

Textliche Festsetzungen

(September 2013)

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-, Satteldachgauben) 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 / Glockenbau, 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 Heizenergieträger

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:

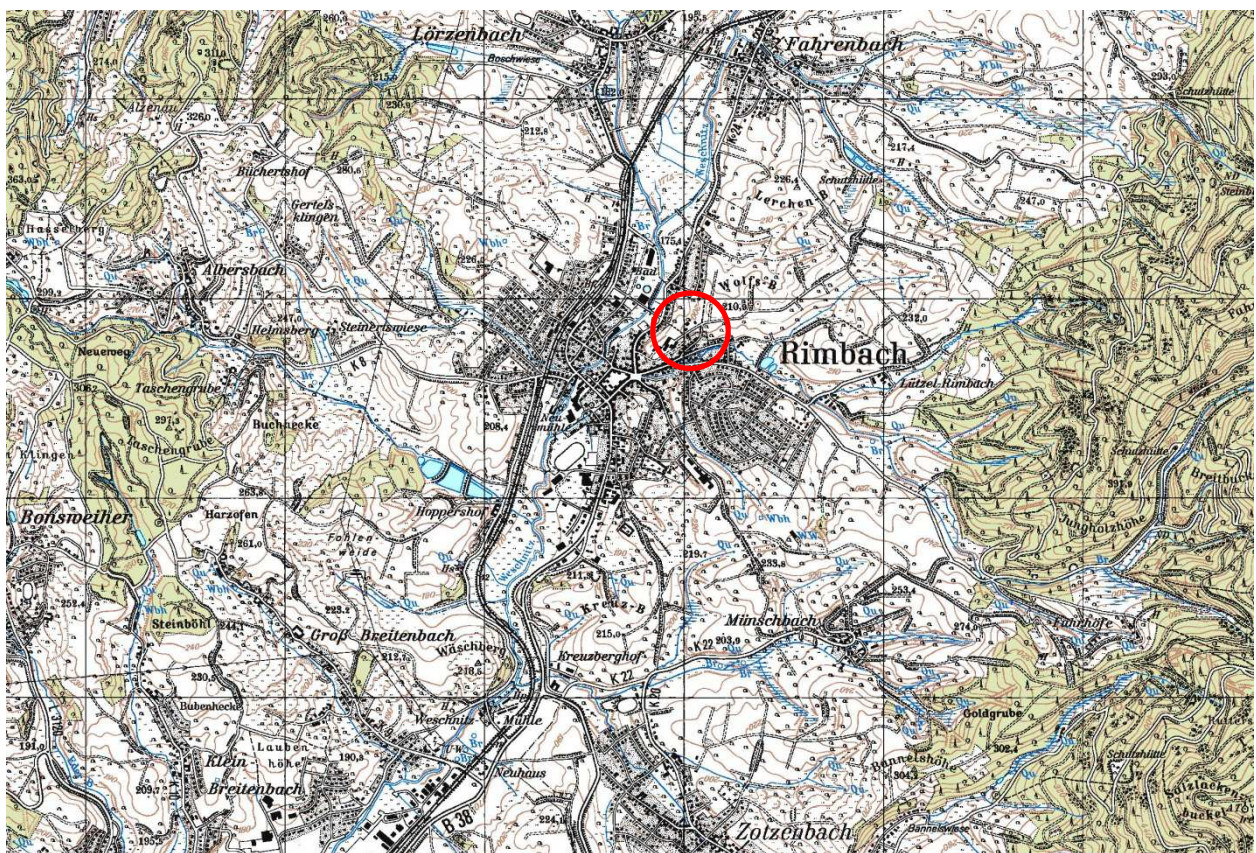
Sträucher:

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 cathartica	Kreuzdorn
Rosa canina	Hundsrose	Rosa rubiginosa	Weinrose
Sambucus nigra	Holunder	Viburnum opulus	Schneeball



Gemeinde Rimbach

Bebauungsplan „Holzberg“ in der Kerngemeinde Rimbach



Begründung

September 2013

SCHWEIGER + SCHOLZ
Ingenieurpartnerschaft

Bearbeitet durch:

Schweiger + Scholz Ingenieurpartnerschaft
Goethestraße 11
64625 Bensheim

Inhaltsverzeichnis

I.	Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen	3
I.1	Grundlagen	3
I.1.1	Anlass der Planung	3
I.1.2	Geltungsbereich des Bebauungsplanes	3
I.1.3	Planungsvorgaben	5
I.1.4	Bauliche Prägung von Gebiet und Umgebung	6
I.1.5	Erschließungsanlagen	7
I.1.6	Altlasten	8
I.1.7	Denkmalschutz	8
I.1.8	Energiewende und Klimaschutz	8
I.2	Festsetzungen des Bebauungsplanes	8
I.2.1	Art und Maß der baulichen Nutzung	9
I.2.2	Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen	10
I.2.3	Festsetzungen zur Minimierung und Kompensation von Eingriffen in Natur und Landschaft	10
I.2.4	Sonstige Festsetzungen und Hinweise	11
I.3	Bodenordnende Maßnahmen	11
I.4	Abschätzung der Verkehrserzeugung	11
I.4.1	Schätzung des Verkehrsaufkommens aus den zusätzlichen Wohngebäuden	12
I.4.2	Beurteilung des Verkehrsaufkommens aus den zusätzlichen Wohngebäuden	13
II.	Planverfahren und Abwägung	14

I. Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen

I.1 Grundlagen

I.1.1 Anlass der Planung

Im Bereich der „Holzbergstraße“ befindet sich ein innerörtlicher Siedlungsbereich, der in wesentlichen Flächenanteilen noch unbebaut ist. Dieser Bereich ist dem unbeplanten Innenbereich zuzurechnen und hinsichtlich der Bebaubarkeit nach § 34 BauGB zu beurteilen.

Die Fläche ist von mehreren Bebauungsplänen umschlossen, die aufgrund unterschiedlicher Festsetzungen entsprechend der Darstellung im Flächennutzungsplan teilweise Mischgebiet und an anderer Stelle Wohngebiet ausweisen. Daher ist die Beurteilung des Plangebietes nach § 34 BauGB nicht zweifelsfrei möglich bzw. nicht eindeutig. Eine geordnete städtebauliche Entwicklung ist in diesem Bereich bislang aus Sicht der Gemeinde nicht gewährleistet. Es besteht daher der Bedarf für die planerische Ordnung durch einen Bebauungsplan.

