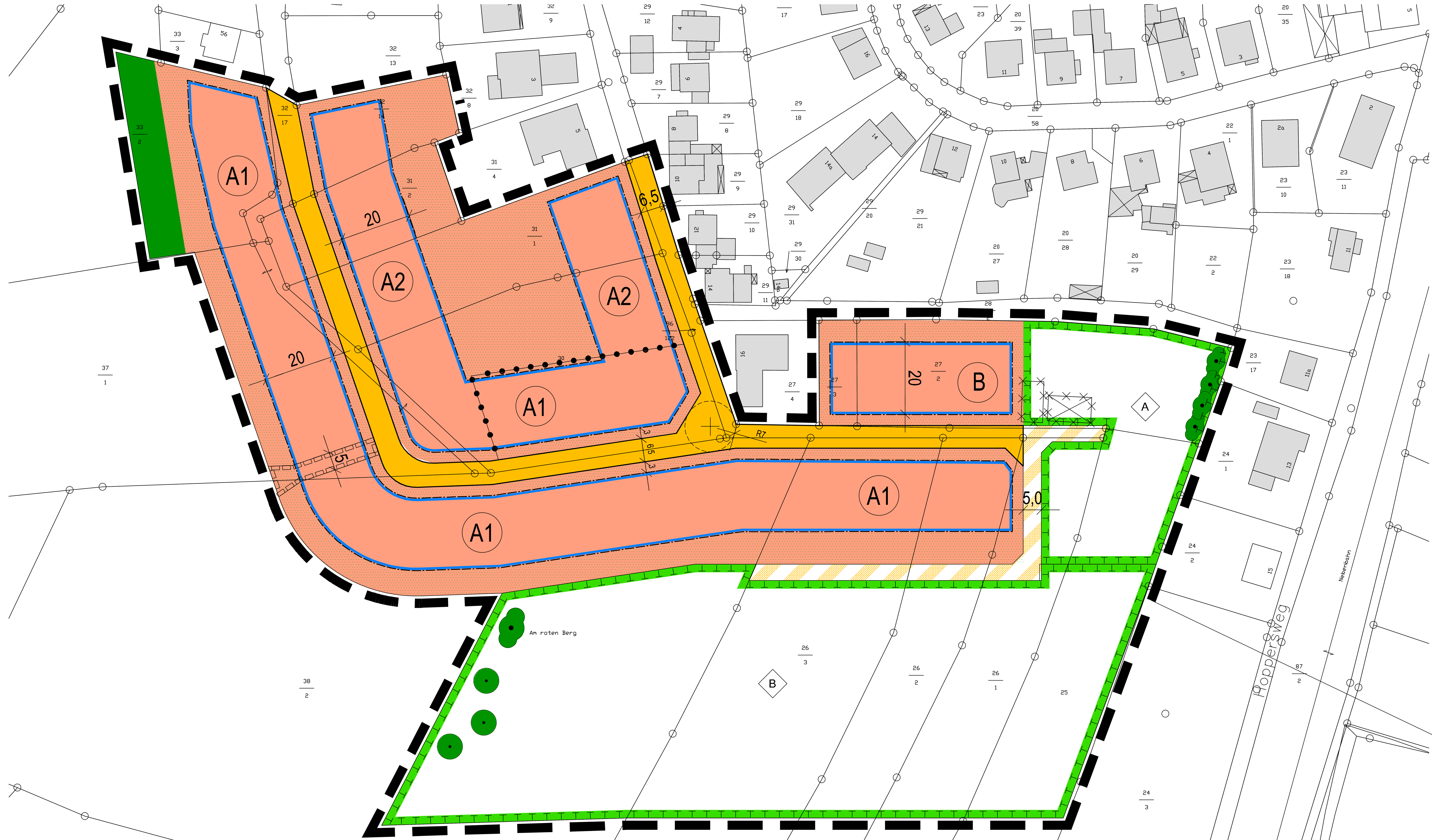
Bebauungsplan "Verlängerung In der Hohl"

Gemeinde Rimbach

Für die Flurstücke in der Gemarkung Rimbach, Flur 16, Nr. 27/2, 27/3, 30, 31/1, 31/2, 32/14 sowie jeweils teilweise Nr. 25, 26/1, 26/2, 26/3, 32/17, 33/5, 37/1, 38/2, 86/122



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

Signaturen gemäß der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90)

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr.1 BauGB, §§ 1 bis 11 BauNVO)
   - Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)

2. Baugrenze, nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)
   - Baugrenze
   - Nicht überbaubare Grundstücksflächen

3. Verkehrsflächen (§ 9 Abs.1 Nr.11 BauGB)
   - Öffentliche Straßenverkehrsflächen
   - Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung hier: Wirtschaftsweg

4. Grünflächen (§ 9 Abs.1 Nr.15 BauGB)
   - private Grünfläche

5. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs.1 Nr.20, 25 BauGB)
   - Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
   - Ausgleichsfläche Teilbereich A, siehe Textfestsetzungen
   - Erhaltung von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr.25b BauGB)
   - Erhaltung von Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr.25b BauGB)

6. Sonstige Planzeichen
   - Mit Geh- und Fahrrechten zugunsten der rückwärtigen Grundstückseigentümer zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
   - Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs.7 BauGB)

