

GEMEINDE RIMBACH EINBEZIEHUNGSSATZUNG nach § 34 Abs. 4 BauGB " IM KLINGEN "

Für die Flurstücke: Gemarkung Zotzenbach, Flur 1, Nr. 51/2, Nr. 52/3, Nr. 52/4, Nr. 54/1 (teilweise), Nr. 175/95 Flur 2, Nr. 46/1, Nr. 46/2, Nr. 46/3 (teilweise), Nr.49/2, Nr. 49/4, Nr. 58/11 (teilweise), Nr. 58/16 (teilweise), Nr. 58/17 und Nr. 63/19

PLANVERFAHREN

Aufstellung: Die Aufstellung der Einbeziehungsatzung wurde am 06.04.2000 gemäß § 34 Abs.4 Nr.1 u.3 und Abs.5 BauGB i.V.m. § 13 Nr.2 u.3 BauGB beschlossen.

Der Gemeindevorstand der Gemeinde Rimbach

Beteiligungsverfahren: Der Entwurf der Einbeziehungsatzung mit Begründung wurde in der Zeit vom 17.04.2001 bis 02.05.2001 öffentlich ausgestellt (§ 13 Nr.2 BauGB), und den berechtigten Trägern öffentlicher Belange am 05.04.2001 übersandt (§ 4 Abs.1 BauGB) und Gelegenheit zur Stellungnahme bis zum 02.05.2001 gegeben (§ 13 Nr.3 BauGB)

Der Gemeindevorstand der Gemeinde Rimbach

Beschluß: Nach Prüfung und Behandlung der fristgemäß eingegangenen Anregungen wurde die Einbeziehungsatzung am 20.09.2001 § 10 Abs.1 BauGB beschlossen.

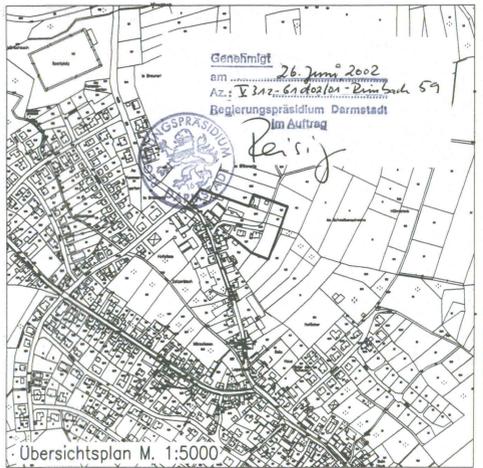
Der Gemeindevorstand der Gemeinde Rimbach

Genehmigung: Die Einbeziehungsatzung wird gemäß § 34 Abs.5 BauGB dem Regierungspräsidenten zur Genehmigung vorgelegt. Mit ortsüblicher Bekanntmachung der Genehmigung in der Bekanntmachungsblättern der Gemeinde tritt die Einbeziehungsatzung in Kraft und ist seit dem ...6.7.2002... rechtsverbindlich (§ 10 Abs. 3 BauGB).

Der Gemeindevorstand der Gemeinde Rimbach

RECHTSGRUNDLAGEN

- des Bebauungsplanes:
- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 27. August 1997 (BGBl. I, S. 2141),
 - das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung vom 12. März 1987 (BGBl. I, S. 889), zuletzt geändert durch Art.6 Bau- und Raumordnungsgesetz 1997 vom 18. August 1997 (BGBl. I, S. 2081) in Verbindung mit dem Hessischen Naturschutzgesetz (HessNatSchG) vom 19. September 1980 (GVBl. I, S. 309), zuletzt geändert durch Gesetz vom 19. Dezember 1994 (GVBl. I, S. 775)
 - die Bauordnungsverordnung (BauVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I, S. 132), zuletzt durch Art.3 Investitionsförderungs- und WohnbaulandG vom 22. April 1993 (BGBl. I, S. 466)
 - die Hessische Bauordnung (HBO) in der Fassung vom 01. April 1993 (GVBl. I, S. 534), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23. Dezember 1999 (GVBl. I, S. 2)
 - die Hessische Bauordnung (HBO) in der Fassung vom 01. Juni 1994 (GVBl. I, S. 476, 566)



Gemeinde Rimbach

Einbeziehungsatzung " Im Klingen "

VERM. 1:500 DATUM: 20.09.2001 GEZ.: Helf/ej
 PROJ.NR.: 568 BLATT: 3.0

GEA: GEA: GEA: GEA:

SARTORIUS + PARTNER
 PLANUNGS- UND INGENIEURBÜRO

Fehlheimer Str. 59
 64625 Bensheim
 Tel.: 06251/1085 0
 Fax.: 06251/108510

Textliche Festsetzungen

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

A.1 § 9 (1) Nr. 1 BauGB: Maß der baulichen Nutzung
Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzung der maximal zulässigen Zahl der Vollgeschosse bestimmt, im übrigen sind die Zulässigkeitsvoraussetzungen des § 34 BauGB anzuwenden.

A.2 § 9 (1) Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 BauNVO: Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen, Bauweise, Stellung besulicher Anlagen

Die überbaubaren Flächen (Baulinien) sind gemäß § 23 (1) BauNVO durch Baugrenzen bzw. Baulinien festgesetzt. Die festgesetzten Baugrenzen können nach § 23 (3) BauNVO durch Vorhaben wie z.B. Erker, Balkone und Wintergärten geringfügig (bis zu 1,50 m Tiefe) überschritten werden, wenn diese im Abstand nicht breiter als 3,00 m sind und der Grenzabstand nach HBO zu den benachbarten Grundstücken eingehalten werden kann.

