

Heppenheim, 11. Oktober 2006

Gemeinde Rimbach

B e b a u u n g s p l a n „Am roten Berg“ in der Kerngemeinde

B e g r ü n d u n g

Planstand: Satzung

INFRAPRO

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

AM ERBACHWIESENWEG 4 64646 HEPPENHEIM

FON 06252 - 68 91 20

FAX 06252 - 68 91 29

E-MAIL MAIL@INFRAPRO.DE

INTERNET HTTP://WWW.INFRAPRO.DE



Inhaltsverzeichnis:

1. Grundlagen des Bebauungsplanes	2
1.1 Erfordernis der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung	2
1.2 Aufstellungsverfahren	3
1.3 Geltungsbereich und Lage im Raum	4
1.4 Anpassung an übergeordnete Planungen	5
2. Zweck des Bebauungsplanes	5
3. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen	6
3.1 Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen	6
3.2 Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, örtliche Verkehrsflächen	7
3.3 Sonstige Festsetzungen	7
4. Erschließung	7
5. Umweltschützende Belange	7
5.1 Umweltverträglichkeitsprüfung	7

Anlagen:

- Bebauungsplan im Maßstab 1 : 500
- Textliche Festsetzungen





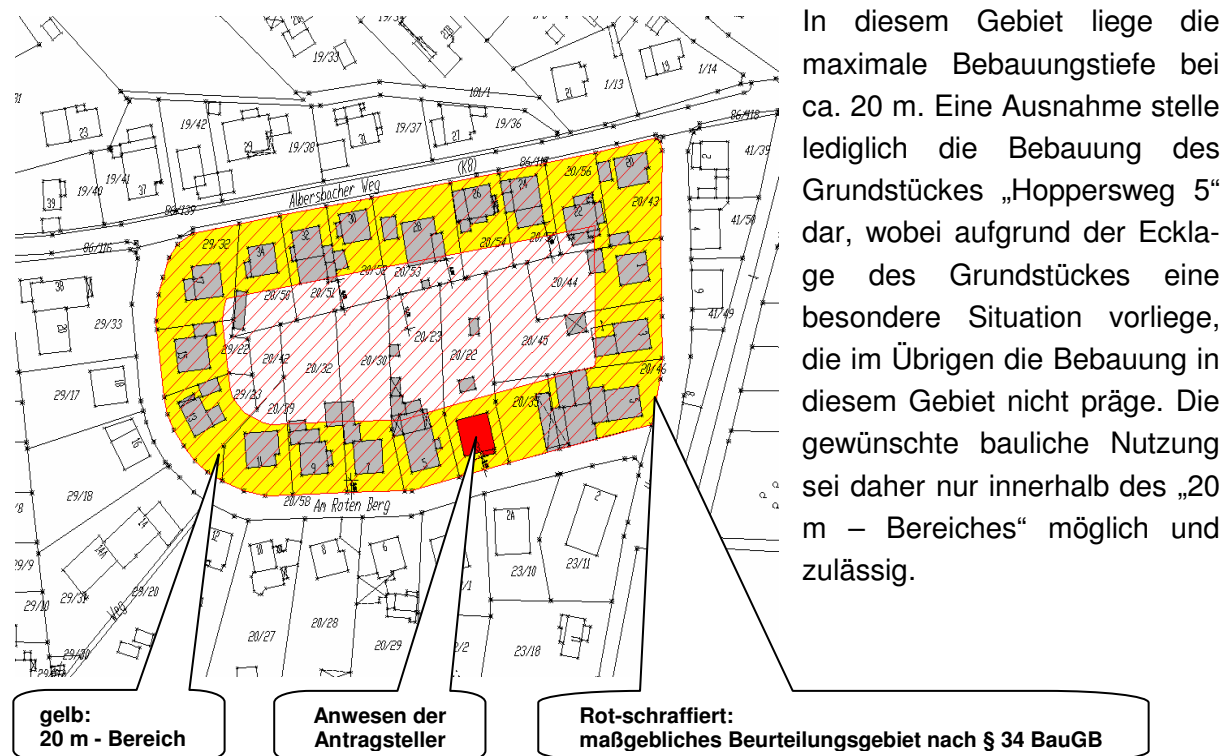
1. Grundlagen des Bebauungsplanes

1.1 Erfordernis der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung

Im Bereich des Anwesens „Am roten Berg Nr. 3“ / Parzelle Nr. 20/22 ist von Seiten der Grundstückseigentümer geplant, im rückwärtigen Grundstücksbereich („in zweiter Reihe“) ein Wohnhaus zur Eigennutzung zu errichten. Zu diesem Zwecke hat die Bauherrschaft beim Kreis Bergstraße als Baugenehmigungsbehörde einen dementsprechenden Bauantrag nach § 62 HBO eingereicht. Im Zuge der gemeindlichen Anhörung hat die Gemeinde Rimbach im Januar dieses Jahres ihr Einvernehmen zu der Bauabsicht nach § 36 Abs. 1 BauGB erteilt.

Das in Rede stehende Grundstück wird nicht durch einen Bebauungsplan erfasst, sondern ist nach den Maßgaben des § 34 BauGB (Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile) zu beurteilen.