Gleichzeitig soll die Innenentwicklung des Gemeindegebietes durch geeignete Festsetzungen gefördert werden. Eine maßvolle Nachverdichtung des Plangebietes durch zusätzliche Gebäude soll ermöglicht werden. Aufgrund der umliegenden Bau- und Nutzungsstruktur ist eine Entwicklung mit dem Schwerpunkt Wohnnutzung vorgesehen.

I.1.2 Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst folgende Flurstücke in der 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).

Das Plangebiet hat eine Gesamtgröße von ca. 0,84 ha.

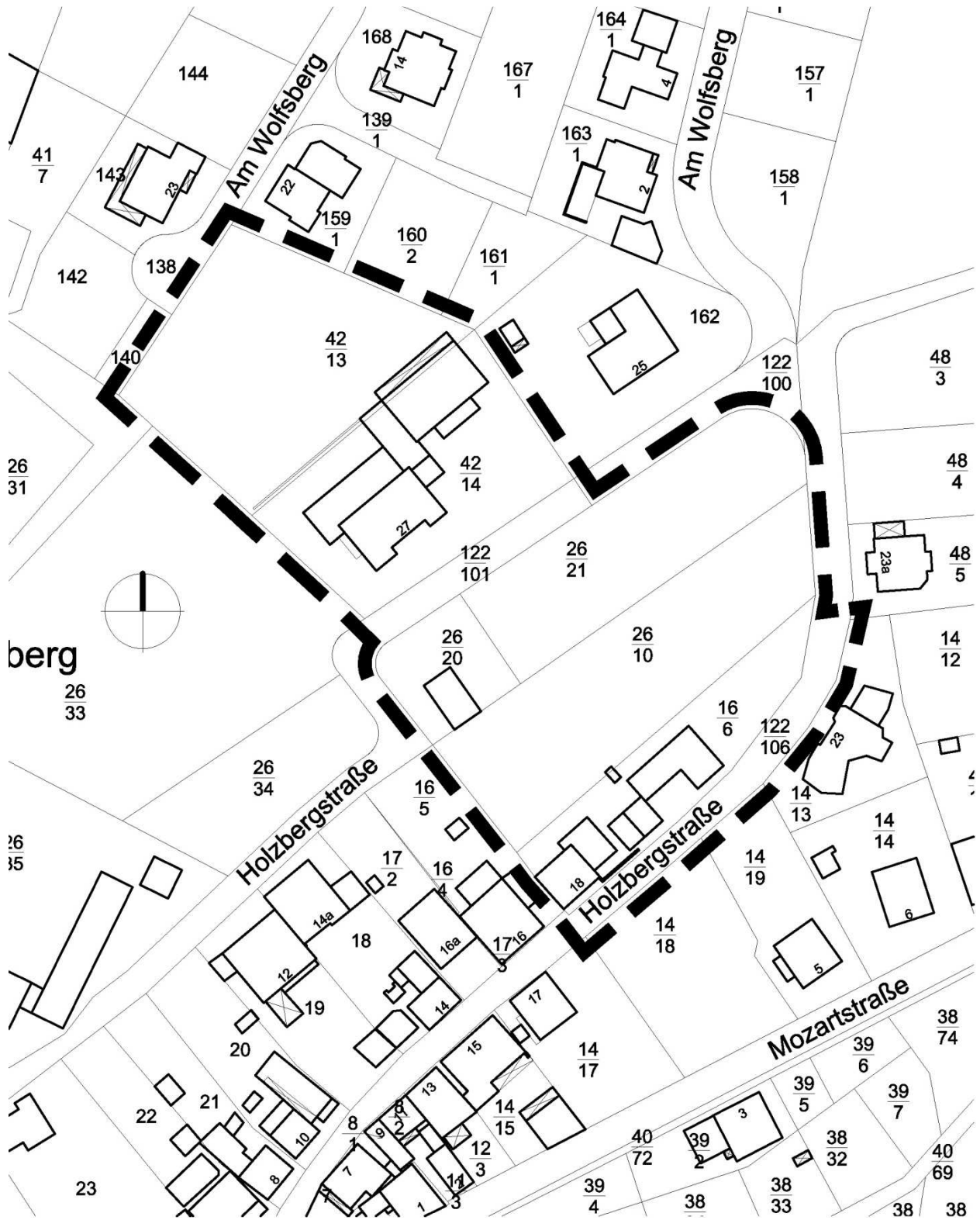


Abbildung 1: Geltungsbereich des Bebauungsplanes (unmaßstäblich)

I.1.3 Planungsvorgaben

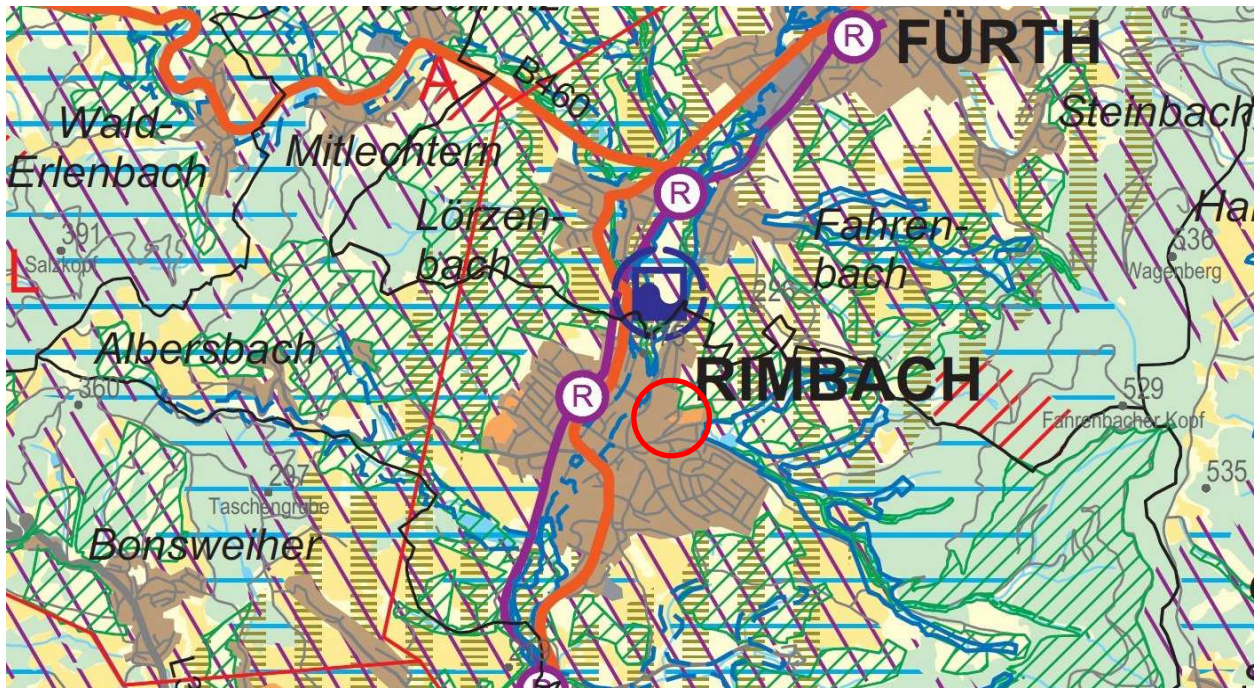


Abbildung 2: Ausschnitt aus dem Regionalplan Südhessen 2010 (unmaßstäblich)

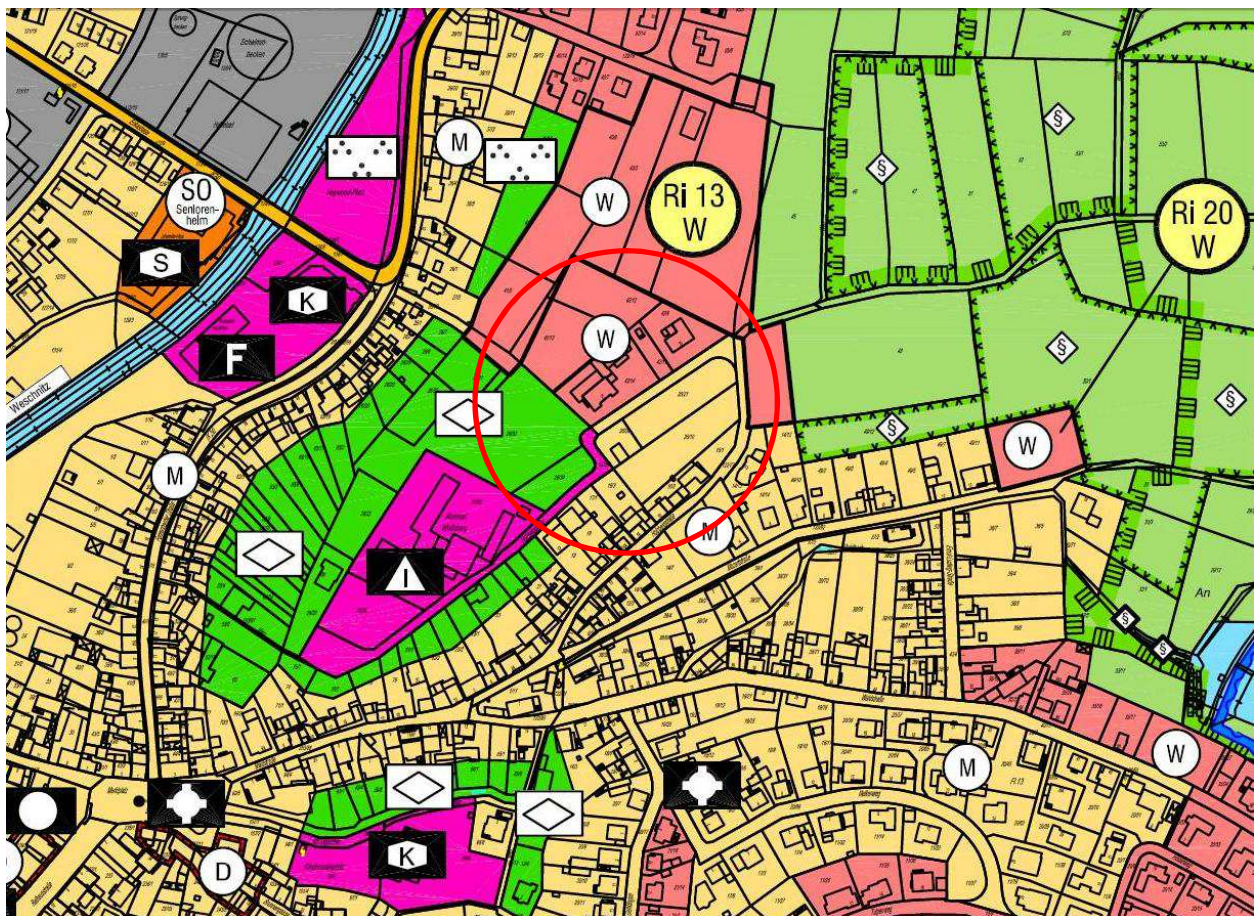


Abbildung 3: Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Gemeinde Rimbach (unmaßstäblich)

Der Regionalplan Südhessen 2010 stellt das nordwestliche Teilgebiet als „Vorranggebiet Siedlung, Bestand“ dar; der südöstliche Bereich ist als „Vorranggebiet Siedlung, Planung“ vorgesehen.

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan (FNP) der Gemeinde Rimbach ist der nordwestliche Teilbereich als „Wohnbauflächen“ und der südöstliche Bereich als „Gemischte Bauflächen“ dargestellt. Das bestehende Hotel mit Gastronomie, das über die Versorgung des Gebietes hinausgehende regionale Bedeutung hat, ist in einem reinen oder allgemeinen Wohngebiet nicht zulässig, so dass dort ein „Besonderes Wohngebiet“ (WB) vorgesehen ist. Die grüne Randsignatur, die außerhalb (östlich) des Geltungsbereiches des vorliegenden Bebauungsplanes verläuft, stellt die ehemalige Grenze des Landschaftsschutzgebietes (LSG) Bergstraße-Odenwald dar. Das Landschaftsschutzgebiet wurde im Zuge der letzten Novellierung des Hessischen Naturschutzgesetzes aufgehoben.

Belange, die gegen die vorgesehene bauliche Nutzung der Flächen stehen, sind somit weder den Vorgaben der Regionalplanung noch dem Flächennutzungsplan zu entnehmen. Das Vorhaben ist mit den Bestimmungen des § 1 BauGB vereinbar, insbesondere ist eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung und Ordnung gewährleistet. Die Innenentwicklung der Gemeinde Rimbach durch maßvolle Nachverdichtung von Bauflächen entspricht den Zielen der Landes- und Regionalplanung.

Das Plangebiet liegt außerhalb von Natura-2000-Gebieten. In einer Entfernung von ca. 145 m nordwestlich des Geltungsbereiches verläuft das Flora-Fauna-Habitat (FFH-Gebiet) Nr. 6318-307 „Oberlauf der Weschnitz und Nebenbäche“. Eine Beeinträchtigung dieses Natura-2000-Gebietes durch das Planvorhaben ist nicht erkennbar.

Das Plangebiet befindet sich außerhalb von Wasserschutzgebieten und sonstiger Schutzgebiete.

Das Vorhaben liegt außerhalb festgesetzter Überschwemmungsgebiete im Sinne des Hessischen Wassergesetzes (HWG).

I.1.4 Bauliche Prägung von Gebiet und Umgebung

Der Planbereich befindet sich innerhalb der geschlossenen Ortslage von Rimbach. Westlich des Plangebietes befinden sich ein ehemaliges Internat sowie umfangreiche Garten- und Grünflächen. Das nördlich angrenzende Wohngebiet ist noch nicht vollständig bebaut. Die Dachform der bereits bestehenden Gebäude sowie auch der Gebäude im südlich angrenzenden Mischgebiet ist überwiegend das Satteldach.



Abbildung 4: Luftbild des Plangebietes und der näheren Umgebung (unmaßstäblich)

I.1.5 Erschließungsanlagen

Die Erschließung des Planbereiches ist durch die vorhandene Holzbergstraße bzw. die Straße „Am Wolfsberg“ gewährleistet. Der in die vorliegende Planung einbezogene Teilbereich der Holzbergstraße ist als öffentliche Straßenverkehrsfläche dargestellt.

Der noch nicht bebaute Teil der überplanten Grundstücke ist an die vorhandenen Ver- und Entsorgungseinrichtungen durch Hausanschlüsse anzubinden. Die Planung führt nicht zu einem wesentlichen Trinkwassermehrverbrauch als bereits vorhanden.

Die Abwasserentsorgung über das vorhandene Kanalnetz ist gewährleistet. Dennoch wird festgesetzt, das anfallende Niederschlagswasser von Dachflächen zu versickern, um den planungsbedingten Eingriff in den Wasserhaushalt und die Zusatzbelastung des Kanalnetzes zu minimieren. Die Belastung des Kanalnetzes durch Regenwasser führt zum früheren Anspringen von Regenüberlaufbecken und damit eher zu einer Gewässerbelastung durch Abwasser. Insofern ist auch das Ziel der Reduzierung der Kanalbelastung ein Umweltziel, dem mit dieser Festsetzung Rechnung getragen wird. Da die Gemeinde ohne genaue Kenntnis von Art und Umfang der Bauvorhaben und der Bodenbeschaffenheit nicht ausreichend fundiert eine zwingende Niederschlagswasserversickerung festsetzen kann, wird eine Ausnahme zu dieser Festsetzung ermöglicht, sofern eine Versickerung auf den Grundstücken technisch nicht möglich oder wasserrechtlich nicht genehmigungsfähig ist.

Der zuständige Abwasserverband hat im Rahmen der Beteiligung am Bauleitplanverfahren die Möglichkeit des Anschlusses an die kommunale Abwasseranlage wie folgt bestätigt: *„Die ergänzend überbaubaren Flächen aus Fl-St-Nr. 42/13 sind im Trennsystem anzuschließen. Zum Anschluss des Regenwassers wird derzeit ein neuer RW-Kanal in Fl-St-Nr. 26/32 verlegt. Die Schmutzwässer können an den in Fl-St-Nr. 138 und 140 verlaufenden Mischwasserkanal angeschlossen werden.“*

Zur Einsparung von Trinkwasser wird die Nutzung von Niederschlagswasser zur Brauchwassernutzung und / oder Gartenbewässerung festgesetzt.

Anschlüsse an die sonstigen Versorgungsnetze für Telekommunikation, Gas oder Strom sind auf Veranlassung und auf Kosten der künftigen Bauherren herzustellen, sofern von diesen gewünscht. Der Gemeinde Rimbach entstehen durch die Planung keine Erschließungsaufwendungen.

I.1.6 Altlasten

Für den Planbereich liegen der Gemeinde Rimbach keine Informationen über Altstandorte, Altablagerungen, Altlasten und / oder Grundwasserschäden vor.

Bei allen Baumaßnahmen, die einen Eingriff in den Boden erfordern, ist dennoch 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.

I.1.7 Denkmalschutz

Innerhalb des Planbereiches und in dessen unmittelbarer Umgebung befinden sich nach Kenntnisstand der Gemeinde Rimbach keine geschützten Kulturgüter.

Es wird dennoch 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 / Glockenbau, 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).

I.1.8 Energiewende und Klimaschutz

Die Belange des Klimaschutzes werden durch die Bundesgesetzgebung insbesondere durch die Energieeinsparverordnung (EnEV) in gerechter Abwägung zu den Belangen der Wirtschaftlichkeit berücksichtigt. Es bedarf daher keiner weitergehenden Regelungen auf Ebene des Bebauungsplanes. Aufgrund der geringen Anzahl zusätzlich zulässiger Gebäude innerhalb des überschaubar großen Geltungsbereiches sowie der unterschiedlichen Eigentumsverhältnisse sind zentrale Wärmeversorgungsanlagen nicht realistisch durchzusetzen. Städtebauliche Gründe für die Einforderung von über die EnEV hinausgehenden Energieeinsparungsmaßnahmen sind für dieses Gebiet nicht erkennbar.

Besondere Risiken für das Plangebiet durch Folgen des Klimawandels wie Schäden durch umstürzende Bäume bei Sturmereignissen oder Überschwemmungen bei Hochwasserereignissen sind nicht erkennbar.

I.2 Festsetzungen des Bebauungsplanes

Nachfolgend werden die wesentlichen zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes erläutert und begründet, sofern dies nicht bereits an anderer Stelle der Begründung erfolgt. Die Festsetzungen dieser Planung orientieren sich an der bestehenden umgebenden Bebauung, um eine gute Integration neuer Baukörper in das städtebauliche Umfeld zu gewährleisten.

I.2.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Der Bereich des „Berghofes“ mit Hotel und Gastronomie liegt in einer im Flächennutzungsplan dargestellten Wohnbaufläche. Innerhalb eines allgemeinen Wohngebietes wären jedoch nur der Versorgung des Gebietes dienende Schank- und Speisewirtschaften allgemein zulässig. Hotel und Gastronomie des Berghofes haben hingegen regionale Bedeutung und gehen mit ihrem gastronomischen Anspruch deutlich über die ausschließliche Gebietsversorgung hinaus. Neben der Sicherung dieses Bestandes soll aber, z.B. als mögliche künftige Folgenutzung auch Wohnen allgemein zugelassen werden, während weitere Nutzungen, die gebietsfremden Verkehr erzeugen würden, nicht zugelassen werden sollen. Als Art der baulichen Nutzung könnte ein Mischgebiet festgesetzt werden, wobei eine echte Durchmischung verschiedener Nutzungen bei nur einem Grundstück schwer realisierbar erscheint.

Die zulässige Art der baulichen Nutzung wird daher als „Besonderes Wohngebiet“ (WB) gemäß § 4 a BauNVO festgesetzt. Um den vorgenannten gebietsfremden Verkehr, der zu einer erhöhten Verkehrsbelastung führen würde, sowie um Immissionskonflikte zu vermeiden, werden Anlagen für zentrale Einrichtungen der Verwaltung, Vergnügungsstätten, soweit sie nicht wegen ihrer Zweckbestimmung oder ihres Umfangs nur in Kerngebieten allgemein zulässig sind, und Tankstellen für unzulässig erklärt.

Innerhalb des „Berghofes“ befinden sich eine Gastronomienutzung sowie eine Hotelnutzung und auch eine Wohnnutzung durch betriebszugehörige Personen. Dabei geht die gastronomische Nutzung - wie bereits ausgeführt - über das in einem allgemeinen Wohngebiet nach § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO zulassungsfähige Maß hinaus. Dennoch wird die Bestandsnutzung für am Standort angemessen und zulassungsfähig erachtet. Wesentliche Nachbarschaftskonflikte traten in der Vergangenheit nach Kenntnisstand der Gemeinde nicht auf. Es ist hier Planungswille der Gemeinde, neben den heute bereits vorhandenen Nutzungen ausdrücklich auch eine Erweiterung der Wohnnutzung (z.B. für Seniorenwohnungen) zuzulassen. Nachdem im Sinne einer Folgenutzung auch eine vollständige Wohnnutzung denkbar und der Umgebungsnutzung angemessen wäre, erscheint das besondere Wohngebiet die geeignetste Gebietsart zu sein, mit der die Planungsabsicht der Gemeinde in besonderer Weise berücksichtigt werden kann.

Ein weiterer positiver Aspekt des besonderen Wohngebietes ist der Belang des Immissionsschutzes. Nach der DIN 18005 sind im besonderen Wohngebiet tagsüber die Immissionswerte vergleichbar eines Mischgebietes einzuhalten, nachts aber die eines allgemeinen Wohngebietes, so dass hier insbesondere die Nachtruhe der umliegenden Wohnungen gewährleistet werden kann. Die Grenzwerte der 16. BImSchV sind für besondere und allgemeine Wohngebiete ohnehin gleich. Die Planung dient hier somit auch dem Nachbarschutz.

Die planerische Zielsetzung zur Ausweisung eines besonderen Wohngebietes ist gemäß Kommentierung zu § 4 a BauGB die Förderung der Wohnnutzung in Gebieten, in die andere, meist gewerbliche Nutzungen hineindrängen oder dort bereits vorhanden sind. Genau dieser Sachverhalt besteht für das Plangebiet. Die Beschränkung des besonderen Wohngebietes auf nur ein Grundstück soll gewährleisten, dass sich die in einem besonderen Wohngebiet neben der Wohnnutzung zulässigen Nutzungen nicht in die umliegenden Flächen ausdehnen.

Alternativ zur Ausweisung des besonderen Wohngebietes wäre die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes mit Verweis auf den Bestandsschutz des „Berghofes“ gewesen. Im Sinne der Investitionssicherheit der Betreiber erscheint diese Einschränkung der Entwicklungsmöglichkeiten nicht angemessen, sondern es ist neben einer eventuellen künftig erweiterten Wohnnutzung auch der sich noch im Rahmen der Bebauungsplanfestsetzungen entwickelnde Fortbestand der gastronomischen Nutzung und der Hotelnutzung städtebaulich vertretbar.

Die Teilbereiche nordwestlich und südöstlich des besonderen Wohngebietes werden gemäß § 4 BauNVO als „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) festgesetzt. Im südöstlichen Teilbereich ist im Flächennutzungsplan zwar eine gemischte Baufläche dargestellt, eine echte Durchmischung ist aber auch in den angrenzenden Ortsbereichen und im Plangebiet selbst nicht feststellbar. Es überwiegt die Wohnnutzung. Die im allgemeinen Wohngebiet ausnahmsweise zulässigen Gartenbaubetriebe und Tankstellen werden aufgrund der mit ihnen einhergehenden, erhöhten Verkehrsbelastung sowie zur Vermeidung von Immissionskonflikten ausgeschlossen.

Das Maß der baulichen Nutzung wird über die in der Nutzungsschablone angegebenen Werte für die Grundflächenzahl (GRZ), die Geschossflächenzahl (GFZ) und die Zahl der Vollgeschosse festgesetzt. Die GRZ wird auf 0,4 und die GFZ auf 0,8 festgesetzt sowie die Zahl der Vollgeschosse auf maximal 2 begrenzt. Hierdurch wird eine der Innerortslage entsprechende, bauliche Dichte ermöglicht.

