Gemeinde Rimbach

Gemarkung Rimbach, Flur 15, Nr. 45/4, 158/100 (tw.), 313/1 (tw.), 305, 306/4, 306/6, 306/7, 306/8, 307/2, 307/3, 307/4, 308/1 und 308/2



TEXTTEIL

Der nachstehende Textteil zum Bebauungsplan ist hinsichtlich seines räumlichen und rechtlichen Geltungsbereichs deckungsgleich mit dem in der Planzeichnung durch Planzeichen festgesetzten Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Am Mühlbächl", 4. Änderung. Die zeichnerischen und sonstigen Planfestsetzungen werden durch den nachfolgenden Textteil

Die plangegenständliche 4. Änderung des Bebauungsplans "Am Mühlbächl" ersetzt innerhalb ihres räumlichen Geltungsbereiches den Festsetzungsgehalt der rechtskräftigen Bebauungspläne "Am Mühlbächl". 1. vereinfachte Änderung (rechtskräftig seit 17.02.2001. Schlüssel-Nr. 006-31-19-3050-004-048-01) sowie "Am Mühlbächl", 3. vereinfachte Änderung (rechtskräftig seit 06.05.2010, Schlüssel-Nr. 006-31-19-3050-004-048-03) in allen Teilen. Die bauplanungsrechtlichen Festsetzungen der rechtskräftigen Planfassungen der 1. und 3. vereinfachten Änderungen des Bebauungsplanes "Am Mühlbächl" werden innerhalb des vorliegenden räumlichen Geltungsbereiches der 4. Änderung vollinhaltlich ersetzt.

A Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB)

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

- 1.1 Es wird "Allgemeines Wohngebiet" (WA) im Sinne des § 4 Baunutzungsverordnung 1.2 Im Sinne des § 1 Abs. 6 BauNVO sind die gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmswei-
- se zulässigen Nutzungen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
- 2.1 Das Maß der baulichen Nutzung im Sinne des § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 BauNVO wird bestimmt durch die in der Nutzungsschablone angegebenen Werte für die zulässigen Obergrenzen der Grundflächenzahl (GRZ), der Geschossflächenzahl
- (GFZ) sowie der Zahl der Vollgeschosse. 2.2 Überschreitung der Obergrenzen des Maßes der baulichen Nutzung, hier: Überschreitung der Grundflächenzahl (i. V. m. §17 Abs. 2 BauNVO):
- 2.2.1 Die zulässige GRZ darf durch die Grundflächen von Stellplätzen mit ihren Zufahrten, von Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO (hier insbesondere Hof-, Wege- und sonstige private Verkehrsflächen) sowie von baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, i. S. d. § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO um bis zu 50 % überschritten werden. 2.2.2 Innerhalb des Teilbereichs WA 3 ist aus städtebaulichen Gründen eine Überschrei-
- zulässig, wenn sichergestellt ist, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt und nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden werden.
- 2.3 Die höchstens zulässige Zahl der Vollgeschosse wird auf zwei Vollgeschosse (II) be-

Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

3.1 Bauweise (§ 22 BauNVO):

In den Teilbereichen WA 1 und WA 2 sind ausschließlich Einzel- und Doppelhäuser zulässig. Im Teilbereich WA 3 gilt die offene Bauweise. 3.2 Überbaubare Grundstücksflächen (§ 23 BauNVO):

Innerhalb der Baugebiete WA 1 bis WA 3 sind die überbaubaren Grundstücksflächen durch Baugrenzen festgesetzt. Darüber hinaus erstreckt sich die Bebauungstiefe für bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche innerhalb der Baugebiete WA1 und WA2, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, auf das gesamte

Innerhalb der "Flächen für Versorgungsanlagen" (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB) ist an die estgesetzte Baulinie zwingend anzubauen 3.3 Überschreitung der Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO):

Eine Überschreitung der im Planteil festgesetzten Baugrenzen ist in geringfügigem Ausmaß, d. h. bis zu einer Tiefe von 1,5 m, durch untergeordnete Bauteile (z. B. Treppen, Rampen, Überdachungen, technische Bauteile usw.) zulässig, wenn diese im Einzelnen nicht breiter als 3,0 m sind; die nach HBO erforderlichen Grenzabstände sind hierbei einzuhalten. Bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

3.4 Nicht überbaubare private Grünfläche zur landschaftlichen Einbindung (§ 9 Abs. 1 Nr. Innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten nicht überbaubaren privaten Grün-

flächen zur landschaftlichen Einbindung sind baugenehmigungsfreie Vorhaben nach Maßgabe des § 55 HBO i. V. m. Anlage 2 zulässig.

Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und Nr. 22 BauGB)

4.1 Zulässigkeit von Stellplätzen und Garagen: Stellplätze, Garagen sowie überdachte Stellplätze (Carports) sind ausschließlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Darüber hinaus sind Stellplätze innerhalb der dafür festgesetzten "Flächen für Stellplätze" und Garagen sowie überdachte Stellplätze (Carports) innerhalb der dafür festgesetzten "Flächen für Garagen" nach § 9 Abs. 1 Nr. 4, 22 BauGB zulässig.

4.2 Zulässigkeit von Nebenanlagen i. S. d. § 14 Abs. 1 BauNVO: Untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen sind i. S. d. § 23 Abs. 5 BauNVO auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, wenn deren Grundflächen in der Summe 30 m² nicht überschreiten. Die Festsetzung gilt auch für nach Hessischer Bauordnung (HBO) nicht genehmigungsbedürftige bauliche Anlagen

Führung von Versorgungsleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB):

5.1 Strom-, Telekommunikations- und sonstige Versorgungsleitungen sind ausschließlich

Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB) Das zeichnerisch in der räumlichen Lage näher bestimmte Geh-, Fahr- und Leitungsrecht ist zugunsten der Erschließung der Flurstücke mit der Katasterbezeichnung Gemarkung Rimbach, Flur 15, Nr. 50 und 51 festgesetzt. Die Fläche ist jederzeit frei befahr- und begehbar zu halten; bei Bedarf ist den Versorgungsträgern entsprechendes Gelände zur Verfügung zu stellen und die Andienbarkeit der Einrichtungen zu jeder Zeit sicher zu stellen.

Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a)

- 7.1 Die Bepflanzung auf privaten Gartenflächen hat zu mindestens 50% durch heimische und standortgerechte Gehölze (z. B. gemäß Artenliste in Abschnitt C. Nr. 11) zu erfolgen; je angefangener 400 m² Gartenfläche ist mindestens ein Laubbaum zu pflanzen und zu unterhalten. Das Anpflanzen von Nadelgehölzen und Hybridpappeln ist
- 7.2 Pro 5 ebenerdiger Stellplätze ist mindestens ein großkroniger Laubbaum (z. B. gemäß Artenliste in Abschnitt C, Nr. 11) so zu pflanzen, dass die Stellplätze beschattet 7.3 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. 7.4 Die Dachflächen von Flachdachgaragen sind extensiv zu begrünen.

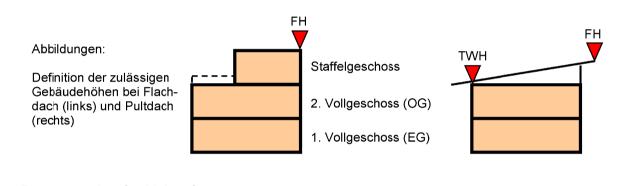
Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) Nr. 25 b BauGB)

- Vorhandener Bewuchs mit Stammdurchmessern größer 10 cm ist zu schonen, soweit dies bei Durchführung der nach den Festsetzungen des Planes zulässigen baulichen Anlagen möglich ist. Nach Planfestsetzungen herzustellender zusätzlicher Bewuchs ist dauerhaft zu erhalten. Abgänge sind zu ersetzen.
- § 9 (1) Nr. 26 BauGB: Flächen für Abgrabungen und Aufschüttungen zur Herstellung des Straßenkörpers:
- Im Zuge der Errichtung der festgesetzten öffentlichen Verkehrsfläche mit Zweckbestimmung "verkehrsberuhigter Bereich", im Grenzbereich zwischen WA 1 und WA 2, 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 dauer-
- haft vor Erosion zu schützen. Schadensansprüche gegen die Gemeinde können hieraus nicht abgeleitet werden, es wird den Bauherren daher angeraten, vor der konkreten Objektplanung die Straßenplanung beim Bauamt der Gemeinde einzusehen und die voraussichtliche Höhenlage der öffentlichen Verkehrsfläche zu erfragen.

B. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. mit § 81 der Hessischen Bauordnung HBO)

Örtliche Bauvorschriften über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 81 Abs. 1 Nr. 1 HBO)

- zulässige Höhe baulicher Anlagen durch Festsetzung der Traufwandhöhe (TWH) und Firsthöhe (FH) bestimmt, jeweils gemessen über Bezugspunkt: WA 1 und WA 2: TWH = 7.10 m FH = 12.00 m $TWH = 6.50 \, \text{m}$ $FH = 11.00 \, \text{m}$
- 1.1.2 Bei Pultdächern / versetzen Pultdächern ist die TWH an der niedrigeren Traufseite
- tung der Obergrenze des § 17 Abs. 1 BauNVO für die GRZ bis maximal GRZ = 0,5 1.1.3 Bei Gebäuden mit einer Dachneigung von weniger als 10° (einschl. Flachdächern) gilt ausschließlich die Firsthöhe (FH) als höchster Punkt der Tragkonstruktion zur Bestimmung der zulässigen Höhe baulicher Anlagen; die Festsetzung einer TWH erfolgt nicht. Ferner sind darüber hinausgehend eine Attika mit einer maximalen Aufbauhöhe von 30 cm sowie Balkongeländer mit einer maximalen Aufbauhöhe von 90 cm über der Oberkante der Dachhaut zulässig.
 - 1.1.4 Die TWH wird bestimmt als Maß zwischen Bezugspunkt und dem Durchstoßpunkt der verlängerten Gebäudeaußenwand durch die Oberkante der Tragkonstruktion. Die FH beschreibt den höchsten Punkt eines Gebäudes.



Bezugspunkte für Höhenfestsetzungen: Die Festsetzung der Bezugspunkte für die Bestimmung der maximal zulässigen Höhe baulicher Anlagen und deren Verortung ist teilbereichsbezogen durch Planeintrag bestimmt. In den Teilbereichen WA 1 und WA 2 wird als Referenzhöhe die Schachtdeckelhöhe des in der Örtlichkeit vorhandenen Kanals, im Teilbereich WA 3 die Höhe der anbaufähigen Verkehrsfläche in Gebäudemitte herangezogen

Die Bestimmung der zulässigen Höhe baulicher Anlagen erfolgt teilbereichsbezogen und gemäß dem Eintrag in der Nutzungsschablone (siehe Planteil). Als Referenzhöhen werden festgesetzt: für Bezugspunkt B1 = 184,91 müNN (Meter über Normalnull)

für Bezugspunkt B2 = 183,61 mü**NN** für das Gebiet WA 3 = Höhe der anbaufähigen Verkehrsfläche in Gebäudemitte.

sowie Flachdächer zulässig. 1.4 Dachgestaltung:

Als Dachform sind ausschließlich Sattel-, Walm-, Pult- (auch versetzte Pultdächer)

- 1.4.1 Die Dacheindeckung ist ausschließlich in roten, braunen oder schwarzen Farbtönen
- 1.4.2 Geneigte Dächer ab einer Dachneigung "größer / gleich" ≥10° sind ausschließlich mit nicht spiegelnden Ziegel- oder Betonwerksteinprodukten einzudecken. Bei Flach- oder flach geneigten Dächern bis 10° Dachneigung sind auch andere Werkstoffe, wie z. B. Metalle, Kunststoffe, Bitumen sowie deren Verbundstoffe zur Dacheindeckung
- Elemente zur Sonnenenergienutzung (z. B. Solar- oder Photovoltaikelemente) sind von dieser Regelung ausgenommen und damit zulässig. Dachaufbauten und -einschnitte sowie Zwerchhäuser:
- Dachaufbauten sind ausschließlich als Schlepp- oder stehende Gauben (Sattel-/ Spitzgauben) gemäß nachstehender Abbildung zulässig. Dacheinschnitte sind eben-

