

TEXTTEIL ZUM BEBAUUNGSPLAN

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 ergänzt.

Die plangegegenständliche 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)

- 1.1 Es wird „**Allgemeines Wohngebiet**“ (WA) im Sinne des § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt.
- 1.2 Im Sinne des § 1 Abs. 6 BauNVO sind die gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

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

- 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 Überschreitung der Obergrenze des § 17 Abs. 1 BauNVO für die GRZ bis maximal GRZ = 0,5 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) begrenzt.

3. 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 Baugrundstück.
Innerhalb der „Flächen für Versorgungsanlagen“ (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB) ist an die festgesetzte 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. 2 BauGB):
Innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten nicht überbaubaren privaten Grünflächen zur landschaftlichen Einbindung sind baugenehmigungsfreie Vorhaben nach Maßgabe des § 55 HBO i. V. m. Anlage 2 zulässig.

4. 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.
- 5. Führung von Versorgungsleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB):**
- 5.1 Strom-, Telekommunikations- und sonstige Versorgungsleitungen sind ausschließlich unterirdisch zu führen.
- 6. 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.
- 7. 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 unzulässig.
- 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 werden.
- 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.
- 8. Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) Nr. 25 b BauGB)**
- 8.1 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. § 9 (1) Nr. 26 BauGB: Flächen für Abgrabungen und Aufschüttungen zur Herstellung des Straßenkörpers:

- 9.1 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 dauerhaft 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)

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

1.1 Höhe baulicher Anlagen:

- 1.1.1 Bei Gebäuden mit geneigten Dächern „größer / gleich“ $\geq 10^\circ$ Dachneigung wird die zulässige Höhe baulicher Anlagen durch Festsetzung der Traufwandhöhe (TWH) und Firsthöhe (FH) bestimmt, jeweils gemessen über Bezugspunkt:

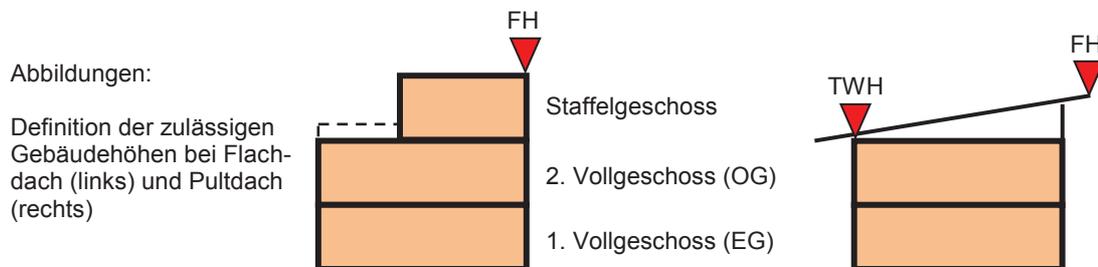
WA 1 und WA 2: TWH = 7,10 m FH = 12,00 m

WA 3: TWH = 6,50 m FH = 11,00 m

- 1.1.2 Bei Pultdächern / versetzten Pultdächern ist die TWH an der niedrigeren Traufseite nachzuweisen.

- 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.



1.2 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 müNN
für das Gebiet WA 3	= Höhe der anbaufähigen Verkehrsfläche in Gebäudemitte.

1.3 Dachform:

Als Dachform sind ausschließlich Sattel-, Walm-, Pult- (auch versetzte Pultdächer) sowie Flachdächer zulässig.

1.4 Dachgestaltung:

1.4.1 Die Dacheindeckung ist ausschließlich in roten, braunen oder schwarzen Farbtönen zulässig.

1.4.2 Geneigte Dächer ab einer Dachneigung „größer / gleich“ $\geq 10^\circ$ 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 zulässig.

1.4.3 Elemente zur Sonnenenergienutzung (z. B. Solar- oder Photovoltaik Elemente) sind von dieser Regelung ausgenommen und damit zulässig.

1.5 Dachaufbauten und -einschnitte sowie Zwerchhäuser:

Dachaufbauten sind ausschließlich als Schlepp- oder stehende Gauben (Sattel-/ Spitzgauben) gemäß nachstehender Abbildung zulässig. Dacheinschnitte sind ebenfalls zulässig.

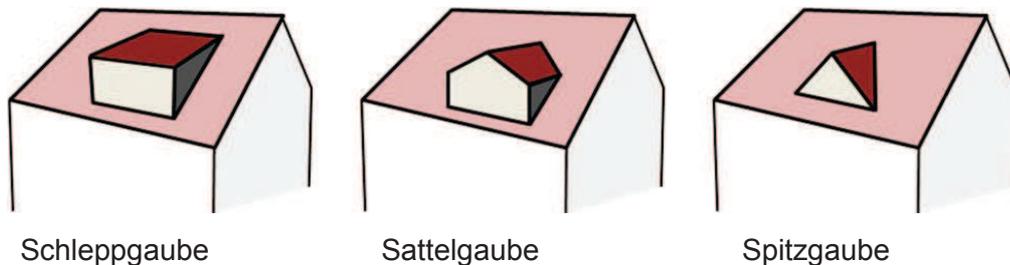


Abbildung: Zulässige Gaubenformen

Die Gesamtbreite der Dachaufbauten und Dacheinschnitte auf einer Dachseite darf gemäß nachstehender Abbildung höchstens $2/3$ der Traulänge (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.

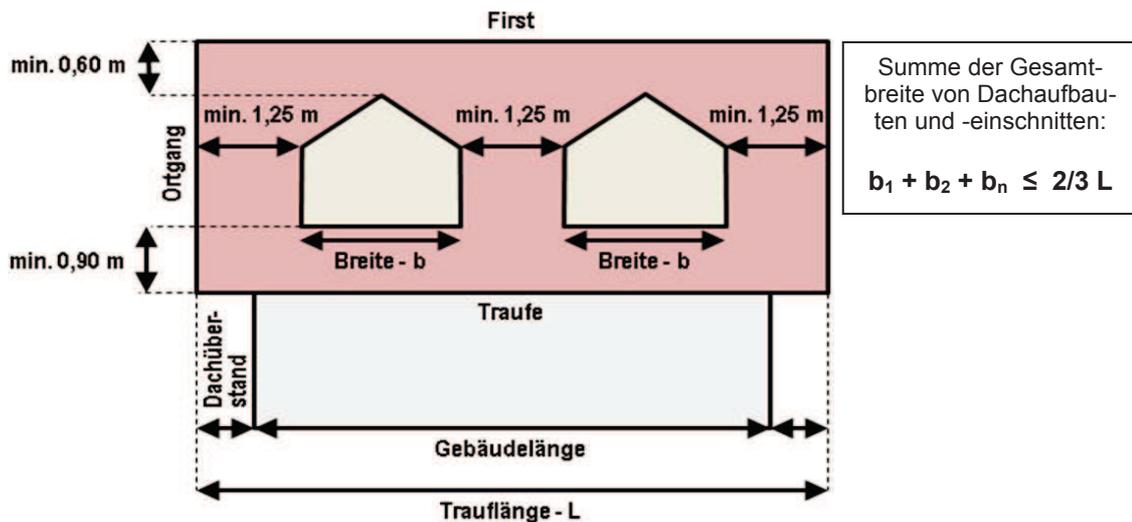


Abbildung: Abmessungen zulässiger Dachgauben (hier Beispiel: Sattelgaube)

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.

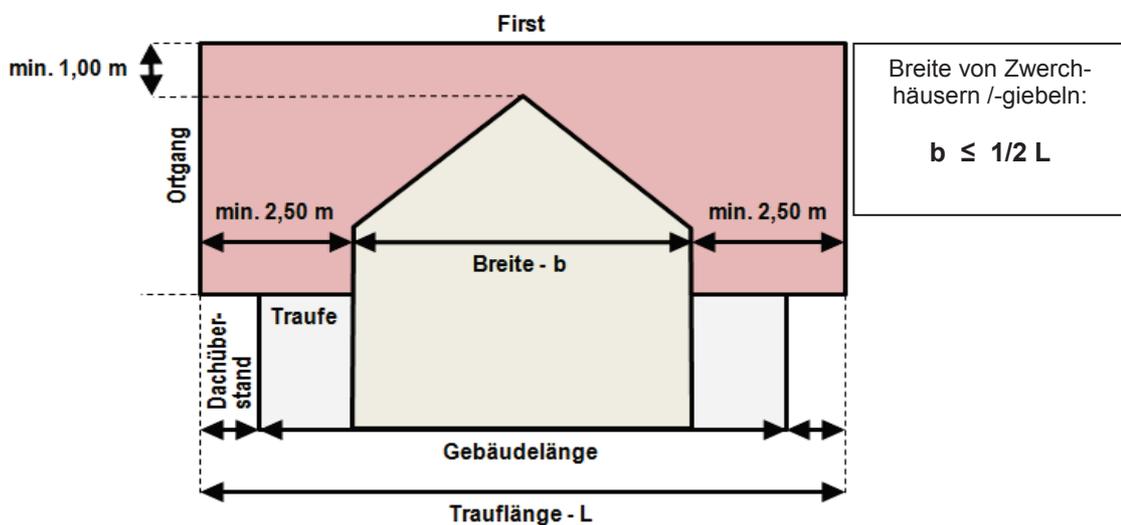


Abbildung: Abmessungen zulässiger Zwerchhäuser /-giebel (hier Beispiel: Zwerchhaus)

1.6 Staffelgeschosse:

- 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.