Auf dieser Genehmigungsbasis hat die Baugenehmigungsbehörde beim Kreis Bergstraße bislang einen positiven Bescheid zum Bauantrag versagt, da nach Ansicht der Genehmigungsbehörde die zur Beurteilung nach § 34 BauGB „maßgebliche nähere Umgebung“ bestimmt werde durch die Bebauung in dem Gebiet, das begrenzt werde durch den Hoppersweg im Osten, den Albersbacher Weg im Norden und die Straße „Am roten Berg“ im Süden und Westen (siehe Grafik unten).





Die Gemeindeverwaltung hingegen vertritt im Rahmen der Einvernehmenserteilung den Standpunkt, dass das von der Baugenehmigungsbehörde als Beurteilungsgrundlage nach § 34 BauGB zugrunde gelegte Gebiet (in obiger Grafik rot schraffiert dargestellt) weiter zu fassen sei und die als Ablehnungsgrund herangeführte rückwärtige Baugrenze von 20 m in diesem weiteren Umfeld von Wohnbebauung überschritten werde. Insbesondere nördlich des Albersbacher Weges und die Anwesen „Am roten Berg 14 / 14a“ lägen Wohngebäude weit außerhalb der 20 m – Grenze, so dass diese Überschreitungen keinen Einzelfallstatus hätten und das Vorhaben damit im Sinne des § 34 BauGB genehmigungsfähig sei.

Zusammenfassend und im Sinne der vorliegenden Planungsabsicht wird ein städtebaulicher und bauplanungsrechtlicher Regelungsbedarf nur in der unterschiedlichen Beurteilung und Festlegung der überbaubaren Fläche gesehen, der abschließend und eindeutig auf der Ebene der Bauleitplanung behandelt werden soll. Die übrigen Beurteilungsmerkmale, wie Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, gestalterische Festlegungen und Gebäudehöhen, waren in der vergangenen Prüfung nicht streitig und können eindeutig aus dem vorhandenen städtebaulichen Umfeld nach den Maßgaben des § 34 BauGB abgelesen werden.

1.2 Aufstellungsverfahren

Der Plangeltungsbereich ist Bestandteil eines Gebietes nach § 34 BauGB und in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil integriert, damit kann das vorliegende Bauleitplanverfahren als vereinfachtes Verfahren nach den Maßgaben des § 13 BauGB durchgeführt werden (eingeführt durch das EAG Bau 2004).

