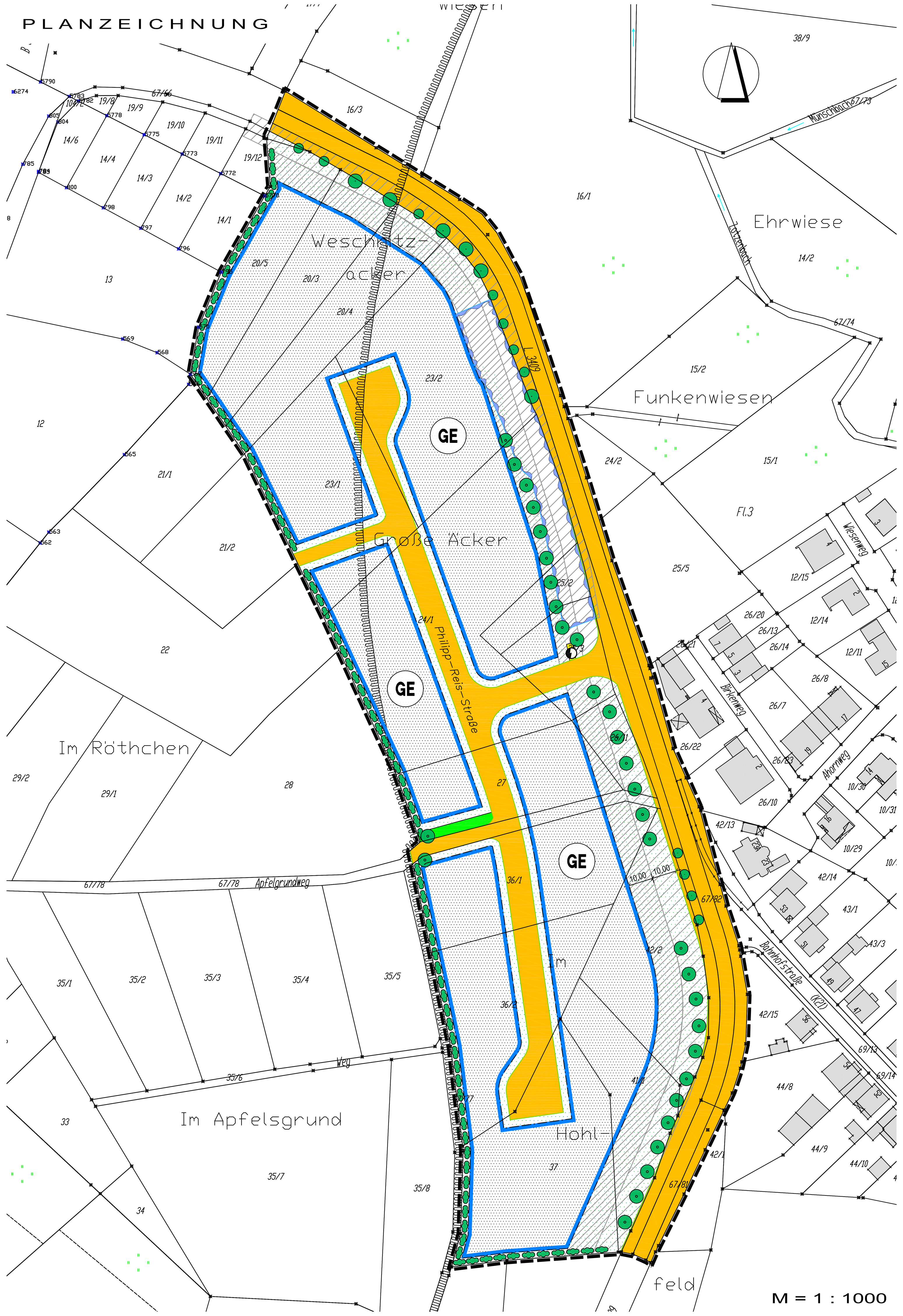
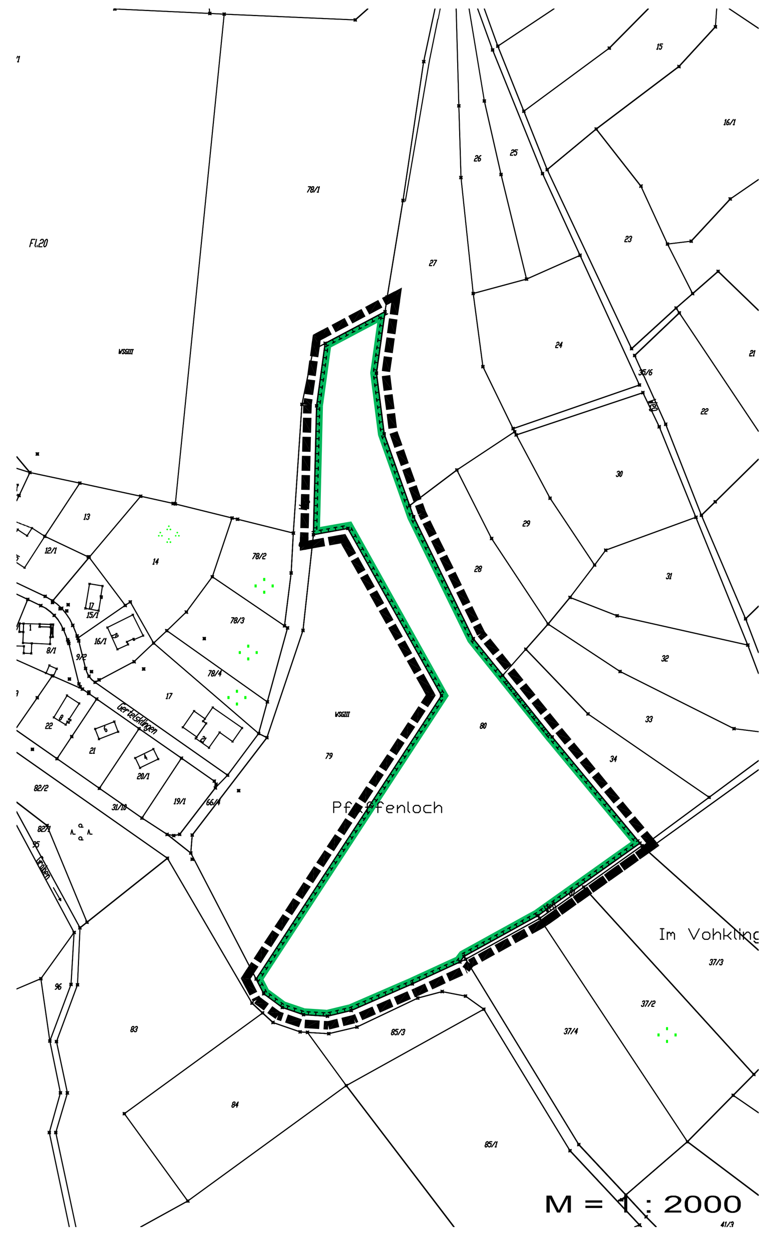
GEMEINDE RIMBACH - Bebauungsplan "Westlich der L 3409" Vereinfachte 1. Änderung

