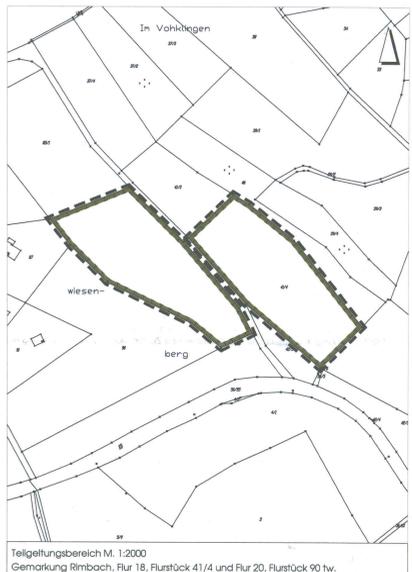
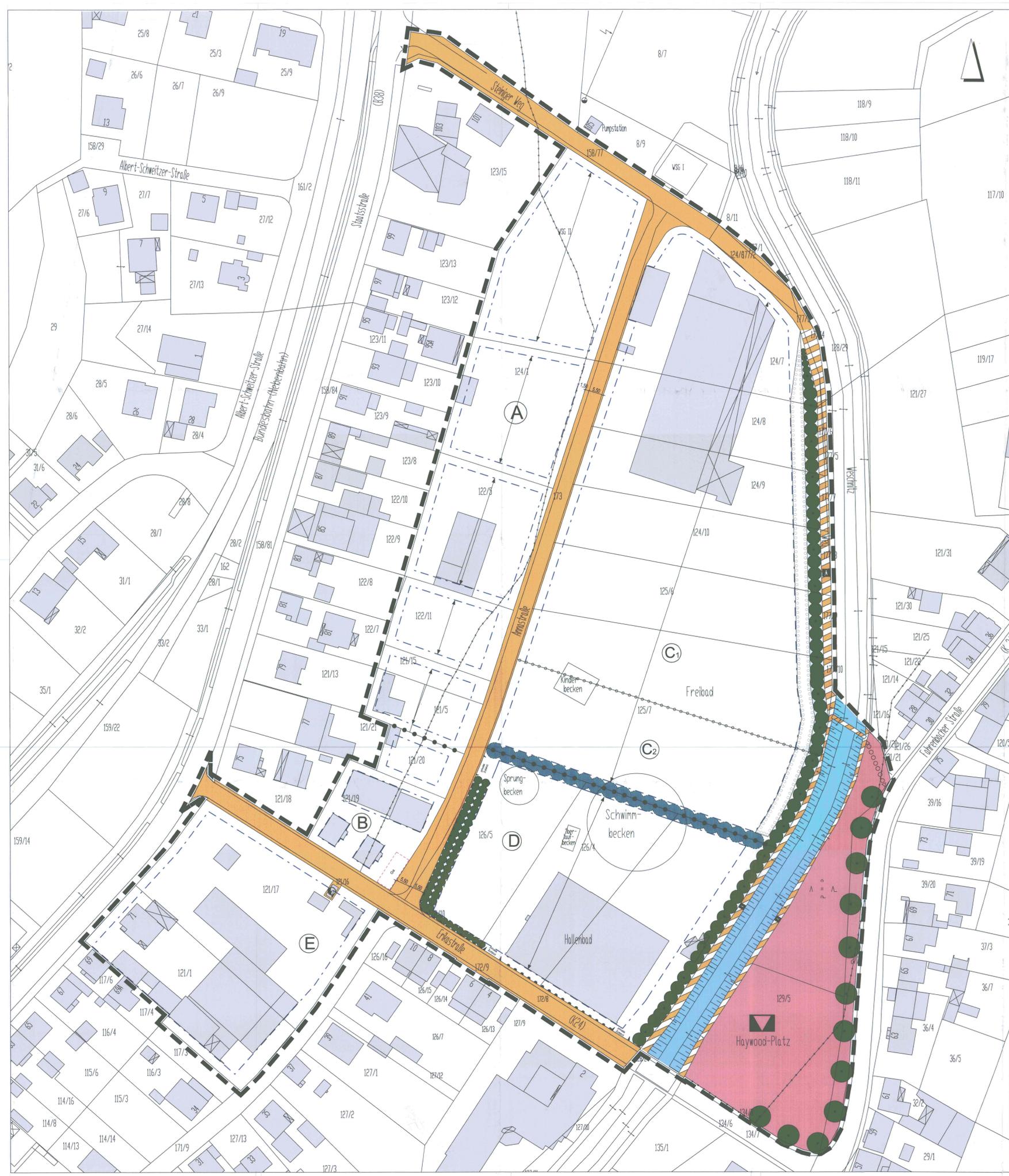