Hinweise
- Gebäude (Bestand)
- abzubrechende bauliche Anlage

NUTZUNGSSCHABLONE

Teilbereich	Art der baulichen Nutzung	Bauweise	Maß der baulichen Nutzung: Zahl der Vollgeschosse	GRZ	GFZ	Dachform Dachneigung (SD = Satteldach, WD = Walmdach, PD = Pultdach, FD = Flachdach)	TWH (Traufwandhöhe)	FH (Firsthöhe)
	(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)	(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)	(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)			(§ 81 Abs. 1 Nr. 1 HBO)		
A1	WA Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)	ED	I	0,4	0,4	SD, WD, PD, FD bis max. 41°	5,00	9,00
A2	WA Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)	ED	I	0,4	0,4	SD, WD, PD, FD bis max. 41°	5,80	9,80
B	WA Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)	ED	II	0,4	0,8	SD, WD, PD, FD bis max. 41°	6,65	10,50

TEXTTEIL ZUM BEBAUUNGSPLAN

Die nachfolgenden textlichen Festsetzungen sind hinsichtlich ihres Geltungsbereichs deckungsgleich mit dem zeichnerisch festgesetzten Geltungsbereich des Bebauungsplans der Gemeinde Rimbach „In der Hohl". 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 Es wird **„Allgemeines Wohngebiet"** (WA) im Sinne des § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt.

1.2 Im Sinne des § 1 Abs. 5, 6 BauNVO sind die gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

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

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 zulässigen Werte für die Obergrenzen der Grundflächenzahl (GRZ), der Geschossflächenzahl (GFZ) und der Zahl der Vollgeschosse (vgl. dazu auch Angaben in der Nutzungsschablone):

Teilbereich A1:	max. I Vollgeschoss	GRZ = 0,4	GFZ = 0,4
Teilbereich A2:	max. I Vollgeschoss	GRZ = 0,4	GFZ = 0,4
Teilbereich B:	max. II Vollgeschosse	GRZ = 0,4	GFZ = 0,8

2.2 Abweichende Bestimmung für die Überschreitung der zulässigen Grundflächenzahl durch bestimmte Anlagen (§ 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO):
Die zulässige GRZ darf durch die Grundflächen baulicher Anlagen im Sinne des § 19 Abs. 4 der BauNVO bis zu einer Grundflächenzahl von GRZ = 0,6 überschritten werden.

3. § 9 (1) Nr. 2 BauGB i. V. m §§ 22 und 23 BauNVO: Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen:

3.1 Bauweise (§ 22 BauNVO):
Es sind ausschließlich Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

3.2 Überbaubare Grundstücksflächen (§ 23 BauNVO):
Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen festgesetzt.

3.3 Ausnahme von der Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO):
Im Sinne des § 23 Abs. 3 BauNVO i. V. m. § 31 Abs. 1 BauGB ist eine Überschreitung der im Planteil festgesetzten Baugrenzen durch untergeordnete Bauteile (wie z.B. Treppen, Rampen, Überdachungen, technische Bauteile usw.) in geringfügigem Ausmaß bis zu einer Tiefe von 1,50 m zulässig, wenn die untergeordneten Bauteile im Einzelnen nicht breiter als 3 m sind.
Im Sinne des § 23 Abs. 1, 3 i. V. m. § 16 Abs. 5 BauNVO sind bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, außerhalb der überbaubaren Flächen (unter Anrechnung auf die GRZ) zulässig; die erforderlichen Mindestgrenzabstände nach HBO sind zwingend einzuhalten.

4. § 9 (1) Nr. 3 BauGB: Größe der Baugrundstücke:

Die Mindestgröße der Baugrundstücke wird wie folgt bestimmt:
für Einzelhausgrundstücke: mindestens 400 m²
für Doppelhausgrundstücke: mindestens 250 m² je Grundstück bei realer Teilung.

5. § 9 (1) Nr. 4 BauGB: Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen:

5.1 Nebenanlagen i. S. d. § 14 BauNVO sind wie folgt zulässig:
§ 14 Abs. 1: Untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen sind innerhalb der überbaubaren Flächen (= Baufenster) ohne Einschränkung zulässig, im Bereich der nicht überbaubaren Grundstücksflächen nur dann, wenn deren Grundfläche in der Summe 30 m² nicht überschreitet.
§ 14 Abs. 2: Die der Versorgung des Gebietes dienenden Nebenanlagen sind ohne Einschränkung zulässig, bei Bedarf ist den Versorgungsträgern entsprechendes Gelände zur Verfügung zu stellen.

5.2 Garagen und überdachte Stellplätze ohne Seitenwände (Carports) gemäß § 12 BauNVO sind ausschließlich innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

5.3 Stellplätze sind innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig sowie auch innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksflächen, jedoch nur bis zu einer Tiefe von 15 m, gemessen ab der Grenze der anbaufähigen Verkehrsfläche. Die Flächen vor Garagen sind als Stellplätze zu nutzen.