für die Flurstücke der Gemarkung Zotzenbach, Flur 3, Nr. 20/3, 20/4, 20/5, 23/1, 23/2, 24/1, 25/2, 25/3, 26/11, 27, 36/1, 36/2, 37, 41/1, 42/2, 67/78 (tlw., Wegeparzelle) sowie 67/81 u. tlw. 67/82 (L 3409).

PLANZEICHNUNG



TEILGELTUNGSBEREICH A



Gemarkung Rimbach, Flur 20, Flurstück Nr. 80

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) Zahl der Vollgeschosse	GRZ	GFZ	Dachform 2) Dachneigung	FH (Firsthöhe) (Angaben in Meter über Bezugspunkt)	TWH (Traufwandhöhe)
GE	Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)	abweichend 1)	---	0,8	---	max 41°	10,00 3)	---

1) Baukörper über 50 m sowie Grenzbebauung sind zulässig.

2) Die Dachform wird freigestellt; für geneigte Dächer gilt die max. Vorgabe der Dachneigung.

3) Bezugspunkt ist die Oberkante der anbaufähigen Verkehrsfläche in Fahrbahnmitte (geplant), gemessen senkrecht vor der Gebäudemitte.

ZEICHENERKLÄRUNG

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

1. Art der baulichen Nutzung
   - GE Gewerbegebiete

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
   - Baugrenze

6. Verkehrsflächen
   - Straßenverkehrsflächen
   - Straßenbegrenzungslinie
   - Straßenbegrenzungslinie hier: befestigter Fahrbahnrand der L 3409 (Bestand)

7. Flächen für Versorgungsanlagen, die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen
   - Flächen für Versorgungsanlagen hier: Elektrizität

9. Grünflächen
   - Öffentliche Grünfläche hier: Verkehrsgrün

10. Wasserflächen u. Flächen f. die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz u. die Regelung d. Wasserabflusses (nachrichtliche Übernahmen)
   - Umgrenzung von Flächen für die Regelung des Wasserabflusses - Regenwasserrückhaltemulde
   - Umgr. d. Flächen mit wasserrechtl. Festsetzungen hier: Wasserschutzgebiet (Zone III)

13. Planungen, Nutzungsregelungen Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
   - Anpflanzen/Erhalten: Bäume s. textl. Festsetzungen A.10.1 u. A.11.
   - Anpflanzen: Eingrünung (E) s. textl. Festsetzungen A.10.3
   - Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 und (6) BauGB)

   Maßnahmen 1 - 5 siehe textliche Festsetzungen A 9.2, Verortung der Maßnahmen gem. Maßnahmenplan (Kompensationsfläche) Kartennr. 4b Umweltbericht

15. Sonstige Planzeichen
   - Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
   - Bauverbotszone (gem. § 23 HStrG - nachrichtliche Übernahme) siehe textliche Festsetzungen D.1.
   - erweiterte Bauverbotszone (gem. § 23 HStrG - nachrichtliche Übernahme) siehe textliche Festsetzungen D.1.
   - nicht überbaubare Grundstücksfläche
   - Gebäude (Bestand, außerhalb des Plangebiets)

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Die nachfolgenden textlichen Festsetzungen sind hinsichtlich ihres Geltungsbereiches deckungsgleich mit dem zeichnerisch festgesetzten Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans der Gemeinde Rimbach „Westlich der L 3409". Die zeichnerischen und sonstigen Festsetzungen der Plandarstellung der vereinfachten 1. Änderung des Bebauungsplans „Westlich der L 3409" werden durch die folgenden textlichen Festsetzungen ergänzt.

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

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

1.1 Folgende, gemäß § 8 BauNVO mögliche Nutzungen sind unzulässig: Abs. 2 Nr. 3 (Tankstellen) und Nr. 4 (Anlagen für sportliche Zwecke) sowie die nach Abs. 3 Nr. 2 und Nr. 3 (Vergnügungsstätten) ausnahmsweise möglichen Nutzungen.

1.2 Lagerplätze sind nur in Zusammenhang mit Gewerbestandorten zulässig.

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

2.1 Das Maß der baulichen Nutzung wird über die in der Nutzungsschablone angegebenen Werte für die GRZ / GFZ festgesetzt.

2.2 Bei der Ermittlung der Grundfläche baulicher Anlagen zum Nachweis des Maßes der baulichen Nutzung nach den Maßgaben des § 19 BauNVO und der HBO sind die in § 19 (4) BauNVO aufgeführten Grundflächen von Garagen, Stellplätzen, Flächen von Zufahrten, befestigten Freiflächen (z.B. nicht überdachte Lagerflächen), Nebenanlagen i. S. d. § 14 BauNVO sowie baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, nicht einzurechnen.

