

Textliche Festsetzungen

(Juli 2013)

Die nachfolgenden textlichen Festsetzungen sind hinsichtlich ihres Geltungsbereiches deckungsgleich mit dem zeichnerisch festgesetzten Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Eichhornshöhe“ im Ortsteil Zotzenbach. Die zeichnerischen und sonstigen Festsetzungen der Plandarstellung werden durch die textlichen Festsetzungen ergänzt.

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. Steinstehlen, 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 Koordinierungsrichtlinie 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 abzuschleppen. 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. Soweit 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.



**Gemeinde
Rimbach**

Bebauungsplan „Eichhornshöhe“ im Ortsteil Zotzenbach



Begründung

Juli 2013

SCHWEIGER + SCHOLZ
Ingenieurpartnerschaft

Bearbeitet durch:

Schweiger + Scholz Ingenieurpartnerschaft
Goethestraße 11
64625 Bensheim

Inhaltsverzeichnis

I.	Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen	3
I.1	Situation und Grundlagen	3
I.1.1	Anlass der Planung	3
I.1.2	Geltungsbereich des Bebauungsplanes	3
I.1.3	Planungsvorgaben	4
I.1.4	Bauliche Prägung von Gebiet und Umgebung	5
I.1.5	Erschließungsanlagen.....	5
I.1.6	Wasserwirtschaftliche Belange	6
I.1.7	Bodenschutz / Altlasten / Grundwasserschutz	7
I.1.8	Denkmalschutz	7
I.1.9	Energiewende / Klimaschutz.....	7
I.1.10	Landwirtschaft.....	7
I.2	Festsetzungen des Bebauungsplanes	8
I.2.1	Art und Maß der baulichen Nutzung	8
I.2.2	Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen, Zahl der Wohnungen je Wohngebäude	8
I.2.3	Sonstige Festsetzungen und auf das Gebiet anzuwendende Regelungen	8
I.3	Bodenordnende Maßnahmen	9
II.	Belange von Natur und Landschaft	9
III.	Planverfahren und Abwägung	10

I. Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen

I.1 Situation und Grundlagen

I.1.1 Anlass der Planung

Die Gemeinde Rimbach beabsichtigt, im Ortsteil Zotzenbach eine kleinflächige Siedlungsentwicklung im Anschluss an die bestehende Wohnbebauung in der „Eichhornshöhe“ zuzulassen. Es handelt sich dabei um die Schließung einer Baulücke zwischen der Bebauung „Eichhornshöhe 71“ und „Eichhornshöhe 67“, wodurch der Ortsrand in diesem Bereich abgerundet wird. Das Grundstück „Eichhornshöhe 69“ ist bislang nicht bebaut. Hier ist jedoch gemäß dem seit 30.08.1974 rechtskräftigen Bebauungsplan „Zotzenbach Flur 3 und 4“ eine Wohnbebauung zulässig. In diesem Bereich könnte auf dem Flurstück 1/12 (Flur 5) ein Wohngebäude entstehen.

Die Erschließung des neuen Baugrundstücks erfolgt über die Straße „Eichhornshöhe“, welche in diesem Bereich in den Geltungsbereich einbezogen wird. Der bestehende landwirtschaftliche Weg zwischen dem Grundstück „Eichhornshöhe 69“ und dem neuen Baugrundstück soll im Bebauungsplan mittels einer Verbreiterung gesichert werden. Die seither teilweise vorhandenen Durchfahrtsprobleme wären damit ebenfalls zu beheben.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes sollen die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung der geplanten Wohnbebauung geschaffen werden.