5.4 Die Breite des Einfahrtsbereichs der Grundstückszufahrt (z.B. in Stellplätze oder Hofflächen), darf eine Länge von insgesamt 6,0 m je Grundstück, gemessen längs der anbaufähigen Verkehrsfläche, nicht überschreiten. Eine Aufteilung (z.B. in zwei Einfahrten zu je 3,0 m) ist zulässig.

6. § 9 (1) Nr. 6 BauGB: Zahl der Wohnungen:

6.1 Je Wohngebäude sind maximal 2 Wohnungen zulässig.

7. § 9 (1) Nr. 13 BauGB: Führung von Versorgungsanlagen und -leitungen:

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

8. § 9 (1) Nr. 21 BauGB: Mit Geh- und Fahrrechten zu belastende Flächen:

8.1 Auf der mit einem Geh- und Fahrrecht zu belastenden Fläche wird den Eigentümern der Flurstücke in der Gemarkung Rimbach Flur 16 Nr. 37/1 und 38/2 ein Geh- und Fahrrecht gewährt. Die genaue Lage dieser Fläche innerhalb des Baugebiets kann im Zuge der Grundstücksaufteilung und Bebauung noch angepasst werden.

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

9.1 Die Rodung von Gehölzen hat außerhalb der Brutzeit, also in der Zeit vom 01. Oktober bis 28. Februar, zu erfolgen.

9.2 Vor Beginn der Baufeldräumung und vor Beginn der Brut- und Setzperiode (Anfang März) sind Nistkästen für Halbhöhlenbrüter und Höhlenbrüter sowie Fledermauskästen aufzuhängen. Die räumliche Festlegung der Nistgeräte kann auch außerhalb des Geltungsbereiches erfolgen, sofern der funktionale Zusammenhang und der Erhalt gewährleistet ist. Die räumliche Festlegung erfolgt vor Ort mit dem kommunalen Umweltamt. Die Nistgeräte sind dauerhaft zu erhalten.

9.3 Die in der Planzeichnung festgelegten Maßnahmeflächen A und B sind als extensiv genutzte Grünlandflächen zu gehölzarmen, blütenreichen Wiesenarealen wie folgt zu entwickeln.

Maßnahmenfläche A:
Schaffung eines frischen, extensiv genutzten Grünlandstandortes und Erhalt der östlich vorgelagerten Strauch- und Baumhecken durch folgende Maßnahmen:
- Die Wiesenfläche wird nur noch zweischürig gemäht; 1. Mahdtermin nicht vor dem 15. Juni, 2. Mahdtermin nicht vor dem 15. September.
- Das Mähgut ist zu räumen und abzufahren.
- Der Einsatz von Düngemitteln (auch Grunddüngung) sowie Pflanzenschutzmitteln ist unzulässig.
- Eine Beweidung und Nachbeweidung der Fläche ist unzulässig, die vorhandenen baulichen Anlagen (Pferdeunterstände etc.) sind abzubrechen und von der Fläche abzuräumen.

Maßnahmenfläche B:
Schaffung eines thermisch überprägten, extensiv genutzten Grünlandstandortes durch folgende Maßnahmen:
- Die Wiesenfläche wird nur noch zweischürig gemäht; 1. Mahdtermin nicht vor dem 15. Juni, 2. Mahdtermin nicht vor dem 15. September.
- Das Mähgut ist zu räumen und abzufahren.
- Der Einsatz von Düngemitteln (auch Grunddüngung) sowie Pflanzenschutzmitteln ist unzulässig.
- Beweidung und Nachbeweidung der Fläche sind unzulässig.
- Das Strauchgehölz ist entsprechend der Planzeichnung und der Festsetzung unter Ziffer A.10 zu erhalten.
- Die Obstbäume sind entsprechend der Planzeichnung und der Festsetzung unter Ziffer A.10 zu erhalten.
- An den Obstbäumen können Nistgeräte oder Fledermauskästen angebracht werden.
- Abgängige Obstbäume sind nicht zu ersetzen, das anfallende Totholz ist im Gebiet zu belassen (Vergleiche Festsetzung unter A.10)
- Kleinflächig kann am südlichen Rand der Maßnahmenfläche kann anfallendes Kronenholz der im Plangebiet zu rodenden Bäume eingebracht werden; auch die Einbringung von Wurzelstöcken aus dem Plangebiet ist zulässig.

10. § 9 (1) Nr. 25 a) BauGB: Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen:

10.1 Mindestens 10 % der Baugrundstücksfläche sind mit einheimischen und standortgerechten Laubgehölzen der nachstehend aufgeführten Arten zu bepflanzen. Dabei sind je Baum 10 m², je Strauch 4 m² anzurechnen.