2.3 Die Festsetzung der Höhe baulicher Anlagen als Obergrenze im höchsten Punkt wird bestimmt durch den in der Nutzungsschablone angegebenen Wert für die Firsthöhe (FH). Dieser ist bezogen auf die geplante Straßenoberkante der anbaufähigen Verkehrsfläche in Fahrbahnmitte, gemessen senkrecht vor Gebäudemitte. Der angegebene Wert darf durch technische Bauteile, wie z.B. Antennen, Schornsteine, etc., um bis zu 1,00 m, als auch durch, dem Gewerbebetrieb zugeordnete Anlagenteile, wie z.B. Krananlagen, überschritten werden.

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

3.1 Die Bauweise wird als abweichende Bauweise (es gilt offene Bauweise, abweichend hiervon sind Baukörperlängen über 50 m zulässig) festgesetzt.

3.2 Die überbaubaren Flächen (Baufenster) sind gemäß § 23 (1) BauNVO durch Baugrenzen festgesetzt. Eine geringfügige Überschreitung (bis zu 1,50 m) der im Planteil festgesetzten Baugrenzen durch untergeordnete Bauteile, wie z.B. Vorsprünge, Erker, Balkone, Treppen, Wintergärten etc., ist nach § 23 (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. Ausgenommen sind die Bauverbotszone und die erweiterte Bauverbotszone entlang der Landesstraße (gem. Nr. D.1.).

3.3 Innerhalb der Bauverbotszone gem. § 23 HStrG entlang der Landesstraße gelten die unter D.1. aufgeführten Regelungen.

4. § 9 (1) Nr. 3 BauGB: Größe der Baugrundstücke:
§ 9 (1) Nr. 6 BauGB: Begrenzung der Zahl der Wohneinheiten:

4.1 Es wird eine Mindestgrundstücksgröße von 500 m² festgesetzt.

4.2 Gewerbliche Nutzungen mit angeschlossener Betriebswohnung (gem. § 8 (3) 1 BauNVO) unter einer Mindestgrundstücksgröße von 1000 m² sind unzulässig.

4.3 Die zulässige Zahl der Wohneinheiten (WE) für die gem. § 8 (3) 1 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie Betriebsinhaber und Betriebsleiter wird auf maximal 3 WE je Grundstück begrenzt.

5. § 9 (1) Nr. 4, 22 BauGB: Zulässigkeit von Nebenanlagen, Stellplätzen, Garagen:

5.1 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.

5.2 Innerhalb der Bauverbotszone gem. § 23 HStrG entlang der Landesstraße gelten die unter D.1 aufgeführten Regelungen.

5.3 Stellplätze und Garagen sind gem. Stellplatzsatzung auf den Grundstücken nachzuweisen. Garagen und überdachte Stellplätze ohne Seitenwände (Carports) sind ausschließlich innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

6. § 9 (1) Nr. 11 BauGB: Zufahrten und Zugänge zur L 3409:

6.1 Außer den mit dem ASV abgestimmten und genehmigten Zufahrten und Zugängen zum Plangebiet sind keine direkten Zufahrten und Zugänge zur L 3409 zulässig.

7. § 9 (1) Nr. 12 BauGB: Versorgungsflächen:

7.1 Zur Sicherstellung der Stromversorgung wird zugunsten des Versorgungsträgers eine Versorgungsfläche gemäß § 9 (1) Nr.12 BauGB zur Errichtung einer Transformatorstation im Bereich der geplanten Zufahrt zum Gewerbegebiet ausgewiesen - die konkrete Verortung wird im Rahmen der Erschließungsplanung vorgenommen.

8. § 9 (1) Nr. 13 BauGB: Führung von Versorgungsanlagen und -leitungen:

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

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

9.1 Die straßenbegleitenden, wiesenähnlichen – tlw. böschungsständigen – Saumstreifen zur L 3409 sind zu erhalten, soweit der Ausbau der L 3409 im Bereich der Zufahrt zum Gewerbegebiet und die Errichtung der festgesetzten Regenwasserrückhaltemulde dem nicht entgegen stehen.

9.2 Auf der im Planteil (Teilgeltungsbereich A) festgesetzten Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (externe Ausgleichfläche, Gewann Pfaffenloch - Gemarkung Rimbach, Flur 20, Flurstück Nr. 80) sind entsprechend dem „Maßnahmenplan (Kompensationsfläche)" – Karte 4b des Umweltberichts folgende Maßnahmen durchzuführen:

<u>Maßnahme 1 (entspricht den Maßnahmen 1a und 1b im Planteil des Umweltberichts)</u>

<u>Bestand:</u> intensiv gemähte und nachbeweidete Glatthaferwiese (mit regelmäßiger Düngung) an einem südexponierten Hang sowie im erweiterten Talsohlenbereich

<u>Entwicklungsziel:</u> **Extensivierung eines Mähwiesenstandortes und Entwicklung eines mageren, trockenen und blütenreichen Grünlandtyps**

<u>Maßnahmen:</u> Die Maßnahme besteht aus den nachfolgend aufgeführten Einzelmaßnahmen:
- Zwei Teilflächen werden nur noch zweischürig gemäht; dabei ist selbst auf eine Grunddüngung zu verzichten; das Mähgut ist zu räumen; eine Beweidung und eine Nachbeweidung ist auszuschließen; 1. Mahdtermin nicht vor dem 15. Juni, 2. Mahdtermin nicht vor dem 15. September
- Diese Grenzlinie ist im Gelände provisorisch durch eine lockere Pfostenreihe zu markieren

<u>Maßnahme 2 (entspricht den Maßnahmen 2a, 2b und 2c im Planteil des Umweltberichts)</u>

<u>Bestand:</u> intensiv bewirtschaftete Streuobstbestände mit regelmäßigem, jährlichen Schnitt und intensiver Unternutzung (Standbeweidung)

<u>Entwicklungsziel:</u> **Extensive Bewirtschaftung von Streuobstbeständen**

<u>Maßnahmen:</u> Die Maßnahme besteht aus den nachfolgend aufgeführten Einzelmaßnahmen:
- Auf einen regelmäßigen Baumschnitt wird verzichtet; Baumschnitt ist nur noch als Erhaltungsschnitt für alte Baumindividuen zulässig
- Verzicht auf Düngung
- Extensivierung der Unternutzung (zeitlich beschränkte Beweidung, nicht vor dem 15. Juni)

<u>Maßnahme 3 (entspricht Maßnahme 3 im Planteil des Umweltberichts)</u>

<u>Bestand:</u> intensiv beweidete Glatthaferwiese an einem ostexponierten Hang; vier – zusammen etwa 50 m² umfassende – Niederheckengruppen im zentralen Bereich

<u>Entwicklungsziel:</u> **Schaffung und Entwicklung von Habitat-Strukturen für den Neuntöter** (*Lanius collurio*). Der Neuntöter gilt als Vogelart von gemeinschaftlichem Interesse und wird im Anhang I der Vogelschutzrichtlinie als prioritäre Art ausgewiesen.