I.1.2 Geltungsbereich des Bebauungsplanes

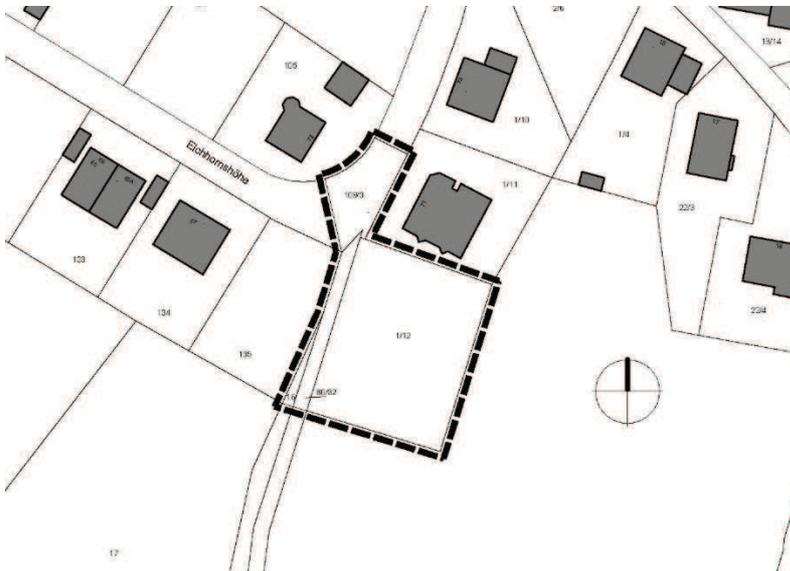


Abbildung 1: Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Eichhornshöhe“ im Ortsteil Zotzenbach

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst folgende Grundstücke in der Gemarkung Zotzenbach: Flur 4, Flurstücke Nr. 16 teilweise, Nr. 80/32 teilweise, Nr. 109/3 teilweise sowie Flur 5, Flurstück Nr. 1/12 und hat eine Gesamtgröße von ca. 0,16 ha.

Das bestehende Wohnhaus „Eichhornshöhe 71“ ist nach § 34 BauGB genehmigt worden, so dass hier kein planungsrechtliches Erfordernis einer (nachträglichen) Einbeziehung in den Geltungsbereich besteht.

Zudem ist das Mehrfamilienwohnhaus nicht als Maßstab für die geplante Bebauung auf dem Nachbargrundstück heranzuziehen, da hier eine dem Ortsrand angemessene Bebauung mit geringerem Bauvolumen vorgesehen werden soll.

I.1.3 Planungsvorgaben

Im Regionalplan Südhessen 2010, der im Maßstab 1:100.000 vorliegt, ist das Plangebiet als „Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft“ sowie als „Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen“ dargestellt. Auf Grund der geringen Flächengröße ist die Arrondierung des Ortsrandes regionalplanerisch nicht von Belang.



Abbildung 2: Ausschnitt aus dem Regionalplan Südhessen 2010

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan (FNP) der Gemeinde Rimbach ist das zur Bebauung vorgesehene Grundstück als „Fläche für die Landwirtschaft“ dargestellt. Das ebenfalls im FNP dargestellte Landschaftsschutzgebiet „Bergstraße-Odenwald“ ist inzwischen aufgehoben. Auf der östlich benachbarten Fläche ist außerhalb des Bebauungsplangeltungsbereiches ein geschütztes Biotop dargestellt. Dieses Biotop wird durch das Planvorhaben nicht beeinträchtigt.