Bäume:

Acer campreste	Feldahorn
Acer platonides	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Amelanchier ovalis	Felsenbirne
Betula pendula	Birke
Castanea sativa	Ess-Kastanie
Carpinus betulus	Hainbuche
Populus nigra	Schwarzpappel
Populus tremula	Zitterpappel
Prunus avium	Vogelkirsche
Prunus padus	Traubenkirsche
Salix caprea	Salweide
Sorbus aucuparia	Eberesche
Tilia cordata	Winter-Linde
Ulmus var. robusta	Ulme
dorftypische Elemente:	Walnuss, hochstämmige Obstbäume

Sträucher:

Buddleja davidii	Sommerflieder
Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Crataegus spp.	Weißdorn-Arten
Ligustrum vulgare	Liguster
Loricera xylosteum	Rote Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa arvensis	Feldrose
Rosa canina	Hundsrose
Rosa agrestis	Acker-Rose
Salix spec.	Weiden Arten
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
dorftypische Elemente:	Flieder, Forsythie, Buxbaum

Schling- und Kletterpflanzen:

Clematis vitalba	Waldrebe
Hedera helix	Efeu
Lonicera periclymenum	Waldgeißblatt
Lonicera caprifolium	Jelängerjelieber
Parthen. tricusp. 'Veitchii'	Wilder Wein
Polygonum aubertii	Schlingknöterich
dorftypische Elemente:	Echter Wein, Spalierost

10.2 Qualitätsanforderungen an das eingesetzte Pflanzgut:
Straucharten: Str 2xv; Mindestgröße 100-125 cm; keine Containerware
Rosa-Arten: Str 2xv; Mindestgröße 60-100 cm
Baumarten: H 3xv; Mindeststammumfang 14-16 cm
Obstbäume: Hochstamm (mindestens 1,80 m bis zum Kronenansatz)

10.3 Pflanzvorgaben:
Die Strauchgehölze sind möglichst gruppenweise (3-5 Individuen) zu pflanzen. Die Pflanzdichte beträgt bei Hochstraucharten 1 St./2m², bei Niederstraucharten 1 St./m². Empfehlenswert ist eine gruppenartige Einbringung und ein Verband von 2m x 2m (bei dominanten Sträuchern) und 1,5m x 2m bei Arten, die schnell unterdrückt werden. Randlinie und Höhenzonierung von Hecken sind heterogen zu gestalten. Die Pflanzung sollte als Frühjahrspflanzung erfolgen. Die Gehölzpflege hat extensiv zu erfolgen.

11. § 9 (1) Nr. 25 b) BauGB: Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen:

11.1 Die in der Planzeichnung als zu erhalten gekennzeichneten Hecken im Osten des Flurstücks 27/2 und auf dem Flurstück 38/2 sind im Bestand zu erhalten. Abgänge sind zu ersetzen.

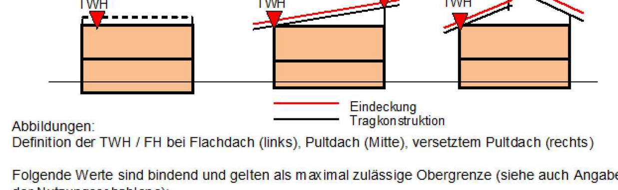
11.2 Die in der Planzeichnung als zu erhalten gekennzeichneten Obstbäume auf dem Flurstück 38/2 sind im Bestand zu erhalten. Abgänge sind nicht zu ersetzen. Totholz sowie abgestorbene Bäume sind im Gebiet zu belassen.

B. Aufnahme von auf Landesrecht beruhenden Regelungen (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. mit § 81 Abs. 3 Hessische Bauordnung HBO)

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

1.1 Gestaltung der Gebäudefassaden:
Die Fassaden der Gebäude sind ausschließlich mit Putzen, Klinkerfassaden oder Holzverkleidungen in hellen, gedeckten Farben auszuführen. Die Verwendung von leuchtenden (grellen) oder fluoreszierenden Farbtönen sowie glänzenden oder spiegelnden Materialien ist im Sinne der Reduzierung und Minderung der Fernwirksamkeit und zum Schutz des Landschaftsbildes unzulässig. Elemente zur Sonnenenergienutzung (z. B. Solar- oder Photovoltaikelemente) an den Gebäudefassaden sind hiervon ausgenommen.

1.2 Aus gestalterischen Gründen wird die maximal zulässige Traufwand- (TWH) und Firsthöhe (FH) begrenzt. Die TWH wird bestimmt als das Maß zwischen dem angegebenen Bezugspunkt und dem Durchstoßpunkt der verlängerten Gebäudeaußenwand durch die Oberkante der Tragkonstruktion.
Die Firsthöhe beschreibt jeweils den höchsten Punkt eines Gebäudes. Bei Flachdächern ist die Traufwandhöhe als höchsten Punkt der Tragkonstruktion anzunehmen. Darüber hinausgehende Staffelgeschosse sind nicht zulässig. Bei Pultdächern und versetzten Pultdächern ist die TWH an der niedrigeren Traufseite nachzuweisen



Abbildungen:
Definition der TWH / FH bei Flachdach (links), Pultdach (Mitte), versetztem Pultdach (rechts)

Folgende Werte sind bindend und gelten als maximal zulässige Obergrenze (siehe auch Angaben in der Nutzungsschablone):

Teilbereich A1:	TWH = 5,00 m	FH = 9,00 m
Teilbereich A2:	TWH = 5,80 m	FH = 9,80 m
Teilbereich B:	TWH = 6,65 m	FH = 10,50 m

Als Bezugspunkt für obige Festsetzung gilt die Oberkante der anbaufähigen Verkehrsfläche in Fahrbahnmitte, gemessen senkrecht vor Gebäudemitte.