<u>Maßnahmen:</u> Die Artenhilfsmaßnahme besteht aus den nachfolgend aufgeführten Einzelmaßnahmen:
- Eine 2.190 m² große Teilfläche im Hangbereich wird aus der Beweidung genommen und dadurch eine Entwicklung zur Wiesenbrache initiiert; die hierfür festgelegte Grenzlinie orientiert sich an Grundstücksgrenze, Geländekanten im Osten und Westen sowie einem angrenzenden Streuobstbestand
- Diese Grenzlinie ist im Gelände provisorisch durch eine lockere Pfostenreihe zu markieren
- Zur Habitatstrukturierung und zur mittel- bis langfristigen Schaffung von Ansitzwarten und Niststandorten sind kleinere Strauchgehölzgruppen zu pflanzen; hierbei sind Niederheckenarten wie Hundsrose (Rosa canina) oder Ackerrose (Rosa arvensis) zu bevorzugen; die Heckengruppen sind locker über das Areal zu verstreuen
- Der Gehölzflächenanteil auf der Kompensationsfläche sollte 10 % (220 m²) nicht übersteigen; daher sollte die Entwicklungsfläche abschnittsweise (2 Abschnitte) im mehrjährigen Wechsel gemäht werden (Balkenmäher, Motorsense)

<u>Maßnahme 4 (entspricht der Maßnahme 4 im Planteil des Umweltberichts)</u>

<u>Bestand:</u> intensiv beweidete Glatthaferwiese angrenzend an einen bestehenden Tümpel mit nur schwach ausgeprägten Flachwasserzonen

<u>Entwicklungsziel:</u> **Ausdehnung einer Flachwasserzone**

<u>Maßnahmen:</u> Diese auf den Amphibienschutz ausgerichtete Artenhilfsmaßnahme besteht aus den nachfolgend aufgeführten Einzelmaßnahmen:
- Ausbaggern einer etwa 50 m² großen Flachwasserzone (20 cm tief) entlang des östlichen Uferrandes des bestehenden Tümpels, wodurch die neugeschaffene Zone bessere Entwicklungsvoraussetzungen (bessere Besonnung – auch durch Wegfall der Nadelgehölze im Rahmen der Maßnahme 5, flachere, schneller erwärmende Wasserschichten) für Amphibien geschaffen werden
- Der anfallende Erdaushub wird oberstrom geringmächtig im Ufernahbereich des Bachlaufes sowie in den östlich angrenzenden Grünlandbereich ausstreichend verteilt, um einen leichten Staueffekt zu erzielen, der die Ausbildung und Entwicklung feuchtigkeitsgeprägter Bracheflächen unterstützt (vgl. Maßnahme 5)

<u>Maßnahme 5 (entspricht der Maßnahme 5 im Planteil des Umweltberichts)</u>

<u>Bestand:</u> lineare Nadelgehölzhecke (260 m²)

<u>Entwicklungsziel:</u> **Schaffung eines Entwicklungsbandes für frische Ruderalfluren** (180 m²) – ein geringer Flächenteil (80 m²) wird Maßnahme 3 zugeschlagen.

<u>Maßnahmen:</u> Die Entwicklungsmaßnahme besteht aus den nachfolgend aufgeführten Einzelmaßnahmen:
- Fällung einer 260 m² großen Nadelgehölzhecke
- Eigendynamische Entwicklung des Rohbodens zu einer frischen Ruderalfläche, deren westliche Grenze durch eine Geländekante markiert und fixiert wird
- Unterstützung der Ausbildung durch die Erhöhung des Bodenfeuchtewertes im Rahmen der Maßnahme 4

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

10.1 Insgesamt sind im Vorhabengebiet mindestens 31 Laubbäume zu pflanzen. Davon sind 27 Bäume in zwei Gruppen straßenbegleitend festgesetzt, um die Bestandslücken der vorhandenen Obstbaumreihen entlang der L 3409 aufzufüllen und den Allee-Charakter zu stärken; die verbleibenden 4 Bäume sind jeweils im Bereich der östlichen Zufahrt sowie im Anschlussbereich des Apfelgrundweges zu pflanzen; die Pflanzung muss so erfolgen, dass eine Portalwirkung erreicht wird (vgl. Karte 4a).

Baumpflanzungen entlang der L 3409
- <u>Pflanzqualität:</u> Hochstamm; Mindeststammumfang 14-16 cm
- <u>Artauswahl:</u> seltene Obstbäume wie Walnuss, Esskastanie und Speierling

Baumpflanzungen in den Portalbereichen
- <u>Pflanzqualität: Hochstamm; Mindeststammumfang 18-20 cm</u>
- <u>Artauswahl: solitäre Edellaubbäume, vorzugsweise Traubeneiche, Kastanie, Winterlinde</u>

