Gemeinde Rimbach

Bebauungsplan "Holzberg" in der Kerngemeinde Rimbach

Für folgende Flurstücke:
Gemarkung Rimbach, Flur 14, Flurstücke Nr. 16/6, Nr. 26/10, Nr. 26/20, Nr. 26/21, Nr. 42/13, Nr. 42/14, Nr. 122/101 (teilweise) und Nr. 122/106 (teilweise)

Tabellarische Festsetzungen (Nutzungsschablone)

(Auf die ergänzenden textlichen Festsetzungen wird hingewiesen)

Planungsrechtliche Festsetzungen								Bauordnungsrechtliche Festsetzungen
Art der baulichen Nutzung	Maß der baulichen Nutzung					Bauweise		Dachform Dachneigung
	GRZ	GFZ	Zahl der Vollgeschosse	Traufwandhöhe in m über Bezugspunkt	Firsthöhe in m über Bezugspunkt			
WA Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)	0,4	0,8	II	6,00 1)	10,00 1)	ED		Satteldach / Walmdach 25° - 45°
WB Besonderes Wohngebiet (§ 4a BauNVO)	0,4	0,8	II	7,00 2)	12,00 2)	offen		Satteldach / Walmdach 25° - 45°

1) Angabe in Meter über Oberkante Fertigfußboden des untersten Vollgeschosses.

2) Angabe in Meter über Oberkante der anbaufähigen Verkehrsfläche in Fahrbahnmitte, gemessen senkrecht von Gebäudemitte.

LEGENDE

FESTSETZUNGEN AUF GRUNDLAGE DES BAUGB I.V.M. DER BAUNVO

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

- WA – Allgemeines Wohngebiet – § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 4 BauNVO
- WB – Besonderes Wohngebiet – § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 4a BauNVO

BAUWEISE, BAULINIEN UND BAUGRENZEN

- ED – Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig – § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO
- Baugrenze – § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO

VERKEHRSFLÄCHEN

- Öffentliche Straßenverkehrsflächen – § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
- P – Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, hier: Privater Parkplatz – § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASSNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT

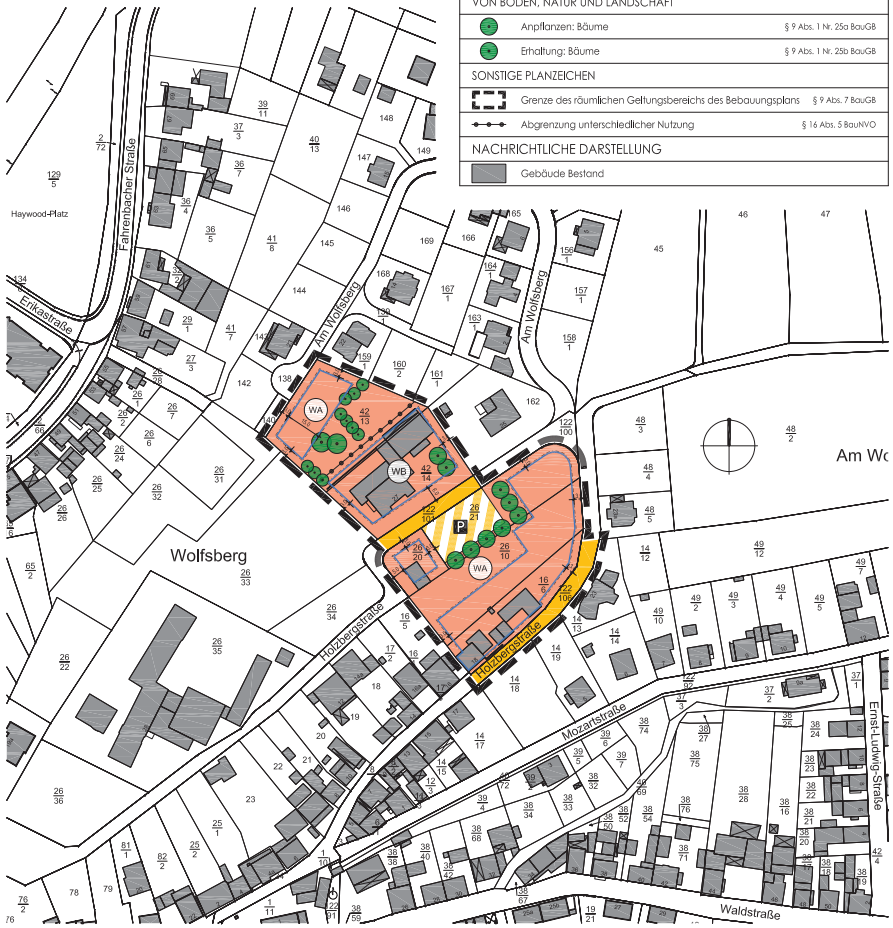
- Anpflanzen: Bäume – § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
- Erhaltung: Bäume – § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB

SONSTIGE PLANZEICHEN

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans – § 9 Abs. 7 BauGB
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung – § 16 Abs. 5 BauNVO

NACHRICHTLICHE DARSTELLUNG

- Gebäude Bestand



Textliche Festsetzungen

Die nachfolgend aufgelisteten Festsetzungen sind hinsichtlich ihres Geltungsbereiches deckungsgleich mit dem Bebauungsplan „Holzberg" in der Kerngemeinde Rimbach zeichnerisch dargestellten Geltungsbereich. Die zeichnerischen und sonstigen Festsetzungen der Plandarstellung werden durch die textlichen Festsetzungen ergänzt.

A. Planungsrechtliche Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) in Verbindung mit (i.V.m.) der Baunutzungsverordnung (BauNVO)

1. Art der baulichen Nutzung, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 1, 4 und 4 a BauNVO

Die beiden Teilbereiche, die mit „WA" gekennzeichnet sind, werden gemäß § 4 BauNVO als „Allgemeine Wohngebiete" festgesetzt. Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO wird festgesetzt, dass die nach § 4 Abs. 3 Nrn. 4 und 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes werden und somit unzulässig sind.

Der Teilbereich, der mit „WB" gekennzeichnet ist, wird gemäß § 4 a BauNVO als „Besonderes Wohngebiet" festgesetzt. Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO wird festgesetzt, dass die nach § 4 a Abs. 3 Nrn. 1, 2 und 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Anlagen für zentrale Einrichtungen der Verwaltung, Vergnügungsstätten, soweit sie nicht wegen ihrer Zweckbestimmung oder ihres Umfangs nur in Kerngebieten allgemein zulässig sind, und Tankstellen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes werden und somit unzulässig sind.

2. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

Stellplätze sind mit wasserdurchlässiger Oberfläche herzustellen (z.B. Splittfugenpflaster, Rasengittersteine, Rasenfugenpflaster etc.), sofern das auf ihnen anfallende Niederschlagswasser nicht anderweitig versickert werden kann.

Zur Schonung insbesondere der Avifauna haben notwendige Rodungen von Gehölzen außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeit - also zwischen dem 01. Oktober und dem 28. bzw. 29. Februar - zu erfolgen.

Nicht verwendetes und nicht schädlich verunreinigtes Niederschlagswasser der Dachflächen oder aus dem Überlauf der Zisternen ist innerhalb der Grundstücke zu versickern, Dabei sind Anlagen zur dezentralen Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser gemäß Arbeitsblatt DWA-A 138 anzulegen. Eine Niederschlagswasserableitung in die Kanalisation kann nur zugelassen werden, wenn eine Versickerung auf den Grundstücken technisch nicht möglich oder wasserrechtlich nicht genehmigungsfähig ist. Diese Festsetzung gilt nicht für Modernisierung und Umbau der im Bebauungsplan dargestellten Bestandsgebäude.

3. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB

Für die zeichnerisch festgesetzten Baumanpflanzungen sind Arten der nachfolgenden Liste zu verwenden.

Laubbäume 1. Ordnung (Hochstamm, 3 x verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang mindestens 14 - 16 cm):

Acer platanoides	Spitzahorn	Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Hainbuche	Fagus sylvatica	Buche
Fraxinus excelsior	Esche	Quercus robur	Stieleiche
Tilia cordata	Winterlinde	Tilia platyphyllos	Sommerlinde

Laubbäume 2. Ordnung (Hochstamm, 3 x verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang mindestens 14 - 16 cm):

Prunus avium	Vogelkirsche	Prunus padus	Traubenkirsche
Sorbus aucuparia	Vogelbeere	Sorbus domestica	Speierling
Sorbus aria	Mehlbeere	Obstgehölze in Arten und Sorten	

4. Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB

Die zeichnerisch festgesetzten Bäume sind zu erhalten und vor schädlichen Einflüssen, insbesondere bei der Durchführung von Baumaßnahmen, zu bewahren. Abgängige Bäume sind zu ersetzen.

B. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen nach § 81 Abs. 1 Hessischer Bauordnung (HBO) und wasserrechtliche Festsetzungen nach § 37 Abs. 4 Hessisches Wassergesetz (HWG) i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB

1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen, § 81 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 HBO

Die Dachflächen sind als Sattel- oder Walmdächer mit einer Dachneigung zwischen 25° und 45° auszubilden. Die Dacheindeckung baulicher Anlagen ist ausschließlich in roten bis braunen oder grauen bis schwarzen Farbtönen zulässig. Stark reflektierende Ziegel sind unzulässig. Engobierte Ziegel sind zulässig.

Dachversätze und Dacheinschnitte sind zulässig. Dachaufbauten, auch Solaranlagen, sind zulässig. Dachgauben dürfen einzeln nicht breiter als 5,00 m und in mehrfacher Anordnung in der Summe ihrer Breiten nicht mehr als das 0,6-fache der jeweiligen Dachlänge betragen. Je Gebäude ist nur ein einheitlicher Gaubentyp (z.B. Schlepp-, Spitz-, Sattelgauben) zulässig.

2. Gestaltung von Einfriedungen, § 81 Abs. 1 Satz 1 Nr. 3 HBO

Zur Einfriedung sind ausschließlich Hecken aus standortgerechten Gehölzen sowie Zäune aus Holz oder Metall zulässig. Mauern können z.B. zur Sicherung von Abgrabungen oder Auffüllungen als Ausnahme zugelassen werden.

3. Sammeln und Verwenden von Niederschlagswasser, § 37 Abs. 4 HWG

Anfallendes Niederschlagswasser ist in Zisternen zu sammeln und für die Brauchwassernutzung und / oder die Grünflächenbewässerung zu nutzen.

C. Hinweise und Empfehlungen

1. Denkmalschutz, § 20 Hessisches Denkmalschutzgesetz (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 der hessenARCHÄOLOGIE - Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Schloss / Glockenhaus, 64283 Darmstadt, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Bergstraße zu melden. Funde und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen (§ 20 Abs. 3 HDSchG).

2. Pflanzabstände zu Ver- und Entsorgungsleitungen

Bei Bepflanzungsmaßnahmen im Bereich von Ver- und Entsorgungsleitungen sind ausreichende Pflanzabstände einzuhalten, damit Auswechslungen oder Reparaturen dieser Anlagen vorgenommen werden können.

Im Hinblick auf Baumpflanzungen im Bereich von Leitungstrassen ist das Merkblatt „Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle, Ausgabe 2013" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen (FGSV) zu beachten.

Darüber hinaus ist bei Anpflanzungsmaßnahmen im Bereich von Leitungstrassen zu beachten, dass tiefwurzelnde Bäume einen Mindestabstand zu den Ver- und Entsorgungsleitungen aufweisen müssen. Wird dieser Abstand unterschritten, so sind die Leitungen gegen Wurzeleinwirkungen zu sichern oder die Standorte der Bäume dementsprechend zu verschieben. Pflanzmaßnahmen im Nahbereich von Betriebsmitteln sind deshalb vorher mit den entsprechenden Ver- und Entsorgungsunternehmen abzustimmen.

3. Löschwasserversorgung

Die Forderungen zum Löschwasserbedarf ergeben sich aus § 3 Abs. 1 Nr. 4 des Hessischen Gesetzes über den Brandschutz, die Allgemeine Hilfe und den Katastrophenschutz (HBKG), aus § 13 der Hessischen Bauordnung (HBO) und den technischen Regeln nach dem DVGW-Arbeitsblatt W 405. Die Differenzierung nach der baulichen Nutzung erfolgt entsprechend § 17 der Baunutzungsverordnung (BauNVO).

Im Rahmen der Objektplanung ist die DIN 14090 „Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken" zu beachten.

Zur Wahrung der öffentlichen Sicherheit und Ordnung sowie der rechtzeitigen Erreichbarkeit durch Rettungsdienst und Feuerwehr sind straßenseitig Hausnummern gut sichtbar und dauerhaft anzubringen.

4. Baugrund, Bodenschutz

Es liegen derzeit keine Informationen über Altstandorte, Altablagerungen, Altlasten und / oder Grundwasserschäden vor.

Bei allen Baumaßnahmen, die einen Eingriff in den Boden erfordern, ist auf organoleptische Auffälligkeiten (Verfärbungen, ungewöhnlicher Geruch etc.) zu achten. Ergeben sich bei den Erdarbeiten Kenntnisse, die den Verdacht einer schädlichen Bodenverunreinigung 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 in diesen Fällen ein Fachgutachter in Altlastenfragen hinzuzuziehen.

Zur Gewährleistung des Bodenschutzes (§ 202 BauGB) sind Maßnahmen zur Erhaltung und zum Schutz des Bodens - insbesondere des Oberbodens - vor Vernichtung oder Vergeudung vorzusehen. Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen des Bodenschutzes wird hingewiesen. Die einschlägigen Richtlinien, Verordnungen und Regelwerke sind zu beachten.

Bei eventuell erforderlichen Geländeaufschüttungen innerhalb des Plangebietes darf der Oberboden des ursprünglichen Geländes nicht überschüttet werden, sondern er ist zuvor abzuschieben. Für Auffüllungen ist ausschließlich unbelastetes Aushubmaterial zu verwenden.

Ein erforderlicher Bodenabtrag ist schonend und unter sorgfältiger Trennung von Oberboden und Unterboden durchzuführen.

Es wird empfohlen, den anfallenden Erdaushub möglichst weitgehend auf den Baugrundstücken wieder zu verwenden. Im Sinne einer behutsamen Umweltvorsorge ist die Vermeidung bzw. Verwertung von Erdaushub auf den Baugrundstücken einer Deponierung vorzuziehen.

5. Stellplatzsatzung

Auf die Stellplatzsatzung der Gemeinde Rimbach, auf deren Grundlage die erforderliche Anzahl an Stellplätzen im Rahmen des Bauantragsverfahrens auf den privaten Baugrundstücken nachzuweisen ist, wird hingewiesen.

6. Entwässerung von Niederschlagswasser auf Nachbargrundstücke

Aus § 26 Hessisches Nachbarrecht und §§ 42 bis 43 Hessisches Wassergesetz ergibt sich das Verbot, Niederschlagswasser auf Nachbargrundstücke zu entwässern und diese hierdurch zu beeinträchtigen. Dies gilt in besonderem Maße auch für öffentliche Straßenverkehrsflächen. Das auf den privaten Grundstücken (auch auf den Zufahrten) anfallende Niederschlagswasser ist daher auf dem eigenen Grundstück zu verwerten bzw. nach Möglichkeit zu versickern.

7. Empfehlung für die Verwendung bestimmter Brennstoffe als Holzenergieträger

Zur Vermeidung schädlicher Umweltbelastungen (Reduzierung klimarelevanter Emissionen) sowie zur rationellen Verwendung von Energie wird empfohlen, regenerative Heizstoffe. Erdwärme oder Solarenergie zu Heizzwecken vorzusehen. Dachflächen sollten für Solaranlagen vorzugsweise nach Süden ausgerichtet werden, um die Solarenergienutzung zu optimieren.

8. Empfehlung für die Verwendung standortgerechter Gehölze

Bei Pflanzungen innerhalb des Geltungsbereiches sollten vorrangig standortgerechte Gehölze gemäß Auswahlliste in Festsetzung A.3. oder nachfolgender Liste verwendet werden:

Sträucher:

Acer campestre	Feldahorn	Carpinus betulus	Hainbuche
Cornus sanguinea	Hartriegel	Cornus mas	Kornelkirsche
Corylus avellana	Haselnuss	Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Liguster	Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe	Rhamnus catharica	Kreuzdorn
Rosa canina	Hundsrose	Rosa rubiginosa	Weinrose
Sambucus nigra	Holunder	Viburnum opulus	Schneeball

PLANVERFAHREN

Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplanes gemäß § 2 (1) BauGB in Verbindung mit § 13a BauGB durch die Gemeindevertretung — am 21.09.2010

Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gemäß § 2 (1) — am 27.09.2010

Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung gemäß § 13a BauGB in Verbindung mit § 3 (2) BauGB — am 24.03.2012

Öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes mit Begründung gemäß § 13a BauGB In Verbindung mit § 3 (2) BauGB — vom 03.04.2012 bis 04.05.2012

Beteiligung der berührten Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 13a BauGB in Verbindung mit § 4 (2) BauGB mit Anschreiben — vom 26.03.2012

Beschluss des zweiten Entwurfes zur erneuten öffentlichen Auslegung gemäß § 4a (3) BauGB I.V.m. § 13a BauGB und § 3 (2) BauGB — am 07.05.2013

Bekanntmachung der erneuten öffentlichen Auslegung gemäß § 4a (3) BauGB i.V.m. § 13a BauGB und § 3 (2) BauGB — am 11.05.2013

Erneute öffentliche Auslegung des 2. Entwurfes mit Begründung gemäß § 4a (3) BauGB i.V.m. § 13a BauGB und § 3 (2) BauGB — vom 21.05.2013 bis 21.06.2013

Erneute Beteiligung der berührten Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a (3) BauGB i.V.m. § 13a BauGB und § 4 (2) BauGB mit Anschreiben — vom 15.05.2013

Nach der Prüfung der fristgerecht eingegangenen Stellungnahmen

Satzungsbeschluss durch die Gemeindevertretung gemäß § 10 (1) BauGB — am 03.09.2013

Die Übereinstimmung des textlichen und zeichnerischen Inhaltes dieses Bebauungsplanes mit den Beschlüssen der Gemeindevertretung sowie die Einhaltung des gesetzlich vorgeschriebenen Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplanes unter Beachtung der vorstehenden Verfahrensschritte werden bekundet.

Der Gemeindevorstand der Gemeinde Rimbach
Rimbach, den 10. SEP. 2013

Siegel — Unterschrift Bürgermeister

Rechtskräftig durch Bekanntmachung gemäß § 10 (3) BauGB — am 14. SEP. 2013

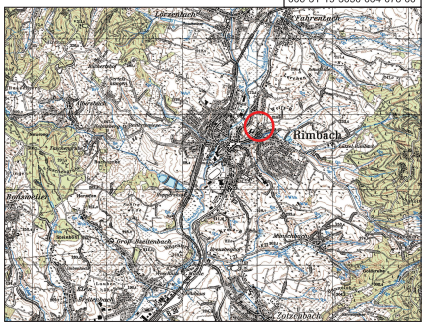
Der Gemeindevorstand der Gemeinde Rimbach
Rimbach, den 16. SEP. 2013

Siegel — Unterschrift Bürgermeister

RECHTSGRUNDLAGEN

- Planzeichenverordnung (PlanZV)
- Baugesetzbuch (BauGB)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
- Hessisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (HAGBNatSchG)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)
- Hessische Gemeindeordnung (HGO)
- Hessische Bauordnung (HBO)
  In der zum Zeitpunkt der Beschlussfassung über die Satzung aktuellen Fassung.

Ordnungsschlüssel
006-31-19-3050-004-078-00



Gemeinde Rimbach

Bebauungsplan "Holzberg" in der Kerngemeinde Rimbach

Maßstab:	1:1.000	Projekt-Nr.	04.011
Datum:	September 2013	Plan-Nr.:	s_1000
gez.:	PJ/BJ	geä.:	-

SCHWEIGER + SCHOLZ
Ingenieurpartnerschaft
Goethestraße 11 — Fon: (06251) 8 55 12 - 0 — e-mail: info@s2ip.de
64625 Bensheim — Fax: (06251) 8 55 12 - 12 — http://www.s2ip.de

SCHWEIGER + SCHOLZ
Ingenieurpartnerschaft
Goethestraße 11 Fon: (06251) 8 55 12 - 0 Fax: (06251) 8 55 12-12
64625 Bensheim e-mail: info@s2ip.de http://www.s2ip.de