1.3 Geneigte Dächer sind ausschließlich mit nicht spiegelnden Ziegel- oder Betonwerksteinprodukten einzudecken. Die Dacheindeckung ist ausschließlich in roten, braunen oder schwarzen Farbtönen zulässig. Bei Flach- oder flach geneigten Dächern bis zu einer Dachneigung von maximal 12° sind auch metallische Werkstoffe (z. B. Zink- und Kupferblecheindeckung) zur Dacheindeckung zulässig. Elemente zur Sonnenenergienutzung (z. B. Solar- oder Photovoltaikelemente) sind hiervon explizit ausgenommen.

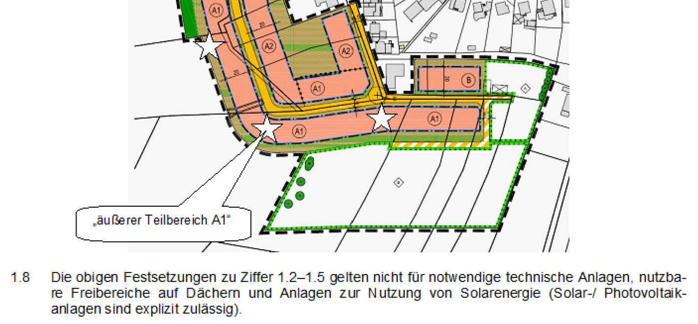
1.4 Es sind ausschließlich Sattel-, Walm- und Flachdächer zulässig. Pultdächer oder versetzte Pultdächer sind als Sonderformen eines Satteldaches ebenfalls zulässig, wobei innerhalb des äußeren Teilbereiches A1 (siehe unten stehende Skizze zu Ziffer 1.7) die niedrigere Traufseite zum Ortsrand (Süden bzw. Westen) ausgerichtet sein muss; bei Pultdächern / versetzten Pultdächern bezieht sich die zulässige Traufwandhöhe auf die niedrigere Traufseite. Zeltdächer sind unzulässig.

1.5 Die Dachneigung ist bis maximal 41° zulässig; je Gebäude ist nur eine einheitliche Neigung der Hauptdachflächen zulässig; bei Doppelhäusern gilt das Gesamtbauwerk, bestehend aus zwei Doppelhaushälften, als Gebäude im Sinne dieser Festsetzung. Dachaufbauten sind von der Begrenzung der Dachneigung ausgeschlossen.

1.6 Als Dachaufbauten sind ausschließlich Sattel- oder Schleppgauben zulässig. Die Gesamtbreite der Dachgauben 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 1,50 Meter betragen. Als Gebäudeecke gilt die durch Zusammentreffen der Trauf- und Giebelwand gebildete Linie.

1.7 Innerhalb des äußeren Teilbereiches A1 (siehe unten stehende Skizze) sind Zwerchhäuser und Zwerchgiebel ausschließlich zur anbaufähigen Verkehrsfläche ausgerichtet zulässig; dort ist jeweils nur ein Zwerchhaus oder ein Zwerchgiebel zulässig. Die zulässige Breite eines Zwerchhauses bzw. Zwerchgiebels darf die Hälfte der Trauflänge dieser Dachseite nicht überschreiten. Der höchste Punkt eines Zwerchhauses /-giebels (= Anschlusspunkt des Firstes des Zwerchhauses /-giebels an die Oberkante der Dachfläche des Hauptdaches) muss mindestens 1,00 Meter unter der Firstoberkante des Hauptdaches liegen.
Die Eindeckung der Zwerchhäuser /-giebel muss in Form und Farbe im gleichen Material wie für die Hauptdachflächen erfolgen; Metalleindeckungen aus Kupfer oder kupferartig eloxiertem Metall im Bereich der aufgehenden Fassadenflächen sind untergeordnet zulässig.

Skizze zur Erläuterung der Begrifflichkeit „äußere Teilbereich A1":



1.8 Die obigen Festsetzungen zu Ziffer 1.2–1.5 gelten nicht für notwendige technische Anlagen, nutzbare Freibereiche auf Dächern und Anlagen zur Nutzung von Solarenergie (Solar-/ Photovoltaikanlagen sind explizit zulässig).

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

2.1 Mauern als Abgrenzung der Grundstücke sind unzulässig. Als notwendige Sicherungsmaßnahmen zur Abfangung von Geländeversprüngen bzw. Böschungen sind Mauern, nach den Maßgaben der Hessischen Bauordnung, ausnahmsweise zulässig, sofern diese als Gabionenwände oder Natursteinmauern aus naturraumtypischen Gesteinsarten (ggf. verblendet) hergestellt werden.

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 0,8 m über der Oberkante der anbaufähigen Verkehrsfläche. Geschlossene Ansichtsflächen sind unzulässig. Zaunanlagen sind mindestens einseitig, mit Ausnahme der Tor- und Türöffnungen, mit standortgerechten Hecken aus Laubgehölzen in einer Mindestbreite von 1,0 m anzupflanzen. Es ist ein Bodenabstand von 10 cm einzuhalten, um den ungestörten Wechsel von Kleintieren zu gewährleisten.

2.3 Hecken als Einfriedung sind ebenfalls zulässig; diese sind durch eine ausgewogene Mischung standortgerechter Gehölzarten (vgl. Artenliste) herzustellen. Die Verwendung von Thuja- oder Chamaecyparis-Hecken sowie Nadelgehölzen ist unzulässig.

