Satzung der Gemeinde Rimbach, Kreis Bergstraße
vom: 26.5.1993

Einbeziehung von Grundstücken Bereich "Im Hesselfeld" in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Albersbach (Abrundungssatzung)

Rechtsgrundlagen:
§ 34 (4) -1,3- BauGB in Verbindung mit
§ 5 HGO

§ 1 Geltungsbereich und Teile der Satzung

Folgende Grundstücke werden in den im Zusammenhang bebauten Ortsbereich des Ortsteiles Albersbach, Gemeinde Rimbach, einbezogen und die Gestaltung baulicher Anlagen sowie von Freiflächen dort bestimmt:

Gem. Albersbach, Flur 2 "Hesselfeld", Grundstücke Nr. 70; 108/3 und 108/4 (tw.), Tiefe 32,0 m, Breite 42,0 m.

Die Satzung besteht aus dem vorliegenden Satzungstext mit zugehörigem zeichnerischen Teil in M 1: 500 sowie einer Begründung einschließlich Gestaltungsplan und Bestandskarte in gleichem Maßstab. Zur Übersicht ist ein Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan beigefügt.

§ 2 Besonderer Nutzungszweck

Die Grundstücke werden aus besonderen städtebaulichen Gründen ausschließlich zur Nutzung durch die ortsansässige Bevölkerung bereitgestellt.

§ 3 Bauliche Nutzung, Stellung und Höhe der Gebäude

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind in der Planzeichnung durch Baugrenzen bestimmt. Die höchstzulässige überbaubare und vollversiegelte Grundfläche beträgt 180 qm (einhundertachtzig) je Grundstück. Überschreitungen i.S.v. § 19 (4) BauNVO sind ausgeschlossen. Es sind freistehende Einzelhäuser mit höchstens einem Vollgeschoß und einem Dachgeschoß zulässig. Bezüglich Grenzabständen und Garagen gelten die Bestimmungen der Hessischen Bauordnung.

...2

Die in der Planzeichnung bestimmte Stellung der Gebäude und Firstrichtung ist einzuhalten. Die höchstzulässigen Gebäudehöhen sind:

Baublock	Traufwandhöhe	Firsthöhe
A	3,0 m	7,5 m
B	6,0 m	10,0 m

Höhenbezugspunkt ist der in dem Plan gekennzeichnete Kanalschachtdeckel (KD = 0,00).
Die Traufwandhöhe ist der Schnittpunkt der Dachhaut mit der Außenwand.

§ 4 Baugestaltung

Die Gebäude müssen sich in die dörfliche Baustruktur einfügen.

Dachform ist Satteldach mit Neigung von 35° bis 40° (Altgrad) und symmetrischen Giebeln. Es ist ziegelfarbenes, kleinteiliges Dachdeckungsmaterial in hellroten bis mittelroten Tönungen zu verwenden. Dachgaupen sind als Einzelgaupen bis zu einem Drittel der Firstlänge zulässig. Sie dürfen nicht breiter als 1,80 m sein. Die Außenwände der Gebäude sind hell zu verputzen. Fassadenverkleidungen aus Kunststoffen, Kunststeinen und Klinkermaterialien sowie Fliesen und vergleichbaren Baustoffen sind unzulässig. Fenster sind in stehenden Formaten vorzusehen.

§ 5 Einfriedungen

Als Einfriedungen unzulässig sind Mauern und Sockelmauern mit aufgesetzten Zäunen und Betonfertigteile. Maschendrahtzäune müssen in Laubgehölzhecken verlaufen oder mit Kletterpflanzen berankt sein.

§ 6 Grundstücksfreiflächen

Befahrbare Flächen sind wasserdurchlässig und möglichst begrünt anzulegen. Die Vorgartenflächen sind außer den Garagenzufahrten und Eingangsflächen vollständig als Gartenfläche anzulegen und zu unterhalten.

Mülltonnenstandplätze sind in Gebäude/ Garage vorzusehen oder straßenseitig durch begrünte Blenden abzudecken.

Für den Bereich, der in der Planzeichnung als "Grundstücksfreifläche mit besonderer gärtnerischer Gestaltung" bestimmt ist, gilt:

(1) 20% der Fläche sind gruppiert mit Gehölzen zu bepflanzen, 1 Gehölz/ 1,5 qm;

...3

(2) Die Gehölzarten müssen den in § 7 genannten Auswahlen entsprechen;

(3) Versickerungsmulden für überschüssiges Dachflächenwasser sind anzulegen. Das gesamte Rückhaltevolumen für Brauchwasser und/oder Versickerung muß mindestens 30 l/qm Dachfläche betragen.

§ 7 Erhalt und Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern

Die in der Planzeichnung zum Erhalt bestimmten Bäume und sind zu sichern und langfristig zu unterhalten.
Die Standorte der zur Neupflanzung bestimmten Bäume sind bis 5,0 m (fünf) variabel. Es sind ausschließlich Arten folgender Auswahl als Hochstamm zu pflanzen und zu unterhalten:

Obstbäume (2-jährig. Veredl.), Stieleiche, Esche, Feldahorn, Spitzahorn, Winterlinde (Stammumfang mindestens 18/20 cm).

Die Gehölzanpflanzungen nach § 5 sind mit einheimischen Straucharten anzulegen und zu unterhalten. Pflanzgrößen sind mindestens zweimal verpflanzte Qualiäten. Es sind mindestens drei Arten ausschließlich folgender Auswahl zu verwenden:

Wolliger Schneeball, Hundsrose, Liguster, Schwarzer Holunder, Heckenkirsche, Kornelkirsche, Roter Hartriegel, Haselnuß, Weißdorn, Pfaffenhütchen, Eberesche, Feldahorn.

Unzulässig ist die Anlage von Hecken aus Lebensbaum (Thuja) und anderen exotischen Nadelgehölzen. Baumartige Gehölze sind ausschließlich mit grünfarbiger Belaubung/ Benadelung zugelassen.

§ 8 Obstwiesenanlage

Auf der gekennzeichneten Teilfläche von Grundstück Nr. 108/4 sind mindestens 10 Stück hochstämmige Obstbäume oder/und Nußbäume, Speierling zu pflanzen und als Obstbaumwiese zu unterhalten.

§ 9 Freiflächengestaltungsplan; Eingriffs-/ Ausgleichsbilanz

Als Bestandteil der Bauantragsunterlagen sind Freiflächengestaltungspläne vorzulegen, die prüffähige Angaben entsprechend den Bestimmungen der Satzung enthalten. Im Zusammenhang damit ist die Eingriffs- und Ausgleichsplanung nach "Richtlinie über die Bemessung der Ausgleichsabgabe bei Eingriffen in Natur und Landschaft" vorzulegen.

§ 10 Inkrafttreten

Die Satzung tritt am Tage der Veröffentlichung in Kraft.

...4

Begründung

(1) Im Ortsteil Albersbach besteht dringender Wohnraumbedarf. Durch die Satzung können die betroffenen Ortsbürger hier Wohngebäude auf den ihn gehörenden bzw. vererbten Grundstücken errichten. Um sicherzustellen, daß das Bauland auch dem beabsichtigten Personenkreis zugute kommt, wird die Bereitstellung ausschließlich für Ortsbürger der Gemeinde Rimbach als besonderer Nutzungszweck festgesetzt (vergl.: § 9 (1) -9- BauGB). Als besonderer städtebaulicher Grund gilt, daß die gesamte Siedlungsentwicklung in Rimbach durch Belange des Landschaftsschutzes stark eingeengt ist, und hier die Möglichkeit einer verträglichen, baulichen Arrondierung besteht. Da primär der örtliche Wohnbaulandbedarf zu decken ist, wird der Nutzerkreis in dieser Hinsicht beschränkt.

Im wirksamen Flächennutzungs- und Landschaftsplan der Gemeinde Rimbach sind die Grundstücke als Wohnbaufläche enthalten.

Für das Grundstück Nr. 70 wurde länger zurückliegend ein Bauantrag genehmigt, jedoch nicht ausgeführt. Das landwirtschaftliche Grundstück Nr. 108/3 gegenüber soll von Familienangehörigen bebaut werden können.

(2) Eine ortsplanerische Überprüfung ergab, daß das Gebiet der formellen Einbeziehung in die bestehende Ortslage unter Beachtung des § 34 (4) BauGB bedarf.

(3) Die aktuellen Planungen werden seit 1990 betrieben und im November d.J. wurde ein erster Satzungsentwurf vorgelegt. Aufgrund der sensiblen Lage besonders des nördlichen Grundstücks wurde 1991 der Entwurf durch baugestalterische und landschaftspflegerische Inhalte ergänzt, die im Rahmen mehrerer Behördentermine erörtert wurden.

(4) Vorrangiges Planungsziel ist die Integration der neuen Bebauung in das Landschaftsbild. Als entsprechender Nachweis und Voraussetzung für die 1992 beantragte Entlassung der Grundstücke aus dem Landschaftsschutzgebiet Bergstraße- Odenwald wurde eine visuelle Analyse vorgelegt, die im Gestaltungsplan M 1: 500 als Anlage zur Satzung konkretisiert ist.

(5) Die Bestandsaufnahme (vergl. Anlage M 1: 500) zeigte, daß bei strenger Beachtung der bestehenden Bebauung und natürlichen Gegebenheiten eine bauliche Nutzung der benannten Grundstücke mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung des Ortsteils sowie den naturschutzrechtlichen und sonstigen fachgesetzlichen Vorschriften vereinbar ist.

Die Grundstücke Nr. 108/3 und 108/4 sind als Pferdeweide genutzt. Nr. 70 ist eingezäunt und besitzt eine ausgebaute Zufahrt. Das Grundstück wird freizeitgartenartig genutzt, und es befinden sich hier einige Kleintierställe.

...5

Der Gehölzbestand wird weitestmöglich gesichert. Er besteht aus folgenden Bäumen und Sträuchern:

1. Eichengruppe (außerhalb), 2. Schlehen- und Weißdornhecke (außerhalb), 3. Eichengruppe, 4. Waldkiefer, 5. Eiche, 6. Waldkiefer, 7. Spitzahorngruppe, 8. Spitzahorngruppe, 9. Strobe, 10. Linde, 11. Spitzahorngruppe.

Die Eichengruppen und Waldkiefern sind in gutem Zustand und prägen die Umgebung; sie werden erhalten.
Die Spitzahorngruppen Nr. 7 und 8 schirmen das Grundstück 70 zur freien Landschaft hin ab, stehen aber zu dicht und sind stark beschnitten. Es können daher nur vier Stück der Gruppe 7 längerfristig erhalten werden. Die drei Bäume von Nr. 10 und 11 müssen voraussichtlich wegen Bebauung entfallen.

Zur Abschirmung des neuen Baugrundstücks Nr. 108/3 sowie zur Kompensation der Verluste auf Nr. 70 sind Gehölzanpflanzungen im Rahmen der Satzung vorgeschrieben. Um ausreichende Bepflanzungstiefen sicherzustellen, wurde ein Randstreifen des angrenzenden Grundstücks Nr. 108/4 einbezogen.

(6) Die Höhen der bestehenden Gebäude sowie der Grundstücke wurden vermessen. Um unerwünschte Höhenentwicklungen und Fernwirkungen zu vermeiden gibt die Satzung für die Blocks A und B Höchstgrenzen für die Gebäudehöhen vor, die sich am Bestand orientieren. Als Höhenbezugspunkt dient ein in der Örtlichkeit leicht erkennbarer und im Plan eingetragener Schachtdeckel. Ferner sind hier typische Gebäudestellungen, Dachneigungen und sonstige Bau- und Freiflächengestaltungen berücksichtigt, um die Einfügung in die Umgebung sicherzustellen. Eine wichtige Rolle spielen hierbei die zur Anpflanzung vorgegebenen Gehölzarten bzw. die ausgeschlossenen Arten.

(7) Besonders um negative Auswirkungen auf den natürlichen Wasserhaushalt zu minimieren ist es notwendig, Flächenbefestigungen durchlässig zu gestalten. Ferner ist aus diesen Gründen der Rückhalt bzw. die Nutzung von Regenwasser notwendig.

(8) Aus den genannten Gründen werden in die Satzung folgende Festsetzungen nach § 9 (1) und (2) BauGB aufgenommen:

- Überbaubare Grundstücksflächen durch Baugrenze;

- Geschoßzahl, Stellung und Höhe der Gebäude;

- Zeichnerische Darstellung bestehender und anzupflanzender Gehölze.

...6

(9) Als zusätzliche Gestaltungs- und Ausgleichsmaßnahme soll zur Integration der neuen Häuser in die Umgebung entlang der Straße "Im Rosenstock" auf Grundstück 108/4 eine Obstbaumwiese mit mindestens 10 hochstämmigen Obstbäumen, Nußbäumen oder Speierling angelegt werden. Die Maßnahme ist über eine Baulasterklärung für Grundstück Nr. 108/4 vor Inkrafttreten der Satzung abzusichern.

(10) Die ordnungsgemäße, umgebungsgerechte Gestaltung der Baugrundstücke muß sichergestellt sein. Die Bauinteressenten haben daher im Rahmen des Antragsverfahrens entsprechend Planvorlagenverordnung Freiflächengestaltungspläne vorzulegen, die die Regelungen der Satzung über Anpflanzung von Gehölzen und sonstige Gestaltung von Grundstücksfreiflächen konkretisieren. Im Zuge dieser Planung sind auch die notwendigen Berechungen zu Eingriff und Ausgleich in Natur und Landschaft durchzuführen.

(11) Nach anderen Rechtsvorschriften, insbesondere wasserrechtlichen Bestimmungen erforderliche Anträge sind im Baugenehmigungsverfahren zu stellen.

Aufgestellt:

Rimbach, den 26.5.93

(Bürgermeister)