10.2 Entlang der L 3409 ist innerhalb der engeren Bauverbotszone, entsprechend dem Maßnahmenplan Kartennr. 4a, begleitend zu den Baumpflanzungen eine Niederstrauchzone nach den folgenden Vorgaben anzulegen:
- <u>Straucharten:</u> Str 2xv; Mindestgröße 80-100 cm
- Die Strauchgehölzarten sind möglichst gruppenweise (3-5 Individuen) zu pflanzen;
- Die Pflanzdichte beträgt bei Niederstraucharten 1 St/m²;
- Die Pflanzung sollte als Frühjahrspflanzung erfolgen.
- <u>Pflanzfläche:</u> bandartig; insgesamt 2.600 m²
- <u>Artauswahl:</u> **Besenginster** (Cytisus scoparius), **Feldrose** (Rosa arvensis), **Hundsrose** (Rosa canina), Bibernell-Rose (Rosa pimpinellifolia), Mispel (Mespilus germanica), Schlehe (gruppenweise eingestreut), **Wolliger Schneeball** (Viburnum lantana)

* Arten in **Fett-Druck** sind bevorzugt einzusetzen

10.3 Eingrünung (E):
Gemäß Planzeichnung (Eingrünung E) ist am Rand des Plangebietes zur landschaftlichen Einbindung eine streifenartige, ca. 3 m breite Laubgehölzpflanzung wie folgt anzulegen und im Bestand zu erhalten:
- <u>Straucharten:</u> Str 2xv; Mindestgröße 100-125 cm; keine Containerware
- <u>Baumarten:</u> Heister 2-3xv; Mindestgröße 150-200 cm; keine Containerware
- Die Strauchgehölzarten sind möglichst gruppenweise (3-5 Individuen) zu pflanzen;
- Die Pflanzdichte beträgt bei Hochstraucharten 1 St/2m²; Pflanzung als Frühjahrspflanzung

<u>Artauswahl:</u> Birke, **Eberesche***, Ess-Kastanie Feldahorn, Felsenbirne, **Traubenkirsche** Flieder, **Kornelkirsche**, **Liguster**, Roter Hartriegel, **Schlehe,** Schwarzer Holunder, Weißdorn-Arten

* Arten in **Fett-Druck** sind bevorzugt einzusetzen

Die Laubgehölzpflanzung darf für die Führung landwirtschaftlicher Wege durch die Fläche hindurch auf insgesamt maximal 15 m Breite unterbrochen werden.

10.4 Für die Bepflanzung der privaten Freiflächen sind ausschließlich einheimische, standortgerechte Arten gem. der nachfolgenden Auswahlliste zu verwenden:

<u>**Bäume:** (nur großkronige Arten)</u>

Alnus glutinosa	Schwarzerle
Acer platanoides	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Amelanchier ovalis	Felsenbirne
Betula pendula	Birke
Castanea sativa	Esskastanie
Carpinus betulus	Hainbuche
Prunus avium	Vogelkirsche
Prunus padus	Traubenkirsche
Quercus petraea	Traubeneiche
Salix caprea	Salweide
Tilia cordata	Winterlinde

Hochstämmige Obstbaumarten (Regionalsorten)

<u>**Sträucher:**</u>

Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Crataegus spp.	Weißdorn-Arten
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa arvensis	Feldrose
Rosa canina	Hundsrose
Rubus frutisosus	Brombeere
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder

<u>**Bäume:** (kleinkronige Arten)</u>

Acer campestre	Feldahorn
Amelanchier ovalis	Felsenbirne
Sorbus aucuparia	Eberesche

<u>**Schling- und Kletterpflanzen**</u>

Clematis vitalba	Waldrebe
Hedera helix	Efeu
Lonicera periclymenum	Waldgeißblatt
Lonicera caprifolium	Jelängerjelieber
Parthen. tricusp.'Veitchii'	Wilder Wein
Polygonum aubertii	Schlingknöterich

als traditionelle dorftypische Elemente: Echter Wein, Spalierobst

10.5 Für die Überstellung der Grundstücksfreiflächen und der Pkw-Stellplätze mit Laubbäumen ist als Pflanzqualität ein Mindeststammumfang von 12-14 cm zu fordern. Eine einjährige Pflegeunterhaltung ist zu gewährleisten. Sofern die Bäume nicht in einem Pflanzstreifen angepflanzt werden, ist jeweils eine offene Baumscheibe vorzusehen. Die Baumscheiben sind durch Begrenzungssteine oder vergleichbare Sicherungen vor dem Befahren zu sichern.

10.6 Außenseiten der Gebäude sind zu mind. 25 % mit Kletterpflanzen zu begrünen, soweit die Nutzung von Fenster- oder Türöffnungen nicht behindert wird. Außenwände von Garagen oder fensterfreie Gebäudeseiten sind grundsätzlich zu begrünen (alle 3 lfd. m eine Pflanze).

10.7 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
Pflanzhinweise:
Die Gehölzarten sind möglichst gruppenweise (3-5 Individuen) zu pflanzen; Pflanzdichte bei Hochstraucharten 1 St/2m², bei Niederstraucharten 1 St/m²; möglichst Frühjahrspflanzung.

10.8 Sollten die in der Planzeichnung festgesetzten Baumpflanzungen aus rechtlichen Gründen nicht umsetzbar sein, sind Ersatzpflanzungen an anderer Stelle vorzunehmen.

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

11.1 Im Bereich der geplanten Siedlungsfläche sind folgende Bäume zu erhalten:
- Erhalt und Sicherung von sechs straßenbegleitenden mittelalten Obstbäumen (ein Kirschbaum und fünf Apfelbäume) im nördlichen Abschnitt der L 3409.
- Erhalt und Sicherung der nachgepflanzten hochstämmigen Obstbäume im Bereich der Straßenböschung (insgesamt 11 Stück).

11.2 Sollte im Zuge einer notwendigen Verbreiterung der Landesstraße oder der Errichtung der festgesetzten Regenwasserrückhaltemulde eine Erhaltung der unter 11.1 genannten Bäume nicht möglich sein, ist eine Ersatzpflanzung vorzunehmen. Als alternative Ausgleichsmaßnahme sind Artenhilfsmaßnahmen für die örtliche Vogelfauna in Form von Nisthilfen für Mauersegler und Mehlschwalben am Rimbacher Rathaus anzubringen.

12. § 9 (1) Nr. 26 BauGB: Flächen für Abgrabungen und Aufschüttungen zur Herstellung des Straßenkörpers:

Im Zuge der internen Erschließung sind Aufschüttungen und Abgrabungen zur Herstellung des Straßenquerprofils erforderlich. Von diesen Veränderungen der Grundstückshöhe ist der an die anbaufähige Verkehrsfläche angrenzende private Grundstücksbereich beidseits der geplanten Verkehrsflächen betroffen. Die Veränderung der Grundstückshöhe im Zuge des Straßenbaus (Böschungen) ist von den privaten Grundstückseigentümern zu dulden. Die betroffenen Flächen sind im Rahmen der privaten Gartenfläche gärtnerisch anzulegen und dauerhaft vor Erosion zu schützen. Schadenersatzansprüche gegen die Gemeinde können hieraus nicht abgeleitet werden - es wird den Bauherren angeraten, vor der konkreten Objektplanung die Straßenplanung beim Bauamt der Gemeinde einzusehen und die voraussichtliche Höhenlage der Verkehrsfläche zu erfragen.

B. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen nach § 81 Hessische Bauordnung (HBO)

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

1.1 Geneigte Dächer sind mit nicht spiegelnden Materialien einzudecken. Schwach geneigte Garagendächer sind extensiv zu begrünen.

1.2 Die Dachneigung ist freigestellt. Für geneigte Dächer sind die in der Nutzungsschablone angegebenen Grenzen verbindlich.

1.3 Dachaufbauten sind ausschließlich in Form von Spitz-, Giebel- (Sattel-) oder Schleppgauben zugelassen. Es darf nur eine Gaubenform zur Ausführung kommen. Die Gesamtlänge der Gauben auf einer Dachseite darf höchstens 2/3 der Trauflänge dieser Dachseite betragen. Der höchste Punkt der Dachgauben muss mindestens 0,5 m unter der Firstoberkante des Daches liegen. Der seitliche Mindestabstand der Gauben zur Gebäudeecke muss bei Schleppgauben mindestens 1,50 m, bei Spitz- und Sattelgauben mindestens 2,00 m betragen. Als Gebäudeecke gilt die durch Zusammentreffen der Trauf- und Giebelwand gebildete Linie.

1.4 Unbeleuchtete und beleuchtete Werbeschilder, auch durch Leuchten angestrahlte Werbeanlagen, dürfen eine Fläche von 15 m² nicht überschreiten und sind nur unterhalb der Firsthöhe des jeweiligen Gewerbebetriebes zulässig. Werbeanlagen sind nur auf privaten Grundstücken in einem Abstand von mindestens 3,00 m zu Grundstücksgrenzen zulässig. Innerhalb der Bauverbotszone und der erweiterten Bauverbotszone entlang der Landesstraße sind Werbeanlagen unzulässig. Von Werbeanlagen darf keine Blendwirkung für den Verkehr, die angrenzenden Nutzungen sowie den umgebenden Außenbereich ausgehen. Störungen der natürlichen Umgebung durch beleuchtete Werbeanlagen sind unzulässig.

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

2.1 Mauern als Abgrenzung der Grundstücke sind unzulässig. An Grundstücksgrenzen zu öffentlichen Straßen und Wegen sind Begrenzungsmauern zum Abfangen von Geländeversprüngen zulässig.

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 2,25 m. Geschlossene Ansichtsflächen sind unzulässig. Zaunanlagen sind mindestens einseitig – mit Ausnahme der Tor- und Türöffnungen – mit Hecken aus Laubgehölzen in einer Mindestbreite von 1,00 m anzupflanzen. Es ist ein Bodenabstand von 10 cm einzuhalten, um den ungestörten Wechsel von Kleinsäugern zu gewährleisten.

2.3 Die Grundstücke sind zur Landesstraße (L 3409) hin einzufrieden. Blendung und Ablenkung des Verkehrs auf der L 3409 ist durch einen wirksamen Blend- und Sichtschutz (z.B. in Form einer dichten Bepflanzung/Hecke) auszuschließen.

2.4 Hecken als Einfriedung sind durch eine ausgewogene Mischung standortgerechter Gehölzarten der o. a. Auswahlliste herzustellen. Die Verwendung von Thuja-, Picea- und Chamaecyparis-Hecken ist unzulässig.

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

3.1 Ab 4 nebeneinanderliegenden Stellplätzen ist je angefangener 4 Stellplätze mindestens ein großkroniger Laubbaum so zu pflanzen, dass die Stellplätze beschattet werden. Baumscheiben müssen pro Baum mindestens 4 m² groß sein.

3.2 Befestigte Stellplätze sind mit wasserdurchlässiger, teilbegrünter Oberfläche (Rasengitter, Breitfugenpflaster, Schotterrasen oder anderen versickerungsaktiven Materialien) auszubilden. Bituminöse Decken oder Betonbeläge sind unzulässig. Bei zu erwartenden erheblichen Verschmutzungen (z.B. bei Baustellenfahrzeugen) sind Lkw-Stellplätze in die Kanalisation zu entwässern.

4. § 81 (1) Nr. 5 HBO: Nicht überbaubare Grundstücksflächen:

4.1 Nicht überbaubare Grundstücksflächen und die nicht überbauten Grundstücksteile sind, soweit diese nicht durch zulässige baulichen Anlagen in Anspruch genommen werden, gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Bei Baumpflanzungen sind die Pflanzabstände gemäß Nachbarrechtsgesetz zu berücksichtigen.

4.2 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.).

4.3 Flächen, die einer starken Verschmutzung unterliegen und/oder von denen eine Gefahr für Grundwasser und Fließgewässer ausgeht, sind wasserdicht auszubilden. Anfallendes Niederschlagswasser ist in die Kanalisation abzuleiten. Ein schädlicher Eintrag in Grundwasser und Fließgewässer ist durch geeignete bautechnische Vorkehrungen nachhaltig zu unterbinden.