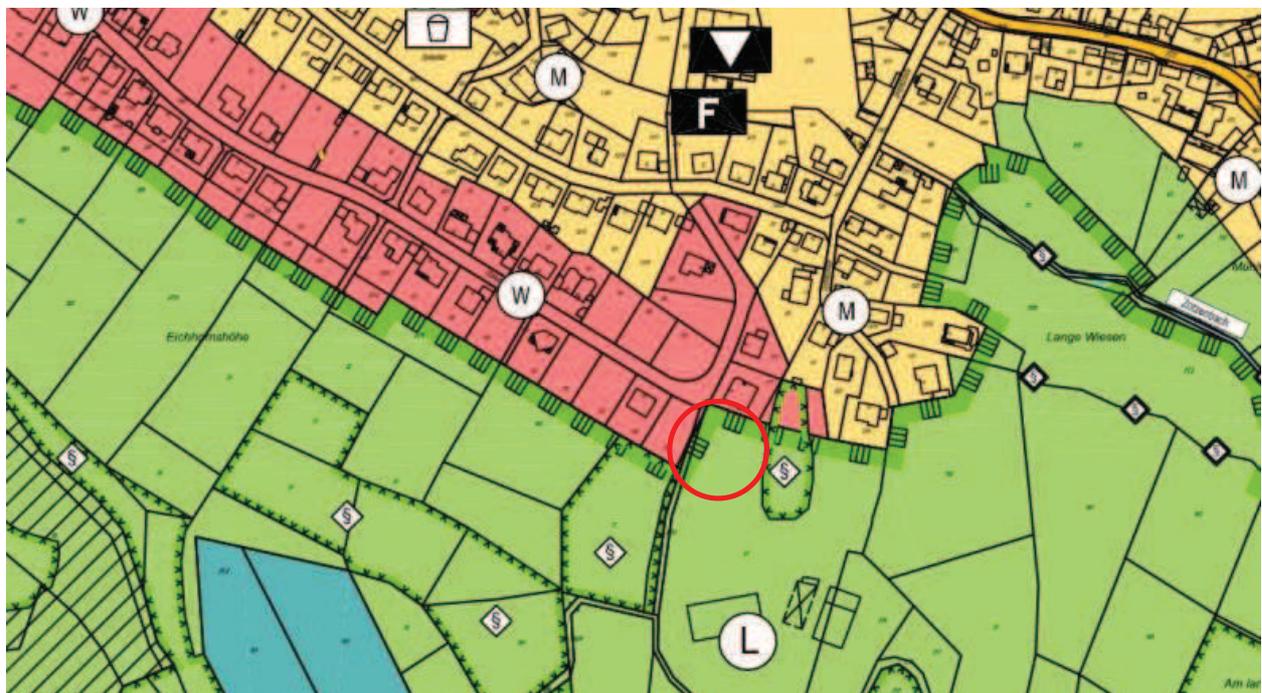


Abbildung 3: Ausschnitt aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Rimbach

Im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB ist eine Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren formal nicht erforderlich, sondern kann gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB als Anpassung auf dem Wege der Berichtigung im Nachgang zum Bebauungsplanverfahren erfolgen.

Das Plangebiet liegt außerhalb von Natura-2000-Gebieten, d.h. Fauna-Flora-Habitate (FFH-Gebiete) und Vogelschutzgebiete (VSG) sind nicht betroffen. Eine Beeinträchtigung von Natura-2000-Gebieten durch die Aufstellung des Bebauungsplanes ist nicht erkennbar.

Das Plangebiet liegt außerhalb festgesetzter Trinkwasserschutzgebiete und sonstiger Schutzgebiete.

I.1.4 Bauliche Prägung von Gebiet und Umgebung

Das Plangebiet befindet sich am südöstlichen Siedlungsrand des Ortsteiles Zotzenbach und grenzt unmittelbar an ein bestehendes Wohngebiet mit überwiegender Einzelhausbebauung. Die Gebäude in der Umgebung sind in ein- und zweigeschossiger Bauweise errichtet.

Bei der für die geplante Neubebauung vorgesehenen Fläche handelt es sich um eine landwirtschaftlich als Wiese bzw. Weide genutzte Fläche.



Abbildung 4: Luftbild des Plangebietes und der näheren Umgebung

I.1.5 Erschließungsanlagen

Das neue Baugrundstück ist durch die vorhandene Straße „Eichhornshöhe“ erschlossen, wobei die Zufahrt im Bereich der Ausrundung erfolgt. Ein zusätzlicher Ausbau der Erschließungsstraße ist nicht erforderlich. Der durch die Ausweisung eines neuen Bauplatzes hervorgerufene zusätzliche Verkehr ist als unwesentlich zu beurteilen und kann ohne zusätzliche Maßnahmen vom bestehenden Straßenverkehrsnetz aufgenommen werden. Die vorhandenen Ver- und Entsorgungseinrichtungen müssen um die Hausanschlüsse für die Neubebauung erweitert werden.

I.1.6 Wasserwirtschaftliche Belange

I.1.6.1 Trinkwasser

Die Versorgung des neuen Baugrundstücks mit Trinkwasser erfolgt über die vorhandene Versorgungsleitung in der Straße „Eichhornshöhe“. Das geplante Vorhaben ist an das Trinkwassernetz anzuschließen. Der Trinkwasserverbrauch wird durch den Bebauungsplan nur geringfügig zunehmen und ist durch die bestehenden Wasserversorgungsanlagen der Gemeinde Rimbach abgedeckt.

Der Aspekt des schonenden Umgangs mit Trinkwasser ist durch die einschlägige Gesetzgebung sowie Regelwerke und Verordnungen bereits umfassend bestimmt. Ein ergänzender Festsetzungsbedarf auf Ebene des Bebauungsplanes für nur ein Neubaugrundstück wird nicht gesehen. Insgesamt ergeben sich aus Sicht der Gemeinde Rimbach aufgrund des geringen Umfangs der Siedlungserweiterung für die wasserwirtschaftlichen Belange keine planerisch zu bewältigenden Konflikte.