Die maximal zulässige Höhe der baulichen Anlagen als weitere Festsetzung zum Maß der baulichen Nutzung im Geltungsbereich soll sich an der Topografie des anstehenden Geländes sowie der bestehenden Umgebungsbebauung orientieren. Deshalb werden Festsetzungen bezüglich der maximal zulässigen Traufwandhöhen (TWH) und Firsthöhen (FH) getroffen. Im besonderen Wohngebiet wird für die Traufwandhöhe ein maximaler Wert von 7,00 m zugelassen. Die zulässige Firsthöhe wird hier auf 12,00 m festgesetzt. Als Bezugshöhe wird die anbaufähige Verkehrsfläche in Fahrbahnmitte, gemessen senkrecht vor Gebäudemitte, gewählt. Aufgrund der anstehenden Topographie wird in den beiden allgemeinen Wohngebieten als Bezugspunkt die Oberkante des Fertigfußbodens im untersten Vollgeschoss bestimmt. Dieser Bezug, anstelle des Bezugs auf die Straßenhöhe, ist aufgrund des hängigen Geländes und der teilweise tiefen Baufenster sinnvoll. Ein weit aufwärts in den Hang hinein geschobenes Gebäude kann somit etwas höher gestellt werden, als unmittelbar an der vorderen Baugrenze befindliche Gebäude. Umgekehrt sind innerhalb des Baufensters talwärts orientierte Gebäude niedriger auszuführen. Mit der Festsetzung wird eine gute Anpassung an die Geländeform ermöglicht. Die zulässige Traufwandhöhe wird in den beiden allgemeinen Wohngebieten auf maximal 6,00 m und die Firsthöhe auf maximal 10,00 m begrenzt.

1.2.2 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Für das besondere Wohngebiet wird die offene Bauweise festgesetzt, um dem Gebietscharakter der umgebenden Bebauung zu entsprechen und Gebäudelängen über 50 m auszuschließen.

In den allgemeinen Wohngebieten wird eine Bebauung mit Einzel- und Doppelhäusern in der offenen Bauweise festgesetzt, um eine lockere bauliche Struktur bei geringer baulicher Dichte zu gewährleisten. Hausgruppen (Reihenhäuser) sind somit ausgeschlossen.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen festgelegt.

1.2.3 Festsetzungen zur Minimierung und Kompensation von Eingriffen in Natur und Landschaft

Im Verfahren nach § 13 a BauGB werden Eingriffe in Natur und Landschaft so gestellt, als wären sie vor der Planung bereits zulässig oder erfolgt. Ausgleichsmaßnahmen sind daher nicht erforderlich. Dennoch sind die Umweltbelange angemessen in der Abwägung zu berücksichtigen, was u.a. auch durch geeignete Festsetzungen zur Minimierung der Eingriffe erfolgt.

Die erforderliche Durchgrünung des Plangebietes wird durch Festsetzung zum Erhalt bestehender und zur Anpflanzung zusätzlicher Bäume entsprechend einer Auswahlliste von standortgerechten Gehölzen gesichert.

Durch die Festsetzung von wasserdurchlässigen Flächenbefestigungen von Stellplätzen wird die Bodenversiegelung im Sinne der Grundwasserneubildung und Verzögerung des Oberflächenwasserabflusses reduziert.

Zur Reduzierung der Fernwirkung der Gebäude werden stark reflektierende Dachbaustoffe ausgeschlossen.

Innerhalb des Geltungsbereiches bestehen keine naturschutzrechtlich besonders geschützten Biotope. Es liegen keine Informationen über geschützte Arten vor. Aufgrund der bereits bestehenden Bebauung bzw. der gärtnerischen Nutzung ist nicht mit entsprechenden Vorkommen zu rechnen. Ein faunistischer Untersuchungsbedarf wird nicht gesehen.

I.2.4 Sonstige Festsetzungen und Hinweise

Nach § 81 HBO werden Vorgaben für die Gestaltung der baulichen Anlagen gemacht. Diese sollen das Einfügen in den Ortsbereich gewährleisten.

Die zulässige Dachneigung wird nicht auf einen festen Wert, sondern auf einen Bereich zwischen 25° bis 45° festgesetzt und orientiert sich damit an den in der Umgebung entsprechend gestalteten Dachflächen. Als Dachformen werden die in der Umgebung bereits vorhandenen Sattel- und Walmdächer zugelassen.

Die Dachmaterialien sollen als Gestaltungsmerkmal des Gebietes aus roten bis braunen oder grauen bis schwarzen Farbtönen gewählt werden. Zur Reduzierung der Fernwirkung der Gebäude sind stark reflektierende Dachmaterialien unzulässig. Zugelassen sind somit ortstypische Dacheindeckungen, die eine bessere Einfügung und harmonische Integration von neuen Gebäuden in die Nachbarschaft gewährleisten. Eine Ausrichtung der Dachflächen zur Nutzung durch Solaranlagen wird empfohlen.

Für das Plangebiet gilt uneingeschränkt die Stellplatzsatzung der Gemeinde Rimbach. Die Stellplätze sind auf den Grundstücken nachzuweisen. Für diese Begründung erübrigt sich eine Berechnung der erforderlichen Anzahl von Stellplätzen, da die Grundstücke ausreichend Platz für Stellplätze bieten.

I.3 Bodenordnende Maßnahmen

Eine Baulandumlegung nach BauGB ist nicht erforderlich. Eventuelle Grundstücksteilungen können auf Basis notarieller Verträge bzw. von Teilungsvermessungen erfolgen.

I.4 Abschätzung der Verkehrserzeugung

Das hier angewendete Verfahren nach den „Hinweisen zur Schätzung des Verkehrsaufkommens von Gebietstypen“¹ dient der Abschätzung der Verkehrsmengen aus den zusätzlich geplanten Wohngebäuden. Hieraus soll beurteilt werden, ob diese zusätzlichen Verkehrsmengen problemlos von dem bestehenden Straßennetz aufgenommen werden können. Die bereits realisierten Nutzungen im Plangebiet sind hierbei nicht zu berücksichtigen, da die daraus entstehenden Verkehrsmengen ebenfalls schon vorhanden sind und sich entsprechend in das Straßennetz eingliedern.

Insgesamt gilt allerdings zu bedenken, dass die bislang unbebauten Planbereiche auch heute bereits auf Grundlage des § 34 BauGB - wenn in Art und Umfang auch nicht zweifelsfrei bzw. nicht eindeutig - bebaubar wären und die entstehenden Verkehrsmengen nicht erst durch den vorliegenden Bebauungsplan, der lediglich der geordneten städtebaulichen Entwicklung in diesem Bereich dient, zulässig werden.

Das Verfahren nach den „Hinweisen zur Schätzung des Verkehrsaufkommens von Gebietstypen“ sieht für die Abschätzung des Verkehrsaufkommens aus Wohngebieten folgende Methodik vor.

¹ Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen e.V., Köln - Arbeitsgruppe Verkehrsplanung; Hinweise zur Schätzung des Verkehrsaufkommens von Gebietstyp; Ausgabe 2006

I.4.1 Schätzung des Verkehrsaufkommens aus den zusätzlichen Wohngebäuden

Das Verkehrsaufkommen aus den zusätzlich geplanten Wohngebäuden wird gemäß Kapitel 3.2 abgeschätzt.