# Gemeinde Rimbach Bebauungsplan "Baumag / ehemaliges Schwimmbad"

Für die Flurstücke: Gemarkung Rimbach, Flur 14, Nr. 2/72, 121/21, 128/29 teilweise, 129/5; Flur 15, Nr. 121/1, 121/5, 121/15, 121/16, 121/17, 121/19, 121/20, 122/5, 122/11, 124/1, 124/6, 124/7, 124/8, 124/9, 124/10, 124/61, 125/6, 125/7, 126/4, 126/5, 158/77, 177/1, 177/2, 177/3, 177/4, 177/5, 177/6, 177/7, 177/8, 177/9, 177/10, 172/8, 172/9, 172/10, 173 sowie Flur 18, Nr. 41/4 und Flur 20, Nr. 90 teilweise.

006-319-3050-004-055-00



Teilgebiet M. 1:2000  
Gemarkung Rimbach, Flur 18, Flurstück 41/4 und Flur 20, Flurstück 90 tw.

**LEGENDE** (nach Parzellerverordnung von 1990 - PlanV 90, §§ 28, 1991 i. d. F.)

---	Baugrenze	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
■	Fläche für den Gemeinbedarf	§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB
■	Kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen	§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB
■	Öffentliche Straßenverkehrsflächen	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
■	Verkehrsfläche bes. Zweckbestimmung, hier Fußgängerbereich	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
■	Einfahrtbereich	§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und Nr. 11 BauGB
■	Bereich ohne Ein- und Ausfahrt	§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und Nr. 11 BauGB
■	Flächen für Versorgungsanlagen, Zweckbestimmung: Elektrotrik	§ 9 Abs. 1 Nr. 12 und Nr. 18 BauGB
■	Wasserflächen	§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB
■	Erhalten Bäume	§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB
■	Erhalten Gehölz	§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB
■	Anpflanzen Sträucher	§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB
■	Anpflanzen Sträucher, Menge vorgegeben - Lage variabel	§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB
■	Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB
■	Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz vor Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB
■	Umgrenzung von Flächen für Stellplätze und Garagen	§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und Nr. 22 BauGB
■	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans	§ 9 Abs. 7 BauGB
■	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung	§ 1 Abs. 4 BauGB und § 16 Abs. 8 BauNVO
■	Fußlaufwege Verbindung	
■	Gebäude Bestand	
■	Neue Überschwemmungslinie (Retentionskatalog Hess)	
■	Abgrenzung von Zonen unterschiedlicher Schallleistungspegel (siehe unterstehende Tabelle)	

**NUTZUNGSSCHABLONE**

Kennbuchst.	Art der baulichen Nutzung	Bauweise	Nach der baulichen Nutzung	Zahl der Vollgeschosse	GrZ	GrZ	GrZ	Dachform	Zu Höhe
A	GE <sup>1)</sup> Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)	offen	---	0,00	---	0,00	max. 41; o. 1.	11,00	
B	M <sup>2)</sup> Mischgebiet (§ 8 BauNVO)	offen	11	0,00	1,00	---	26-41; o. 1.	6,50 <sup>3)</sup> 11,00 <sup>4)</sup>	
C <sub>1</sub>	GE <sup>1)</sup> Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)	---	---	0,00	---	0,00	max. 38; o. 1.	12,30	
D	GE <sup>1)</sup> Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)	abwinkelt <sup>2)</sup>	---	0,00	---	0,00	max. 30; o. 1.	11,00	
E	GE <sup>1)</sup> Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)	---	---	0,00	---	0,00	max. 41; o. 1.	11,00	