I.1.6.2 Löschwasser

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).

Der Löschwasserbedarf entspricht dem im angrenzenden Siedlungsgebiet und kann im Rahmen der 300-m-Regel über das bestehende Wasserleitungsnetz sichergestellt werden.

Im Rahmen der Objektplanung ist die DIN 14090 „Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken“ zu beachten.

I.1.6.3 Wasserqualität

Die Wasserqualität des zur Verfügung stehenden Trinkwassers entspricht den Anforderungen der Trinkwasserverordnung (TWVO).

I.1.6.4 Schutz- und Sicherungsgebiete nach dem Hessischen Wassergesetz

Das Plangebiet liegt außerhalb festgesetzter Trinkwasserschutzgebiete.

Sonstige Schutz- und Sicherungsgebiete sind nicht betroffen.

I.1.6.5 Bodenversiegelung

Die Bodenversiegelung wird durch die Aufstellung des Bebauungsplanes erhöht. Zur Minimierung der Auswirkungen der zusätzlichen Bodenversiegelung wird die Versickerung des auf befestigten Flächen anfallenden Niederschlagswassers festgesetzt.

I.1.6.6 Abwasser

Der zusätzlich geplante Bauplatz ist durch Hausanschlüsse an die Kanalisation in der Straße „Eichhornshöhe“ anzuschließen. Auf Grund der Topographie ist hier voraussichtlich eine Hebeanlage erforderlich, welche im Rahmen der Objektplanung zu berücksichtigen ist. Die Zunahme des Abwasseranfalls durch die Planung ist vernachlässigbar.

Das im Planbereich anfallende Niederschlagswasser ist vor Ort zu versickern. Das Grundstück weist hierfür ausreichende Freiflächen auf. Ein Anschluss an die öffentliche Abwasseranlage ist ausnahmsweise zulässig, wenn die Versickerung aufgrund ungünstiger Bodenverhältnisse nach den anerkannten Regeln der Technik oder aufgrund wasserrechtlicher Bestimmungen nicht möglich ist. Niederschlagswasser aus Bereichen, die starker Verschmutzung unterliegen, ist als Abwasser über die öffentliche Abwasseranlage abzuleiten.

I.1.6.7 Oberirdische Gewässer

Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine Oberflächengewässer. Am östlichen Rand verläuft ein kleiner Graben in nördliche Richtung.

I.1.7 Bodenschutz / Altlasten / Grundwasserschutz

Der Gemeinde Rimbach liegen derzeit keine Informationen über Altstandorte, Altablagerungen, Altlasten und / oder Grundwasserschäden im Plangebiet und dessen Umgebung vor. Auch aus der Altflächendatei ALTIS des Hessischen Landesamtes für Umwelt und Geologie ergeben sich für den Plangeltungsbereich keine Hinweise auf das Vorhandensein von Altflächen (Altstandorte, Altablagerungen), schädlichen Bodenveränderungen und / oder Grundwasserschäden.

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 ein Fachgutachter in Altlastenfragen hinzuzuziehen. Schädliche Bodenverunreinigungen im Sinne des § 2 Abs. 3 Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) sind Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen, die geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für den einzelnen oder die Allgemeinheit herbeizuführen.

I.1.8 Denkmalschutz

Innerhalb des Planbereiches und in dessen unmittelbarer Umgebung sind der Gemeinde Rimbach keine Kulturdenkmäler nach § 2 des Hessischen Denkmalschutzgesetzes (HDSchG) bekannt. Bodenfunde aus dem Plangebiet sind ebenfalls nicht bekannt.

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.

I.1.9 Energiewende / Klimaschutz

Die Belange der Energiewende und des Klimaschutzes werden durch den vorliegenden Bebauungsplan im Vergleich zu anderen Bauleitplänen der Kommune nur unwesentlich betroffen. Der Umfang der Planung mit nur einem Neubau lässt verschiedene Maßnahmen (z.B. zur zentralen Wärmeversorgung des Plangebietes) ausscheiden. Die Anforderungen der Energieeinsparverordnung (EnEV), die sich voraussichtlich Anfang 2013 erneut verschärfen werden, sind seitens der Bundesregierung unter Abwägung klimatischer, wohnungswirtschaftlicher und wirtschaftlicher Belange beschlossen und befinden sich ständig in der Anpassung an sich verändernde Randbedingungen. Eine darüber hinaus gehende Regelung auf kommunaler Ebene erscheint nicht erforderlich.

