhlandstraße jeweils beidseitig der abzweigenden Stichwege Pflanzgebote festgesetzt.



Rechtskräftige 2. Änderung des Bebauungsplans „Am Mühlbächl“



Vereinfachte 3. Änderung des Bebauungsplans „Am Mühlbächl“

Die bisherigen drei Baufenster an der Umlandstraße werden miteinander verbunden, um flexibel auf die noch anstehenden Grundstücksteilungen reagieren zu können. Zugleich werden im Randbereich der Baufenster – im Übergang zu den benachbarten Grundstücken und der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung – Flächen für Stellplätze und Garagen festgesetzt, um in den dortigen Abstandsflächen das Parken zu ermöglichen. Um die Zufahrt zu diesen Flächen ermöglichen zu können, entfallen einzelne Standorte für anzupflanzende Bäume an der Umlandstraße und der Straße „Am Mühlbächl“.

Die textlichen Festsetzungen werden entsprechend ergänzt: Garagen und Stellplätze sind damit nicht mehr nur innerhalb der überbaubaren Flächen, sondern zudem auch in den im Planteil festgesetzten „Flächen für Stellplätze / Garagen“ zulässig.

In den Bebauungsplan wird zudem ein Hinweis zum vorbeugenden Brandschutz aufgenommen. Die von der Fachstelle Abwehrender Brandschutz des Kreises Bergstraße geforderte Löschwassermenge kann laut Aussage der Gemeinde durch das öffentliche Wasserversorgungsnetz zur Verfügung gestellt werden.



6. Bodenordnende Maßnahmen

Um die Grundstücksteilungen innerhalb des Allgemeinen Wohngebiets wie geplant realisieren zu können, sind bodenordnende Maßnahmen durchzuführen. Eine Umlegung nach Baugesetzbuch (BauGB) ist in Vorbereitung.

7. Umweltschützende Belange

7.1 Eingriffsregelung

Gemäß § 1a Abs. 3 BauGB sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts in der Abwägung zu berücksichtigen. Dabei ist ein Ausgleich nicht erforderlich, soweit die Eingriffe im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren.

Dieser Tatbestand trifft auf die vorliegende 3. Änderung des Bebauungsplans „Am Mühlbächl“ zu.

7.2 Umweltprüfung

Die 3. Änderung des Bebauungsplans „Am Mühlbächl“ betrifft den beplanten Bereich gemäß § 30 BauGB und zählt somit zu den bestandssichernden/-ordnenden Bauleitplänen, die im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB geändert werden können. Es wird daher gemäß § 13 Abs. 2 Nr.1 BauGB von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und der Erstellung eines Umweltberichts nach § 2a BauGB abgesehen.

INFRAPro, APRIL 2010

Christian Dragon, Dipl.-Ing. Raumplanung