1) Von den nach § 8 BauNVO in einem GE zulässigen Nutzungen sind ausschließlich solche zulässig, die hinsichtlich ihrer Immissionen auch in einem Mischgebiet zulässig sind.  
2) Von den nach § 8 BauNVO zulässigen Nutzungen sind folgende unzulässig: Tankstellen, Gewerbetriebe und sonstige Nutzungen, von denen eine Gefährdung des Grundwassers ausgehen könnte.  
3) Es gilt offene Bauweise, abweichend hiervon sind Baukörperhöhen über 50 m zulässig.  
4) Angaben in Metern über Bezugspunkt (Bezugspunkt = Oberkante der anbauabhängigen Verkehrsebene in Fahrtrichtungsmitte, gemessen senkrecht vor Gebäudemitte).  
5) Max. zulässige Traufhöhe (TH).  
6) Max. zulässige Firsthöhe (FH).

**ZULÄSSIGE FLÄCHENBEZOGENE SCHALLLEISTUNGSSPEL**

Kennbuchst.	maximal zulässiger flächenbezogener Schallleistungspegel (tags/nachts)
A	55 / 40 dB(A) / m <sup>2</sup>
B	55 / 40 dB(A) / m <sup>2</sup>
C <sub>1</sub>	60 / 45 dB(A) / m <sup>2</sup>
C <sub>2</sub>	55 / 40 dB(A) / m <sup>2</sup>
D	35 / 40 dB(A) / m <sup>2</sup>
E	57 / 44 dB(A) / m <sup>2</sup>