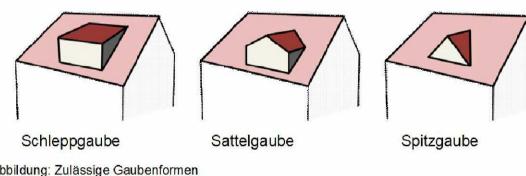


Abbildung: Zulässige Gaubenformen

Die Gesamtbreite der Dachaufbauten und Dacheinschnitte auf einer Dachseite darf gemäß nachstehender Abbildung höchstens 2/3 der Trauflänge (L) dieser Dachseite betragen. Der höchste Punkt der Dachaufbauten und -einschnitte muss mindestens 0,60 Meter unterhalb der Firstoberkante, der niedrigste Punkt muss mindestens 0,90 Meter oberhalb der Traufe des Daches liegen; der seitliche Mindestabstand zum jeweiligen Ortgang (Außenkante der Dachfläche) sowie der Abstand zwischen zwei nebeneinanderliegenden Gauben muss mindestens jeweils 1,25 Meter betragen.

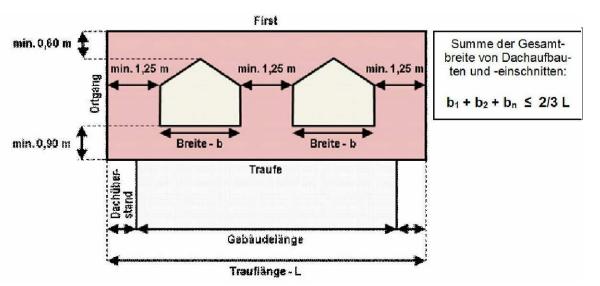


Abbildung: Abmessungen zulässiger Dachgauben (hier Beispiel: Sattelgaube)

Darüber hinaus ist je Gebäude auf dessen Traufseite maximal ein Zwerchhaus oder Zwerchgiebel zulässig. Die zulässige Breite eines Zwerchhauses oder -giebels darf gemäß nachstehender Abbildung die Hälfte der Trauflänge (L) dieser Dachseite nicht überschreiten. Der höchste Punkt des Zwerchhauses oder -giebels (= Anschlusspunkt des Firstes des Zwerchhauses oder -giebels an die Oberkante der Dachfläche

des Hauptdaches) muss mindestens 1,00 Meter unter der Firstoberkante des Hauptdaches liegen; der seitliche Mindestabstand zum Ortgang (Außenkante der Dachfläche) muss mindestens 2,50 Meter betragen.

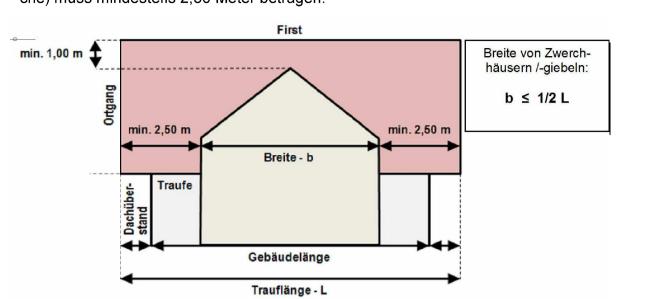


Abbildung: Abmessungen zulässiger Zwerchhäuser /-giebel (hier Beispiel: Zwerchhaus)

1.6.1 Staffelgeschosse sind zulässig, diese sind jedoch auf der straßenseitigen (zur Straße "Am Mühlbächl" ausgerichteten Gebäudeseite um mindestens 2,00 Meter von der Hauptfassade des darunter liegenden Geschosses zurück zu versetzen.