C. Festsetzungen nach § 9 (4) BauGB i. V. m. § 42 (3) Hessisches Wassergesetz (HWG)

1. Sammeln und Verwenden von Niederschlagswasser:

1.1 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.).
- Dezentrales Sammeln und Ableiten in dezentrale oder zentrale Versickerungsflächen innerhalb der Privatgrundstücke. Dabei sind Anlagen zur Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser gemäß ATV-Arbeitsblatt A 138 anzulegen.
- Dezentrales oder zentrales Sammeln und Ableiten in einen Vorfluter (Hinweis: Die Einleitung von Niederschlagswasser in ein Gewässer stellt eine Gewässerbenutzung dar, für die eine wasserrechtliche Erlaubnis notwendig ist).
- Reduzieren vollständig versiegelter Oberflächenbefestigungen.

1.2 Niederschlagswasser, das die Anforderungen aus wasserrechtlicher Sicht für die oben festgesetzten Maßnahmen nicht erfüllt, ist in die Kanalisation einzuleiten oder einer Vorbehandlung zuzuführen.

1.3 Das auf den öffentlichen Verkehrsflächen innerhalb des Gewerbegebiets anfallende Niederschlagswasser ist unter Ausnutzung des natürlichen Geländegefälles in die festgesetzte Regenwasserrückhaltemulde einzuleiten und von dort aus dem Zotzenbach zuzuführen. Tiefer, nordwestlich gelegene Verkehrsflächen sind direkt in den Zotzenbach zu entwässern.

D. Nachrichtliche Übernahme

1. Bauverbotszone nach HStrG:
Die Bauverbotszone gemäß § 23 Hessisches Straßengesetz (HStrG) ist zu beachten.
Die in der Planzeichnung dargestellte Bauverbotszone zur L 3409 wird gemäß den Vorgaben des Amtes für Straßen- und Verkehrswesen nachrichtlich übernommen. Innerhalb eines Abstandes von 20 m zum befestigten Fahrbahnrand der Landesstraße sind Hochbauten jeglicher Art ausgeschlossen (Bauverbotszone).
Innerhalb der Zone mit einem Abstand zwischen 10 und 20 m von der befestigten Fahrbahn der Landesstraße (Erweiterte Bauverbotszone) sind lediglich Nebenanlagen gemäß § 14 (2) BauNVO d.h. der Versorgung des Baugebietes mit Elektrizität, Gas, Wasser sowie der Ableitung von Abwasser, der Fernmeldetechnik oder regenerativen Energiegewinnung dienende Anlagen sowie befestigte Verkehrsflächen, Parkplätze und Lagerflächen zulässig.

E. 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 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 der Ausführung von Bauvorhaben oder Pflanzarbeiten im Nahbereich der Straßen haben sich der Bauherr oder dessen Baufirmen über die genaue Lage von Ver- und Entsorgungsleitungen und Betriebsmittel bei den Versorgungsunternehmen zu informieren, um Beschädigungen am Kabel- und Leitungsbestand zu vermeiden. Hinsichtlich geplanter Anpflanzungsmaßnahmen im Bereich der Leitungstrassen ist zu beachten, dass tiefwurzelnde Bäume lt. DIN 18920 und den technischen Richtlinien GW 125 einen Mindestabstand von 2,5 m zu den Versorgungsleitungen aufweisen müssen. Wird dieser Abstand unterschritten, so sind die Leitungen gegen Wurzeleinwirkungen zu sichern oder die Standorte der Bäume dementsprechend zu verschieben bzw. geeignete Schutzmaßnahmen nach geltender technischer Norm zu treffen.
Bei Neuverlegung von Versorgungsleitungen durch Versorgungsunternehmen im Bereich bestehender Bäume sind die erforderlichen Schutzmaßnahmen durch die Versorgungsträger durchzuführen.

3. Fund von schädlichen Bodenveränderungen:
Bei allen Maßnahmen, die einen Eingriff in den Boden erfordern, ist auf sensorische Auffälligkeiten zu achten. Werden solche Auffälligkeiten des Untergrundes festgestellt, die auf das Vorhandensein von schädlichen Bodenveränderungen hinweisen, ist umgehend das Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Umwelt Darmstadt, Dez. IV/Da 41.5 zu informieren.

4. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (passive Schallschutzmaßnahmen):
Nach den Orientierungswerten der DIN 18005 sind bei Baumaßnahmen in räumlicher Nähe zu klassifizierten Straßen (hier: L 3409) erforderlichenfalls geeignete Maßnahmen zur Schalldämmung an Wohngebäuden vorzusehen. Ggf. sind passive Schallschutzmaßnahmen, wie beispielsweise geeignete Fenster, Rollladenkästen oder Dachisolierungen, als vorbeugender Lärmschutz vorzusehen. Die Ruhezonen (z.B. Schlafzimmer) sollten auf der der klassifizierten Straße abgewandten Gebäudeseite vorgesehen werden. Forderungen oder Erstattungsansprüche gegen die Straßenbau- und Verkehrsverwaltung oder auch gegen die Gemeinde können daraus nicht abgeleitet oder geltend gemacht werden.

5. Brandschutz:
Die Löschwasserversorgung ist über das örtliche Wasserversorgungsnetz sicherzustellen. Zur Brandbekämpfung muss eine Wassermenge gem. DVGW Arbeitsblatt W 405 von mindestens 96 m³/h für eine Löschzeit von 2 Stunden zur Verfügung stehen. Der Fließüberdruck in Löschwasserversorgungsanlagen darf bei max. Löschwasserentnahme 1,5 bar nicht unterschreiten. Die erforderlichen Zufahrten, Durchfahrten sowie Aufstell- und Bewegungsflächen für die Feuerwehr sind gemäß DIN 14090 vorzuhalten.