3. § 81 (1) Nr. 4 HBO: Gestaltung von Stellplätzen und Garagen:

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: Grundstücksfreiflächen (hier: private Gartenflächen):

4.1 Befestigte sowie vollständig versiegelte Flächen sind auf das erforderliche Mindestmaß zu beschränken. Sofern eine Gefährdung für Grundwasser und Fließgewässer durch schädliche Einträge ausgeschlossen ist, sind Oberflächenbeläge wasserdurchlässig auszubilden (z.B. Breitfugenpflaster, Rasengittersteine etc.).

4.2 Nicht überbaute Grundstücksflächen sind als Grün- bzw. Gartenflächen anzulegen und zu nutzen, soweit sie nicht durch zulässige Zugänge und Zufahrten oder durch zulässige Nebenanlagen in Anspruch genommen werden.

C. § 42 (3) HWG: Verwenden von Niederschlagswasser:

1.1 Anfallendes Niederschlagswasser ist, soweit dies aus wasserrechtlicher Sicht unbedenklich ist, nicht der örtlichen, öffentlichen Kanalisation zuzuführen, sondern zu sammeln und zu verwenden. Dies kann erfolgen
- durch Sammeln in Zisternen und Wiederverwertung (z.B. häusliche Brauchwassernutzung, Gartenbewässerung etc.).
- durch dezentrales Sammeln und Ableiten in dezentrale / zentrale Versickerungsflächen innerhalb der Privatgrundstücke. Dabei sind Anlagen zur Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser gemäß ATV - Arbeitsblatt A 138 anzulegen.

1.2 Niederschlagswasser, das die Anforderungen aus wasserrechtlicher Sicht für die festgesetzten Maßnahmen nach Ziffer 1.1 nicht erfüllt, ist in die Kanalisation einzuleiten oder einer 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 Hessisches Denkmalschutzgesetz (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 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 2,5 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 Versorgungsträger zu errichten.

3. Ausbau des Telekommunikationsnetzes:

In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 0,30m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien vorzusehen. Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989; siehe hier u. a. Abschnitt 3 zu beachten. Wir bitten sicherzustellen, dass durch die Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien nicht behindert werden.
Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom AG so früh wie möglich, mindestens drei Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.

4. Sicherstellung des Brandschutzes:

Die Löschwasserversorgung ist über das örtliche Wasserversorgungsnetz sicherzustellen. Zur Brandbekämpfung muss eine Wassermenge gem. DVGW Arbeitsblatt W 405 von 48 m³/h für eine Löschzeit von 2 Stunden zur Verfügung stehen. Der Fließüberdruck in Löschwasserversorgungsanlagen darf bei max. Löschwasserentnahme 1,5 bar nicht unterschreiten.

5. Bodenschutz:

Bei allen Baumaßnahmen, die einen Eingriff in den Boden erfordern, ist auf organoleptische Auffälligkeiten zu achten. Ergeben sich bei den Erdarbeiten Kenntnisse, die den Verdacht einer schädlichen Bodenverunreinigungen begründen, sind diese umgehend der zuständigen Behörde, dem Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Darmstadt, Dezernat IV/Da 41.5, Bodenschutz, mitzuteilen. Darüber hinaus ist ein Fachgutachter in Altlastenfragen hinzuzuziehen.
Schädliche Bodenverunreinigungen im Sinne des § 2 Abs. 3 Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) sind Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen, die geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für den einzelnen oder die Allgemeinheit herbeizuführen.

6. Grundwasserschutz:

Das Plangebiet liegt in Zone III des zukünftigen Wasserschutzgebiets „Im Hopper". Die Auflagen und Verbote der (Muster-) Trinkwasserschutzgebietsverordnung sind zu beachten.

7. Sicherstellung der Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft:

Vor Beginn der Bauarbeiten sind die zu erhaltenden Gehölzbestände im Gelände eindeutig zu kennzeichnen. Es sind geeignete Maßnahmen zu ergreifen, um die Gehölze vor Beschädigungen zu schützen.
Die vorhandenen Grünlandbestände der Maßnahmenflächen A und B sind vor Inan-spruchnahme als Lager- und Abstellplatz oder als Flächen zur Baustelleneinrichtung durch geeignete Maßnahmen wie z.B. Beschilderung oder Errichtung eines Bauzauns zu schützen.
Zur Gewährleistung der Artenschutzrechtlichen Belange prüft das Umweltamt der Gemeinde Rimbach oder ein fachlich qualifiziertes Planungsbüro die fachgerechte Anbringung der Nistkästen aus Ziffer A 8.2 vor Baubeginn. Die Untere Naturschutzbehörde erhält ein Ergebnisprotokoll der Prüfung.
Drei Jahre nach Beginn der Rechtskraft des Bebauungsplanes erfolgt durch die Gemeinde Rimbach oder ein fachlich qualifiziertes Planungsbüro ein Monitoring der Grünflächenextensivierung auf den Maßnahmeflächen A und B. Die Untere Naturschutzbehörde erhält ein Ergebnisprotokoll der Prüfung.