§ 13 Abs. 1 BauGB gilt für die Aufstellung von Bebauungsplänen in Gebieten nach § 34 BauGB, die die Eigenart der näheren Umgebung unberührt lassen. Mit der Aufstellung des Bauleitplanes werden insoweit lediglich die zulässigen städtebaulichen Maßstäbe, wie hier vorliegend die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen, entsprechend der Eigenart der näheren Umgebung festgelegt. In der Rechtsprechung ist die Bezeichnung der „Eigenart der näheren Umgebung“ zu einem Begriff verfestigt, der den Bereich erfasst, auf den sich die geplante Bebauung auswirken kann und der den bodenrechtlichen Charakter des Baugrundstücks prägt (vgl. BVerwG, Urt. v. 26.5.1978 – 4 C 9/77). Darunter fallen zwar in erster Linie kleinräumige Strukturen (vgl. VGH Mannheim, Urt. v. 28.8.1990 – 8 S 2800/89), jedoch nicht notwendig alle Grundstücke in der Umgebung. Maßgeblich für die vorliegende Bauleitplanung ist das wohnbauliche Umfeld, das hier sicherlich über das innere Quartier, welches begrenzt wird durch die Straßen „Am roten Berg“, „Hoppersweg“ und „Albersbacher Weg“ (in vorstehender Grafik rot schraffiert dargestellt), hinaus geht. Zumindest ist für eine Beurteilung der städtebaulichen Prägung im Zusammenhang mit der Eigenart der näheren Umgebung die Struktur beidseits der den Geltungsbereich begrenzenden Straßen zu sehen.





Das Plangebiet ist aufgrund der räumlichen Lage innerhalb des Siedlungsbereichs grundsätzlich als nach § 34 BauGB bebaubar einzustufen. Durch die Aufstellung des Bebauungsplans wird der aus der vorhandenen Eigenart der näheren Umgebung vorgegebene Zulässigkeitsmaßstab nicht wesentlich verändert. In diesem Sinne ist nach den Maßgaben des § 13 Abs. 1 BauGB das vereinfachte Verfahren anwendbar. Voraussetzung hierfür ist u. a. auch, dass die Zulässigkeit des Verfahrens als Ausnahme von der UP-Pflicht des § 2 Abs. 4 BauGB ausgestaltet ist. Demnach werden Vorhaben, die einer Prüfpflicht nach UVP-Gesetz unterliegen, nicht zugelassen. Das vereinfachte Verfahren nach § 13 BauGB bildet an dieser Stelle also eine normative Ausnahmeregelung der Plan-UP-Richtlinie, wobei zugleich Anforderungen formuliert werden, die sicherstellen sollen, dass Bauleitpläne nach § 13 keine erheblichen Umweltauswirkungen haben können.

Auf das vorliegende Verfahren bezogen trifft dies in vollem Umfang zu, es bestehen auch keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Umweltgüter. Damit wird von einer Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB und der Erstellung eines Umweltberichts abgesehen.

Nach den Maßgaben des Baugesetzbuches kann im vereinfachten Verfahren auch von der vorgezogenen Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 abgesehen werden. Weiterhin kann auch von der entsprechend § 3 Abs. 1 Satz 1 ausgestalteten vorgezogenen Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 1 Satz 1 abgesehen werden, wonach Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, zu unterrichten und zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 aufzufordern sind.

Im Einzelnen wurden im Zuge der Planaufstellung und nach den Vorgaben des Baugesetzbuches, die nachstehenden Verfahrensschritte gemäß erfolgter Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung durchgeführt.

- 08.06.2006:** Beschluss nach § 2 Abs. 1 BauGB über die Aufstellung des einfachen Bebauungsplanes „Am roten Berg“ (Aufstellungsbeschluss).
- 08.06.2006:** Billigung der vorgelegten Planung als Entwurf zur Durchführung der förmlichen öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB.
- 10.07.2006 bis einschließlich 11.08.2006:** Durchführung der förmlichen öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanentwurfes nach § 3 Abs. 2 BauGB.
- 11.10.2006:** Behandlung der eingegangenen Anregungen aus der Durchführung der förmlichen öffentlichen Auslegung der Entwurfsplanung und Beschlussfassung des einfachen Bebauungsplanes als Satzung (Satzungsbeschluss).

1.3 Geltungsbereich und Lage im Raum

Das Plangebiet des einfachen Bebauungsplans liegt im Südwesten der Kerngemeinde Rimbach. Topografisch gesehen steigt das Gelände nach Süden und Westen hin deutlich an.