I.4.1.1 Abschätzung der Einwohnerzahl

Voraussichtliche Anzahl der zusätzlichen Wohngebäude:	5 Wohngebäude
Geschätzte Anzahl der Wohnungen/Wohngebäude:	1,5 Wohnungen/Wohngebäude
Voraussichtliche Anzahl der Wohnungen:	aufgerundet 8 Wohnungen
Geschätzte Anzahl der Bewohner/Wohnung:	2,5 Bewohner/Wohnung
Errechnete Einwohnerzahl:	20 Einwohner

I.4.1.2 Abschätzung der spezifischen Wegehäufigkeit

Ansatz nach Kapitel 3.2.2:

Der Kennwert für die spezifische Wegehäufigkeit bezieht sich auf alle Bewohner der zusätzlichen Wohnungen. Aufgrund des angenommenen, höheren Anteiles mobiler Bevölkerungsgruppen in Neubauten, ist der Wert entsprechend höher anzusetzen.

Für die Wegehäufigkeit gilt: 3,5 bis 4,0 Wege/Bewohner und Tag;
gewählt: 4,0 Wege/Bewohner und Tag

I.4.1.3 Abschätzung des Binnenverkehrs

Ansatz nach Kapitel 3.2.3/3.2.6:

Eine Abminderung der Wegezahl aufgrund von Binnenverkehr ist in Bezug auf den nichtmotorisierten Individualverkehr (NMIV), den motorisierten Individualverkehr (MIV) sowie den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) wegen der geringen Größe des betrachteten Wohngebietes (deutlich kleiner als 300 m Gebietsdurchmesser) vernachlässigbar.

I.4.1.4 Abschätzung des Besucherverkehrs

Ansatz nach Kapitel 3.2.4:

Für den Besucherverkehr gilt: Zuschlag von bis zu 5 % auf die Wege der Bewohner;
gewählt: Zuschlag von 5 % auf die Wege der Bewohner

I.4.1.5 Abschätzung des MIV-Anteiles

Ansatz nach Kapitel 3.2.5:

Die Anzahl der Wege, die mit dem motorisierten Individualverkehr zurückgelegt werden, hängt insbesondere vom ÖPNV-Angebot, der Nähe zum Ortszentrum, den Entfernungen zu weiteren Nahversorgungseinrichtungen und den Wohngebieten ab.

Für den NMIV gilt: (Nichtmotorisierter Individualverkehr)	NMIV-Anteil: 30 bis 40 %; gewählt: 30 %
Für den ÖPNV gilt: (Öffentlicher Personennahverkehr)	ÖPNV-Anteil: 5 bis 30 %; gewählt: 5 %
Für den MIV sich ergebender MIV-Anteil: (Motorisierter Individualverkehr)	65 %

I.4.1.6 Abschätzung des Pkw-Besetzungsgrades

Ansatz nach Kapitel 3.2.7:

Für den Besetzungsgrad gilt:

1,2 bis 1,3 Personen/Pkw;
gewählt: 1,2 Personen/Pkw

I.4.1.7 Abschätzung des Wirtschaftsverkehrs

Ansatz nach Kapitel 3.2.8:

Der Wirtschaftsverkehr, d.h. der Güter- und Geschäftsverkehr, entsteht hauptsächlich durch die Belieferung der Wohnungen und die Entsorgung von Reststoffen (Müll, Papier, Verpackungsreste).

Für den Wirtschaftsverkehr gilt:

Faktor von 0,1 Lkw-Fahrten/Einwohner

I.4.1.8 Berechnung der Kfz-Fahrten pro Tag

Pkw-Fahrten = Einwohnerzahl x spezifischer Wegehäufigkeit x Zuschlag Besucherverkehr x MIV-Anteil / spezifischer Pkw-Besetzungsgrad

Lkw-Fahrten = Einwohnerzahl x Faktor Wirtschaftsverkehr

Pkw-Fahrten = $20 \times 4,0 \times 1,05 \times 0,65 / 1,2$ = aufgerundet 46 Pkw-Fahrten/Tag

Lkw-Fahrten = $20 \times 0,1$ = 2 Lkw-Fahrten/Tag

Summe = 48 Kfz-Fahrten/Tag

I.4.1.9 Verkehrsaufkommen aus den zusätzlichen Wohngebäuden

Durchschnittlicher täglicher Verkehr (DTV) [Kfz/Tag]:

DTV_{Zusätzliche Wohngebäude} = 48 Kfz/Tag

Erfahrungsgemäß wird für die Berechnung des Verkehrs in der Spitzenstunde ein Faktor von 10 % des DTV angesetzt. Aufgrund der geringen Gebietsgröße kann allerdings im vorliegenden Fall davon ausgegangen werden, dass in Berufsverkehrszeiten ein deutlich höherer Wert erreicht wird, weshalb nachfolgend ein Faktor von 25 % zugrunde gelegt wird.

Spitzenstunde [Kfz/h], Faktor: 25 % vom DTV:

$Q_{B, \text{Zusätzliche Wohngebäude}} = \text{DTV}_{\text{Zusätzliche Wohngebäude}} \times 25 \%$

$Q_{B, \text{Zusätzliche Wohngebäude}} = 48 \times 0,25$

$Q_{B, \text{Zusätzliche Wohngebäude}} = 12 \text{ Kfz/h}$

I.4.2 Beurteilung des Verkehrsaufkommens aus den zusätzlichen Wohngebäuden

Es wird ersichtlich, dass selbst bei einem sehr hoch angesetzten Spitzenstundenfaktor von 25 % des durchschnittlichen täglichen Verkehrs lediglich eine Spitzenstundenbelastung von zusätzlich 12 Kfz/h auftreten wird. Die Spitzenstundenbelastung von 12 Kfz/h bzw. die Tagesbelastung von 48 Kfz/Tag ist für das vorhandene Straßennetz ohne verkehrliche Relevanz, zumal sich diese Verkehrsmengen über die Straße „Am Wolfsberg“ nach Norden und über die Holzbergstraße nach Süden und Westen sowie im weiteren Verlauf über die Mozartstraße, Waldstraße usw. nach Osten im gesamten Straßennetz je nach Fahrtziel verteilen werden.