## TEXTFESTSETZUNGEN

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

- Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**  
1.1 Innerhalb der Teilbereiche A, C und D sind gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO jeweils nur dem Betrieb zugeordnete Wohnungen für Aufsichts- und Betriebspersonen, Betriebsinhaber sowie dessen Angestellte und Betriebsleiter zulässig.  
1.2 Unzulässig sind: Tankstellen, Anlagen für sportliche Zwecke sowie die unter § 8 Abs. 3 Nr. 2 und Nr. 3 BauNVO aufgeführten Nutzungen.  
1.3 Bei der Ermittlung der Grundfläche baulicher Anlagen zum Nachweis des Maßes der baulichen Nutzung nach den Maßgaben des § 19 (2) BauNVO und der HBO, sind die in § 19 (4) Satz 3 BauNVO aufgeführten Grundflächen von Garagen, Stellplätzen, Flächen von Zufahrten, befestigten Freiflächen (z. B. nicht überdeckte Lagerflächen) sowie Nebenanlagen i. S. d. § 14 BauNVO sowie baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, nicht einzurechnen. Überdeckte Lagerflächen sind bei der Berechnung des Maßes der baulichen Nutzung beachtlich.
- Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**  
2.1 In den Teilbereichen C und E erfolgt keine Festsetzung der Bauweise. Grenzbebauung innerhalb der überbaubaren Flächen sowie Baukörperhöhen über 50 m sind zulässig.  
2.2 Überbaubare Flächen sind durch Baugrenzen festgesetzt. Baugrenzen können gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO durch Bauteile oder Gebäudeteile geringfügig, d. h. bis zu einer Tiefe von max. 1,50 m, überschritten werden, sofern diese im einzelnen nicht breiter als 5,00 m sind. Erforderliche Grenzabstände nach HBO sind jedoch einzuhalten.  
2.3 Im übrigen sind außerhalb der überbaubaren Flächen bauliche Anlagen gemäß § 2 Abs. 1 HBO unzulässig, mit Ausnahme von Zufahrten und Zuwegungen (ohne Anrechnung auf das Maß der baulichen Nutzung - siehe Festsetzung Nr. 1.3).
- Zulässigkeit von Nebenanlagen, Stellplätzen und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)**  
3.1 Garagen und Stellplätze, auch überdeckte Stellplätze (Carports), sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Ausnahmeweise sind Stellplätze auch im Bereich der Vorgärten (= Fläche zwischen der anbauabhängigen Verkehrsfläche und der straßenseitigen Baugrenze) zulässig.  
3.2 Der Versorgung des Gebietes dienende Nebenanlagen nach § 14 Abs. 2 BauNVO sind auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Bei Bedarf ist den Versorgungsträgern entsprechendes Gelände zur Verfügung zu stellen.
- Regelung der Zu- und Abfahrt (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 11 BauGB)**  
4.1 Innerhalb der als „Bereich ohne Ein- und Ausfahrt“ festgesetzten Grundstücksfronten sind Ein- und Ausfahrten für Fahrzeuge unzulässig. Tor- und Türöffnungen für fußläufige Zuwegungen sind zulässig.  
4.2 Im Bereich der Einmündungen sind die nach der RAS-L-1 freizuhaltenden Sichtfelder (Sichtdreiecke) von sichtbeeinträchtigenden Hindernissen (z. B. parkende Fahrzeuge, Mauern, Bepflanzung etc.) ab einer Höhe von 0,80 m über Fahrbahnoberkante dauerhaft freizuhalten.
- Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)**  
Der Geltungsbereich befindet sich zum Zeitpunkt der Planerstellung außerhalb eines rechtskräftigen Überschwemmungsgebietes. Jedoch sind nach den Maßgaben des Wasserhaushaltsgesetzes und des Hessischen Wassergesetzes Gebiete, die bei Hochwasser überschwemmt werden, durch Rechtsverordnung als Überschwemmungsgebiete festzustellen. In diesem Sinne wird nachträglich darauf hingewiesen, dass der Geltungsbereich größtenteils im Überschwemmungsgebiet eines 100-jährigen Hochwassers (HQ100) der Weschnitz liegt (Grenzlinie siehe Plan!). Danach kann der Wasserstand bis auf NN +175,50 m ansteigen. Für alle Baumaßnahmen ist eigenverantwortlich ein geeigneter Objektschutz zu betreiben, d. h. Sicherung von Bauwerköffnungen, Lagerflächen etc. Auffüllungen innerhalb des Überschwemmungsgebietes sind unzulässig, die Höhenlage des anstehenden Geländes darf künftig nicht nachhaltig verändert werden.
- Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)**  
6.1 Zur Errichtung baulicher Anlagen, die dem Lärmschutz dienen, sind Auffüllungen und Mauern (z. B. Lärmschutzwände) bis zu einer Höhe von 6,00 m über Bezugshöhe (Höhe der anbauabhängigen Verkehrsfläche in Fahrtrichtungsmitte) entlang der Erka- und Annahrstraße zulässig. Die Errichtung der vorgenannten baulichen Anlagen entlang der Weschnitz ist unzulässig (Minderung der Retentionswirkung).  
6.2 Die schalltechnische Untersuchung der Dr. Guschka Ingenieurgesellschaft mbH Bensheim vom 04.10.2000 (Bericht Nr. 1 00-655) ist Bestandteil des Bebauungsplanes.
- Landschaftspflegerische Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Nr. 25 BauGB)**  
Der Landschaftsplan ist Bestandteil des Bebauungsplanes. Die im Landschaftsplan zum Bebauungsplan textlich festzulegenden und im Grünordnungsplan zeichnerisch festgesetzten Maßgaben sind zwingend einzuhalten.

### B. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen nach § 87 HBO in Verbindung mit § 9 (4) BauGB

- Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 87 Abs. 1 Nr. 1 HBO)**  
1.1 Geneigte Dächer sind mit nicht spleißenden Ziegeln oder Betonwerksteinprodukten oder Blechdeckung einzudecken. Die Farbe der Dachdeckung ist in den Farbtönen rot und braun zulässig. Für Flachdächer wird die extensive Begrünung empfohlen. Ausnahmen hiervon können nur für Fabrikations- oder gewerbliche Unterstellhallen oder Einhausungen zugelassen werden, diese sind im Rahmen des Bauverfahrens zu begründen.  
1.2 Je Gebäude ist nur eine einheitliche Neigung der Dachflächen zulässig.  
1.3 Dachschornsteine und Dachgübeln sind zulässig. Sie dürfen einzeln nicht breiter als 3,00 m und in mehrfacher Anordnung in der Summe ihrer Breiten nicht mehr als das 0,6-fache der jeweiligen Traufhöhe betragen.  
1.4 Von Werbeanlagen darf i. S. d. § 13 (2) Satz 3 HBO keine Blendwirkung für den Verkehr und die gesamte Umgebung ausgehen. Werbeanlagen sind nur an der Stelle der Leistung auf den privaten Grundstücken und nur unterhalb der Traufe des zugeordneten Gewerbetriebes zulässig.
- Einfriedungen (§ 87 Abs. 1 Nr. 3 HBO)**  
2.1 Mauern als Abgrenzung der Grundstücke sind nur bis zu einer Höhe von 0,30 m über der Oberkante der anbauabhängigen Verkehrsfläche zulässig.  
2.2 Zu öffentlichen Flächen sind überdies Zäune aus Metall (z. B. Stabgitter- oder Maschendrahtzäune) oder Holz (z. B. Staketenzäune) zulässig, jedoch nur bis zu einer Endhöhe von 2,00 m über der Oberkante der anbauabhängigen Verkehrsfläche. Geschlossene Ansichtsfächen sind unzulässig.
- Nicht überbaubare und nicht überbaute Grundstücksflächen (§ 87 Abs. 1 Nr. 5 HBO)**  
3.1 Befestigte Flächen sind auf das erforderliche Maß zu beschränken. Sofern nachweislich eine Gefährdung für Grundwasser und Fließgewässer durch schädliche Einträge ausgeschlossen werden kann, sind Oberflächenbeläge wasserundurchlässig auszubilden (z. B. Breitreifenpflaster, Rasengittersteine etc.).  
3.2 Flächen, die einer starken Verschmutzung unterliegen und/ oder von denen eine Gefahr für Grundwasser und Fließgewässer ausgeht, sind wasserundurchlässig anzulegen. Sofern Niederschlagswasser ist in die Kanalisation zu entsorgen. Das Oberflächen- und Sickerwasser in den Teilbereichen C und D ist grundsätzlich aufzufangen und der Kanalisation zuzuführen. Ein schädlicher Eintrag in Grundwasser und Fließgewässer ist mit geeigneten bautechnischen Vorkehrungen nachhaltig zu unterbinden.
- Verwenden von Niederschlagswasser (§ 87 Abs. 2 Nr. 3 HBO)**  
Nicht schädlich verunreinigtes Niederschlagswasser ist nach Möglichkeit und geeigneten Untergrundverhältnissen innerhalb der Grundstücke zu verwickeln. Dabei sind Anlagen zur dezentralen Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser gemäß ATV - Arbeitsblatt A 138 anzulegen. Alternativ ist eine Einleitung in die Weschnitz zulässig (wasserrechtliches Genehmigungsverfahren erforderlich).

### C. Hinweise

- Denkmalschutz (§ 20 HDSchG)**  
Es wird darauf hingewiesen, dass bei Erdarbeiten jederzeit Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundamente, z.B. Scherben, Steingeräte, Skeletreste 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.
- Pflanzabstände zu Versorgungsleitungen**  
Bei Unterschreitung eines Abstandes von 2,50 m zu bestehenden Versorgungsleitungen bei Neupflanzung von Bäumen sind Schutzmaßnahmen nach geltender technischer Norm zu treffen. Bei Neuverlegung von Versorgungsleitungen durch Versorgungsunternehmen im Bereich bestehender Bäume sind die erforderlichen Schutzmaßnahmen durch die Versorgungsanbieter zu treffen.

- Baugrund / Grundwasserstände**  
Es wird darauf hingewiesen, dass von der Gemeinde keine Baugrunderkundung durchgeführt wurde. Es wird daher empfohlen, vor Planung bzw. Baubeginn eine objektbezogene Erkundung, auch in Bezug auf mögliche Grundwasserstände oder Schichtenwasser, zu beauftragen. Die Grundwasserführung orientiert sich an der Wasserführung des Vorflusses, so dass Staunässe nach anhaltender nasser Witterung nicht ausgeschlossen werden kann.
- Hochwasserschutzmaßnahmen**  
Im Einzugsbereich der Weschnitz ist, insbesondere nach lang anhaltenden Niederschlagsperioden oder bei extremen Niederschlagsereignissen, mit temporären Überflutungen zu rechnen. Zum Schutz gegen Hochwasser sind, insbesondere bei Gebäuden, entsprechende wirksame (bauliche) Vorkehrungen zu treffen. Es wird empfohlen, den Hochwasserschutz baulicher Anlagen bereits im Planungsstadium zu berücksichtigen. Schadenersatzansprüche gegen die Gemeinde oder andere Dritte können im Falle von Hochwasserschäden nicht geltend gemacht werden.
- Einleitung von Grundwasser in die Kanalisation**  
Nach geltendem Abwasserrecht ist es untersagt, Drainageleitungen oder sonstige grundwasserführende Leitungsschläuche an die örtliche, öffentliche Kanalisation anzuschließen.
- Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen**  
Der Geltungsbereich liegt im Einzugsbereich von lärmrelevanten klassifizierten Straßen (B 38 und K 24). Gemäß den Orientierungswerten der DIN 18005 sind bei Baumaßnahmen erforderlichenfalls geeignete Maßnahmen zur Schallminderung vorzusehen. Forderungen gegen die Gemeinde oder die Straßen- und Verkehrsverwaltung sind ausgeschlossen und können nicht geltend gemacht werden.

## PLANVERFAHREN

Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplanes gemäß § 2 Abs. 1 BauGB durch die Gemeindevertretung	am 27.09.2000
Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gemäß § 2 Abs. 1 BauGB	am 10.11.11.2000
Frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB durchgeführt vom	25.11.2000 bis 27.12.2000
Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB, Anschriften vom	17.01.2001
Auslegung des Bebauungsplanentwurfes durch die Gemeindevertretung	am 20.06.2001
Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB	am 21.08.2001
Öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB	vom 30.08.2001 bis 02.10.2001
Nach der Prüfung der fristgemäß eingegangenen Anregungen Satzungsbeschluss durch die Gemeindevertretung gemäß § 10 (1) BauGB	am 24. Sep. 2002

Es wird bestätigt, dass der Planinhalt unter Beachtung der vorstehenden Verfahrensschritte mit den Beschlüssen der Gemeindevertretung übereinstimmt.

Der Gemeindevorstand der Gemeinde Rimbach

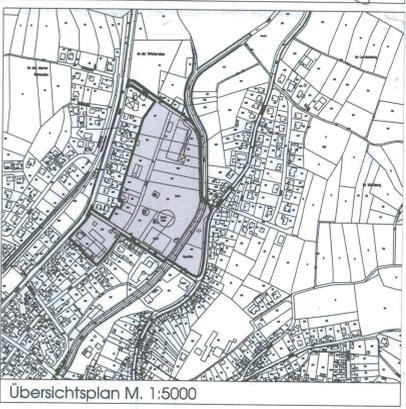
Der Gemeindevorstand der Gemeinde Rimbach

Unterschrift Bürgermeister

Unterschrift Bürgermeister

**RECHTSGRUNDLAGEN** (mit Ausnahme der Rotumrandung)

- Baugesetz (BauGB)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
- Hessisches Naturschutzgesetz (HNatSchG)
- BauNVO
- Hessische Bauordnung (HBO)
- Hessische Bauordnung (HBO) in der jeweils zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses aktuellen Fassung.



Übersichtsplan M. 1:5000

**Gemeinde Rimbach**

**Bebauungsplan**

"Baumag / ehemaliges Schwimmbad"

ME: 1:500

Datum: September 2002

PROJ.NR.: 632

PLANNR.: 3.0

**SARTORIUS + PARTNER**

PLANUNGS- UND INGENIEURBÜRO

Fehlheimer Str. 59  
64625 Bensheim  
Tel.: 06251/1085-0  
Fax.: 06251/1085-10