6. Grundwasser/Wasserschutzgebiete:
Der nördliche Teil des Geltungsbereiches liegt in der Zone III des Wasserschutzgebietes der Brunnen 1-3 im Bereich Neuhaus der Gemeinde Mörlenbach. Auf die Einhaltung der für das Schutzgebiet geltenden Verbote und die daraus folgenden Nutzungsbeschränkungen der Schutzgebietsverordnung wird hingewiesen.
Aus Gründen des Grundwasserschutzes sind alle einschlägigen Verordnungen, Erlasse, Richtlinien und Vorgaben des technischen Regelwerkes in der jeweilig gültigen Fassung zu beachten und einzuhalten. Es wird insbesondere auf die „Amtliche Bekanntmachung" in der „Südhessischen Post" vom 21. April 1998 (Festsetzung eines Wasserschutzgebietes für die Trinkwassergewinnungsanlagen Brunnen 1-3 im Bereich Neuhaus der Gemeinde Mörlenbach) hingewiesen. Darüber hinaus ist zusätzlich die „Muster-Wasserschutzgebietsverordnung" des Landes Hessen sowie das DVGW-Arbeitsblatt W 101 „Richtlinien für Trinkwasserschutzgebiete" zu berücksichtigen, in denen die Grundwasserschutzanforderungen nach neueren wissenschaftlichen Kenntnissen und Erfahrungen aus der Praxis angepasst wurden.
Generell gelten die „Verordnung über Anlagen zum Lagern, Abfüllen und Umschlagen wassergefährdender Stoffe und die Zulassung von Fachbetrieben" (Anlagenverordnung-VawS), die „Richtlinien für bautechnische Maßnahmen an Straßen in Wassergewinnungsgebieten" (RistWag) sowie das ATV-Arbeitsblatt A 138.

PLANVERFAHREN

<u>§ 2 i. V. m. § 13a BauGB: Aufstellung:</u>
Die vereinfachte 1. Änderung des Bebauungsplanes "Westlich der L 3409" wurde am ***28.04.2009*** beschlossen.

<u>§ 3 Abs. 2 i. V. m. § 13 Abs. 2 BauGB: Öffentliche Auslegung:</u>
Der Entwurf mit Begründung wurde auf die Dauer eines Monats, in der Zeit vom ***02.06.2009*** bis einschließlich ***03.07.2009***, öffentlich ausgelegt.

<u>§ 10 Abs. 1 BauGB: Beschluss des Bebauungsplanes:</u>
Nach Prüfung und Behandlung der eingegangenen Anregungen wurde der Bebauungsplan am ***26.08.2009*** 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

Rimbach, den 16. SEP. 2009 — Siegel — Bürgermeister Hans-Jürgen Pfeifer

<u>§ 10 Abs. 3 BauGB: Inkrafttreten des Bebauungsplanes:</u>
Mit der ortsüblichen Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses durch die Gemeindevertretung am ***10.09.2009*** tritt der Bebauungsplan in Kraft.

Der Gemeindevorstand der Gemeinde Rimbach

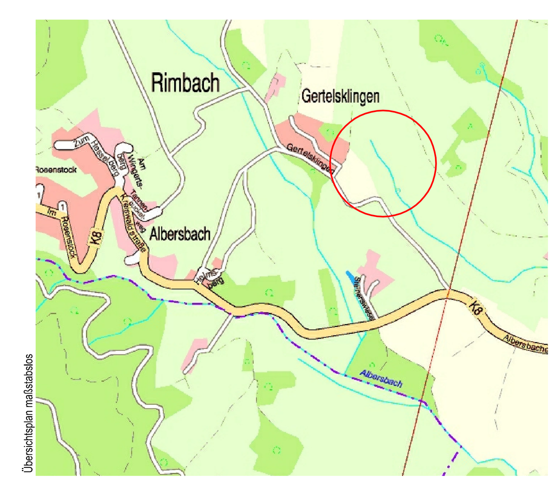
Rimbach, den 16. SEP. 2009 — Siegel — Bürgermeister Hans-Jürgen Pfeifer

RECHTSGRUNDLAGEN

des Bebauungsplanes in der zum Zeitpunkt der Erlangung der Rechtskraft gültigen Fassung:

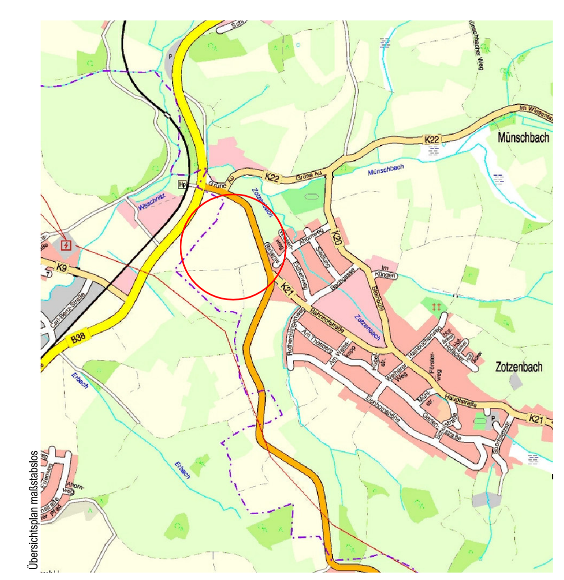
- das Baugesetzbuch (BauGB);
- das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), in Verbindung mit
- dem Hessischen Naturschutzgesetz (HENatG);
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO);
- die Hessische Gemeindeordnung (HGO);
- die Hessische Bauordnung (HBO);
- die Planzeichenverordnung (PlanzVO)

LAGE DES TEILGELTUNGSBEREICHS A



GEMEINDE RIMBACH

Bebauungsplan
"Westlich der L 3409"
Vereinfachte 1. Änderung



Maßstab:	1:1000 / 1:2000
Planstand:	Satzung gem. § 10 (1) BauGB
Datum:	10. September 2009
Proj.-Nr.:	03.24K

Schlüsselnummer: 006-31-19-3050-004-62-01

Dipl.-Ing. (TH) Dirk Helfrich
Beratender Ingenieur

Am Erbachwiesenweg 4
64646 Heppenheim

Fon: 06252 - 689090
Fax: 06252 - 689091

Mail: mail@infrapro.de
Web: www.infrapro.de

InfraPro
Planungs- und Ingenieurbüro für Infrastrukturelle Projektlösungen