1.7 Gestaltung der Gebäudefassaden:

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

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

2.1 Mauern als Abgrenzung der Grundstücke sind unzulässig. Notwendige Stützmauern zur Abfangung von Geländeversprüngen sind hiervon ausgenommen und im Rahmen 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 zurücktreten und dürfen eine Bauhöhe von 1,5 m über Oberkante der anbaufähigen Verkehrsfläche 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 unzulässig.

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.

3. **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, Breifugenpflaster oder anderen versickerungsaktiven Materialien) auszubilden. Bituminöse Decken oder Betonbeläge sind unzulässig.

C Hinweise

1. 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.
- 1.3 Sollte ein Zisternensystem für die Zwischenspeicherung von Niederschlagswasser zum Einsatz kommen, ist dieses auftriebssicher herzustellen.

2. Begrünung von Dächern

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

3. Dachaufbauten und –einschnitte sowie Zwerchhäuser

Je zulässige Hausform sollte nur eine einheitliche Gaubenform errichtet werden.

4. 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.

5. Schutz von Versorgungsleitungen

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 Baumpflanzungen zu beachten.

Bei Unterschreitung eines Abstandes von 2,50 m zu bestehenden Versorgungsleitungen sind bei Neupflanzung von Bäumen geeignete 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.

6. 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.

7. Bodenschutz

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 informieren.

8. 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 werden.
- aktive Sonnenenergienutzung durch Solar- und / oder Photovoltaikanlagen auf Dachflächen.

9. Baugrund / Grundwasserstände

Im Planbereich ist unter einer bis zu wenige Meter mächtigen Lehmdecke von meist mittlerer Tragfähigkeit ein oberflächlich 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.

10. Artenschutz

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 innewohnt.

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.

11. Artenlisten

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	Jelängerjelleber
Parthen. Tricusp. 'Veitchii'	Wilder Wein
Polygonum aubertii	Schlingknöterich
als traditionelle Elemente außerdem:	
Echter Wein,	
Spalierobst	

Pflanzqualitäten:

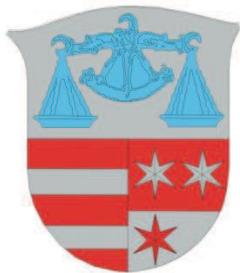
Bäume: StU mind. 14/16,
Heister: 2-3xv, mind. 200-250,
Sträucher: mind. 2-3xv. >60/100

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.

Pflanzabstände:

Bei allen Pflanzmaßnahmen sind die einzuhaltenden Grenzabstände gemäß Nachbarrechtsgesetz zu beachten.



GEMEINDE RIMBACH

Bebauungsplan

„Am Mühlbächl“

4. Änderung

**sowie Aufhebung des
Bebauungsplans**

„Am Mühlbächl 1. Änderung“

Ordnungsschlüssel: 006-31-19-3050-004-48-04

Begründung

- Satzung -

Mai 2015

INFRAPRO

Infrastrukturelle ———
——— Projektlösungen

Hüttenfelder Straße 7
64653 Lorsch

Fon: 06251 – 584 783 0
Fax: 06251 – 584 783 1

Email: mail@infrapro.de
Web: www.infrapro.de





Inhaltsverzeichnis

1.	Geltungsbereich und örtliche Verhältnisse	3
1.1	Lage, Abgrenzung und Größe	3
1.2	Städtebauliche Entwicklung und bisherige Nutzung	4
2.	Planungserfordernis und Zielsetzung der Planung	7
2.1	Anlass und Zweck der Planung	7
2.2	Städtebauliches Konzept	7
3.	Übergeordnete Planungen	8
3.1	Raumordnung und Landesplanung	8
3.2	Flächennutzungsplan der Gemeinde Rimbach	9
4.	Aufstellungsverfahren des Bebauungsplanes	9
5.	Erschließung	11
5.1	Verkehrerschließung	12
5.2	Stadttechnische Erschließung	12
5.3	Belange des Bodens	13
6.	Begründung der Festsetzungen und sonstiger Planinhalte	13
6.1	Planungsrechtliche Festsetzungen	14
6.1.1	Art der baulichen Nutzung	14
6.1.2	Maß der baulichen Nutzung	14
6.1.3	Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen	16
6.1.4	Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen	17
6.1.5	Sonstige planungsrechtliche Festsetzungen	17
6.2	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	18
6.3	Kennzeichnungen	20
6.4	Hinweise	20
7.	Flächenbilanz	20
8.	Bodenordnung	21
9.	Anlagen	21
10.	Umweltschützende Belange	21
10.1	Eingriffsregelung	21
10.2	Umweltprüfung	21
10.3	Energiewende und Klimaschutz	21
11.	Satzung zur Aufhebung des Bebauungsplans „Am Mühlbächl 1. Änderung“	22



1. Geltungsbereich und örtliche Verhältnisse

1.1 Lage, Abgrenzung und Größe

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Am Mühlbächl“, 4. Änderung, betrifft einen Teilbereich im Nordwesten des zusammenhängenden Siedlungsbereiches in der Kerngemeinde Rimbach, der räumlich begrenzt wird durch

- die Straße „Am Mühlbächl“ im Süden,
- im Westen durch den Übergang zur freien Flur,
- vorhandene, in Teilen bereits umgesetzte Wohnbaugrundstücke innerhalb des Geltungsbereiches des rechtskräftigen Ursprungsbebauungsplanes „Am Mühlbächl“, 3. Änderung sowie die vorhandene Ortsrandbebauung im Norden,
- die vorhandene Ortsbebauung im Osten.

Der Geltungsbereich wurde in der Entwurfsphase um den Teilbereich im Westen, der die Grundstücke des rechtskräftigen Bebauungsplanes zur 1. vereinfachten Änderung „Am Mühlbächl“ betrifft, erweitert. Der rechtskräftige Bebauungsplan setzt in diesem Bereich ein „Mischgebiet“ fest. Tatsächlich befinden sich innerhalb des festgesetzten Mischgebiets jedoch ausschließlich wohnbaulich genutzte Ein- und Mehrfamilienhäuser. Aus der Sicht der Gemeinde Rimbach als Plangeberin ist die Notwendigkeit für die Erweiterung des Geltungsbereichs erwachsen, da die Festsetzungen des Ursprungsbebauungsplanes als Mischgebiet nicht mit der tatsächlichen Nutzung übereinstimmen und überdies die bisherige Festsetzung als Mischgebiet nicht dem städtebaulichen Umfeld entspricht.

Der Bebauungsplan „Am Mühlbächl 1. Änderung“ kann nach der hier vorliegenden vollständigen Überplanung außer Kraft gesetzt werden.

Topografisch gesehen liegt das Gebiet an einer nach Süden und Osten hin mäßig abfallenden Hangflanke. Unmittelbar entlang der nördlichen Geltungsbereichsgrenze steigt das Gelände im Bereich einer Böschungskante um ca. 4,50 m steil an, setzt sich aber auf dem höheren Geländeniveau über die Uhlandstraße hinaus nach Norden hin wiederum mäßig geneigt fort.



Abb.: Luftbildauszug (Quelle: www.hessenviewer.de)

Der vorläufige Geltungsbereich des Bebauungsplanes betrifft die Grundstücke mit der Katasterbezeichnung 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.

1.2 Städtebauliche Entwicklung und bisherige Nutzung

Der Bebauungsplan „Am Mühlbächl“ ist seit dem 12.06.1998 rechtskräftig. Seither wurden drei Änderungsverfahren durchgeführt. Die städtebauliche Zielsetzung des Ursprungsbebauungsplanes lautete seinerzeit auf die Festsetzung großflächiger Gewerbegrundstücke, nachdem das Plangebiet zum Zeitpunkt der Planaufstellung noch deutlich vorgeprägt war durch einige in der Örtlichkeit etablierte Gewerbebetriebe, die in ihrem Bestand gesichert werden sollten und nicht zuletzt auch aus immissionsschutzrechtlicher Sicht in das städtebauliche Konzept eingebunden werden mussten. Um einen Übergangsbereich zwischen den vorhandenen Betrieben und der bestehenden Ortslage bzw. der seinerzeit geplanten Wohnbebauung schaffen zu können, wurden im Ursprungsplan gewerbliche Bauflächen mit Einschränkung auf mischgebietsverträgliche Nutzungen festgesetzt.

Bereits wenige Jahre nach Aufstellung des Ursprungsplanes setzten erste Veränderungen im städtebaulichen Gefüge ein und der Gewerbebesatz im Einzugsgebiet reduzierte sich durch

betriebliche Veränderungen oder Betriebsaufgaben. Im Rahmen der vorangegangenen Bebauungsplan-Änderungen reagierte die Gemeinde sodann als Trägerin der Planungshoheit auf die veränderten städtebaulichen Rahmenbedingungen und passte die Festsetzungen des Bebauungsplanes aufgrund des städtebaulichen Erfordernisses in erster Linie hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung mit der Zielsetzung zur Schaffung von Wohnbauland an.

So befand sich zur 2. Änderung des Bebauungsplanes nur noch ein aus städtebaulicher und immissionsschutzrechtlicher Sicht relevanter Gewerbebetrieb im Plangeltungsbereich des Bebauungsplanes, die Firma DÖKA-Maschinenbau GmbH & Co. KG im Bereich des Anwesens „Am Mühlbächl Nr. 17. Aufgrund der gewerblichen Tätigkeit konnte der Betrieb seinerzeit als wenig störend eingestuft werden, so dass die ursprüngliche Gewerbegebietsfestsetzung im Zuge der Bebauungsplanänderung in ein Mischgebiet umgewidmet wurde. Damit konnte der sukzessive Wandel des ehemaligen Gewerbegebietes „Am Mühlbächl“ zu einem Wohn- und Mischgebiet aus bauplanungsrechtlicher Sicht zunächst abgeschlossen werden. Die 2. Änderung des Bebauungsplanes wurde zum 19.09.2005 rechtskräftig.

Mit der bislang letzten, 3. Änderung des Bebauungsplanes wurden dann nochmals die Grundstücks- und Erschließungsmöglichkeiten in dem Bereich südlich der Uhlandstraße an damalige Nutzungsanforderungen und -bedürfnisse angepasst. So sollte eine möglichst kleinteiligere Grundstücksstruktur für die Bebauung mit Ein- und Zweifamilienhäusern ermöglicht werden, da die bisherigen, großzügigen Grundstückszuschnitte eine Vermarktung nur ungenügend zuließen. Innerhalb des Allgemeinen Wohngebiets südlich der Uhlandstraße wurde dazu eine weitere Erschließungsfläche in Form eines von der Uhlandstraße abzweigenden Stichwegs ausgewiesen und mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Anlieger belegt. Im östlichen Teilbereich wurde hingegen eine öffentliche Straßenverkehrsfläche festgesetzt, nachdem die entsprechende Parzelle in Gemeindeeigentum übergegangen war.



Abb.: Planbild zur 2. Änderung des Bebauungsplanes

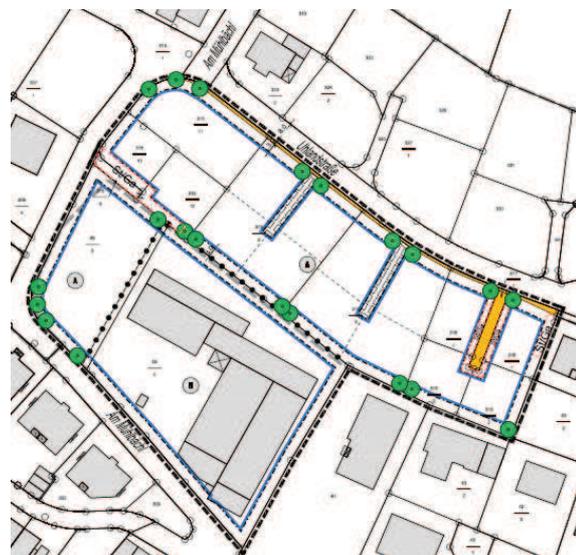


Abb.: Planbild zur 3. Änderung des Bebauungsplanes



Abb.: Auszug aus dem Planteil zum rechtskräftigen Bebauungsplan „Am Mühlbächl“, 1. Vereinfachte Änderung

Ferner wurden, um eine möglichst flexible Grundstücksausnutzung gewährleisten zu können, die bislang festgesetzten Einzelbaufenster zu größeren, zusammenhängenden Baufenstern zusammengefasst und dazu passend auch die Festsetzung von Flächen für Stellplätze und Garagen vorgenommen.

Die jetzt vorliegende 4. Planänderung betrifft neben den Grundstücken des rechtskräftigen Bebauungsplanes zur 1. vereinfachten Änderung „Am Mühlbächl“, den südlichen Teil des ursprünglichen Geltungsbereiches der 3. Änderung des Bebauungsplanes, nämlich die Grundstücke des (ursprünglichen) Gewerbebetriebes der Fa. Döka (Anwesen „Am Mühlbächl“ Nr. 17). Im Bereich des westlichen Teilgrundstückes konnten auf der rechtskräftigen Planungsgrundlage der 3. Änderung bereits zwei Wohnbauvorhaben als Mehrfamilienhäuser genehmigt werden, die vollständig umgesetzt und bereits bezogen sind. Der Gewerbebetrieb der Firma Döka musste zwischenzeitlich ebenfalls aufgegeben werden, die Betriebsstätte ist mittlerweile abgebrochen und das Baufeld abgeräumt. Insofern hat sich nun abermals aus der Sicht der Gemeinde das städtebauliche Erfordernis einer Bauleitplanung durch Anpassung der bauplanungsrechtlichen Grundlagen an die städtebaulichen Gegebenheiten in der Örtlichkeit ergeben. Mit der Aufgabe der gewerblichen Tätigkeiten durch die Maschinenfabrik Döka ist der letzte Gewerbebetrieb in diesem sonst durch allgemeine Wohnnutzung vollständig überprägten Siedlungsbereich entfallen. Die im rechtskräftigen Bebauungsplan für diesen Teil festgesetzte Mischgebietenutzung erfüllt daher nicht weiter die städtebaulichen Zielsetzungen der Gemeinde.



2. Planungserfordernis und Zielsetzung der Planung

2.1 Anlass und Zweck der Planung

Der letzte rechtskräftige Bebauungsplan zur 3. Änderung setzt für das einstige Betriebsgrundstück des Gewerbebetriebes „Mischgebiet“ fest (im rechtskräftigen Bebauungsplan bisher als Teilbereich B festgesetzt – siehe vorstehende Abbildung). Die Festsetzung eines Mischgebietes ist mit der Aufgabe der gewerblichen Tätigkeiten nunmehr obsolet, so dass aus der Sicht der Gemeinde auch an dieser Stelle eine allgemeine Wohnnutzung vordergründig entwickelt werden sollte, nachdem das städtebauliche Umfeld hierfür eindeutige Vorgaben erlässt. Im nördlichen Teil des Geltungsbereiches setzt der rechtskräftige Bebauungsplan zur 1. vereinfachten Änderung ebenfalls ein Mischgebiet fest. Innerhalb dieses Mischgebietes hat sich bislang nur die Wohnbebauung etabliert. Ferner ist nicht davon auszugehen, dass die bisher nicht überbauten Grundstücke einer gewerblichen Nutzung zugezogen werden. Aus diesem Grund sollte dieser Teilbereich ebenfalls an das städtebauliche Umfeld angepasst und als eine allgemeine Wohnnutzung festgesetzt werden.

Zweck der vorliegenden 4. Änderung ist es daher, die Art der baulichen Nutzung von bisher Mischgebiet in ein allgemeines Wohngebiet hin zu ändern und somit ein insgesamt harmonisches, abgestimmtes städtebauliches Siedlungsbild herzustellen.

Gleichzeitig ist festzustellen, dass mit der 4. Änderung der gesamte Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Am Mühlbächl 1. Änderung“ überplant ist. Der Plan wird somit durch die Aufstellung des Bebauungsplanes „Am Mühlbächl 4. Änderung“ vollständig ersetzt. Dabei erfolgt die Aufhebung des Bebauungsplanes „Am Mühlbächl 1. Änderung“ zugleich mit der Neuaufstellung des Bebauungsplanes „Am Mühlbächl 4. Änderung“.

2.2 Städtebauliches Konzept

Das städtebauliche Konzept sieht vor, die Nutzungsmöglichkeiten des Grundstückes auf eine wohnbauliche Nutzung hin anzupassen und hierbei vor allem auch im Hinblick auf das „sich Einfügen“ in das gesamtstädteliche Umfeld eine behutsame Festsetzungsgrundlage zu schaffen. Das städtebauliche Umfeld ist an dieser Stelle im Nahbereich sowohl durch Geschosswohnungsbau im Westen und Süden entlang der Gerhard-Hauptmann-Straße als auch durch freistehende, zweigeschossige Einzelhausbebauung im Norden und Osten des Geltungsbereiches vorgeprägt. Ferner ist auch die vorhandene Topografie bei der Festsetzung der Gebäudehöhen beachtlich.

Nach den derzeitigen Festsetzungen sind im Plangebiet jeweils 2 Vollgeschosse zulässig. Jedoch ist die Wahl des Bezugspunktes für die Höhenfestsetzungen zu präzisieren, damit für die künftigen Gebäude ein eindeutiger Höhenbezug in der Örtlichkeit definiert werden kann.



Ein weiteres Augenmerk wird auf die Bewirtschaftung des ruhenden Verkehrs gerichtet. Nicht zuletzt aufgrund der hohen Wohndichte ist öffentlicher Parkraum in Teilen nur ungenügend vorhanden, so dass auch hier aus der Sicht der Gemeinde für Besucher zusätzlicher Parkraum zur Verfügung zu stellen ist.

Im Zusammenhang mit der Sicherung der Trinkwasserversorgung der Gemeinde wird zudem auch eine Fläche für Versorgungsanlagen benötigt, die im Zuge Planfestsetzungen gesichert werden soll.

3. Übergeordnete Planungen

3.1 Raumordnung und Landesplanung

Am 17.12.2010 hat die Regionalversammlung den Regionalplan Südhessen 2010 (RPS) abschließend beschlossen. Der genehmigte Regionalplan ersetzt sodann den am 23.08.2004 genehmigten Regionalplan Südhessen 2000.

Für das Plangebiet des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes stellt der RPS „Vorranggebiet Siedlung“ dar. Gegenläufige Restriktionen durch Vorrangflächen oder Schutzgebiete sind nicht dargestellt. Die vorliegende Bauleitplanung steht damit nicht im Widerspruch zu den übergeordneten Zielen der Regional- und Landesplanung.

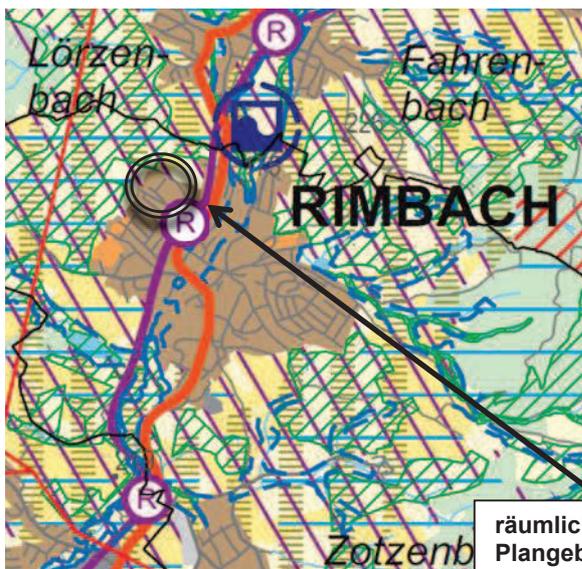


Abb.: Auszug aus dem gültigen Regionalplan Südhessen 2010 (RPS)

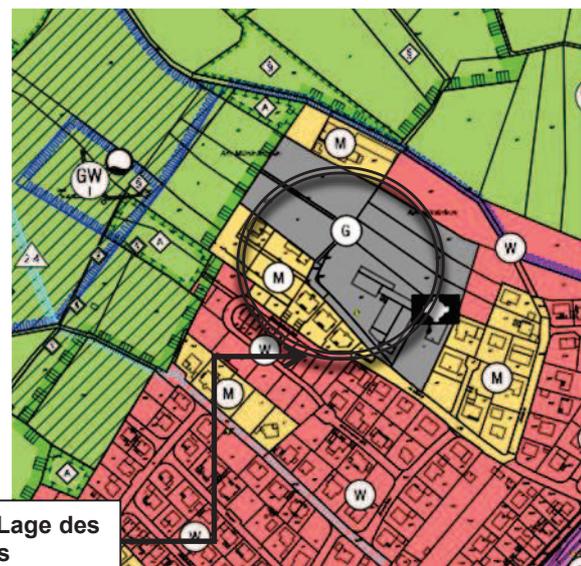


Abb.: Auszug aus dem Planteil zur Fortschreibung des Flächennutzungsplanes



3.2 Flächennutzungsplan der Gemeinde Rimbach

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan (FNP) der Gemeinde Rimbach ist der zusammenhängende Bereich südlich der Straße „Am Mühlbächl“ bis nördlich der Umlandstraße noch als gewerbliche Baufläche dargestellt. Die Darstellung ist auf dem Wege der Berichtigung an die Festsetzungen des Bebauungsplanes angepasst und künftig als Wohnbaufläche darzustellen.

4. Aufstellungsverfahren des Bebauungsplanes

Aufgrund der innerörtlichen Lage des Plangebietes sind die Anwendungsvoraussetzungen für die Durchführung des beschleunigten Verfahrens im Sinne des § 13a des Baugesetzbuchs (BauGB) gegeben. Es handelt sich somit um einen „Bebauungsplan der Innenentwicklung“. Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB kann im beschleunigten Verfahren von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen werden. Von dieser Möglichkeit wird Gebrauch gemacht; der vorliegende Entwurf wird gemäß § 13 Abs. 2 BauGB direkt zur förmlichen Beteiligung beschlossen. Gem. § 13 Abs. 2 Nr. 2 und 3 BauGB ist hierbei den berührten Trägern öffentlicher Belange und der betroffenen Öffentlichkeit Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb angemessener Frist zu geben.

Im Zuge der Beratung und Beschlussfassung in den gemeindlichen Gremien wurden bei der Planaufstellung, nach den Maßgaben des Baugesetzbuches (BauGB), die nachstehenden Verfahrensschritte durchgeführt:

26.01.2012: Beschluss der Gemeindevertretung nach § 2 Abs. 1 BauGB über die Aufstellung des Bebauungsplanes „Am Mühlbächl“, 4. Änderung (Aufstellungsbeschluss). Es wurde ferner beschlossen, das notwendige Aufstellungsverfahren nach Maßgabe des § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren durchzuführen ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB. Von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB wird abgesehen (§ 13 (2) Ziffer 1 BauGB).

08.05.2012: Beschlussfassung des Bebauungsplanes als Entwurf zur Durchführung der förmlichen Beteiligung nach § 13 Abs. 2 Nr. 2 und 3 BauGB.

15.05.2012: Förmliche Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange von **21.05.2012 bis 29.06.2012**

Im Zuge der durchgeführten förmlichen Beteiligung wurden Anregungen vorgebracht, deren inhaltliche Berücksichtigung im Bebauungsplan vorgenommen wurde. Die Änderungen beinhalten die Festsetzungen für Garagen im Böschungsbereich im Norden, die Festsetzung für Stellplätze im Nordosten und Nordwesten sowie private Stellplätze entlang des Bürgersteigs im Süden. Des



Weiteren erfolgten eine Anpassung der Baulinien am Wasserhaus sowie eine Anpassung der Traufwandhöhe von 6,65 m auf 7,10 m. Da dies zu einer materiell-rechtlichen Anpassung des Planinhaltes führt, ist gemäß § 4a Abs. 3 BauGB eine erneute förmliche Beteiligung durchzuführen.

03.09.2013: Behandlung der Anregungen und Beschlussfassung sowie Anerkennung des geänderten zeichnerischen Entwurfes zum Bebauungsplan und Beschlussfassung des Bebauungsplanes als Satzungsentwurf zur Durchführung der erneuten Beteiligung gem. § 4a Abs. 3 Satz 4 BauGB.

Es wurde ferner bestimmt, dass die Dauer der Auslegung und Frist zur Stellungnahme auf 2 Wochen verkürzt wird sowie

Anregungen nur zu den geänderten oder ergänzten Inhalten abgegeben werden können. Diese sind:

- Reduzierung des Abstandes zwischen nordöstlicher Baugrenze und Grundstücksgrenze von vormals 7,00 m auf jetzt 6,00m;
- Festsetzung einer „Fläche für Garagen“ bzw. „Fläche für Stellplätze“ im nordwestlichen Böschungsbereich, zwischen Baugrenze und Grundstücksgrenze;
- Verlängerung des Stichweges (Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, verkehrsberuhigter Bereich) bei gleichzeitiger Verringerung der überbaubaren Grundstücksfläche;
- Herausnahme der festgesetzten öffentlichen Parkplatzfläche (Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung) nebst Baumanpflanzungen im Bereich nördlich der geplanten Stichstraße / parallel zur Straße „Am Mühlbächl“.
- Anpassung der Nutzungsschablone bzw. der textlichen Festsetzungen in Teil A, Ziffer 2 in Bezug auf Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
-> Änderung der Traufwandhöhe (TWH) von vormals 6,65 m auf jetzt 7,10 m sowie der Firsthöhe (FH) von 10,50 m auf 12,00 m.