A.3 § 9 (1) Nr. 3 BauGB: Größe der Baugrundstücke i. V. m. § 9 (1) Nr. 6 BauGB: Begrenzung der Zahl der Wohneinheiten

Die Mindestgröße für Baugrundstücke wird für den Teilbereich A auf 300 m² festgesetzt, wobei Flächen, die gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB festgesetzt sind, nicht mit in die Baugrundstückgröße einzurechnen sind. Die zulässige Zahl der Wohneinheiten (WE) wird für den Teilbereich A auf 2 WE je Grundstück begrenzt.

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

Der Versorgung des Gebietes dienende Nebenanlagen nach §14 (2) BauNVO sind auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Bei Bedarf ist den Versorgungssträngen entsprechendes Gelände zur Verfügung zu stellen.

Die erforderlichen Stellplätze und Garagen sind auf dem Baugrundstück nachzuweisen. Garagen, überdachte Stellplätze ohne Seitenwände (Carports) und Stellplätze sind innerhalb der überbaubaren Flächen oder in den festgesetzten „Flächen für Stellplätze und Garagen“ gem. § 9 (1) Nr. 4, 22 BauGB zulässig. Die Flächen vor Garagen sind als Stellplätze zu nutzen. Weiterhin sind Stellplätze im Bereich zwischen den Baufassaden und den Straßenverkehrsfläche in einer Breite von maximal sechs Metern zulässig.

A.5 § 9 (1) Nr. 20 BauGB: Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft:

Der landschaftsplanerische Fachbeitrag (Büro für Umweltpolitik, Rimbach, Februar 2001) ist Bestandteil der Einbeziehungsatzung.

Bereich A: Zur Sicherung des nach § 23 HENAÜ geschützten Biotopkomplexes ist vor der baulichen Umsetzung von baugenehmigungspflichtigen Bauvorhaben innerhalb der Grundstücke Nr. 46/1 und Nr. 54/1 entlang der Grenzlinie der nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgesetzten Fläche (mit Ausnahme im Osten) ein mind. 2,00 m hoher Mauerzaun auf die Dauer der gesamten Bauphase zu errichten und eine Inanspruchnahme der Schutzfläche auszuschließen. Der Schutzzaun ist im Baubereich zu errichten nachzuweisen und Bestandteil der Baugenehmigung. Die dauerhafte Pflege der Fläche hat wie folgt zu erfolgen: Zweischichtige Mahd des Fruchtwiesen-Obstbaum-Komplexes.

Bereich B: Der vorhandene Streuobstbestand ist im Fortbestand zu sichern. Abgängige Bäume sind zu ersetzen.

A.6 § 9 (1) Nr. 25 a BauGB: Anpflanzen von Bäumen, Strüchern und sonstigen Bepflanzungen:

Die Bepflanzung hat ausschließlich mit einheimischen, standortgerechten Gehölzen zu erfolgen, z. B. gemäß folgender Auswahlliste:

Altbaum	Baumbank	Auer- und Weidenbaum	Bergahorn
Alexis glabra	Alnus	Alnus pedunculata	Betula pendula
Alnus incana	Betula	Fraxinus excelsior	Crataegus
Betula pubescens	Salix	Quercus robur	Malus
Betula utilis	Salix caprea	Salix nigra	Prunella
Ulmus glabra	Salix viminalis	Ulmus laevis	Viburnum

Qualitätsanforderungen an das eingesetzte Pflanzgut:
o Straucharten: St. Zvr; Mindestgröße 100-125 cm; keine Containerware;
o Baumannen (kleinkronig): Hst Zvr; Mindestgröße 125-150 cm;
o Baumarten (großkronig): Hst Zvr; Mindeststammumfang 14-16 cm; Ausnahme:
o Schwarzkie, hier: Hst Zvr; Mindestgröße 150-200 cm

Pflanzhinweise: Die abgesetzten Gehölzarten sind jeweils gruppenweise (3-5 Individuen) zu pflanzen; die Pflanzfläche beträgt bei den Hochstammarten 1 Stück je 2 m², die Pflanzung sollte möglichst als Frühjahrsanzucht erfolgen.

Unzulässig ist das Anpflanzen von Nadelgehölzen und Hybridpappele.

Es wird empfohlen, schwach geneigte Böden (z.B. Garandengärten) extensiv zu begrünen sowie Garagenaufwände und Gebäudelansenden über 15 m² Anschlagfläche, mit oder ohne untergeordneten Top- und Fensterbänken, mit Rank- und Kletterpflanzen zu begrünen. Soweit erforderlich sind geeignete Kletterhilfen anzubringen.

A.7 § 9 (1) Nr. 25 b BauGB: Erhaltung von Bäumen, Strüchern und sonstigen Bepflanzungen:

Vorhandener Bewuchs ist zu schonen. Die im Planfall mit einem Erhaltungsgebot belegten Bäume und Sträucher sind zu erhalten und vor schädlichen Einflüssen, insbesondere bei der Durchführung von Baumaßnahmen, zu bewahren (DNV 18820: Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen). Falls durch die Erhaltung dieser Gehölze die Durchführung zulässiger Baumaßnahmen unzumutbar erschwert und trotz umfangreicher planerischer Überlegungen eine Verpflanzung nicht mehr möglich oder sinnvoll ist, sind Ausnahmen zulässig, wenn an anderer Stelle des Grundstückes angemessene Ersatzmaßnahmen vorgenommen werden. Abgänge sind zu ersetzen.

B Bauordnungsrechtliche Festsetzungen nach § 87 HBO

B.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 87 (1) Nr. 1 HBO)

Innenhof des Teilbereiches A sind für Garagen ausnahmsweise auch Flachdächer zulässig. Die Dacheindeckung baulicher Anlagen ist ausschließlich in roten, braunen und schwarzen Farbtönen zulässig. