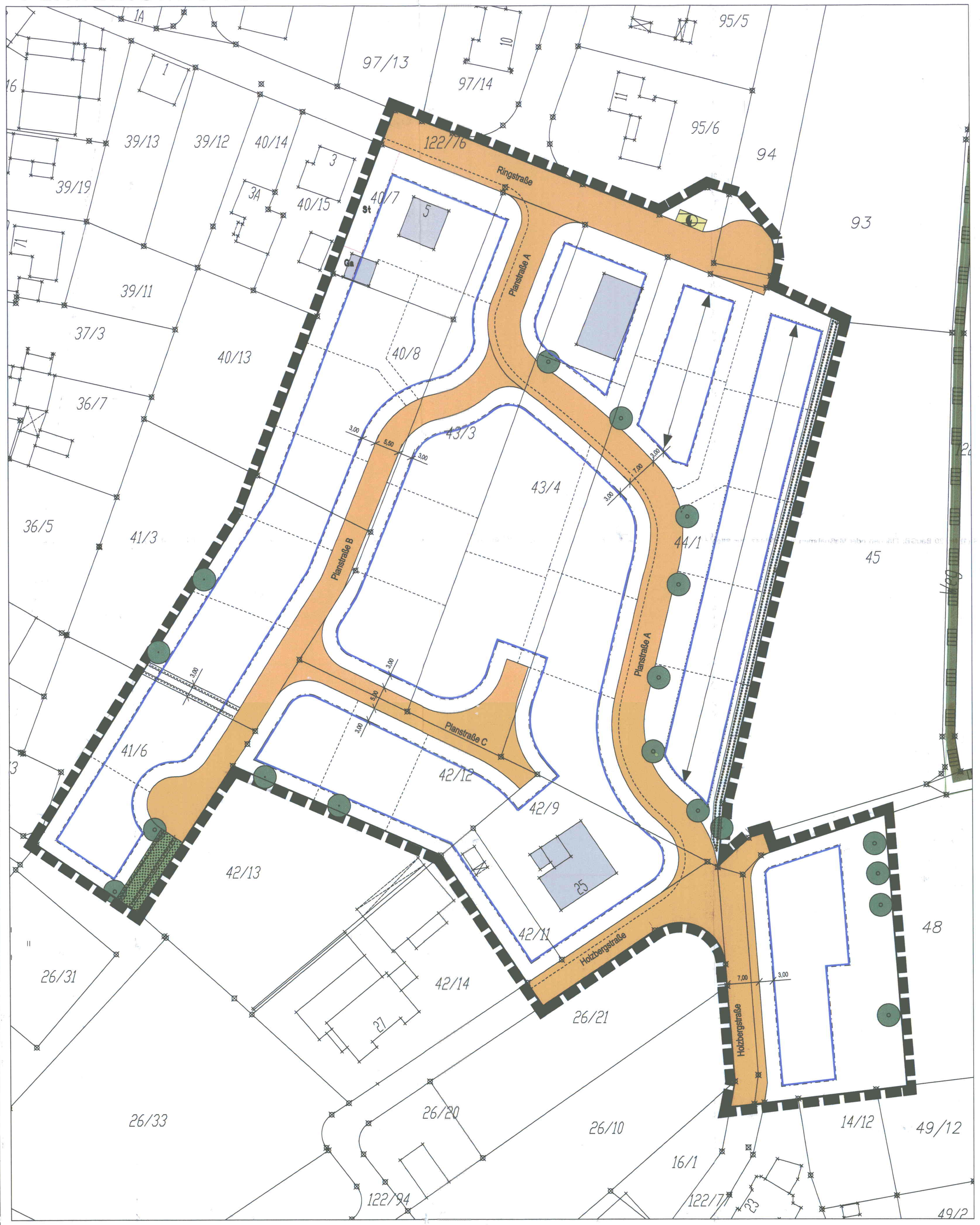
PLANZEICHNUNG



TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

zeichnerisch festgesetzten Geltungsbereich des Bebauungsplanes der Gemeinde Rimbach, „Zwischen Ring- und Holzbergstraße". Die zeichnerischen und sonstigen Festsetzungen der Plandarstellung werden durch die textlichen Festsetzungen ergänzt.

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

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

1.1 Die gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise möglichen Nutzungen sind unzulässig.

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

2.1 Bei der Ermittlung der maßgeblichen Grundfläche baulicher Anlagen zum Nachweis des Maßes der baulichen Nutzung ist ausschließlich die Grundfläche der untersten Vollgeschosse von Gebäuden (nach den Außenabmessungen) zu berücksichtigen. Die Grundflächen baulicher Anlagen gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO bleiben unberücksichtigt. Eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche durch die in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen ist unzulässig.

2.2 Die Höhe der baulichen Anlagen wird durch die „Satzung zur Ergänzung baugestaltungsrechtlicher Festsetzungen in Bebauungsplänen der Gemeinde Rimbach/Odw.", geregelt.

3. § 9 (1) Nr. 2 BauGB: Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen, Stellung baulicher Anlagen:

3.1 Es sind ausschließlich Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

3.2 Die überbaubaren Flächen (Baufenster) sind gemäß § 23 Abs.1 BauNVO durch Baugrenzen festgesetzt.

3.3 Eine geringfügige Überschreitung (bis zu 1,50 m Tiefe) der im Planteil festgesetzten Baugrenzen durch untergeordnete Bauteile, wie z. B. Vorsprünge, Erker, Balkone, Treppen, Wintergärten etc., ist nach § 23 Abs. 3 BauNVO zulässig, wenn diese im einzelnen nicht breiter als 3,00 m sind und der Grenzabstand nach HBO zu den benachbarten Grundstücken eingehalten werden kann.

3.4 Freitreppen und Terrassen (einschl. der erforderlichen Stützmauern) sind bis zur Höhe des Erdgeschossfußbodens auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

3.5 Die Stellung baulicher Anlagen wird durch die vorgegebene Firstrichtung gemäß zeichnerischer Darstellung bestimmt. Sofern eine zeichnerische Festsetzung der vorgegebenen Firstrichtung nicht erfolgt ist, ist die Stellung baulicher Anlagen freigestellt.

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

4.1 Der Versorgung des Gebietes dienende Nebenanlagen nach § 14 (2) BauNVO sind auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Bei Bedarf ist den Versorgungsträgern entsprechendes Gelände zur Verfügung zu stellen.

4.2 Garagen sowie Carports und Stellplätze, sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen oder der Flächen nach § 9 Abs. 1 Nr. 4, 22 BauGB zulässig. Ausnahmsweise sind Stellplätze auch im Bereich des Vorgartens (= Fläche zwischen überbaubarer Fläche und anbaufähiger Verkehrsfläche) zulässig.

4.3 Bei Garagen (mit Ausnahme von Tiefgaragen) ist ein Mindestabstand von 5,00 m zur anbaufähigen Verkehrsfläche zwingend einzuhalten.

5. § 9 (1) Nr. 13 BauGB: Führung von Versorgungsanlagen und -leitungen:

5.1 Die Neuerrichtung von oberirdischen Leitungen zur Versorgung mit elektrischer Energie oder für Zwecke der Telekommunikation (Freileitungen) ist unzulässig.

6. § 9 (1) Nr. 20 BauGB: Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft:

6.1 Der Grünordnungsplan ist Bestandteil des Bebauungsplans.

6.2 Die nachfolgend näher bezeichneten Biotopflächen sind von baulichen Anlagen freizuhalten und für den Natur- und Landschaftsschutz zu erhalten:
Wiesenrain entlang der östlichen Gebietsperipherie (Mindestbreite: 3 m); eine lockere Überstellung mit einzelnen Laubbäumen, auch gruppenweise, im Rahmen von Durchgrünungsmaßnahmen ist zulässig; der flächige Lebensraum ist zu erhalten und vor schädlichen Einflüssen, insbesondere bei der Durchführung von Baumaßnahmen, zu bewahren (DIN 18920: Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen).

7. § 9 (1) Nr. 25 a BauGB: Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen:

7.1 Die Bepflanzung mit Bäumen und Sträuchern auf öffentlichen und privaten Freiflächen hat ausschließlich mit einheimischen und standortgerechten Arten zu erfolgen. Die im Planteil festgesetzten Bäume sind grundstücksgebunden, können jedoch räumlich entlang der Straße verschoben werden.
Im folgenden wird eine Auswahlliste standortgerechter Bäume und Sträucher für die Freiflächengestaltung der Privatgrundstücke, der öffentlichen Grünflächen und für das Straßenbegleitgrün angegeben.

a) Auswahlliste für die Straßenbegleitgehölze

<u>**Bäume:** (nur großkronige Arten)</u>

Acer platanoides	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Aesculus hippocastanum	Rosskastanie
Betula pendula	Birke
Castanea sativa	Esskastanie
Juglans regia	Walnuss
Quercus robur	Stieleiche
Quercus petraea	Traubeneiche
Tilia cordata	Winterlinde

b) Auswahlliste für die private Freiflächengestaltung

Bäume: (nur großkronige Arten)

Acer platanoides	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Aesculus hippocastanum	Roßkstanie
Castanea sativa	Esskastanie
Carpinus betulus	Hainbuche
Juglans regia	Walnuß
Prunus avium	Vogelkirsche
Prunus padus	Traubenkirsche
Pyrrus communis	Wildbirne
Quercus petraea	Traubeneiche
Quercus robur	Stieleiche
Salix caprea	Salweide
Tilia cordata	Winterlinde
Hochstämmige Obstbaumarten (Regionalsorten)	

Bäume: (kleinkronige Arten)

Acer campestre	Feldahorn
Amelanchier ovalis	Felsenbirne
Sorbus aucuparia	Eberesche

Sträucher:

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

als traditionelle Elemente außerdem
Flieder, Forsythie, Buxbaum

Schling- und Kletterpflanzen

Clematis vitalba	Waldrebe
Hedera helix	Efeu
Lonicera periclymenum	Waldgeißblatt

7.2 Für die Überstellung der Grundstücksfreiflächen und der PKW- Stellplätze 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.
Die Erschließungsstraßen sind punktuell und abschnittsweise, vor allem in den Einmündungsbereichen, mit großkronigen Laubbäumen zu bepflanzen (Qualitäts-anforderung: Mindeststammumfang von 16- 18 cm, Baumscheibe wie oben).

7.3 Qualitätsanforderungen an das eingesetzte Pflanzgut:
Straucharten: Str 2xv; Mindestgröße 100-125 cm; keine Containerware
Rosa- Arten: Str 2xv; Mindestgröße 60- 100 cm
Baumarten (kleinkronig): Hei 2xv; Mindestgröße 125-150 cm;
Baumarten (großkronig), private Freiflächen: H 3xv; Mindeststammumfang 14-16 cm.
Baumarten (großkronig), Straßenbegleitgrün: H 3xv; Mindeststammumfang 16- 18 cm, Ausnahme: Obstbäume

7.4 Pflanzhinweise:
Die Gehölzarten sind möglichst gruppenweise (3- 5 Pflanzen) zu setzen.
Die Pflanzdichte beträgt bei Hochstraucharten 1 Pflanze/ 2 m², bei Niederstraucharten 1 Pflanze/ m².

8. § 9 (1) Nr. 25 b BauGB: Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen:

8.1 Vorhandener Bewuchs an Laubbäumen (StU größer 70 cm) ist zu erhalten sowie vor schädlichen Einflüssen, speziell bei der Durchführung von Baumaßnahmen, zu bewahren (DIN 18920: Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen).
Falls durch die Erhaltung des Bewuchses die Durchführung zulässiger Bauvorhaben unzumutbar erschwert wird und eine Verpflanzung nicht mehr möglich oder sinnvoll ist, sind Ausnahmen zulässig. Neuanpflanzungen sind zu erhalten und dauerhaft zu pflegen, Abgänge sind zu ersetzen.

8.2 Insbesondere sind in ihrem Bestand zu sichern und zu erhalten:
ein randständiger, mittelalter Apfelbaum im Nordosten des Flurstücks Nr. 44/1,
ein randständiger, mittelalter Apfelbaum im Süden des Flurstücks Nr. 40/8,
zwei randständige, mittelalte Apfelbäume im Süden des Flurstücks Nr. 42/12,
eine junge solitäre Eiche am südlichen Ende des Wiesenrains, der das Plangebiet im Osten begrenzt.

9. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB: Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Ausgleichsfläche 1 (A1 – Gemeinde Fürth, Gemarkung Fahrenbach, Flur 1, Flurstück 121; 3.849 m²):
Entwicklungsziel ***(nachrichtlich übernommen)*** – Umwandlung der Ackerfläche in extensiv genutztes Grünland durch Einsaat mit einer Kräutersatgutmischung; Überlassung des Saumstreifens einschließlich der vorhandenen Gehölze einer ungelenkten Sukzession um langfristig einen linearen Gehölzzug zu entwickeln.

Ausgleichsfläche 2 (A2 – Gemeinde Fürth, Gemarkung Fahrenbach, Flur 1, Flurstück 135; 6.663 m²):
Entwicklungsziel ***(nachrichtlich übernommen)*** – flächiger Streuobstbestand unter Integration der vorhandenen Gehölzbestände; gepflanzt werden dürfen nur regionale Sorten, die gemäß der Vorschlagsliste des Umweltamtes der Gemeinde Rimbach als 'empfehlenswert' eingestuft werden; neben Apfel, Birne, Kirsche, Mirabelle und Pflaume darf auch Walnuss gepflanzt werden; der Baumabstand innerhalb einer Reihe beträgt maximal 10 m, der Reihenabstand zueinander ebenfalls maximal 10 m; Unternutzung als Viehweide (Kühe) möglich; Pferdebeweidung wird ausgeschlossen.

Ausgleichsfläche 3 (A3 – Gemeinde Fürth, Gemarkung Fahrenbach, Flur 1, Flurstück 134; 2.190 m²):
Entwicklungsziel ***(nachrichtlich übernommen)***- flächiger Streuobstbestand unter Integration der vorhandenen Gehölzbestände; gepflanzt werden dürfen nur regionale Sorten, die gemäß der Vorschlagsliste des Umweltamtes der Gemeinde Rimbach als 'empfehlenswert' eingestuft werden; neben Apfel, Birne, Kirsche, Mirabelle und Pflaume darf auch Walnuß gepflanzt werden; der Baumabstand innerhalb einer Reihe beträgt maximal 10 m, der Reihenabstand zueinander ebenfalls maximal 10 m; Unternutzung als Viehweide (Kühe) möglich; Pferdebeweidung wird ausgeschlossen.

Ausgleichsfläche 4 (A4 – Gemarkung Rimbach, Flur 14, Flurstück 72; 4.469 m²):
Entwicklungsziel – Extensivierung der Mähwiesennutzung (Düngerverzicht, einschürige, allenfalls zweischürige Mahd); Entwicklung eines wertvollen, thermisch überprägten Grünlandstandortes (Mangelahabitat im Gemeindegebiet); ergänzend dazu sind Pflanzungen von Niederheckengruppen an der nordwestlichen und nordöstlichen Gebietsperipherie vorgesehen - Habitatentwicklung etwa für Arten wie Neuntöter (Lanius collurio); zulassen von Brachesäumen im Umfeld der gepflanzten Heckengruppen, als wegbegleitender oder peripherer Saum; zur perspektivischen Minderung der für die Biotopentwicklung abträglichen Beschattung ist der junge Obstbaum im Südosten umzupflanzen; abgängige Obstbäume sollten nicht mehr ersetzt werden; die Wuchshöhe der Prunus-Wildlinge im Südwesten sollte eine Höhe von 6-8m nicht überschreiten (Beschattung)

Ausgleichsfläche 5 (A5 – Gemarkung Rimbach, Flur 15, Flurstück 57; 3.231 m²):
Entwicklungsziel – Neuanlage eines Streuobstbestandes; extensive Ausrichtung der Unternutzung - zweischürige Mahd oder Beweidung mit begrenzter Standzeit (keine Pferde) und Düngerverzicht – sowie ökologisch orientierte Pflege der Obstbäume; gepflanzt werden dürfen nur regionale Sorten, die gemäß der Vorschlagsliste des Umweltamtes der Gemeinde Rimbach als 'empfehlenswert' eingestuft werden; neben Apfel, Birne, Kirsche, Mirabelle und Pflaume darf auch Walnuß gepflanzt werden; der Baumabstand innerhalb einer Reihe beträgt maximal 10 m, der Reihenabstand zueinander ebenfalls maximal 10 m.

Ausgleichsfläche 6 (A6 – Gemarkung Rimbach, Flur 14, Flurstück 64/4; 4.706 m²):
Entwicklungsziel – Auffüllen des Obstbaumbestandes und Entwicklung einer vollflächigen Streuobstwiese; dadurch langfristige Sicherung des Streuobstbestandes in diesem ortsnahen Bereich (Ortsrandeingrünung, Grüngürtel, Förderung von Steinkauz-Habitaten); gepflanzt werden dürfen nur regionale Sorten, die gemäß der Vorschlagsliste des Umweltamtes der Gemeinde Rimbach als 'empfehlenswert' eingestuft werden; neben Apfel, Birne, Kirsche, Mirabelle und Pflaume darf auch Walnuss gepflanzt werden; der Baumabstand innerhalb einer Reihe beträgt maximal 10 m, der Reihenabstand zueinander ebenfalls maximal 10 m; Unternutzung als Mähwiese und Viehweide (Kühe) möglich; Pferdebeweidung wird ausgeschlossen.

Ausgleichsfläche 7 (A7 – Gemarkung Rimbach, Flur 11, Flurstück 18/1; 2.087 m²):
Entwicklungsziel – Pflanzung einer Hochstrauchhecke mit Baumanteil, die in diesem exponierten Bereich feldgehölzartig wirkt; die Randbereiche sind unregelmäßig zu gestalten und sollten als Saumgesellschaften entwickelt werden (buchtenartiger Rückschnitt des Heckenrandes alle 5-7 Jahre); funktional ist ein Vogelschutzgehölz mit Unterstützung der Frühtracht bei der Entomofauna anzustreben; der Gehölzaufbau sollte vorwiegend durch die nachfolgend aufgeführten Hochstraucharten, ergänzt durch die genannten Baumarten bestimmt werden: Kornelkirsche (Cornus mas), Schlehe (Prunus spinosa), Salweide (Salix caprea), Roter Hartriegel (Cornus sanguinea), Li-guster (Ligustrum vulgare), Weißdorn-Arten (Crataegus spp.), Heckenkirsche (Loricera xylosteum), Feldahorn (Acer campestre), Hainbuche (Carpinus betulus), Eberesche (Sorbus aucuparia), Traubenkirsche (Prunus padus)

Die Vorgaben des Grünordnungsplanes zur Umsetzung der Maßnahmen sind verbindlich.

B Bauordnungsrechtliche Festsetzungen nach § 81 HBO

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

1.1 Aus gestalterischen Gründen wird die maximal zulässige Traufwandhöhe TWH gem. der „Satzung zur Ergänzung baugestaltungsrechtlicher Festsetzungen in Bebauungsplänen der Gemeinde Rimbach/Odw." als das Maß zwischen der Oberkante Fertigfußboden des untersten Vollgeschosses und dem Schnittpunkt der verlängerten Linie der Traufwandaußenkante mit der Oberkante Dachhaut festgesetzt.

1.2 Geneigte Dächer sind mit nicht spiegelnden Ziegel- oder Betonwerksteinprodukten einzudecken. Die Dacheindeckung ist ausschließlich in roten, braunen oder schwarzen Farbtönen zulässig. Metallische Werkstoffe (z. B. Zink- und Kupferblecheindeckung) sind ebenfalls zulässig. Für Flachdächer wird die extensive Begrünung empfohlen.

1.3 Je Gebäude ist nur eine einheitliche Neigung der Hauptdachflächen zulässig.

1.4 Dachaufbauten sind ebenfalls in der o.g. Satzung zur Ergänzung baugestaltungsrechtlicher Vorschriften geregelt. Gem. § 6 „Dachaufbauten" sind Sattel- oder Schleppgauben zugelassen. Die Gesamtlänge der Gauben auf einer Dachseite darf höchstens 2/3 der Trauflänge dieser Dachseite betragen. Der höchste Punkt der Dachgauben muss mindestens 0,50 Meter unter der Firstoberkante des Daches liegen. Der seitliche Mindestabstand der Gauben zur Gebäudeecke muss mindestens 2,00 Meter betragen. Als Gebäudeecke gilt die durch Zusammentreffen der Trauf- und Giebelwand gebildete Linie.

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

2.1 Mauern als Abgrenzung der Grundstücke sind unzulässig.

2.2 Zu öffentlichen Flächen sind Zäune aus Metall (z. B. Stabgitter- oder Maschendrahtzäune) oder Holz (z. B. Staketenzaun) zulässig, jedoch nur bis zu einer Endhöhe von 1,50 m über der Oberkante der anbaufähigen Verkehrsfläche. Geschlossene Ansichtsflächen sind unzulässig. Zaunanlagen sind mindestens einseitig, mit Ausnahme der Tor- und Türöffnungen, mit Hecken aus Laubgehölzen in einer Mindestbreite von 1,00 m anzupflanzen. Es ist ein Bodenabstand von 10 cm einzuhalten, um den ungestörten Wechsel von Kleinsäugern zu gewährleisten.

2.3 Hecken als Einfriedung sind durch eine ausgewogene Mischung standortgerechter Gehölzarten der o.a. Auswahlliste herzustellen. Die Verwendung von Thuja und Chamaecyparis- Hecken ist unzulässig.

3. Gestaltung von Stellplätzen und Garagen nach § 87 (1) Nr. 4 HBO

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

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

4.1 Die als nicht überbaubare Grundstücksflächen ausgewiesenen und die nicht überbauten Grundstücksteile sind, soweit diese nicht als Stellplätze, Zuwegungen oder Einfahrten genutzt werden, gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Bei Baumpflanzungen sind die Pflanzabstände gemäß Nachbarrechtsgesetz zu berücksichtigen.

4.2 Befestigte Flächen sind auf das erforderliche Mindestmaß zu beschränken und mit wasserdurchlässigen Materialien herzustellen auszubilden (z.B. Breitfugenpflaster, Rasengittersteine etc.).

5. § 9 (1) Nr. 26 BauGB: Flächen für Abgrabungen und Aufschüttungen zur Herstellung des Straßenkörpers:

5.1 Im Zuge des Straßenbaus sind Aufschüttungen und Abgrabungen zur Herstellung des Straßenquerprofils erforderlich. Die Veränderung der Grundstückshöhe im Zuge des Straßenbaus (Böschungen) ist von den Grundstückseigentümern zu dulden. Die betroffenen Flächen sind im Rahmen der privaten Grundstücksflächen, mit Ausnahme der überbauten Flächen, der Stellplätze und notwendigen Zuwegung, gärtnerisch anzulegen und dauerhaft vor Erosion zu schützen.

C. § 51 (3) HWG: Verwenden von Niederschlagswasser:

1.1 Anfallendes Niederschlagswasser ist, soweit dies aus wasserrechtlicher Sicht unbedenklich ist, nicht der örtlichen, öffentlichen Kanalisation zuzuführen, sondern anderweitig zu behandeln, wie z. B.:
- Sammeln in Zisternen und Wiederverwertung (z. B. häusliche Brauchwassernutzung, Gartenbewässerung etc.).
- Dezentrales Sammeln und Ableiten in dezentrale oder zentrale Versickerungsflächen innerhalb der Privatgrundstücke. Dabei sind Anlagen zur Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser gemäß ATV - Arbeitsblatt A 138 anzulegen.
- Dezentrales oder zentrales Sammeln und Ableiten in einen Vorfluter (Hinweis: Die Einleitung von Niederschlagswasser in ein Gewässer stellt eine Gewässerbenutzung dar, für die eine wasserrechtliche Erlaubnis notwendig ist).
- Reduzieren vollständig versiegelter Oberflächenbefestigungen.

1.2 Niederschlagswasser, das die Anforderungen aus wasserrechtlicher Sicht für die festgesetzten Maßnahmen nach 1.1 nicht erfüllt, ist in die Kanalisation einzuleiten oder einer vorherigen Vorbehandlung zuzuführen.

D. Hinweise

1. Denkmalschutz (§ 20 HDSchG):

Es wird darauf hingewiesen, dass bei Erdarbeiten jederzeit Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände, z.B. Scherben, Steingeräte, Skelettreste entdeckt werden können. Diese sind nach § 20 HDSchG unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Archäologische Denkmalpflege, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde zu melden. Funde und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise zu schützen.

2. Schutz von Versorgungsleitungen:

Vor der Ausführung von Bauvorhaben oder Pflanzarbeiten im Nahbereich der Straßen haben sich der Bauherr oder dessen Baufirmen über die genaue Lage von Ver- und Entsorgungsleitungen bei den Versorgungsunternehmen zu informieren um Beschädigungen am Kabel- und Leitungsbestand zu vermeiden. Die erforderlichen Sicherheitsabstände zu bestehenden Leitungen sind bei Baumpflanzungen zu beachten.
Bei Unterschreitung eines Abstandes von 2,50 m zu bestehenden Versorgungsleitungen 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.

TEILGELTUNGSBEREICHE A1-A8

<u>Gemarkung Rimbach, Flur 14:</u>
Ausgleichsfläche 4 Flurstück 72, 4.469 m²
Ausgleichsfläche 6 Flurstück 64/4, 4.706 m²

<u>Gemarkung Rimbach, Flur 11:</u>
Ausgleichsfläche 7 Flurstück 18/1, 2.072 m²

<u>Gemarkung Rimbach, Flur 15:</u>
Ausgleichsfläche 5 Flurstück 62, 2.131 m²

<u>nachrichtliche Übernahme - Gemeinde Führt, Gemarkung Fahrenbach, Flur 1 :</u>
Ausgleichsfläche 1 Flurstück 121, 3.848 m²
Ausgleichsfläche 2 Flurstück 135, 6.663 m²
Ausgleichsfläche 3 Flurstück 134, 2.190 m²

M 1: 2.500

GEMEINDE RIMBACH

Bebauungsplan "Zwischen Ring- und Holzbergstraße"

Für die Flurstücke in der Gemarkung Rimbach, Flur 14, Nr. 40/7, 40/8, 41/3 (tw.), 41/6 (tw.), 42/9, 42/11, 42/12, 43/3, 43/4, 44/1,48/0 (tw.); sowie die Wegparzellen Nr. 94/0 (tw.), 122/76 (tw.), 122/77 (tw.), 122/94 (tw.)

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

GRZ	Grundflächenzahl	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB § 16 BauNVO
GFZ	Geschossflächenzahl	§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB § 16 BauNVO
II*	Zahl der Vollgeschosse	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB § 16 BauNVO
ED	Bauweise, hier: nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB § 22 und 23 BauNVO
	Baugrenze	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB § 23 BauNVO
	Öffentliche Strassenverkehrsflächen	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
	Flächen für Versorgungsanlagen, Zweckbestimmung: Elektrizität	§ 9 Abs. 1 Nr. 12 und Nr. 14 BauGB
	öffentliche Grünfläche	§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
	Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
	Anpflanzen / Erhalten Bäume	§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB
	Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung v. sonst. Bepflanzungen (hier: Wiesenrain)	§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB
L	Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts, hier: Landschaftsschutzgebiet "Bergstraße-Odenwald"	§ 9 Abs. 6 BauGB
	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen	§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB
	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans	§ 9 Abs. 7 BauGB
	Vorgeschriebene Firstrichtung	§ 81 HBO
	Vorschlag Grundstücksteilung	
	Gebäude Bestand	
	Höhenschichtlinien gem. örtlichem Aufmaß	

NUTZUNGSSCHABLONE

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)		Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)	Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB): Zahl der Vollgeschosse 1)	GRZ	GFZ	Dachform Dachneigung 2)	FH (Firsthöhe) (Angaben in Meter über Bezugspunkt 3))	TWH (Traufwandhöhe)
WA	Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)	ED	II*	0,4	0,8	Sattel-, Walmdach 25° - 41° a. T.	ergibt sich aus TWH u. Dachneigung	5,25

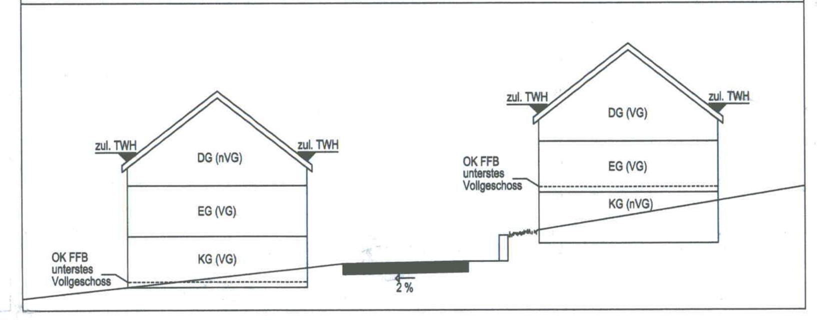
1) II* das zweite Vollgeschoss muss das Keller- oder Dachgeschoss bilden.

2) Pultdach bzw. versetztes Pultdach als Sonderformen eines Satteldaches sind unter Beachtung der festgesetzten Dachneigung zulässig. Bei Pultdächern bezieht sich die Traufwandhöhe auf die höhere Gebäudewand.

3) Die Traufwandhöhe ist das Maß zwischen der Oberkante Fertigfußboden des untersten Vollgeschosses und dem Schnittpunkt der verlängerten Liene der Traufwandaußenkante mit der Oberkante Dachaut. (Gemeinde Rimbach " Satzung zur Ergänzung baugestaltungsrechtlicher Vorschriften in Bebauungsplänen")

SYSTEMSCHNITT

Maßstab: 1:250



PLANVERFAHREN

Der Bebauungsplan besteht aus: 1 Blatt Planteil im Maßstab 1:500 mit textlichen Festsetzungen

<u>§ 2 BauGB: Aufstellung:</u>
Die Aufstellung des Bebauungsplanes wurde am 20.03.2003 beschlossen.

<u>§ 3 Abs. 1 BauGB: Frühzeitige Beteiligung der Bürger:</u>
Die Planung wurde zur Unterrichtung der Bürger in der Zeit vom 28.04.2003 bis einschließlich 31.05.2003 öffentlich ausgelegt.

<u>§ 4 BauGB: Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange:</u>
Die Planung wurde zur Einholung der Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange mit Schreiben vom 25.08.2003 und Fristsetzung bis einschließlich 30.09.2003 versandt.

<u>§ 3 Abs. 2 BauGB: Öffentliche Auslegung:</u>
Der Entwurf mit Begründung wurde auf die Dauer eines Monats, in der Zeit vom 28.07.2004 bis einschließlich 30.08.2004 , öffentlich ausgelegt.

<u>§ 3 Abs. 3 Satz 2 und 3 BauGB: Erneute verkürzte öffentliche Auslegung zu den geänderten Teilen:</u>
Der Entwurf mit Begründung wurde verkürzt auf die Dauer von 2 Wochen, in der Zeit vom 20.10.2004 bis einschließlich 03.11.2004, erneut öffentlich ausgelegt.

<u>§ 10 BauGB: Beschluss des Bebauungsplanes:</u>
Nach Prüfung und Behandlung der eingegangenen Anregungen wurde der Bebauungsplan am 23.11.2004 als Satzung beschlossen.

Es wird bestätigt, dass im Zuge der Planaufstellung alle vorstehenden Verfahrensschritte durchgeführt und der Inhalt des Bebauungsplanes mit der Beschlussfassung der Gemeindevertretung übereinstimmt:

Der Gemeindevorstand der Gemeinde Rimbach

Siegel Unterschrift

<u>§ 10 Abs. 3 BauGB: Genehmigung des Bebauungsplanes:</u>
Mit der ortsüblichen Bekanntmachung der Erteilung der Genehmigung durch die höhere Verwaltungsbehörde am 05. AUG. 2005 tritt der Bebauungsplan in Kraft.

Der Gemeindevorstand der Gemeinde Rimbach

Siegel Unterschrift

RECHTSGRUNDLAGEN

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

- das Baugesetzbuch (BauGB);
- das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), in Verbindung mit
- dem Hessischen Naturschutzgesetz (HeNatG);
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO);
- die Hessische Gemeindeordnung (HGO);
- die Hessische Bauordnung (HBO):
- die Planzeichenverordnung (PlanzVO)

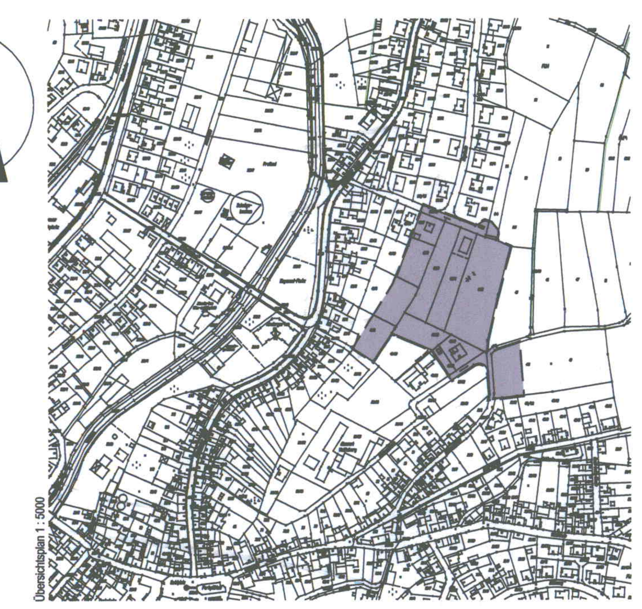
Genehmigt
am 12. Juli 2005
Az.: III 31.2-61d 02/01-37
Regierungspräsidium Darmstadt
im Auftrag

006-31-19-3050-004-056-00

GEMEINDE RIMBACH

Bebauungsplan

"Zwischen Ring- und Holzbergstraße"



Maßstab:	1 : 500
Verfahrensstand:	Satzung
Planstand:	Satzungsbeschluss gem. § 10 BauGB
Datum:	Nov 2004
Proj.- Nr.:	0306

Dipl.-Ing. (TH) Dirk Helfrich
Beratender Ingenieur
Stadtplaner

Lilienthalstraße 2
64646 Heppenheim

Fon: 06252 - 689120
Fax: 06252 - 689129

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

InfraPro
Planungs- und Ingenieurbüro für Infrastrukturelle Projektlösungen