Gestaltung der Gebäudefassaden: Die Fassaden der Gebäude sind in Weißtönen sowie hellen Gelb-, Beige- und Grau tönen auszuführen. Die Verwendung von leuchtenden (grellen) oder fluoreszierenden Farbtönen sowie glänzenden oder spiegelnden Materialien ist unzulässig. Sofern Elemente zur Sonnenenergienutzung (z. B. Solar- oder Photovoltaikelemente) an Gebäudefassaden angebracht werden, sind diese ausschließlich in nicht spiegelnden Oberflächenmaterialien zulässig.

Örtliche Bauvorschriften über die Gestaltung und Höhe von Einfriedungen (§ 81 Abs. 1 Nr. 3 HBO)

1.1.1 Bei Gebäuden mit geneigten Dächern "größer / gleich" ≥10° Dachneigung wird die 2.1 Mauern als Abgrenzung der Grundstücke sind unzulässig. Notwendige Stützmauern zur Abfangung von Geländeversprüngen sind hiervon ausgenommen und im Rah-

> men der Regelungen der HBO (Anl. 2, Ziffer 7) zulässig. 2.2 Einfriedungen als geschnittene Hecken sind aus einheimischen, standortgerechten Gehölzarten (z. B. gemäß vorstehender Pflanzliste) in einer Mindestbreite von 1,0 m zulässig. Zäune aus Metall (z.B. Stabgitter-, Maschendrahtzäune) oder Holz (z. B. Staketenzaun) sind darüber hinaus ebenfalls zulässig, diese müssen jedoch durch mindestens einseitige Heckenpflanzung von der öffentlichen Verkehrsfläche zurück-

treten und dürfen eine Bauhöhe von 1,5 m über Oberkante der anbaufähigen Ver-

kehrsfläche nicht überschreiten. Bei der Anlage von Zäunen ist ein Bodenabstand zwischen der Zaununterkante und dem anstehenden Gelände von 10 cm einzuhalten, um den ungestörten Wechsel von Kleintieren zu gewährleisten.

2.3 Die Verwendung von Thuja- oder Chamaecyparis-Hecken sowie Nadelgehölzen ist

2.4 Bepflanzungen innerhalb der Sichtwinkel an Straßeneinmündungen und in engen Kurven dürfen eine Höhe von 80 cm nicht überschreiten.

2.5 Abfallbehälter sind ausschließlich in allseits umschlossenen Einhausungen unterzubringen, diese sind durch Verkleiden mit Bohlen, Palisaden o. ä. herzustellen und durch Bepflanzung vor direkter Sonneneinstrahlung zu schützen. Bei der Wahl des Standortes ist auf die Nutzung benachbarter Grundstücke Rücksicht zu nehmen.

Örtliche Bauvorschriften über die Gestaltung von Stellplätzen für Kraftfahrzeuge und Abstellplätzen für Fahrräder (§ 81 Abs. 1 Nr. 4 HBO)

3.1 Sofern eine Gefährdung für Grundwasser und Fließgewässer durch schädliche Einträge ausgeschlossen ist, sind befestigte Stellplätze / Abstellplätze mit wasserdurchlässiger oder teilbegrünter Oberfläche (Rasengitter, Breitfugenpflaster oder anderen versickerungsaktiven Materialien) auszubilden. Bituminöse Decken oder Betonbeläge

C Hinweise

Verwenden von Niederschlagswasser (§ 37 Abs. 4 HWG)

1.1 Nicht verwendetes und nicht behandlungsbedürftiges Niederschlagswasser ist nach Möglichkeit und geeigneten Untergrundverhältnissen innerhalb der Grundstücke zu versickern. Dazu sind Anlagen zur dezentralen Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser gemäß Arbeitsblatt DWA – A 138 anzulegen. Die entsprechenden Nachweise zur Versickerungsfähigkeit des Untergrundes sind mit der Entwässerungsplanung der Grundstücke vorzulegen. Ausnahmsweise kann eine gedrosselte Einleitung in die öffentliche Abwasseranlage oder in angrenzende öffentliche Grünflächen zugelassen werden, falls die Versickerung technisch nicht vollständig möglich oder aus wasserrechtlicher Sicht unzulässig sein sollte (z. B. bei verschmutzungsanfälligen Freiflächen).