I.1.10 Landwirtschaft

Die Fläche wurde bislang landwirtschaftlich (Grünland, Weide) genutzt. Der Mindestabstand zur benachbarten Hofstelle liegt bei 80 m, so dass hier keine wesentlichen Auswirkungen zu erwarten sind.

Da keine weiteren landwirtschaftlichen Nutzflächen für Kompensationsmaßnahmen beansprucht und die angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen weiterhin ordnungsgemäß landwirtschaftlich genutzt werden können, bestehen aus Sicht der Landwirtschaft unter dem Aspekt der maßvollen Arrondierung der Siedlungsfläche keine Bedenken bestehen¹.

I.2 Festsetzungen des Bebauungsplanes

Nachfolgend werden die wesentlichen zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes erläutert und begründet, sofern sie nicht an anderer Stelle dieser Begründung dargestellt werden.

I.2.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Die zulässige Art der baulichen Nutzung wird als „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) nach § 4 BauNVO festgesetzt. Die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden aufgrund der mit ihnen möglicherweise einhergehenden erhöhten Verkehrsbelastung und Emissionen ausgeschlossen. Dies entspricht auch der tatsächlichen Nutzungen im angrenzenden Baugebiet.

Das Maß der baulichen Nutzung wird über die Grundflächenzahl (GRZ) und die Geschossflächenzahl (GFZ) begrenzt. Im Sinne des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden soll hier - wie im angrenzenden Bebauungsplan „Flur 3 und 4“ - eine GRZ von 0,4 zugelassen werden, auch wenn es sich um ein Grundstück am Ortsrand handelt. Die GFZ wird an die heutige Regelung der BauNVO angepasst und - gemäß der Festsetzung von 1 Vollgeschoss - auf 0,4 festgesetzt. Die GFZ dient auch als Grundlage für die Berechnung von Erschließungsbeiträgen der Gemeinde.

Die maximal zulässige Höhe der baulichen Anlagen orientiert sich an der Topografie des anstehenden Geländes, der charakteristischen benachbarten Bebauung im Gebiet sowie der baugestaltungsrechtlichen Satzung der Gemeinde Rimbach. Aus diesem Grund werden die maximal zulässige Traufwandhöhen (TWH), die Zahl der Vollgeschosse sowie die Dachneigung (vgl. Kapitel I.2.3) entsprechend begrenzt.

I.2.2 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen, Zahl der Wohnungen je Wohngebäude

Für das Grundstück wird eine Einzelhausbebauung in offener Bauweise festgesetzt, da Doppel- und Reihenhäuser als verdichtete Bauform sich hier am Ortsrand städtebaulich nicht in das bestehende Baugebiet einfügen.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen festgelegt.

Die Zahl der Wohnungen wird auf maximal zwei festgelegt. Diese Festsetzung entspricht dem Charakter der umliegenden Bebauung und soll die Errichtung von Mehrfamilienhäusern und das von ihnen ausgehende erhöhte Verkehrsaufkommen ausschließen.

I.2.3 Sonstige Festsetzungen und auf das Gebiet anzuwendende Regelungen

Der vorhandene landwirtschaftliche Weg in den Geltungsbereich aufgenommen und als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung festgesetzt. Dabei erfolgt zur langfristigen Sicherung der Zufahrt zum südlich des Plangebietes liegenden landwirtschaftlichen Hofes eine Verbreiterung der Verkehrsfläche.

¹ Stellungnahmen der Fachstelle Landwirtschaft beim Kreis Bergstraße vom 15.05.2013

Zur Einbindung der geplanten Bebauung in die angrenzende freie Landschaft wird entlang der Süd- und Ostgrenze eine Bepflanzung mit Gehölzen festgesetzt.