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. Kampfmittel

Seitens des Regierungspräsidiums Darmstadt und dem Kampfmittelräumdienstes wurde im Zuge des Bauleitplanverfahrens keine gesonderte Auswertung von Luftbildern vorgenommen, die Auskunft über einen begründeten Verdacht und das mögliche Auffinden von Bombenblindgängern hätte liefern können, durchgeführt. Der Gemeinde Rimbach liegen keine Kenntnis über begründete Verdachtsmomente oder auch sonstige Erkenntnisse über eine mögliche Munitionsbelastung vor. Dies entbindet bei künftigen Bauvorhaben die Bauherrschaft jedoch nicht, sich vor Beginn der Baumaßnahmen über Verdachtsmomente zu informieren und Auskunft über eine mögliche Munitionsbelastung einzuholen. Erforderlichenfalls ist vor Baubeginn das Baufeld durch eine systematische Flächenabsuche zu untersuchen. Soweit im Zuge von Bauarbeiten ein kampfmittelverdächtiger Gegenstand gefunden werden sollte, ist der Kampfmittelräumdienst unverzüglich zu verständigen.

E. Nachrichtliche Übernahme

1. Spezielle artenschutzrechtliche Festsetzungen

1.1 Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen
- Maßnahme 1: Beschränkung der Rodungszeit: Die Rodung von Gehölzen muss außerhalb der Brutzeit, also zwischen 01. Oktober und 28. Februar, erfolgen (§ 39 BNatSchG).
- Maßnahme 2: Installation von Nistgeräten: Als Ersatz für (potenzielle) Quartier- und Baumhöhlenverluste sind im funktionalen Umfeld Nistkästen zu installieren für Halbhöhlenbrüter (Baumläuferhöhle Typ1 2B oder 2BN, Halbhöhle Typ 2HW), Nistkästen für Höhlenbrüter (Kleiberhöhle Typ 5KL, Nisthöhle 1B und Nisthöhle 1M) sowie Fledermauskästen (Flachkasten Typ 1 FF, Fledermaushöhle 2FN); die Umsetzung dieser Maßnahme ist den Eingriffen voranzustellen; die Installation muss vor Beginn der Brut- und Setzperiode abgeschlossen sein (bis Anfang März), für die fachgerechte Anbringung der Nistkästen sind fachkundige Spezialisten zu Rate zu ziehen. Zielarten: Gartenbaumläufer, Hausrotschwanz, Kleiber, Blau- und Kohlmeise, Feld- und Haussperling, Star sowie Wasserfledermaus und Großer Abendsegler.
- Maßnahme 3: Weitestgehender Erhalt der Gehölzbestände: auf den verbleibenden Freiflächen sind die Gehölzbestände zu erhalten um die gebiets- und gehölzgebundene Avifauna zu unterstützen - Zielarten: alle gehölzgebundenen Vogelarten.
- Maßnahme 4: Schaffung von extensiv genutzten Grünlandflächen: Entwicklung von möglichst gehölzarmen, blütenreichen Wiesenarealen als struktureller Ausgleich für die im Plangebiet vorkommenden und naturschutzfachlich bemerkenswerten Insektenarten; anzustreben ist dabei eine Positionierung in einem möglichst nahen Umfeld zum Eingriffsgebiet um ein Abwandern bzw. Einwandern der Tiere aus dem Vorhabengebiet zu begünstigen. Idealerweise wären die südlich des Plangebietes liegenden Wiesenflächen entsprechend zu entwickeln, da hier auch die standörtlichen Grundvoraussetzungen gegeben sind. Eine genaue Ausweisung dieser Kompensationsfläche, die notwendige Flächengröße sowie entsprechende Qualitätsfestlegungen muss im Rahmen der Grünordnungsplanung erfolgen.
- Maßnahme 5: Freiflächengestaltung: Im objektbezogenen Freiflächenplan ist im Zuge der Baueingabe / Genehmigungsfreistellung eine ausgewogene Mischung aus Baum- und Heckenpflanzungen mit einheimischen, standortgerechten Arten nachzuweisen; eine weitgehend extensive Gehölzentwicklung und -pflege ist zu berücksichtigen.

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufstellungsvermerk (§ 2 Abs. 1 BauGB):
Die Gemeindevertretung hat in ihrer Sitzung am ***13.12.2006*** die Aufstellung des Bebauungsplanes "Verlängerung In der Hohl" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ***20.08.2007*** ortsüblich bekannt gemacht.

2. Vermerk über die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung (§ 3 Abs. 1 BauGB):
Die Unterrichtung der Öffentlichkeit durch öffentliche Auslegung des Vorentwurfes zum Bebauungsplan mit Begründung fand in der Zeit vom ***30.08.2007*** bis einschließlich ***28.09.2007*** statt. Auslegungszeitraum und -ort wurden am ***20.08.2007*** ortsüblich bekannt gemacht.

3. Vermerk über die frühzeitige Behördenbeteiligung (§ 4 Abs. 1 BauGB):
Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, wurden mit Schreiben vom ***27.08.2007*** unterrichtet und mit Fristsetzung bis einschließlich ***28.09.2007*** zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Detaillierungsgrad der Umweltprüfung aufgefordert.

