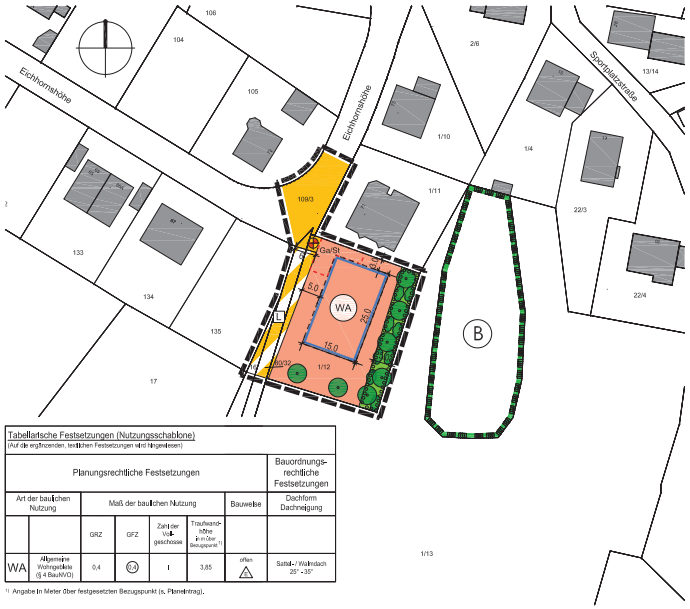
Gemeinde Rimbach

Bebauungsplan "Eichhornshöhe"

Gemarkung Zotzenbach, Flur 4, Flurstücke Nr. 16 (tlw.), 80/32 (tlw.), Nr. 109/3 (tlw.) sowie Flur 5, Flurstück Nr. 1/12



TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

A. Planungsrechtliche Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit der BauNVO

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 1 und 4 BauNVO)
Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO wird festgesetzt, dass die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes werden und damit unzulässig sind.

2. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)
Im Geltungsbereich sind je Wohngebäude maximal zwei Wohnungen zulässig.

3. Flächen für Garagen und Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO)
Garagen und Stellplätze sind ausschließlich auf den dafür bezeichneten Flächen sowie Innerhalb der Überbaubaren Flächen zulässig.

4. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
Auf privaten befestigten Flächen anfallendes, nicht schädlich verunreinigtes Niederschlagswasser ist auf dem Grundstück zu versickern, sofern es nicht für die Brauchwassernutzung / Gartenbewässerung aufgefangen und genutzt wird. Ein Anschluss an die öffentliche Abwasseranlage kann ausnahmsweise zugelassen werden, wenn die Versickerung aufgrund ungünstiger Bodenverhältnisse nach den anerkannten Regeln der Technik oder aufgrund wasserrechtlicher Bestimmungen nicht möglich ist.
Alle Pflanzungen sind extensiv zu unterhalten und zu pflegen (keine Düngung, keine Pflanzenschutzmittel). Abgestorbene Gehölze sind nachzupflanzen.

5. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)
Die als "Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern" festgesetzten privaten Grünflächen sind flächendeckend mit heimischen Laubgehölzen zu bepflanzen.
Zusätzlich ist je angefangene 250 m² Baugebietsfläche mindestens ein Laubbaum anzupflanzen. Bestandsbäume werden angerechnet.
Für Gehölzpflanzungen sind Arten der folgenden Pflanzliste zu verwenden:

Laubbäume (Stammumfang mindestens 14 - 16 cm):
Acer platanoides (Spitzahorn), Acer pseudoplatanus (Bergahorn), Betula pendula (Hängebirke), Carpinus betulus (Hainbuche), Juglans regia (Walnuss), Quercus robur (Stieleiche), Tilia cordata (Winterlinde), Tilia platyphyllos (Sommerlinde), Prunus avium (Vogelkirsche), Prunus padus (Traubenkirsche), Obstbäume heimischer Arten und Sorten.

Sträucher:
Carpinus betulus (Hainbuche), Cornus sanguinea (Hartriegel), Corylus avellana (Hasel), Euonymus europaeus (Pfaffenhütchen), Ligustrum vulgare (Liguster), Lonicera xylosteum (Heckenkirsche), Prunus spinosa (Schlehe), Rosa canina (Hundsrose), Sambucus nigra (Schwarzer Holunder), Viburnum opulus (Schneeball).

Fensterlose Hausfassaden, Garagenwände (außer Wände, die an Nachbargrenzen oder am zugehörigen Wohnhaus angebaut sind) und straßenseitige Stützmauern sind mit kletternden Gehölzen zu begrünen. Es ist mindestens 1 Kletterpflanze je lfm Mauer- Wandlänge anzupflanzen und zu unterhalten. Die Begrünung mittels Selbstklimmer oder Rankhilfen ist zulässig, bei Stützmauern kann sie auch durch von oben überhängende Anpflanzungen erfolgen.

B. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen nach § 81 Abs. 1 HBO in Verbindung mit § 9 Abs. 4 BauGB

1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 81 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 HBO)
Für die Dacheindeckung sind ausschließlich kleinformatige, nicht spiegelnde Werkstoffe (z.B. Tonziegel oder Betondachsteine) in ziegelroten bis dunkelbraunen oder grauen bis schwarzen Farbtönen zulässig. Außer den genannten Dachmaterialien und Dachfarben sind zudem auch begrünte Dächer zulässig. Für Garagen sind auch begrünte Flachdächer zulässig.

2. Gestaltung der Einfriedungen und Standflächen für Abfallbehältnisse (§ 81 Abs. 1 Satz 1 Nr. 3 HBO)
Straßenseitig sind Einfriedungen in einer Gesamthöhe bis 1,2 m über Straßenhöhe zulässig. Höhere Einfriedungen dürfen straßenseitig nur als In Laubhecken verlaufende Drahtgitterzäune errichtet werden. Die Wuchshöhe der Hecke muss der Zaunhöhe entsprechen.
Bei Zäunen ist zwischen Zaununterkante und Boden ein Abstand von mindestens 10 cm einzuhalten. Mauersockel sind ausgeschlossen. Hiervon ausgenommen sind Trockenmauern.
Die Standflächen für Abfallbehältnisse sind einzuhausen, zu umpflanzen oder mit einem sonstigen geeigneten Sichtschutz (z.B. Steinstellen, Rankgitter etc.) zu umgeben.

C. Hinweise und Empfehlungen

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 der hessenARCHÄOLOGIE (Archäologische Abteilung des Landesamtes für Denkmalpflege Hessen) oder der Unteren Denkmalschutzbehörde des Kreises Bergstraße zu melden. Funde und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen.

2. Pflanzabstände zu Versorgungsleitungen
Bei der Neupflanzung von Bäumen sind bei der Unterschreitung eines Abstandes von 2,50 m zu bestehenden Versorgungsleitungen Schutzmaßnahmen nach geltender technischer Norm (Leitungs- und Baumschutzmaßnahmen gemäß dem Merkblatt Über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen, DIN 1998, DIN 18920, kommunale Koordinaten-ungsrichtlinie und Richtlinie zum Schutz von Bäumen (GW 125) etc.) zu treffen.
Bei der Neuverlegung von Versorgungsleitungen durch Versorgungsunternehmen im Bereich bestehender Bäume sind die erforderlichen Schutzmaßnahmen durch die Versorgungsträger zu errichten.
Das „Merkblatt Über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen (FGSV), Ausgabe 1989, ist zu beachten.

3. Löschwasserversorgung, Rettungswege
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.

4. Bodenschutz, Baugrund, Grundwasser
Es wird darauf hingewiesen, dass von der Gemeinde keine Baugrunderkundung durchgeführt wurde. Es wird daher empfohlen, vor Planungs- bzw. Baubeginn eine objektbezogene Erkundung auch In Bezug auf mögliche Grundwasserstände und Hangschichtenwasser zu beauftragen.
Es liegen keine Informationen über Altflächen (Altstandorte, Altablagerungen), Altlasten, schädliche Bodenveränderungen und / oder Grundwasserschäden vor. Bei allen Baumaßnahmen, die einen Eingriff In den Boden erfordern, ist auf sensorische Auffälligkeiten (Verfärbungen, ungewöhnlicher Geruch etc.) zu achten. Werden solche Auffälligkeiten des Untergrundes festgestellt, die auf das Vorhandensein von schädlichen Bodenveränderungen hinweisen, ist umgehend das Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Darmstadt (Dezernat IV / Da 41.5) zu informieren.
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 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
Die erforderliche Anzahl an Stellplätzen ist gemäß der Stellplatzsatzung der Gemeinde Rimbach zu ermitteln und auf den privaten Baugrundstücken nachzuweisen. Bei Grenzgaragen und Stellplätzen an Nachbargrenzen sind die jeweils gültigen Vorschriften der HBO zu beachten.

6. Verwenden von Niederschlagswasser
Eine Verwendung des Niederschlagswassers zur Brauchwassernutzung oder Gartenbewässerung wird empfohlen.
Sofern Niederschlagswasser versickert wird, sollen Anlagen zur dezentralen Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser gemäß Arbeitsblatt DWA-A 138 „Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser" angelegt werden.
Auf das Merkblatt DWA-M 153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser" wird ebenfalls hingewiesen. Auf das eventuelle Erfordernis einer wasserrechtlichen Erlaubnis wird hingewiesen. Auskunft bzw. Genehmigung erteilt die Untere Wasserbehörde des Kreises Bergstraße.

