



TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Die nachfolgenden textlichen Festsetzungen sind hinsichtlich ihres Geltungsbereiches deckungsgleich mit dem zeichnerisch festgesetzten Geltungsbereich des Bebauungsplanes der Gemeinde Rimbach „Verlängerter Birkenweg“. Die zeichnerischen und sonstigen Festsetzungen der Planarstellung werden durch die textlichen Festsetzungen ergänzt.

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

- § 9 (1) Nr. 1 BauGB: Art und Maß der baulichen Nutzung:**
 - Art und Maß der baulichen Nutzung werden durch die in der Nutzungsschablone festgesetzten Maßgaben bestimmt.
 - Die Höhe der baulichen Anlagen wird durch die „Satzung zur Ergänzung baugestaltungsrechtlicher Festsetzungen in Bebauungsplänen der Gemeinde Rimbach/Odw.“, geregelt.
- § 9 (1) Nr. 6 BauGB: Begrenzung der Zahl der Wohneinheiten:**
 - Die maximal zulässige Zahl der Wohneinheiten wird auf zwei Wohneinheiten pro Grundstück begrenzt.
- § 9 (1) Nr. 2 BauGB i. V. m §§ 22 und 23 BauNVO: Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen:**
 - Die überbaubaren Flächen (Baufenster) sind gemäß § 23 Abs.1 BauNVO durch Baugrenzen festgesetzt. Eine geringfügige Überschreitung (bis zu 1,50 m Tiefe) der im Planteil festgesetzten Baugrenzen durch untergeordnete Bauteile, wie z. B. Vorsprünge, Erker, Balkone, Treppen, Wintergärten etc., ist nach § 23 Abs. 3 BauNVO zulässig, wenn diese im einzelnen nicht breiter als 3,00 m sind und der Grenzabstand nach HBO zu den benachbarten Grundstücken eingehalten werden kann. Unter Berücksichtigung der festgesetzten Bauverbotszone (textl. Festsetzungen A 8) ist eine Überschreitung der überbaubaren Flächen in Richtung der L3409 nicht zulässig.
- § 9 (1) Nr. 4, 22 BauGB: Zulässigkeit von Nebenanlagen, Stellplätzen, Garagen:**
 - Der Versorgung des Gebietes dienende Nebenanlagen nach § 14 (2) BauNVO sind auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Bei Bedarf ist den Versorgungsträgern entsprechendes Gelände zur Verfügung zu stellen.
 - Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) sind ausschließlich innerhalb der überbaubaren Flächen und den ausgewiesenen Stellplatzflächen zulässig.
 - Die Flächen vor Garagen sind als Stellplätze zu benutzen.
- § 9 (1) Nr. 25 a BauGB: Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzung:** Die Bepflanzung mit Bäumen und Sträuchern auf privaten Flächen hat ausschließlich mit einheimischen und standortgerechten Arten zu erfolgen. Das Anpflanzen von Nadelgehölzen und Hybridpappeln ist unzulässig.

Bäume:	kleinkronige Bäume/Sträucher:
Acer platanoides	Acer campestre
Acer pseudoplatanus	Amelanchier ovalis
Carpinus betulus	Sorbus aucuparia
Castanea sativa	Cornus sanguinea
Prunus padus	Cornus mas
Prunus avium	Crataegus spp.
Pyrus communis	Ligustrum vulgare
Salix caprea	Loricera xylosteum
Tilia cordata	Loricera xylosteum
Ulmus var. robusta	Prunus spinosa
Walnuß	Rosa arvensis
	Rosa canina
	Sambucus nigra
	Flieder
	Forsythie
	Buxbaum

Straßenbegleitgehölze:
Betula pendula
Acer platanoides
Acer campestre
Carpinus betulus
Castanea sativa
Tilia cordata

- Für die Überstellung der Grundstücksfreiflächen mit großkronigen Laubbäumen ist als Pflanzqualität ein Mindeststammumfang von 14-16 cm vorgesehen; anzustreben ist die Pflanzung mindestens eines Baumes – vorzugsweise Birke (vgl. A 5.1) möglichst im Vorgartenbereich und in Straßennähe um den optischen Durchgrünungseindruck entlang der Erschließungsbahn zu stärken. Die Pflanzvorgaben des Grünordnungsplanes sind bindend.
- § 9 (1) Nr. 20 BauGB: Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**

Als Ausgleichsmaßnahmen sind Gehölzpflanzungen, bzw. Neuanlage eines Streuobstbestandes vorgesehen.

Neupflanzung einer Hochhecke mit Überhältern:
An der nördlichen Peripherie des Flurstückes 25/5 sind insgesamt 80 m² Gehölze zu pflanzen. Der Heckenzug ist unter Einsatz von Arten der Hartholzzone in einer Breite zwischen 3 und 5 m auszubilden.

Neuanlage einer Streuobstwiesenfläche: (Gemarkung Zotzenbach, Flur 4, Flurstück 27/15)
Anlegen von zwei Reihen hochstämmiger Obstbäume (160 und 150 m Länge). Der Reihenabstand von den jeweiligen Grundstücksgrenzen im Osten und Westen soll 10 m betragen, der Baumabstand innerhalb der Baumreihen wird ebenfalls mit 10 m festgesetzt, woraus sich ein Pflanzbedarf von 31 Obstbäumen ergibt (Fläche 3.100 m²).

Die im Grünordnungsplan jeweils vorgegeben Qualitätsstandards und Pflanzhinweise sind bindend.
- § 9 (1) 20 BauGB: Maßnahmen zur Rückhaltung, Versickerung und Verwendung des Niederschlagswassers**
 - Die im Plangebiet anfallenden Bodenformgesellschaften sind für eine gezielte Versickerung im Gebiet ungeeignet. Anfallendes Niederschlagswasser ist, soweit dies aus wasserrechtlicher Sicht unbedenklich ist, nicht der örtlichen, öffentlichen Kanalisation zuzuführen, sondern anderweitig zu behandeln, wie z. B.:
 - Sammeln in Zisternen und Wiederverwertung (z. B. häusliche Brauchwassernutzung, Gartenbewässerung etc.).
 - Reduzieren vollständig versiegelte Oberflächenbefestigungen.
 - Niederschlagswasser, das die Anforderungen aus wasserrechtlicher Sicht für die festgesetzten Maßnahmen nach Ziffer 5.1 nicht erfüllt, ist in die Kanalisation einzuleiten oder einer Vorbehandlung zuzuführen.
- § 23 HStrG: Bauverbotszone**
 - Die in der Planzeichnung festgesetzte Bauverbotszone zur L 3409 wird gemäß der Vorgaben des Amtes für Straßen- und Verkehrsweisen festgesetzt. Innerhalb eines Abstandes von 5 m zur Straßengrundstücksgrenze sind Hochbauten jeglicher Art ausgeschlossen.

B. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen nach § 81 HBO

- § 81 (1) Nr. 1 HBO: Äußere Gestaltung baulicher Anlagen:**
 - Die Dächer sind als Satteldächer, für Garagen auch Flachdächer, mit den im Plan festgesetzten Neigungen auszubilden. Pultdächer und versetzte Pultdächer als Sonderform des Satteldaches sind zulässig.
 - Dachaufbauten sind ebenfalls in der o.g. Satzung zur Ergänzung baugestaltungsrechtlicher Vorschriften geregelt. Gem. § 6 Dachaufbauten sind Sattel- oder Schlepplagen zugelassen. Die Gesamtlänge der Gauben auf einer Dachseite darf höchstens 2/3 der Traufhöhe 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 2,00 Meter betragen. Solaranlagen sind zulässig.
 - Befestigte Flächen sind auf das erforderliche Mindestmaß zu beschränken und vorzugsweise mit wasserdurchlässiger Oberfläche (Rasengitter, Breitrifflengitter oder anderen versickerungsfähigen Materialien) auszubilden. Falls aufgrund der beabsichtigten Nutzung Flächen versiegelt werden müssen, sind diese in Gartenflächen oder Versickerungsflächen nach ATV - A 138 zu entwässern. Für Flachdächer wird die extensive Begrünung empfohlen.
- § 81 (1) Nr. 3 HBO: Einfriedungen (Mauern, Zäune, Hecken etc.):**
 - Als Einfriedungen der Grundstücke sind Hecken und breitmächtige Zäune zulässig. Für die Hecken sind standortgerechte Gehölzarten der Artenliste für die private Freiflächengestaltung gem. Festsetzung Nr. A 5.1 zu wählen.
 - Zu öffentlichen Flächen sind Maschendrahtzäune nur in einer Höhe von maximal 1,20 m über Gelände und in dunkler Farbe zulässig, wenn sie mindestens 0,50 m hinter der Grenze zu den öffentlichen Flächen errichtet werden. Die Maschendrahtzäune sind mit Gehölzen gemäß Festsetzung Nr. A 5.1 zu begrünen, so dass der Zaun von der aufwachsenden Hecke verdeckt wird.
 - Mauern als Abgrenzung der Grundstücke sind unzulässig.
 - Die Grundstücke sind zur L3409 hin einzufrieden. Zufahrten und Zugänge zu der L3409 sind nicht erlaubt.
- § 81 (1) Nr. 4 HBO: Gestaltung von Stellplätzen und Garagen**

Stellplätze sind mit wasserdurchlässiger, teilbegrünter Oberfläche (Rasengitter, Breitrifflengitter oder anderen versickerungsaktiven Materialien) auszubilden. Bituminöse Decken oder Betonbeläge sind unzulässig.
- § 81 (1) Nr. 5 HBO: Nicht überbaubare Grundstücksflächen (hier: private Gartenflächen)**
 - Die als nicht überbaubare Grundstücksflächen ausgewiesenen und die nicht überbauten Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Abgängige Bäume sind zu ersetzen. Bei den Baumpflanzungen sind die Pflanzabstände gemäß Nachbarrechtsgesetz zu beachten.
 - Vorgärten (Fläche zwischen Baugrenze und anbaufähiger Verkehrsfläche) sind, mit Ausnahme der notwendigen Zuwege und Stellplätze, ebenfalls als zusammenhängende Gartenflächen zu gestalten und zu unterhalten. Sie sind mit Rasen, Bodendeckern, Sträuchern und möglichst auch mit Bäumen (Straßenbegleitgehölze) gemäß A 5.2 zu bepflanzen. Bepflanzungen innerhalb der Sichtwinkel an Einmündungen dürfen eine Höhe von 50 cm nicht überschreiten.
- Hinweise**
 - 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 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.
 - 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 2,50 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.
 - Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (passive Schallschutzmaßnahmen):** Nach den Orientierungswerten der DIN 18005 sind bei Baumaßnahmen in räumlicher Nähe zur klassifizierten Straße (L 3409) erforderlichenfalls geeignete Maßnahmen zur Schallschuldämmung an Wohngebäuden vorzusehen. Ggf. sind passive Schallschutzmaßnahmen, wie beispielsweise geeignete Fenster, Rolllädenkästen oder Dachisolierungen, als vorbeugender Lärmschutz vorzusehen. Die Ruhezeiten (z. B. Schlafzeiten) sollten auf der der klassifizierten Straße abgewandten Gebäudesseite vorgesehen werden. Forderungen oder Erstattungsansprüche gegen die Straßenbau- und Verkehrsverwaltung oder auch gegen die Gemeinde können daraus nicht abgeleitet oder geltend gemacht werden.
 - Abwasserbehandlung:** Die Einleitung von Drainage- oder sonstigen grundwasserführenden Leitungen in die öffentliche Kanalisation ist gemäß geltendem Abwasserrecht unzulässig. Die Entwässerung der L3409 darf nicht beeinträchtigt werden.

RECHTSGRUNDLAGEN

- des Bebauungsplanes in der zum Zeitpunkt der Erlangung der Rechtskraft gültigen Fassung:
- das Baugesetzbuch (BauGB);
 - das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), in Verbindung mit
 - dem Hessischen Naturschutzgesetz (HeNatG);
 - die BauNutzungsverordnung (BauNVO);
 - die Hessische Gemeindeordnung (HGO);
 - die Hessische Bauordnung (HBO);
 - die Planzeichenverordnung (PlanzVO)

Für die Flurstücke in der Gemarkung Zotzenbach, Flur 3, Nr. 25/5 und Flur 4, Nr. 27/15

PLANVERFAHREN

- § 2 BauGB: Aufstellung:** Die Aufstellung des Bebauungsplanes wurde am **18.11.2003** beschlossen.
- § 3 Abs. 1 BauGB: Frühzeitige Beteiligung der Bürger:** Die Planung wurde zur Unterrichtung der Bürger in der Zeit vom **15.03.2004** bis einschließlich **19.04.2004** öffentlich ausgelegt.
- § 4 BauGB: Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange:** Die Planung wurde zur Einholung der Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange mit Schreiben vom **05.03.2004** und Fristsetzung bis einschließlich **19.04.2004** versandt.

- § 3 Abs. 2 BauGB: Öffentliche Auslegung:** Der Entwurf mit Begründung wurde auf die Dauer eines Monats, in der Zeit vom **22.10.2004** bis einschließlich **26.11.2004**, öffentlich ausgelegt.

- § 10 BauGB: Beschluss des Bebauungsplanes:** Nach Prüfung und Behandlung der eingegangenen Anregungen wurde der Bebauungsplan am **18.03.2005** als Satzung beschlossen.

Es wird bestätigt, dass im Zuge der Planaufstellung alle vorstehenden Verfahrensschritte durchgeführt und der Inhalt des Bebauungsplanes mit der Beschlussfassung der Gemeindevertretung übereinstimmt:

Der Gemeindevorstand der Gemeinde Rimbach

Siegel

Unterschrift

§ 10 Abs. 3 BauGB: Genehmigung des Bebauungsplanes:

Mit der ortsüblichen Bekanntmachung des v.g. Satzungsbeschlusses am **11. AUG. 2006** tritt der Bebauungsplan in Kraft.

Der Gemeindevorstand der Gemeinde Rimbach

Siegel

Unterschrift



GEMEINDE RIMBACH

Bebauungsplan

"Verlängerter Birkenweg"



Maßstab: 1 : 500

Status: Satzung gem. §10 BauGB

Datum: März 2005

Proj.- Nr.: P016



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

AM ERBACHWIESENWEG 4
64646 HEPPENHEIM

FO: 06252 - 6739888
FA: 06252 - 674783

MAIL: MAIL@INFRAPRO.DE
WEB: WWW.INFRAPRO.DE

INFRAPRO
PLANUNGS- UND INGENIEURBÜRO FÜR
INFRASTRUKTURELLE PROJEKTLÖSUNGEN

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

GFZ	Geschossflächenzahl	§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB § 16 BauNVO
GRZ	Grundflächenzahl	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB § 16 BauNVO
II	Zahl der Vollgeschosse	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB § 16 BauNVO
	Baugrenze	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB § 23 BauNVO
	Öffentliche Strassenverkehrsflächen	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: Fuß- & Radweg	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans	§ 9 Abs. 7 BauGB
	Gebäude Bestand	
	Gebäude Bestand	
	Bauverbotszone an der Landesstraße L3409	§ 23 HStrG
St/Ga	Umgrenzung von Flächen für Garagen und Stellplätze	§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB
	Anpflanzen Sträucher (Heckenpflanzung)	§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB
	Umgrenzung von Flächen für Massnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
	Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts; hier: Landschaftsschutzgebiet "Bergstraße-Odenwald" (LSG)	§ 9 Abs. 6 BauGB

NUTZUNGSSCHABLONE

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)	Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)	Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)	Dachform Dachneigung	FH (Fristhöhe)	TWH ¹⁾ (Traufwandhöhe)
WA Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)	ED	II	Satteldach Pultdach 25° - 41° a. T.	ergibt sich aus TWH, Dachneigung	6,65

1) Die Traufwandhöhe ist das Maß zwischen der Oberkante Fertigfußboden des untersten Vollgeschosses und dem Schnittpunkt der verlängerten Liene der Traufwandaußenkante mit der Oberkante Dachhaut. (Gemeinde Rimbach "Satzung zur Ergänzung baugestaltungsrechtlicher Vorschriften in Bebauungsplänen")