4. Vermerk über die öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB):
Die Gemeindevertretung hat in ihrer Sitzung am ***17.12.2010*** den Bebauungsplan mit Begründung gebilligt und als Entwurf zur Durchführung der öffentlichen Auslegung beschlossen.
Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist abgegeben werden können, am ***09.07.2011*** ortsüblich bekannt gemacht.
Der Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung hat in der Zeit vom ***19.07.2011*** bis einschließlich ***19.08.2011*** öffentlich ausgelegen.

5. Vermerk über die förmliche Behördenbeteiligung (§ 4 Abs. 2 BauGB):
Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, wurden mit Schreiben vom ***10.01.2011*** um Stellungnahme gebeten.

6. Vermerk über die erneute förmliche Behördenbeteiligung (§ 4 Abs. 2 BauGB i.V.m § 4a Abs. 3 BauGB):
Der Kreisausschuss des Kreises Bergestraße, wurde mit Schreiben vom ***30.06.2011*** erneut um Stellungnahme gebeten.

7. Abwägungsvermerk:
Die Gemeindevertretung hat die aus der Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 2 BauGB) und der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB) abgegebenen Anregungen in ihrer Sitzung am ***08.05.2012*** geprüft und hierüber beschlossen. Das Ergebnis wurde den Anregungsträgern mitgeteilt.

8. Vermerk über die erneute öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB i.V.m § 4a Abs. 3 BauGB):
Die Gemeindevertretung hat in ihrer Sitzung am ***08.05.2012*** den geänderten Bebauungsplan mit Begründung gebilligt und als Entwurf zur Durchführung der erneuten öffentlichen Auslegung beschlossen.
Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist abgegeben werden können, am ***05.07.2012*** ortsüblich bekannt gemacht. Es wurde darauf hingewiesen, dass Stellungnahmen gem. § 4 a Abs. 3 Satz 2 nur zu den geänderten oder ergänzten Teilen abgegeben werden können.
Der Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung hat in der Zeit vom ***16.07.2012*** bis einschließlich ***16.08.2012*** öffentlich ausgelegen.

9. Vermerk über die erneute förmliche Behördenbeteiligung (§ 4 Abs. 2 BauGB i.V.m § 4a Abs. 3 BauGB):
Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, wurden mit Schreiben vom ***11.07.2012*** unterrichtet und mit Fristsetzung bis einschließlich ***16.08.2012*** um Stellungnahme gebeten.

10. Abwägungsvermerk:
Die Gemeindevertretung hat die aus der Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 2 BauGB) und der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB) abgegebenen Anregungen in ihrer Sitzung am ***18.12.2012*** geprüft und hierüber beschlossen. Das Ergebnis wurde den Anregungsträgern mitgeteilt.

11. Vermerk über den Satzungsbeschluss (§ 10 BauGB):
Die Gemeindevertretung hat den Bebauungsplan "Verlängerung in der Hohl" in ihrer Sitzung am ***18.12.2012*** als Satzung beschlossen und die Begründung gebilligt.

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

Gemeindevorstand der Gemeinde Rimbach
den 27.10.2015

(Siegel: Gemeinde Rimbach / Odenwald, Siegel 6) [Unterschrift]
Erster Beigeordneter

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

13. Bekanntmachungsvermerk (§ 10 Abs. 3 BauGB):
Der Beschluss der Satzung wurde am 30.10.2015 ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan tritt mit der Bekanntmachung des Beschlusses über den Bebauungsplan als Satzung in Kraft.

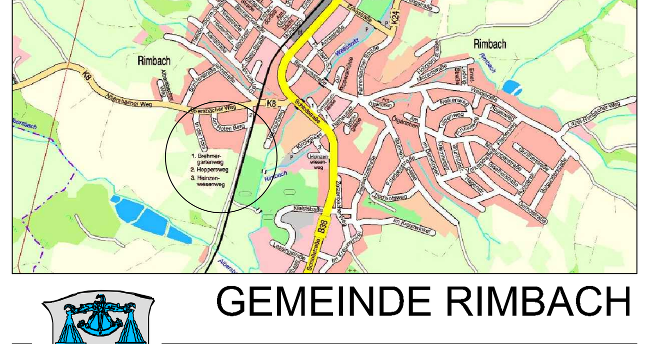
Gemeindevorstand der Gemeinde Rimbach
den 02.11.2015

(Siegel: Gemeinde Rimbach / Odenwald, Siegel 6) [Unterschrift]
Bürgermeister

Ordnungsschlüssel: 006-31-19-3050-004-75-00

Gemeindevorstand der Gemeinde Rimbach Rathausstraße 1 64668 Rimbach		Fassung Satzung Ausfertigung
Proj.-Nr. 03.17P	gez. DH	Datum der letzten Änderung 26.10.2015

Übersichtsplan ohne Mst.



GEMEINDE RIMBACH

Bebauungsplan
Verlängerung in der Hohl
Gemarkung Rimbach, Flur 16

Satzung

Maßstab 1:500 Blatt 1 von 1

INFRAPRO
Ingenieur GmbH & Co. KG
Hüttenfelder Straße 7
64653 Lorsch
Fon 06251 - 584 783 0
Fax 06251 - 584 783 1
mail mail@infrapro.de
web www.infrapro.de