13.09.2013: Erneute förmliche Beteiligung von **23.09.2013 bis 07.10.2013**

Im Nachgang zur durchgeführten förmlichen Beteiligung ist aus der Sicht der Gemeinde Rimbach als Plangeberin ist die Notwendigkeit für die Erweiterung des Geltungsbereichs erwachsen, da die Festsetzungen des Ursprungsbebauungsplanes als Mischgebiet nicht mehr dem städtebaulichen Umfeld entsprechen. Zur Vermeidung bodenrechtlicher Spannungen wurde der Geltungsbereich um die Flurstücke 306/6, 306/7, 308/1, 308/2, 306/8, 307/2, 305, 306/4, 307/3, 307/4 sowie 313/1 (tw.) ergänzt. Da diese Erweiterung des Geltungsbereiches einer materiell-rechtlichen Änderung entspricht, ist die Notwendigkeit einer erneuten förmlichen Beteiligung erwachsen.

29.01.2015: Behandlung der Anregungen und Beschlussfassung sowie Anerkennung des geänderten zeichnerischen Entwurfes zum Bebauungsplan und Beschlussfassung



sung des Bebauungsplanes als Entwurf zur Durchführung der erneuten Beteiligung gem. § 4a Abs. 3 Satz 4 BauGB.

05.02.2015: Erneute förmliche Beteiligung von 13.02.2015 bis 13.03.2015

Aufgrund der Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange aus der erneuten förmlichen Beteiligung wurden folgende ergänzende Anpassungen vorgenommen:

- Kreis Bergstraße (Städtebau-, Bauordnungs- und Gestaltungsrecht): Der Textteil zum Bebauungsplan wurde im Abschnitt A 3.4 um Aussagen zur nicht überbaubaren privaten Grünfläche konkretisiert. Weiterhin wurde diese Festsetzung in der Begründung ausführlicher dargestellt.
- Kreis Bergstraße (Städtebau-, Bauordnungs- und Gestaltungsrecht): Der Textteil zum Bebauungsplan wurde im Rahmen der Festsetzung zum Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB), um die Aussage zum Kreis der Begünstigten ergänzt.
- Kreis Bergstraße (Städtebau-, Bauordnungs- und Gestaltungsrecht): Die Planzeichenerklärung wurde bei der Bezeichnung „Umgrenzung von Flächen für Garagen“ angepasst.
- Kreis Bergstraße (Städtebau-, Bauordnungs- und Gestaltungsrecht): Die Festsetzung A 4.1 bezüglich der Zulässigkeit von Garagen, Carports und Stellplätzen wurde konkretisiert.
- Kreis Bergstraße (Städtebau-, Bauordnungs- und Gestaltungsrecht): Die Festsetzung bezüglich der Aufschüttungen und Abgrabungen wurde konkretisiert.
- Kreis Bergstraße (Städtebau-, Bauordnungs- und Gestaltungsrecht): Die Festsetzung, dass je Hausform nur eine einheitliche Gaubenform zulässig ist, wird fortan im Abschnitt C, des Textteils zum Bebauungsplan mitgeführt.
- Kreis Bergstraße (Städtebau-, Bauordnungs- und Gestaltungsrecht): Die Festsetzung zur Fassadengestaltung wurde um die Aussage zu Farbtönen ergänzt.
- Kreis Bergstraße (Untere Naturschutzbehörde): Die Planzeichnung wurde im Bereich WA 3 um die anzupflanzenden Bäume aus dem Ursprungsplan ergänzt.
- Kreis Bergstraße (Untere Naturschutzbehörde): Der Textteil zum Bebauungsplan wurde um einen Hinweis zu Rodungszeiten sowie auf das mögliche Erfordernis einer Ausnahmege-
nehmigung von den Verboten des § 44 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 des Bundesnaturschutzgesetzes ergänzt.

19.05.2015 Behandlung und Beschlussfassung über die im Rahmen der erneuten förmlichen Beteiligung nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB i. V. m § 4a Abs. 3 BauGB eingegangenen Anregungen gemäß der vorgelegten Abwägungstabelle und den darin enthaltenen Beschlussvorschlägen sowie Beschluss des Bebauungsplans „Am Mühlbächl“, 4. Änderung als Satzung gemäß § 10 BauGB.

Die Satzung über den Bebauungsplan bedarf nicht der Genehmigung durch die höhere Verwaltungsbehörde. Demnach tritt der Bebauungsplan mit der ortsüblichen Bekanntmachung des Beschlusses über den Bebauungsplan als Satzung (Satzungsbeschluss) in Kraft.



5. Erschließung

5.1 Verkehrserschließung

Die äußere Erschließung des Plangebietes ist über die bereits bestehenden Ortsstraßen „Am Mühlbächl“ und Uhlandstraße vorgegeben. In Verlängerung der Straße „Am Mühlbächl“ nach Osten ist ein Anschluss über die Bismarckstraße an die B 38 und somit an das übergeordnete Straßennetz gegeben.

Die interne Erschließung des Baufeldes erfolgt über eine noch herzustellende Stichwegeanbindung.

5.2 Stadttechnische Erschließung

Technisch ist das Gebiet über den Bestand innerhalb der Straße „Am Mühlbächl“ versorgt. Ein Anschluss der geplanten Baugrundstücke ist durch eine bedarfsorientierte Erweiterung des vorhandenen Leitungsbestandes möglich.

Wasserversorgung:

Die Wasserversorgung der Gemeinde Rimbach erfolgt in Eigenversorgung über gemeindeeigene Brunnen und gefasste Quellen. Die einzelnen Entnahmen sind durch Bewilligung und Erlaubnisse genehmigt.

Für das Baugebiet wird ein geschätzter Wasserbedarf von 120 l/E*d angesetzt. Die zu erwartende Einwohnerzahl wird anhand der Siedlungsdichte, die der Regionalplan Südhessen für den ländlichen Raum angibt abgeschätzt:

- **im ländlichen Siedlungstyp 25 bis 40 Wohneinheiten je ha**

Fläche (Nettowohnbauland): $8.355 \text{ m}^2 = 0,84 \text{ ha}$

Einwohnerdichte: $30 \text{ WE/ha} \times 0,84 \text{ ha} = 25,2 \text{ WE}$ gerundet 25 WE

Für die Wasserbedarfsermittlung wird von einem statistischen Mittel von 3 Personen je Wohneinheit ausgegangen (was im Mittel deutlich über dem statistischen Durchschnitt von ca. 2 E je Haushalt liegt):

$25 \text{ WE} \times 3 \text{ E/WE} = 75 \text{ E}$

daraus resultierender Tagesbedarf ($\times 120 \text{ l/E*d}$) = $9.000 \text{ l} = 9 \text{ m}^3 / \text{d}$

daraus resultierender Jahresbedarf ($9 \text{ m}^3/\text{d} \times 365$) = $3.285 \text{ m}^3 / \text{a}$

Der aus dem vorliegenden Geltungsbereich zu erwartende Wassermehrbedarf liegt bei ca. $3.285 \text{ m}^3/\text{a}$ und kann problemlos durch die bestehende Förderquote gedeckt werden. Die ge-



ordnete Wasserversorgung des vorliegenden Plangebietes ist somit gegeben. Bestehende Wasserleitungen befinden sich in der Straße „Am Mühlbächl“.

Entwässerung/Niederschlagswasserbewirtschaftung:

► Situation der Anschlusskanalisation:

Der Plangeltungsbereich kann an die vorhandene Mischkanalisation in der Straße „Am Mühlbächl“ angeschlossen und entwässert werden. Die Mischwassersammler sind an das Klärwerk in Mörlenbach angebunden.

► Grundsätze zum Umgang mit Niederschlagswasser:

Anfallendes, nicht schädlich verunreinigtes Niederschlagswasser soll nach den Maßgaben des Hessischen Wassergesetzes (§ 37 Abs. 4 HWG) innerhalb der privaten Grundstücke einer Verwertung zugeführt werden, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen. Die Verwertung kann hierbei durch geeignete Bewirtschaftungsanlagen, z. B. nach Merkblatt ATV-DVWK M 153, in Mulden oder Mulden-Rigolen-Systemen gesammelt und der Versickerung zugeführt werden.

5.3 Belange des Bodens

Bodenschutz: Der Gemeinde Rimbach liegen keine Erkenntnisse zu Altstandorten oder Altablagern im Plangeltungsbereich vor.

6. Begründung der Festsetzungen und sonstiger Planinhalte

Mit den Planfestsetzungen soll ein städtebaulicher Gestaltungsrahmen für die städtebauliche Umsetzung eines Wohngebietes und die hierzu notwendigen bauplanungsrechtlichen Grundlagen geschaffen werden. Zur Sicherung der angestrebten städtebaulichen Ordnung wurden in Ausführung des § 1 Abs. 3 BauGB die im Folgenden erläuterten zeichnerischen und textlichen Festsetzungen und Hinweise in den Bebauungsplan aufgenommen.

Aufgrund der Überplanung der Geltungsbereiche der rechtskräftigen Bebauungspläne „Am Mühlbächl“, 1. vereinfachte Änderung sowie 3. Änderung wird im Textteil zum Bebauungsplan bestimmt, dass mit der Aufstellung und Herbeiführung der Rechtskraft der hier plangegegenständlichen 4. Änderung des Bebauungsplans die Festsetzungsgehalte der vorgenannten



rechtskräftigen Bebauungspläne innerhalb des Plangeltungsbereiches in allen Teilen vollinhaltlich ersetzt werden.

Der Gesamtgeltungsbereich der 4. Änderung ist in drei Teilbereiche mit den Bezeichnungen WA 1, WA 2 und WA 3 untergliedert, die sich in erster Linie hinsichtlich der Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung, der zulässigen Höhen baulicher Anlagen sowie der Bauweisen unterscheiden. Ferner ist im Südosten eine Fläche zur Unterbringung einer Versorgungsanlage für die Wasserversorgung geplant, innerhalb derer eine bauliche Anlage für diesen Verwendungszweck errichtet werden soll.

6.1 Planungsrechtliche Festsetzungen

Die nachfolgend im Einzelnen erläuterten Festsetzungen zur Art und zum Maß der baulichen Nutzung, zur Bauweise und zur äußeren Gestaltung finden sich auch wieder in der Nutzungsschablone, die als Bestandteil in das Planbild eingefügt ist.

6.1.1 Art der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung wird innerhalb der Baugebiete als „Allgemeines Wohngebiet“, WA, nach § 4 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt. Nach § 4 Abs. 3 BauNVO zulässige Ausnahmen werden von der Zulässigkeit ausgeschlossen, da diese sich weder in das städtebauliche noch in das natürliche Bestandsgefüge eingliedern.

6.1.2 Maß der baulichen Nutzung

Das zulässige Maß der baulichen Nutzung wird durch mehrere Einzelfestsetzungen bestimmt und ist teilbereichsbezogen untergliedert. Zunächst erfolgt die Festsetzung der zulässigen Grundflächenzahl (GRZ) als Verhältniszahl zwischen bebauter Fläche zur maßgeblichen Grundstücksfläche sowie der Geschossflächenzahl GFZ. Innerhalb der Teilbereiche WA 1 und WA 2 wird die Obergrenze für die GRZ zu 0,4 festgesetzt, die GFZ wird mit 0,8 angegeben. Beide Werte orientieren sich dabei auf die in § 17 Abs. 1 BauNVO angegebenen Höchstwerte für ein WA.

Für den Teilbereich WA 3 wird die GRZ auf 0,5 festgesetzt, die GFZ entsprechend auf einen Wert von 1,0. Im Sinne des § 17 Abs. 2 BauNVO können die in Abs. 1 festgelegten Obergrenzen aus städtebaulichen Gründen überschritten werden, wenn die Überschreitung durch Umstände ausgeglichen ist oder durch Maßnahmen ausgeglichen wird, durch die sichergestellt ist, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht be-



einträchtig und nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden werden. Diese Voraussetzungen sind vorliegend gegeben.

Zum einen ist festzustellen, dass für das Maß der baulichen Nutzung aus der vormals rechtskräftigen Ursprungsplanung zur 1. vereinfachten Änderung und der darin beinhalteten Festsetzung als Mischgebiet eine zulässige GRZ von 0,5 und GFZ von 1,0 heranzuziehen ist, worauf die bereits im Plangebiet vorhandenen Gebäude auf dieser Festsetzungsgrundlage genehmigt wurden. Bereits daraus kann hinreichend genau abgeleitet werden, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt und keine nachteiligen Auswirkungen auf die Umwelt anzunehmen sind.

Hinzu kommt, dass alleine durch die zugelassene Überschreitung des Maßes der baulichen Nutzung in dem Teilbereich WA 3 um einen Wert von 0,1 (entspricht 10% der maßgeblichen Grundstücksfläche) nicht zwingend auch das Gebot der Rücksichtnahme verletzt wird. Die Voraussetzungen, unter denen ein Vorhaben wegen seines Maßes das nachbarschützende Rücksichtnahmegebot verletzen kann, liegen hier nicht vor, da sich die in der Örtlichkeit vorhandene oder auch eine nach den Festsetzungen des Bebauungsplans künftig zulässige Bebauung innerhalb des Rahmens hält, der durch die Bebauung der Umgebung gebildet wird. Zu einer Verletzung des Rücksichtnahmegebots kommt es objektiv-rechtlich, wenn ein Vorhaben im Verhältnis zu seiner Umgebung bewältigungsbedürftige Spannungen erzeugt, die potenziell ein Planungsbedürfnis nach sich ziehen, und subjektiv-rechtlich, wenn es die gebotene Rücksichtnahme speziell auf die in seiner Nähe vorhandene Bebauung vermissen lässt (BVerwG, B. v. 13.11.1997 – 4 B 195.97 – NVwZ-RR 1998, 540, Quelle: juris). Bei dem Gebot der Rücksichtnahme handelt es sich nicht um eine allgemeine Härteklausele, die über den speziellen Vorschriften des Städtebaurechts oder gar des gesamten öffentlichen Baurechts steht, sondern vielmehr um einen Bestandteil einzelner gesetzlicher Vorschriften des Baurechts. Nachbarrechte werden nur dann verletzt, wenn ein Vorhaben unzumutbare Auswirkungen auf ein Nachbargrundstück hat oder wenn die von einem den Rahmen überschreitenden Vorhaben hervorgerufenen städtebaulichen Spannungen gerade auf solchen Auswirkungen beruhen. Ein Vorhaben ist nur dann unzumutbar, wenn das Rücksichtnahmegebot verletzt wird, d. h. unter Berücksichtigung der Schutzwürdigkeit der Betroffenen, der Intensität der Beeinträchtigung und der wechselseitigen Interessen das Maß dessen, was der Nachbar billigerweise hinnehmen muss, überschritten wird. Dies ist indessen auch unter der Maßgabe einer zugelassenen Überschreitung der GRZ in dem Gebiet WA 3 nicht anzunehmen, da insbesondere keine unzumutbaren bodenrechtlichen Spannungen ausgelöst werden.

Nicht zuletzt sind innerhalb der Baugrundstücke - bei offener Bauweise - noch ausreichend die Gebäude umgebende Freiflächen vorhanden (minimal 50% der Grundstücksfläche; nachweislich im Bereich der bereits bebauten und hinreichend zutreffend anzunehmen im Bereich der unbebauten Grundstücke), so dass das Grundstück nicht vollständig überbaut wird. Auch wenn durch eine zulässigerweise zusätzliche Flächeninanspruchnahme durch Garagen, Stell-



plätze, Nebenanlagen oder Oberflächenversiegelungen (Überschreitung der GRZ um bis zu 50% zulässig) der Anteil an Grün- und Gartenfläche minimiert wird, führt dies angesichts der Entfernung zu den jeweils benachbarten und umliegenden Gebäuden nicht auch zu bodenrechtlichen Spannungen, zumal die BauNVO eine Überschreitung der GRZ bis zu einer Obergrenze von $GRZ = 0,8$ ermöglicht (§ 19 Abs. 4 BauNVO). Die gezwungenermaßen in offener Bauweise zu errichtenden Baukörper wirken auch bei Festsetzung einer höheren Baudichte nicht derart störend, dass sie das unabweisbare Bedürfnis nach Bewältigung bodenrechtlicher Spannungen oder Verletzung von Nachbarrechten nach sich zögen. Wenn ein Bauvorhaben die bauordnungsrechtlichen Abstandsflächenvorschriften einhält, was bei Festsetzung der offenen Bauweise in jedem Fall gegeben ist, ist in tatsächlicher Hinsicht indiziert, dass auch das bauplanungsrechtliche Rücksichtnahmegebot im Regelfall nicht verletzt ist (vgl. BVerwG, B. v. 11.1.1999 – 4 B 128/98 – NVwZ 1999, 879; BayVGH, B. v. 15.3.2011 – 15 CS 11.9, Quelle: juris).

Die städtebauliche Begründung für eine Überschreitung der nach § 17 Abs. 1 BAuNVO für ein WA zulässigen Obergrenze des Maßes der baulichen Nutzung ist damit gegeben.

Ergänzend zu den Festsetzungen der Obergrenzen für die GRZ wird bestimmt, dass die zulässige Grundflächenzahl durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen, Zufahrten, Zuwegungen und sonstigen privaten Verkehrsflächen, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, um bis zu 50 % überschritten werden darf.