Auch nach heutigem Rechtszustand, bei dem der § 34 BauGB in Ansatz zu bringen wäre, wären zumindest diese Verkehrsmengen ohne die Möglichkeit der Einflussnahme seitens der Gemeinde möglich. Bei der Genehmigung von verkehrsintensiveren Nutzungen, die auf Basis des § 34 BauGB aufgrund des bereits bestehenden Hotel- und Gastronomiebetriebes im Plangebiet ebenfalls denkbar wären, könnten entsprechend auch höhere Verkehrsmengen entstehen, sodass der vorliegende Bebauungsplan auch zur städtebaulichen Ordnung der Verkehrsbelange dient.

II. Planverfahren und Abwägung

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Rimbach hat in ihrer Sitzung am 21.09.2010 den Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplanes „Holzberg“ in der Kerngemeinde Rimbach gemäß § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen. Dieser Aufstellungsbeschluss wurde am 27.09.2010 ortsüblich bekannt gemacht.

Da es sich um eine Innenbereichsfläche mit zum Teil baulichem Bestand handelt, kann das beschleunigte Verfahren nach § 13 a BauGB angewendet werden. Im Rahmen dieses Verfahrens sind kein Umweltbericht und keine formale Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung erforderlich. Innerhalb des Geltungsbereiches sind erheblich weniger als die in § 13 a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB genannten 20.000 m² Grundfläche bebaubar. Durch die Planung wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen. Es liegen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB genannten Schutzgüter (Vogelschutzgebiete etc.) vor. Die in § 13 a Abs. 2 Nr. 3 BauGB genannten Belange, insbesondere auch die Aspekte der Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum, wurden in der Abwägung berücksichtigt. Die Voraussetzungen zur Anwendung des beschleunigten Verfahrens sind somit gegeben.

Das Planverfahren wurde gemäß den Verfahrensbestimmungen nach § 13 a BauGB mit der förmlichen Beteiligung der Öffentlichkeit in Form einer öffentlichen Auslegung der Entwurfsplanung fortgesetzt. Die entsprechenden Beschlüsse hierzu erfolgten in der Sitzung der Gemeindevertretung der Gemeinde Rimbach am 20.03.2012.

Die Entwurfsplanung des Bebauungsplanes wurde in der Zeit vom 03.04.2012 bis einschließlich 04.05.2012 öffentlich ausgelegt, worauf in der ortsüblichen Bekanntmachung am 24.03.2012 hingewiesen wurde.

Die von dem Bebauungsplan betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (TöB) wurden mit Schreiben vom 26.03.2012 über die Planung informiert. Ihnen wurde Gelegenheit zur Stellungnahme mit einer Frist bis zum 04.05.2012 gegeben.

Im Zuge der Abwägung aller zu berücksichtigender Belange untereinander und gegeneinander beschloss die Gemeindevertretung über die Berücksichtigung oder Zurückweisung der vorgebrachten Einwendungen und Hinweise im Rahmen der förmlichen Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange. Dies führte im Wesentlichen zu Konkretisierungen und ergänzenden Erläuterungen der Begründung zur Berücksichtigung verschiedener Belange in der Abwägung.

Von der zuvor vorgesehenen Festsetzung eines „Sonstigen Sondergebietes“ (SO) mit der Zweckbestimmung „Beherbergung, Gastronomie und Wohnen“ im Bereich des Hotelbetriebes konnte aufgrund zwischenzeitlicher Gespräche mit den Grundstückseigentümern abgesehen werden. Die Nutzungseinschränkung wurde durch die Festsetzung eines „Besonderen Wohngebietes“ (WB) nach § 4 a BauNVO entsprechend gelockert. Die konkreten Nutzungen Beherbergung, Gastronomie und Wohnen sind hier zulässig, wobei die nach § 4 a Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen als ggf. störend ausgeschlossen wurden.

Darüber hinaus wurden auf dem Grundstück Nr. 42/13 ergänzend überbaubare Grundstücksflächen innerhalb eines allgemeinen Wohngebietes ausgewiesen. Da es sich hierbei um eine materiell-rechtliche Änderung des Planentwurfes handelte, wurde eine erneute öffentliche Auslegung und Einholung der Stellungnahmen erforderlich.

Der Bebauungsplan „Holzberg“ wurde daher in der Sitzung der Gemeindevertretung der Gemeinde Rimbach am 07.05.2013 als zweiter Entwurf zur Durchführung der erneuten förmlichen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 4 a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 13 a Abs. 2 BauGB und § 3 Abs. 2 BauGB sowie der erneuten förmlichen Beteiligung der betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 13 a Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Als weiterer Verfahrensschritt wurde die erneute förmliche Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 4 a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 13 a Abs. 2 BauGB und § 3 Abs. 2 BauGB durch die öffentliche Auslegung der zweiten Entwurfsplanung in der Zeit vom 21.05.2013 bis einschließlich 21.06.2013 durchgeführt, worauf in der ortsüblichen Bekanntmachung am 11.05.2013 hingewiesen wurde. Die Bürger hatten während dieses Zeitraumes erneut Gelegenheit zur Abgabe von Stellungnahmen zur Planung. Es gingen jedoch keine Stellungnahmen von Bürgern ein.

Die von der Planung betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 15.05.2013 über die erneute öffentliche Auslegung der Planung informiert. Auch ihnen wurde gemäß § 4 a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 13 a Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB erneut Gelegenheit zur Stellungnahme mit einer Frist bis zum 21.06.2013 gegeben.

Im Zuge der erneuten Abwägung aller zu berücksichtigender Belange untereinander und gegeneinander beschloss die Gemeindevertretung über die Berücksichtigung oder Zurückweisung der vorgebrachten Einwendungen und Hinweise im Rahmen der erneuten förmlichen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange. Dies führte lediglich zu Konkretisierungen und ergänzenden Erläuterungen in der Begründung zur Bestätigung der Möglichkeit des Anschlusses an die kommunale Abwasseranlage durch den zuständigen Abwasserverband sowie zur Ausweisung des besonderen Wohngebietes in einem Teilbereich des Geltungsbereiches.

Der vorliegende Bebauungsplan konnte nach Abwägungsentscheidung in der Sitzung der Gemeindevertretung der Gemeinde Rimbach am 03.09.2013 im Übrigen unverändert gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen werden.

Der Bebauungsplan „Holzberg“ in der Kerngemeinde Rimbach, bestehend aus der Planzeichnung mit den textlichen Festsetzungen und der Begründung, trat durch die ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses in Kraft.