Die zulässige Dachneigung wird nicht auf einen festen Wert, sondern (in Anlehnung an den rechtskräftigen Bebauungsplan „Flur 3 und 4“ auf einen Bereich von 25° bis maximal 35° festgesetzt. Als Dachform werden als ortstypisch nur Sattel- und Walmdächer zugelassen. Für Garagen sind auch Flachdächer zulässig.

Die Dachmaterialien sollen als Gestaltungsmerkmal des Gebietes aus roten bis braunen oder grauen bis schwarzen Farbtönen gewählt werden, wobei aus Umweltaspekten auch begrünte Dächer zulässig sind.

Für das Plangebiet gilt uneingeschränkt die Stellplatzsatzung der Gemeinde Rimbach. Die Stellplätze und Garagen sind in den Bauvorlagen auf dem Grundstück nachzuweisen.

I.3 Bodenordnende Maßnahmen

Eine Bodenordnung ist nicht vorgesehen.

II. Belange von 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 Festsetzungen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern. Hierzu wird ergänzend eine Artenliste für Baumanpflanzungen festgesetzt, um eine standortgerechte Bepflanzung zu gewährleisten. Zusätzlich wird eine Begrünung von fensterlosen Wandflächen vorgeschrieben.

Allgemein ist in Anlehnung an das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) das Abschneiden oder auf den Stock setzen von Bäumen, Hecken, lebenden Zäunen, Gebüsch und anderen Gehölzen in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September unzulässig.

Jederzeit zulässig sind schonende Form- und Pflegeschnitte zur Beseitigung des Zuwachses der Pflanzen oder zur Gesunderhaltung von Bäumen. Die Verbotstatbestände des BNatSchG in Bezug auf den Artenschutz sind auch bei Form- und Pflegeschnitten zu beachten.

Der Gemeinde liegen keine konkreten Informationen oder Anhaltspunkte über geschützte Arten im Plangebiet vor. Aufgrund der im Bereich des geplanten Baugrundstücks bisherigen Nutzung als Pferdeweide ist auch nicht mit entsprechenden Vorkommen zu rechnen. Daher wird auf eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung im Bebauungsplanverfahren verzichtet.

Es ist nicht zu erwarten, dass der Bebauungsplan wegen eines Verstoßes gegen die Bestimmungen des § 44 BNatSchG vollzugsunfähig ist. Die artenschutzrechtlichen Bestimmungen sind jedoch bei der Umsetzung des Bauvorhabens zu berücksichtigen.

III. Planverfahren und Abwägung

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Rimbach hat in ihrer Sitzung am 20.03.2013 die Aufstellung des Bebauungsplanes „Eichhornshöhe“ im Ortsteil Zotzenbach gemäß § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen. Dieser Aufstellungsbeschluss wurde am 06.04.2013 ortsüblich bekannt gemacht.

Da es sich um eine kleinflächige Siedlungserweiterung als Maßnahme der Innenentwicklung handelt, wird das beschleunigte Verfahren nach § 13 a BauGB angewendet. Die Überplanung von angrenzenden kleineren Außenbereichsflächen kann als Innenentwicklungsmaßnahme eingeordnet werden, wenn diese - ähnlich wie bei Ergänzungssatzungen nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB - durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereichs entsprechend geprägt sind.

Die Zulässigkeitsvoraussetzungen sind erfüllt. 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 (Natura2000-Gebiete) 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 gegeben.

Die für das Verfahren nach § 13 a BauGB vorgeschriebene Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (TöB) erfolgt nach § 3 Abs. 2 BauGB bzw. § 4 Abs. 2 BauGB.

Die öffentliche Auslegung der Entwurfsplanung zur Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgt in der Zeit vom 15.04.2013 bis einschließlich 17.05.2013, worauf in der ortsüblichen Bekanntmachung am 06.04.2013 hingewiesen wurde.

Die von der Planung möglicherweise betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 10.04.2013 über die Planung informiert. Ihnen wurde Gelegenheit zur Stellungnahme bis spätestens 17.05.2013 gegeben.

Die im Rahmen der förmlichen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung eingehenden Stellungnahmen wurden der Gemeindevertretung zur weiteren Beschlussfassung über den Verfahrensfortgang vorgelegt.

Die Gemeindevertretung hat in ihrer Sitzung am 04.07.2013 den Bebauungsplan „Eichhornshöhe“ gemäß § 10 Abs. 2 BauGB als Satzung beschlossen.