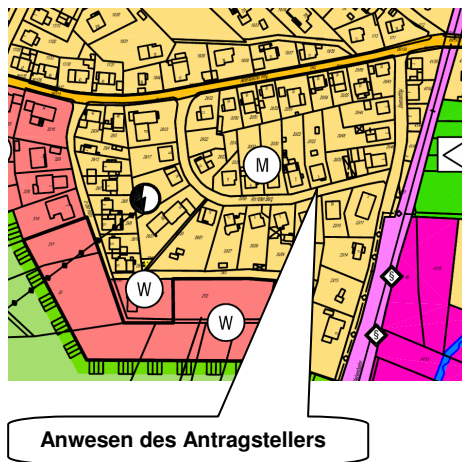


Das Plangebiet ist umgeben von Wohnbebauung und in den Siedlungsbereich der Kerngemeinde integriert.

Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 6.000 m² und beinhaltet die Grundstücke mit der Katasterbezeichnung Gemarkung Rimbach, Flur 16, Nr. 20/22, 20/23, 20/30, 20/32, 20/35 und 20/45 teilweise.

1.4 Anpassung an übergeordnete Planungen

Der Regionalplan Südhessen 2000 (RPS) ordnet das Gebiet den Siedlungsflächen Bestand zu. Regionalplanerische Restriktionen sind im betroffenen Bereich daher nicht dargestellt.



Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan ist „Mischgebiet“ dargestellt (siehe neben stehende Abbildung). Im Rahmen der Offenlage wurde darauf hingewiesen, dass sich die vorhandene Nutzung und somit die Beurteilungsgrundlage für das Einfügen gem. § 34 BauGB als „Allgemeines Wohngebiet“ darstellt und somit ein zukünftiges Bauvorhaben nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt ist. Eine entsprechende Änderung/Anpassung des Flächennutzungsplanes wird daher nun vorgenommen.

Die Fläche des Geltungsbereiches befindet sich außerhalb des Landschaftsschutzgebietes „Bergstraße - Odenwald“ (LSG).

Belange, die einer baulichen Nutzung der Flächen entgegenstehen, sind weder dem Landschaftsplan, noch dem Flächennutzungsplan oder dem Regionalplan zu entnehmen. Weitere übergeordnete Restriktionen sind nicht bekannt.

2. Zweck des Bebauungsplanes

Der einfache Bebauungsplan dient der abschließenden Konkretisierung und eindeutigen Festlegung von überbaubaren Flächen innerhalb des zeichnerisch dargestellten Plangeltungsbereiches. Weitere Festsetzungen, wie z. B. hinsichtlich der Art und des Maßes der baulichen Nutzung, der Bauweise, gestalterischen Festlegungen oder der Bestimmung der äußeren Kubatur baulicher Anlagen, werden nicht getroffen, da hier die Umgebungsmerkmale des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles nach den Maßgaben des § 34 BauGB hinreichend genaue Vorgaben machen und zur Beurteilung herangezogen werden können (Einfügungsgebot).





3. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

Der vorliegende Bebauungsplan wird als **einfacher Bebauungsplan** im Sinne des § 30 Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB) aufgestellt; das Aufstellungsverfahren wird im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt.

Anwendungsvoraussetzung für § 30 Abs. 3 BauGB ist, dass ein Bebauungsplan nicht die in Abs. 1 bezeichneten Mindestfestsetzungen trifft (Art und Maß der baulichen Nutzung, die überbaubaren Grundstücksflächen und die örtlichen Verkehrsflächen). Von den genannten Mindestfestsetzungen werden vorliegend nur die überbaubaren Grundstücksflächen durch Festsetzung bestimmt. Liegt ein einfacher Bebauungsplan vor, finden grundsätzlich die Vorschriften (in diesem Fall) des § 34 BauGB Anwendung, insofern handelt es sich im Sinne des Zulässigkeitsrechts um Vorhaben in Gebieten nach § 34 BauGB. Die Festsetzungen des einfachen Bebauungsplanes sind dabei aber als Zulässigkeitsvoraussetzung beachtlich.

Die Rechtsfolge, d. h. die Zulässigkeitsvoraussetzung für Vorhaben in Gebieten mit einfachen Bebauungsplänen, ist damit eindeutig bestimmt: Vorhaben sind zulässig, wenn sie den Festsetzungen des einfachen Bebauungsplanes nicht widersprechen und im Übrigen den Maßgaben des § 34 BauGB. Widerspricht ein Vorhaben den Festsetzungen des einfachen Bebauungsplanes nicht, besteht ein Rechtsanspruch auf Genehmigung; das Vorhaben bedarf aber „im Übrigen“ noch der Zulässigkeit (in diesem Fall) des § 34 BauGB.

Die Beteiligung der Gemeinde gemäß § 36 BauGB bezieht sich hierbei nicht auf die Prüfung der Übereinstimmung des Vorhabens mit den Festsetzungen des einfachen Bebauungsplanes, sondern allein auf die im Übrigen anzuwendenden Zulässigkeitsvoraussetzungen des § 34 BauGB.

3.1 Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden gemäß Planeintrag durch Festsetzung von Baugrenzen eindeutig bestimmt. Die Baugrenzen haben zur Straße „Am roten Berg“ einen Abstand von 3,50 m, zu der nach Norden hin angrenzenden Grundstücksgrenze, hin zu den Anwesen am Albersbacher Weg, einen Abstand von 10,00 (Vermassung im Planteil).

Es wird textlich bestimmt, dass die festgesetzten Baugrenzen durch untergeordnete Bauteile geringfügig überschritten werden dürfen, wenn die Grenzabstände der HBO eingehalten werden. Es wird zudem festgesetzt, dass Stellplätze auch außerhalb der überbaubaren Flächen, im Bereich des Vorgartens (Fläche zwischen Baugrenze und anbaufähiger Verkehrsfläche) errichtet werden dürfen.





3.2 Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, örtliche Verkehrsflächen

Es werden keine Festsetzungen getroffen, die Zulässigkeit von Vorhaben richtet sich nach den Maßgaben des § 34 BauGB (Einfügungsgebot).

3.3 Sonstige Festsetzungen

Es werden keine Festsetzungen getroffen, die Zulässigkeit von Vorhaben richtet sich nach den Maßgaben des § 34 BauGB (Einfügungsgebot).

4. Erschließung

Das Gebiet ist über die umgebenden Ortsstraßen bereits vollständig erschlossen. Bei Neubauvorhaben sind zum technischen Anschluss lediglich Hausanschlussleitungen zu verlegen.

Die Andienung von möglichen Bauvorhaben „in zweiter Reihe“ muss über die straßenseitigen Grundstücke erfolgen (interne Erschließung, durch privatrechtliche Vereinbarungen / Grunddienstbarkeit / Überfahrtsrecht). Die zivilrechtliche Vereinbarung muss durch Eintragung als Baulast öffentlich-rechtlich abgesichert werden.

5. Umweltschützende Belange

5.1 Umweltverträglichkeitsprüfung

Im Sinne des § 13 BauGB wird von einer Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB und der Erstellung eines Umweltberichts abgesehen.

Im Zuge der Offenlage wurden folgende Hinweise zu umweltrelevanten Belangen gegeben;

Oberflächengewässer

Oberflächengewässer und Belange des Hochwasserschutzes werden nicht berührt. Messstellen des Landesgrundwassermessdienstes sind keine betroffen.

Bodenschutz

Aus der Altlastendatei ALTIS des Hess. Landesamtes für Umwelt und Geologie ergeben sich folgende Hinweise auf einen Altstandort oder Altablagerungen. Das Plangebiet schließt das Grundstück „Am roten Berg“ ein. Dieses Grundstück ist ein in ALTIS eingetragener Altstandort. Einen Auszug aus der ALTIS-Liste habe ich beigefügt. Angaben, die über die im Auszug hinausgehen, liegen mir nicht vor. Grundwasserschäden in diesem Bereich sind mir nicht bekannt.





Als Nebenbestimmung bitte ich in die Begründung / textliche Festsetzungen aufzunehmen:

- 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.

Der Anregung wurde gefolgt. Im Sinne des § 2 (3) Nr. 1 Hessisches Altlastengesetz (HAltlastG) sind Grundstücke mit stillgelegten Anlagen, die gewerblichen, industriellen, sonstigen wirtschaftlichen Unternehmen oder hoheitlichen Zwecken dienten – Altstandorte. Die Einstufung des Grundstückes „Am roten Berg 9“ als Altstandort ist darauf zurückzuführen, dass von Oktober 1966 bis Januar 1975 die Firma „Wink - Güternahverkehr“ ein Gewerbe zur Transport von Gütern (mit Wartung) dort angemeldet war. Ein Umgang mit gefährdenden Stoffen hat hier nicht stattgefunden, lediglich Verwaltungstätigkeiten wurden ggf. von hier aus wahrgenommen, da die Anmeldung auf den Wohnort des Betreibers erfolgte. Von einer Verunreinigung der Fläche, so dass von ihr eine wesentliche Beeinträchtigung des Gemeinwohls ausgeht und für sie ein Sanierungserfordernis dem Grunde nach festgestellt ist – wie es das HAltlastG darstellt, kann daher nicht ausgegangen werden.

Das Gefährdungspotential für die vorgesehene bauliche Nutzung ist daher als somit als sehr gering einzustufen. Untersuchungen und ggf. weitere Maßnahmen im Bezug auf die geplante bauliche Nutzung ergeben sich daher nicht.

Grundwasser

Der Bebauungsplanentwurf sieht lediglich die Wohnraumverdichtung (rückwärtige Grundstücksbebauung) im Ortskern vor. Aus Sicht der Grundwasserschutzes und der Wasserversorgung werden hierzu keine Bedenken und Anmerkungen vorgebracht. Das Plangebiet liegt in keinem Wasserschutzgebiet.

Abwasser/Gewässergüte

Der Bebauungsplanentwurf enthält keine Aussagen zur Entwässerung. Diesbezüglich ist eine Überarbeitung erforderlich. Da es sich um ein bereits bebautes Gebiet handelt, ist davon auszugehen, dass die Entwässerung über die vorhandene Kläranlage erfolgt. Nach § 42, Abs. 3 Hess. Wassergesetz soll Niederschlagswasser in geeigneten Fällen versickert werden. Es ist daher noch zu prüfen, ob die Versickerung von Niederschlagswasser in den Bebauungsplan rechtsverbindlich aufgenommen werden kann. Sofern eine Niederschlagswasserableitung über die Mischkanalisation vorgesehen ist, ist der „Leitfaden für das Erkennen ökologisch kritischer Gewässerbelastungen durch Abwassereinleitungen in Hessen“ zu beachten.

Die Entwässerung kann über die vorhandene Kläranlage erfolgen. Ein entsprechender Nachweis der Leistungsfähigkeit des Sammlersystems und der Einhaltung der Entlastungsgrenzwerte mit dem Schmutzfrachtsimulationsmodell SMUSI ist erbracht und liegt vor. Anspringhäufigkeit und die Anspringdauer der Entlastungen geht aus dem derzeit aktuellen SMUSI-Ist-Nachweis hervor. Die SMUSI-Ist-Nachweise werden jeweils im Abstand von zwei bis drei Jahren fortgeschrieben und berücksichtigen die Siedlungsentwicklung innerhalb des Betrachtungszeitraumes in den jeweiligen Gemeinden.

Die Kläranlage des Abwasserverbandes „Oberes Weschnitztal“ in Mörlenbach, zuständig für die Abwasserentsorgung der Gemeinden Fürth, Rimbach, Mörlenbach, Lindenfels und drei





Stadtteilen der Stadt Heppenheim, wurde um eine Reinigungsstufe erweitert und stellt damit den Stand der Technik (Nitrifikation und Denitrifikation) dar. Die Anlage wurde auf eine Kapazität von 55.000 EGW bemessen, derzeit sind insgesamt etwa 40.000 EGW angeschlossen. Leistungsfähigkeitsreserven sind damit ausreichend vorhanden. Nach erfolgtem Ausbau und Einführung der dritten Reinigungsstufe wird in der Weschnitz die Gewässergüteklasse 2 erreicht.

Die rechtliche Vorgabe des § 42, Abs. 3 Hess. Wassergesetz zur anderweitigen Verwendung von Niederschlagswasser ist eindeutig und wurde ergänzend aufgenommen.

Immissionsschutz, Bergaufsicht

Aus Sicht der Fachbereiche Immissionsschutz und Bergaufsicht werden gegen den Bebauungsplanentwurf keine Bedenken und Anregungen vorgebracht.

INFRAPro

Dipl. Ing. Dirk Helfrich



Textliche Festsetzungen

Die nachfolgenden textlichen Festsetzungen sind hinsichtlich ihres Geltungsbereiches deckungsgleich mit dem zeichnerisch festgesetzten Geltungsbereich des einfachen Bebauungsplanes der Gemeinde Rimbach „Am roten Berg“. Die zeichnerischen und sonstigen Festsetzungen der Plandarstellung werden durch die textlichen Festsetzungen ergänzt.

A. Planungsrechtliche Festsetzungen § 9 (1) BauGB in Verbindung mit der Bau-nutzungsverordnung (BauNVO)

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

- 1.1 Die überbaubaren Flächen (Baufenster) sind gemäß § 23 Abs.1 BauNVO durch Baugrenzen festgesetzt. Eine geringfügige Überschreitung (bis zu 1,50 m Tiefe) der im Planteil festgesetzten Baugrenzen durch untergeordnete Bauteile 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.
- 1.2 Folgende bauliche Anlagen sind auch außerhalb der überbaubaren Flächen - ohne Anrechnung auf die Geschossfläche gem. § 20 (4) BauNVO – zulässig, sofern die erforderlichen Grenzabstände eingehalten werden:
Freitreppen und Podeste einschließlich der erforderlichen Stützmauern, jedoch nur bis zur Höhe des Erdgeschossfußbodens; Oberflächenbefestigungen, sofern diese teilversiegelt ausgeführt werden sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO, sofern diese eine Grundfläche von jeweils 15 m² nicht überschreiten.
Die zulässige Grundfläche darf gem. § 19 (4) Nr.3 Satz 2 durch die v.g. Anlagen bis zu 50% überschritten werden.

2. § 9 (1) Nr. 4, 22 BauGB: Zulässigkeit von Nebenanlagen, Stellplätzen, Garagen:

- 2.1 Nebenanlagen i. S. d. § 14 BauNVO sind unzulässig. Hiervon ausgenommen sind die folgenden Nebenanlagen, die sowohl innerhalb als auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig sind:
 - a) Der Versorgung des Gebietes dienende Nebenanlagen gem. § 14 (2) BauNVO. Bei Bedarf ist den Versorgungsträgern entsprechendes Gelände zur Verfügung zu stellen.
 - b) Nach Hessischer Bauordnung (HBO) nicht genehmigungsbedürftige bauliche Anlagen.
 - c) Oberflächenbefestigungen für Wege, Freitreppen, Rampen, Terrassen etc.
- 2.2 Garagen und überdachte Stellplätze ohne Seitenwände (Carports) sind ausschließlich innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Stellplätze sind innerhalb der überbaubaren Fläche und im Vorgartenbereich, der Fläche zwischen anbaufähiger Verkehrsfläche und überbaubarer Fläche (Baugrenze), zulässig; es sind maximal 2 nebeneinander liegende Stellplätze zulässig.

C Festsetzungen nach § 9 (4) BauGB i.V.m. 51 (3) HWG**1. Sammeln und 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 oben festgesetzten Maßnahmen nicht erfüllt, ist in die Kanalisation einzuleiten oder einer vorherigen Vorbehandlung zuzuführen.

B Hinweise**1 Sicherstellung des Brandschutzes:**

Die Löschwasserversorgung ist über das örtliche Wasserversorgungsnetz sicherzustellen. Zur Brandbekämpfung muss eine Wassermenge gem. DVGW Arbeitsblatt W 405 von 96 m³/h für eine Löschzeit von 2 Stunden zur Verfügung stehen. Der Fließdruck in Löschwasserversorgungsanlagen darf bei max. Löschwasserentnahme 1,5 bar nicht unterschreiten.

Für die rückwärtige Bebauung sollte die Zuordnung und das Anbringen von Hausnummern von der Straßenseite aus eindeutig erkennbar sein.

2 Denkmalschutz

Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege, Archäologische Denkmalpflege, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen.

3 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.



Zusammenfassende Erklärung gem. § 10 (4) BauGB zum Bebauungsplan „Am roten Berg“ der Gemeinde Rimbach

Mit Inkrafttreten des EAG Bau am 20.07.2004 sind zahlreiche Änderungen des BauGB, verbindlich geworden. So ist dem Bebauungsplan eine zusammenfassende Erklärung beizufügen, in welcher dargestellt wird, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeitsbeteiligung/ Behördenbeteiligung im Bebauungsplan berücksichtigt worden sind und aus welchen Gründen der Plan nach der Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde.

Hinsichtlich der Frage von Eingriffen in Natur und Landschaft durch die Planung ist festzustellen, dass der vorliegende einfache Bebauungsplan „Am Roten Berg“ als bestandssichernder bzw. bestandsordnender Bebauungsplan den im Zusammenhang bebauten Ortsteil (Innenbereich) gem. § 34 BauGB beplant und daher im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt wurde. Eine frühzeitige Unterrichtung und Erörterung nach § 3 (1) Satz 1 und § 4 (1) Satz 1 wurde unter Bezug auf § 13 (2) Nr. 1 BauGB nicht durchgeführt. Gemäß § 13 (3) Satz 1 BauGB wird von der Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB und dem Umweltbericht nach § 2a BauGB abgesehen.

Die im Rahmen der öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 und der Beteiligung der Behörden § 4 Abs. 2 BauGB vorgebrachten Anregungen wurden wie folgt berücksichtigt:

- Die Anregung der unteren Wasserbehörde wurde aufgegriffen. In der Begründung wurden Aussagen zum Brand- und Katastrophenschutz aufgenommen und in den textlichen Festsetzungen der Hinweis zur Sicherstellung des Brandschutzes ergänzt.
- Der Anregung des Kreisausschusses, (Städtebau-, Bauordnungs- und Gestaltungsrecht) die Festsetzungen zu den Nebenanlagen zu überprüfen, wurde insoweit gefolgt, dass eine Konkretisierung vorgenommen wurde.
- Der Hinweis des Kreisausschusses, dass das die beabsichtigte Nutzung/Erweiterung im Plangebiet dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde nicht entspreche sei, wurde durch die Einleitung bereichsweisen Änderung des Flächennutzungsplanes und entsprechende Ergänzung der Begründung berücksichtigt.
- Aufgrund der Anregungen des Regierungspräsidiums Darmstadt, Abteilung Umwelt, dass für das Grundstück „Am roten Berg“ ein Altstandort eingetragen ist, wurden in die Begründung Ausführungen zur ehemaligen Nutzung durch die Firma „Wink-Güternahmeverkehr“ aufgenommen. Im Ergebnis der Abwägung wird das Gefährdungspotential für die angedachte Nutzung als sehr gering betrachtet. In den textlichen Festsetzungen wird ein entsprechender Hinweis zum Bodenschutz aufgenommen.
Die Anregungen zur Entwässerung und die Vorgaben des § 42 (3) Hessisches Wassergesetz zur Versickerung des Niederschlagswassers wurden in die textlichen Festsetzungen als Hinweis aufgenommen.

Auf die Prüfung anderweitiger Planungsmöglichkeiten wurde im Hinblick auf die Lage des Gebietes im Innenbereich und die Tatsache, dass hier eine Verdichtung der Versiegelung von Flächen im Außenbereich vorzuziehen ist, verzichtet.

Es wird daher im Ergebnis der Öffentlichkeitsbeteiligung/ Behördenbeteiligung davon ausgegangen, dass die Anregungen angemessen im Bebauungsplan berücksichtigt worden sind.