1.2 Auf das Erfordernis einer wasserrechtlichen Erlaubnis nach §§ 8 und 9 Wasserhaushaltsgesetz) für die Versickerung von Niederschlagswasser wird hingewiesen. Die dafür zuständige Stelle ist die Untere Wasserbehörde des Landkreises Bergstraße. Sollte ein Zisternensystem für die Zwischenspeicherung von Niederschlagswasser

Flach- und gering geneigte Dächer sollten vorzugsweise extensiv begrünt werden.

Je zulässige Hausform sollte nur eine einheitliche Gaubenform errichtet werden.

Dachaufbauten und -einschnitte sowie Zwerchhäuser

zum Einsatz kommen, ist dieses auftriebssicher herzustellen.

Denkmalschutz (§ 20 HDSchG)

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.

Es wird darauf hingewiesen, dass bei Erdarbeiten jederzeit Bodendenkmäler wie

5. Schutz von Versorgungsleitungen

Begrünung von Dächern

Vor der Ausführung von Bauvorhaben oder Pflanzarbeiten im Nahbereich öffentlicher Verkehrsflächen haben sich der Bauherr oder dessen Beauftragte 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 Baumpflan-

Bei Unterschreitung eines Abstandes von 2,50 m zu bestehenden Versorgungsleitungen sind bei Neupflanzung von Bäumen geeignete Schutzmaßnahmen nach gel
GELTENDE RECHTSVORSCHRIFTEN tender technischer Norm zu treffen. Bei Neuverlegung von Versorgungsleitungen durch Versorgungsunternehmen im Bereich bestehender Bäume sind die erforderli- für den Bebauungsplan in der zum Zeitpunkt der Infraftsetzung jeweils gültigen Fassung: chen Schutzmaßnahmen durch die Versorgungsträger zu errichten.

Brand- und Katastrophenschutz

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist eine Löschwasserversorgung von 48 m³ pro Stunde bei mindestens 1,5 bar Fließdruck erforderlich. Die Löschwassermenge muss für eine Löschzeit von mindestens 2 Stunden aus dem öffentlichen Wasserversorgungsnetz zur Verfügung stehen. Die Straßen sind für eine Achslast von mindestens 10 t zu befestigen und so anzulegen, dass der Einsatz von Lösch- und Rettungsfahrzeugen ohne Schwierigkeiten möglich ist.

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

Sonnenenergienutzung

Zur effizienten thermischen bzw. photovoltaischen Sonnenenergienutzung sind bei der Wahl der Gebäudestellung die Dach- und Fassadenflächen vorzugsweise nach Süden bzw. Südwesten bis Südosten auszurichten. Überdies sollten Dachflächen sowie auch Fenster- und Fassadenflächen zur passiven Sonnenenergienutzung von Verschattung, z. B. durch Bäume, freigehalten werden.

Folgende Möglichkeiten der solaren Energienutzung sollten berücksichtigt werden: • passive Sonnenenergienutzung durch Fenster und Glasflächen: die Hauptfassade (Wohnzimmerseite) sollte nach Süden ausgerichtet werden. Südabweichungen bis zu 30° sind hierbei unbedenklich; die Hauptfensterflächen sollten nicht verschattet

aktive Sonnenenergienutzung durch Solar- und / oder Photovoltaikanlagen auf

Baugrund / Grundwasserstände

Im Planbereich ist unter einer bis zu wenige Meter mächtigen Lehmdecke von meist mittlerer Tragfähigkeit ein oberflächig angewittertes granitisches Grundgebirge zu erwarten. Eine objektbezogene Baugrunduntersuchung wird empfohlen. Freies Grundwasser kann, vor allem nach anhaltend nasser Witterung, im flachen Mühlbächl bis in Flurnähe ansteigen.