7. Empfehlung für die Errichtung von Passivhäusern bzw. die Verwendung bestimmter Brennstoffe als Heizenergieträger, Solarenergienutzung
Die Nutzung der Solarenergie zur Warmwasserbereitung und Heizungsunterstützung sowie die Errichtung von Photovoltaikanlagen werden empfohlen. Die Optimierung der Dachausrichtung zur Nutzung solarer Energie wird empfohlen.
Zur Minimierung schädlicher Umweltbelastungen (Reduzierung klimarelevanter Emissionen) sowie zur rationellen Verwendung von Energie wird empfohlen, Wohngebäude als sogenannte Passivhäuser zu errichten. Sowelt diese Bauweise nicht gewählt werden sollte, wird empfohlen, regenerative Energieformen (z.B. Erdwärme, Holzpellets etc.) zu nutzen.
Erdwärmebohrungen erfordern eine wasserrechtliche Erlaubnis. Einzelheiten sind mit der zuständigen Unteren Wasserbehörde des Kreises Bergstraße abzustimmen.

8. Biotopschutz
Außerhalb des Geltungsbereiches liegt ein nach § 30 BNatSchG gesetzlich geschütztes Biotop. Auf die Verbote des § 30 Abs.2 BNatSchG wird hingewiesen.

PLANVERFAHREN

Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplanes
gemäß § 2 (1) BauGB In Verbindung mit § 13a BauGB
durch die Gemeindevertretung — am 20.03.2013

Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses
gemäß § 2 (1) BauGB sowie der öffentlichen Auslegung
gemäß § 13a BauGB In Verbindung mit § 3 (2) BauGB — am 06.04.2013

Öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes mit
Begründung gemäß § 13a BauGB In Verbindung mit § 3 (2) BauGB — vom 15.04..2013 bis 17.05.2013

Beteiligung der berührten Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 13a BauGB In Verbindung mit § 4 (2) BauGB
mit Anschreiben — vom 10.04.2013

Nach der Prüfung der fristgerecht eingegangenen Stellungnahmen
Satzungsbeschluss durch die Gemeindevertretung
gemäß § 10 (1) BauGB — am 04.07.2013

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

Der Gemeindevorstand
der Gemeinde Rimbach
Rimbach, den 1. JULI 2013

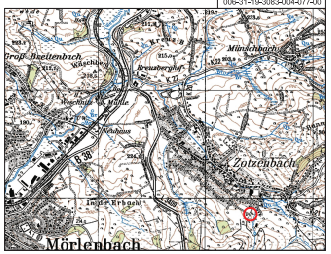
Siegel — Unterschrift Bürgermeister

Rechtskräftig durch Bekanntmachung
gemäß § 10 (3) BauGB — am 1. JULI 2013

Der Gemeindevorstand
der Gemeinde Rimbach
Rimbach, den 1. JULI 2013

Siegel — Unterschrift Bürgermeister

Ordnungsschlüssel
006-31-19-3063-004-077-00



LEGENDE

FESTSETZUNGEN AUF GRUNDLAGE DES BAUGB I.V.M. DER BAUNVO	
ART DER BAULICHEN NUTZUNG	
WA — Allgemeines Wohngebiet	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 4 BauNVO
BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN	
E — Nur Einzelhäuser zulässig	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB § 22 BauNVO
Baugrenze	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO
VERKEHRSFLÄCHEN	
Öffentliche Straßenverkehrsflächen	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
LW — Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Landwirtschaftlicher Weg	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
GRÜNFLÄCHEN	
Private Grünflächen: Gehölzpflanzung	§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASSNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT	
Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern	§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
Anpflanzen: Bäume	§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
Anpflanzen: Sträucher	§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
Erhaltung: Bäume	§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB
SONSTIGE PLANZEICHEN	
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans	§ 9 Abs. 7 BauGB
Ga/St — Umgrenzung von Flächen für Garagen/Stellplätze	§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB
Bezugspunkt für Höhen baulicher Anlagen	§ 18 Abs. 1 BauNVO
NACHRICHTLICHE DARSTELLUNGEN	
Gebäude Bestand	
Geschütztes Biotop nach § 30 BNatSchG	§ 9 Abs. 6 BauGB

RECHTSGRUNDLAGEN

- Planzeichenverordnung (PlanZV)
- Baugesetzbuch (BauGB)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
- Hessisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (HAGBNatSchG)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)
- Hessische Gemeindeordnung (HGO)
- Hessische Bauordnung (HBO)

In der zum Zeitpunkt der Beschlussfassung über die Satzung aktuellen Fassung.

Gemeinde Rimbach

Bebauungsplan "Eichhornshöhe"

Maßstab:	1:500	Projekt-Nr.	04.016
Datum:	04.07.2013	Plan-Nr.:	s_500
gez.:	US	geä.:	

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

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