Alsdann wird die Zahl der Vollgeschosse begrenzt, um neben der Beschränkung der flächigen baulichen Entwicklung als Maß der baulichen Nutzung auch restriktiv auf die mögliche Höhenentwicklung der Gebäude und deren Maßstäblichkeit (Fernwirkung) einzuwirken. Hierbei werden unter Berücksichtigung des schonenden Umgangs mit Grund und Boden und des gewachsenen individuellen Bedarfs an Wohnraum zwei Vollgeschosse zugelassen, wie dies bereits auch in den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes enthalten ist.

6.1.3 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Die Bauweise wird teilbereichsbezogen differenziert festgesetzt. In den Teilbereichen WA 1 und WA 2 wird bestimmt, dass ausschließlich Einzel- und Doppelhäuser zulässig sein sollen. Für den Teilbereich WA 3 gilt, wie bisher in der rechtskräftigen Planfassung auch, die offene Bauweise.

Überbaubare Grundstücksflächen sind in den Baugebieten durch Baugrenzen festgesetzt, wobei eine in den textlichen Festsetzungen definierte geringfügige Überschreitung der Baugrenzen zulässig ist. Innerhalb der im Südosten festgesetzten „Fläche für Versorgungsanlagen“ nach § 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB ist an der nördlichen und östlichen Grundstücksgrenze



jeweils eine Baulinie festgesetzt, an die zwingend anzubauen ist. Der Nachweis von Abstandsflächen ist in diesem Fall nichtzuführen, so dass die dort zulässigen baulichen Anlagen für die Wasserversorgung als Grenzbebauung zu errichten sind.

6.1.4 Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen

Für das Gebiet gilt uneingeschränkt die Stellplatzsatzung der Gemeinde Rimbach, wonach die privaten Stellplätze ausschließlich auf den Privatgrundstücken nachzuweisen sind.

Die Festsetzung der Flächen für Garagen und Stellplätze erfolgt im Sinne des § 9 (1) Nrn. 4 und 22 BauGB durch Planeintrag innerhalb der Privatgrundstücke. Im Übrigen sind diese auch innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

6.1.5 Sonstige planungsrechtliche Festsetzungen

Hinsichtlich der Leitungsführung wurde bestimmt, dass Strom-, Telekommunikations- und sonstige Versorgungsleitungen ausschließlich unterirdisch zu führen sind. Im Rahmen von Gebietserschließungen wird von den zuständigen Versorgungsunternehmen zuweilen vorgebracht, dass eine unterirdische Erschließung nur bei wirtschaftlich günstigen Voraussetzungen vorgenommen wird. Dies kann von der Gemeinde als Gebietskörperschaft und stellvertretend für ihre Bürger nicht hingenommen werden, da die oberirdische Erschließung weder zeitgemäß ist noch eine ausreichende Versorgungssicherheit bieten kann. Nicht zuletzt steht das städtebauliche Erscheinungsbild dem eindeutig gegenüber.

Als dann wurden Festsetzungen zur Grünordnung getroffen, wonach die Bepflanzung innerhalb der privaten Gartenflächen zu mindestens 50% durch heimische Gehölze erfolgen muss, um heimischen Tier- und Pflanzenarten einen geeigneten Lebensraum anzubieten. Ferner ist je angefangener 400 m² Gartenfläche mindestens ein Laubbaum zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Im Bereich zusammengefasster ebenerdiger Parkplätze ist je 5 Stellplätze mindestens ein großkroniger Laubbaum so zu pflanzen, dass die Stellplätze beschattet werden. Beispielhaft wurde in den Hinweisen im Textteil zum Bebauungsplan eine Artenliste heimischer bzw. standortgerechter Pflanzen beigefügt (vgl. Abschnitt C, Nr. 11).

Die Dachflächen von Flachdachgaragen sind extensiv zu begrünen.

Sofern relevanter Bewuchs mit einem Stammdurchmesser größer 10 cm in der Örtlichkeit vorhanden ist, ist dieser bei künftigen Baumaßnahmen zu schonen, soweit dies bei der Durchführung zulässiger Bauvorhaben möglich ist. Abgänge sind entsprechend zu ersetzen.



Um einen harmonischen Übergang zur offenen Landschaft zu gewährleisten wird an der westlichen Grenze des Gebiets WA 3 eine „nicht überbaubare private Grünflächen zur landschaftlichen Einbindung“ festgesetzt. Innerhalb dieser sind baugenehmigungsfreie Vorhaben nach § 55 HBO i. V. m. Anlage 2 HBO zulässig.

Aufgrund der örtlich anstehenden, bewegten Topografie wird festgesetzt, dass Aufschüttungen und Abgrabungen zur Herstellung des Straßenquerprofils auch innerhalb der privaten Grundstücke möglich und zugelassen sind, Veränderungen der Grundstückshöhe, z. B. durch das erforderliche Herstellen von Böschungen, sind dabei von den Grundstückseigentümern zu dulden. Die betroffenen Böschungsflächen sind beispielsweise durch Anpflanzungen dauerhaft vor Erosion zu schützen.

6.2 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Die Bestimmung bauordnungsrechtlicher Festsetzungen erfolgt auf der Ermächtigungsgrundlage des § 81 Abs. 1 der Hessischen Bauordnung (HBO)

Im Sinne des § 81 Abs. 1 Nr. 1 HBO können Festsetzungen zur äußeren Gestaltung baulicher Anlagen im Bebauungsplan getroffen werden. Hiervon wird vorliegend Gebrauch gemacht.

Es werden Festsetzungen zur Höhe baulicher Anlagen erlassen, da die Gebäudehöhe neben der Festsetzung der zulässigen Grundfläche maßgeblich zur Definition der äußeren Kubatur baulicher Anlagen beiträgt. Die Bestimmung der Höhe baulicher Anlagen wird anhand der Festsetzung der zulässigen Traufwandhöhe (TWH) und der Firsthöhe (FH) vorgenommen. Die TWH wird bestimmt als Maß zwischen dem festgesetzten Bezugspunkt und dem Durchstoßpunkt der verlängerten Gebäudeaußenwand durch die Oberkante der Tragkonstruktion (Definition gemäß Hessischer Bauordnung).

Bei den Höhenfestsetzungen wird unterschieden zwischen Gebäuden mit geneigten Dächern und Flachdachgebäuden. Gemäß der Definition haben geneigte Dächer eine Dachneigung „größer / gleich“ $\geq 10^\circ$, von Flachdächern ist die Rede, wenn deren Dachneigung unter 10° liegt. Die Differenzierung wird damit begründet, dass bei Flachdachgebäuden explizit keine Traufwandhöhe nachweisbar ist, da in diesem Fall der Durchstoßpunkt der verlängerten Gebäudeaußenwand durch die Oberkante der Tragkonstruktion dem höchsten Punkt des Gebäudes, der als Firsthöhe definiert ist, gleichgestellt ist.

Die Festsetzung der zulässigen Gebäudehöhen erfolgt jeweils teilbereichsbezogen wie folgt:

WA 1 und WA 2:	TWH = 7,10 m	FH = 12,00 m
WA 3:	TWH = 6,50 m	FH = 11,00 m



Bei Flachdachgebäuden ist darüber hinausgehend noch eine Attika mit einer maximalen Aufbauhöhe von 30 cm sowie Balkongeländer mit einer maximalen Aufbauhöhe von 90 cm über der Oberkante der Dachhaut zulässig. Damit wird ermöglicht, das Flachdach als Dachterrasse zu nutzen.

Die o. g. Höhenfestsetzungen sind auf einen im Planteil aufgrund der bewegten Topografie für jeden Teilbereich spezifisch festgesetzten Bezugspunkt bezogen. Die Bezugspunkte B 1 und B 2 befinden sich innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche „Am Mühlbächl“, um einen eindeutigen Bezug zur Örtlichkeit und der anstehenden Topografie herstellen zu können und sind somit dauerhaft nachvollziehbar festgelegt. Für die Bezugspunkte B1 und B 2 ist jeweils eine Referenzhöhe angegeben. Die Bezugspunkte, die in dem rechtskräftigen Bebauungsplan „Am Mühlbächl“ 1. Änderung vorhanden sind, wurden in die Planzeichnung zur 4. Änderung des Bebauungsplanes nicht übernommen. In dem rechtskräftigen Bebauungsplan, 1. Änderung waren die zwei verorteten Bezugspunkte (B 1 und B 2) erforderlich, da zu diesem Zeitpunkt die Erschließungsstraße noch nicht gebaut war. Inzwischen ist die öffentliche Verkehrsfläche gebaut. Somit kann für die 4. Änderung des Bebauungsplanes die Höhe der anbaufähigen Verkehrsfläche in Gebäudemitte als Bezugspunkt herangezogen werden.