Bei der Umsetzung des Bebauungsplanes sowie bei späteren Abriss-, Umbau- oder Sanierungsarbeiten wird auf das Erfordernis einer möglichen Ausnahmegenehmigung von den Verboten des § 44 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) hingewiesen.

Des Weiteren muss die Rodung von Gehölzen außerhalb der Brut- und Setzzeit zwischen dem 01. Oktober und 28. Februar erfolgen. In Erweiterung der formalrechtlichen Bestimmungen ist diese Vermeidungsmaßnahme auch auf Ziergehölze und kleinräumig ausgebildete Gehölzbestände anzuwenden, da den genannten Strukturen im Betrachtungsraum ggf. auch eine artenschutzrechtlich bedeutsame Funktion

Sollte die zeitliche Befristung erforderlicher Gehölzrodungen bautechnisch und oder planerisch nicht einzuhalten sein, müssen die potenziell zu rodenden Gehölze unmittelbar vor der Fällung durch eine fachlich qualifizierte Person auf das Vorhandensein von Nestern überprüft werden. Bei nachgewiesenen Nestern mit Gelegen, brütenden Vögeln oder noch nicht flüggen Jungvögeln muss das Ausfliegen der Jungvögel abgewartet werden, um danach unmittelbar die Fällung durchzuführen.

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

Schling- und Kletterpflanzen: Clematis vitalba Hedera helix Lonicera periclymenum Jelängerjelieber Lonicera caprifolium Parthen. Tricusp. 'Veitchii` Polygonum aubertii Schlingknöterich als traditionelle Elemente außerdem:

Spalierobst Pflanzqualitäten Bäume: StU mind. 14/16, Heister: 2-3xv, mind. 200-250

Sträucher: mind. 2-3xv. >60/100

Echter Wein,

das Baugesetzbuch (BauGB)

die Baunutzungsverordnung (BauNVO)

das Wasserhaushaltsgesetz (WHG)

die Hessische Bauordnung (HBO)

das Hessische Wassergesetz (HWG)

die Planzeichenverordnung (PlanzVO 90)

das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)

das Hessische Naturschutzgesetz (HENatG)

die Hessische Gemeindeordnung (HGO)

das Gesetz zum Schutze der Kulturdenkmäler (Denkmalschutzgesetz)

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.

Bei allen Pflanzmaßnahmen sind die einzuhaltenden Grenzabstände gemäß Nachoarrechtsgesetz zu beachten

VERFAHRENSNACHWEISE

- . Aufstellungsvermerk (§ 2 Abs. 1 BauGB): Die Gemeindevertretung hat in ihrer Sitzung am 26.01.2012 die Aufstellung des Bebauungsplanes zur 4. Änderung beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 30.01.2012 ortsüblich bekannt gemacht.
- Vermerk über die öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB): Die Gemeindevertretung hat in ihrer Sitzung am 08.05.2012 den Bebauungsplan mit
- Begründung gebilligt und als Entwurf zur Durchführung der öffentlichen Auslegung gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 2 i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist abgegeben werden können, am 09.05.2012 ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung hat in der Zeit vom 21.05.2012 bis einschließlich 29.06.2012 öffentlich ausgelegen.
- Vermerk über die förmliche Behördenbeteiligung (§ 4 Abs.
- Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, wurden mit Schreiben vom 15.05.2012 um Stellungnahme gebeten und von der öffentlichen Auslegung benachrichtigt.
- Vermerk über die erneute öffentliche Auslegung und die erneute förmliche Behördenbeteiligung (§ 4 a Abs. 3 BauGB): Die Gemeindevertretung hat in ihrer Sitzung am 03.09.2013 den Bebauungsplan mit Begründung gebilligt und als Entwurf zur erneuten Durchführung der öffentlichen Auslegung gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 2 i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Es wird beschlossen, dass BauGB. Die Dauer der Auslegung und die Frist zur Stellungnahem wurde auf 2 Wochen
- verkürzt, diese wurden am, 13.09.2013 ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung hat in der Zeit vom 23.09.2013 bis einschließlich 07.10.2013 öffentlich ausgelegen. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, wurden mit Schreiben vom 17.09.2013 um Stellungnahme gebeten und von der öffentlichen Auslegung benachrichtigt.
- Abwägungsvermerk: Die Gemeindevertretung hat die aus der Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 2 BauGB) und der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB) abgegebenen Anregungen in ihrer Sitzung am 29.01.2015 geprüft und hierüber beschlossen. Das Ergebnis
- Vermerk über die erneute öffentliche Auslegung und die erneute förmliche Behördenbeteiligung (§ 4 a Abs. 3 BauGB): Die Gemeindevertretung hat in ihrer Sitzung am 29.01.2015 den Bebauungsplan mit Begründung gebilligt und als Entwurf zur erneuten Durchführung der öffentlichen Auslegung gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 2 i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist abgegeben werden können, am 05.02.2015 bekannt gegeben. Der Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung hat in der Zeit vom 13.02.2015 bis einschließlich
- 12.02.2015 um Stellungnahme gebeten und von der öffentlichen Auslegung benachrichtigt. Abwägungsvermerk: Die Gemeindevertretung hat die aus der Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 2 BauGB) und der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB) abgegebenen

13.03.2015 öffentlich ausgelegen. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange,

deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, wurden mit Schreiben vom

Anregungen in ihrer Sitzung am 19.05.2015 geprüft und hierüber beschlossen. Das Ergebnis

wurde den Anregungsträgern mitgeteilt. 8. Vermerk über den Satzungsbeschluss (§ 10 BauGB): Die Gemeindevertretung hat den Bebauungsplan in ihrer Sitzung am 19.05.2015 als

Satzung beschlossen und die Begründung gebilligt.

Es wird bestätigt, dass der Planinhalt unter Beachtung der vorstehenden Verfahrensschritte mit den Beschlüssen der Gemeindevertretung übereinstimmt. Die Satzung über den Bebauungsplan, bestehend aus Planteil mit textlichen Festsetzungen und Begründung, wird hiermit ausgefertigt.

Gemeindevorstand der Gemeinde Rimbach

den 23. MAI 201



9. Genehmigungsvermerk (§ 10 Abs. 2 BauGB): Die Satzung über den Bebauungsplan bedarf nicht der Genehmigung durch die höhere

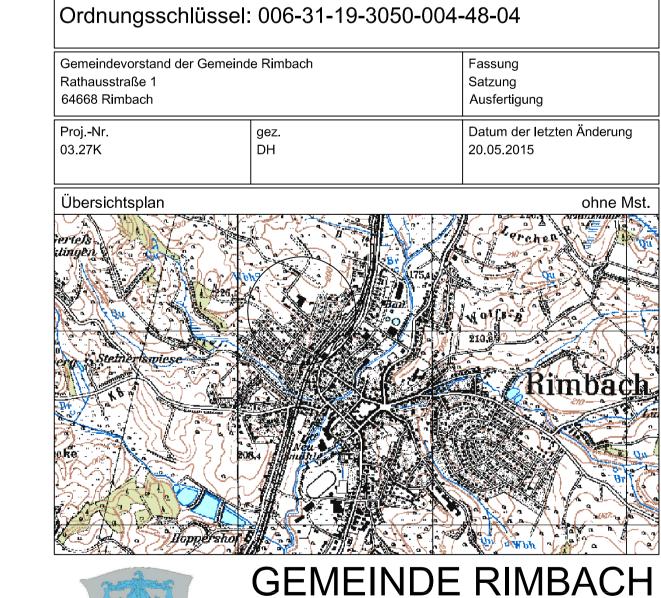
Verwaltungsbehörde. 10. Bekanntmachungsvermerk (§ 10 Abs. 3 BauGB): Der Beschluss der Satzung wurde am 27.05.2015 ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan tritt mit der Bekanntmachung des Beschlusses über den Bebauungsplan als

Gemeindevorstand de Gemeinde Rimbach, den 28. MAI 2015

Satzung in Kraft.









Fax 06251 - 584 783 1 mail mail@infrapro.de web www.infrapro.de