Des Weiteren werden Festsetzungen zur Gestaltung baulicher Anlagen getroffen in Bezug auf

- die zulässigen Dachformen: es sind ausschließlich Sattel-, Walm-, Pult- (auch versetzte Pultdächer) sowie Flachdächer zulässig;
- die Dachgestaltung hinsichtlich Material- und Farbgebung der Dacheindeckung sowie zulässiger Dachaufbauten, -einschnitten und Zwerchhäuser;
- der Zulässigkeit von Staffelgeschossen;
- die Gestaltung der Gebäudefassaden.

Die o. g. Gestaltungsfestsetzungen werden aus städtebaulicher Sicht erlassen im Hinblick auf der Wahrung eines harmonisches Erscheinungsbildes im städtebaulichen Gesamtgefüge des Ortes zur Vermeidung negativer Auswirkungen auf das städtebauliche und natürliche Umfeld sowie einer negativen Fernwirkung der Gebäude. Entgegen der bisherigen Festsetzungen im Ursprungsplan sollen aufgrund energetisch optimierter Voraussetzungen für den Neubau von Gebäuden nach Passivhausstandard den Bauherren eine höhere Flexibilität zu möglichen Dachformen und Dachneigungen eröffnet werden. Die Festsetzungen sollen daher, neben den bislang bereits zulässigen Sattel- und Walmdächern, auch Pultdächer, versetzte Pultdächer und Flachdächer zulassen. Die Dachneigung wird auf eine Obergrenze von 41° festgelegt, die im bisherigen Ursprungsplan zur 1. vereinfachten Änderung beinhaltete Untergrenze von 20° bzw. 25° im Ursprungsplan zur 3. Änderung wird nicht aufgenommen, so dass auch sehr flach geneigte Dächer oder Flachdächer möglich sind.

Bestimmte Dachaufbauten als Gauben, Zwerchhäuser und Zwerchgiebel sowie Dacheinschnitte sind zulässig, da diese das äußere Erscheinungsbild in Bezug auf die Höhenentwick-



lung der Gebäude nicht wesentlich beeinflussen. Mit den textlichen Festsetzungen wird zudem die Errichtung von Staffelgeschossen ermöglicht.

Neben gestalterischen Festsetzungen zu den Gebäuden wird auch die Zulässigkeit und Ausgestaltung von Einfriedungen im Sinne des § 81 Abs. 1 Nr. 3 HBO näher bestimmt. Als Einfriedungen sollen nur Zäune oder Hecken zulässig sein, Mauern sind unzulässig. Hiervon ausgenommen sind Stützmauern zur Abfangung von Geländeversprüngen und topografisch bedingten Höhenunterschieden des anstehenden Geländes.

Abschließend werden örtliche Bauvorschriften über die Gestaltung von Stellplätzen für Kraftfahrzeuge und Abstellplätzen für Fahrräder nach § 81 Abs. 1 Nr. 4 HBO festgelegt. Hiernach sind, sofern eine Gefährdung für Grundwasser und Fließgewässer durch schädliche Einträge ausgeschlossen ist, befestigte Stellplätze und / oder Abstellplätze mit wasserdurchlässiger oder teilbegrünter Oberfläche (Rasengitter, Breitfugenpflaster oder anderen versickerungsaktiven Materialien) auszubilden. Bituminöse Decken oder Betonbeläge sind unzulässig.

6.3 Kennzeichnungen

Es liegen derzeit keine Erkenntnisse über notwendige Kennzeichnungen vor.

6.4 Hinweise

Auf folgende Sachbelange wird hingewiesen:

- Verwenden von Niederschlagswasser (§ 37 Abs. 4 HWG)
- Begrünung von Dächern
- Denkmalschutz
- Schutz vor Versorgungsleitungen
- Brand- und Katastrophenschutz
- Bodenschutz
- Sonnenenergienutzung
- Baugrund und Grundwasserstände
- Artenliste für Pflanzungen

7. Flächenbilanz

Fläche des räumlichen Geltungsbereiches	12.216 m²
davon Allgemeines Wohngebiet	8.350 m ²



davon private Grünfläche	522 m ²
davon öffentliche Stellplatzflächen	184 m ²
davon öffentliche Verkehrsfläche	3.112 m ²
davon Fläche für Versorgungsanlagen	48 m ²

8. Bodenordnung

Eine vereinfachte Umlegung sollte vorgesehen werden.

9. Anlagen

Der Begründung sind keine Anlagen, wie z. B. Gutachten, beigelegt.

10. Umweltschützende Belange

10.1 Eingriffsregelung

Die Frage des Eingriffs in Natur und Landschaft ist in die bauleitplanerische Abwägung einzustellen. Die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplans wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB durchgeführt, da die Anwendungsvoraussetzungen hierfür erfüllt sind. Daher unterliegt dieser Bebauungsplan keiner Umweltprüfung. Dennoch sind im Aufstellungsverfahren des Bebauungsplans die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege gemäß § 1 Abs.7 und 1a BauGB zu berücksichtigen.

10.2 Umweltprüfung

Bei dem vorliegenden Aufstellungsverfahren für den Bebauungsplan „Am Mühlbächl“, 4. Änderung, wird auf der Ermächtigungsgrundlage des § 13 Abs. 3 BauGB von einer Umweltprüfung bzw. dem Umweltbericht abgesehen. Erforderliche Ausgleichsmaßnahmen wurden bereits im Zuge des Aufstellungsverfahrens für den Ursprungsplan abgegolten.

10.3 Energiewende und Klimaschutz

Am 30.07.2011 ist das „Gesetz zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden“ in Kraft getreten (BGBl. I S. 1509). Mit dieser sog. „Klimaschutz-



Novelle“ wurde nicht nur die Klimaschutzklausel in § 1 Abs. 5 Satz 2 BauGB erweitert, sondern auch ein neuer Absatz 5 in § 1 a BauGB eingefügt, der die klimagerechte städtebauliche Entwicklung als Abwägungsbelang hervorhebt. Insofern sollte in der Begründung zum Planentwurf zu erkennen sein, mit welchen Planinhalten (bzw. warum ggf. nicht) „den Erfordernissen des Klimaschutzes (...) durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken (resp.) die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen“ wird.

Zur konkreten Berücksichtigung des Klimaschutzaspektes sieht die Novellierung mit § 5 Abs. 2 b) und c) bzw. § 9 Abs. 1 Nr. 12 und 23 b) BauGB erweiterte Darstellungs- bzw. Festsetzungsmöglichkeiten vor. Hiernach können

- „Anlagen, Einrichtungen und sonstige Maßnahmen (...) insbesondere zur dezentralen und zentralen Erzeugung, Verteilung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung“ im Flächennutzungsplan dargestellt bzw.
- „Flächen für Anlagen und Einrichtungen zur dezentralen und zentralen Erzeugung, Verteilung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung“ wie auch
- „Gebiete, in denen (...) bei der Errichtung von Gebäuden oder bestimmten sonstigen baulichen Anlagen bestimmte bauliche und sonstige technische Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung getroffen werden müssen“,

im Bebauungsplan festgesetzt werden. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes lassen die o. g. Anlagen und Einrichtungen optional zu, von der dezidierten Festsetzungsmöglichkeit wurde hingegen kein Gebrauch gemacht.

11. Satzung zur Aufhebung des Bebauungsplans „Am Mühlbächl 1. Änderung“

S a t z u n g

zur Aufhebung des Bebauungsplanes „Am Mühlbächl 1. Änderung“ in Rimbach

Die Gemeinde Rimbach beschließt gemäß § 1 Abs. 8, § 2 Abs. 1 und § 10 Baugesetzbuch (BauGB) für den Bebauungsplan „Am Mühlbächl 1. Änderung“ in Rimbach die Aufhebungssatzung.



Rechtsgrundlagen:

Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I Seite 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I Seite 1548),

Hessischen Bauordnung (HBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15.01.2011 (GVBl. S. 46),

Hessische Gemeindeordnung (HGO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 7.03. 2005 GVBl. I 2005, 142.

§ 1

Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der Aufhebungssatzung umfasst den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans „Am Mühlbächl 1. Änderung“ vom 17.02.2001.

§ 2

Außerkräfttreten von Bebauungsplänen

Mit Inkrafttreten der Aufhebungssatzung zum Bebauungsplan tritt der seit dem 17.02.2001 rechtskräftige Bebauungsplan „Am Mühlbächl 1. Änderung“ außer Kraft.

§ 4

Inkrafttreten der Aufhebungssatzung (§ 10 Abs. 3 BauGB)

Mit der in § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) vorgeschriebenen ortsüblichen Bekanntmachung, die an die Stelle der sonst für Satzungen vorgeschriebenen Veröffentlichung tritt, wird diese Aufhebungssatzung rechtsverbindlich.

Aufgestellt:

Lorsch, im Mai 2015

INFRAPRO

Dirk Helfrich

Dipl.-Ing., Beratender Ingenieur IKH

M.Eng. Katharina Kunz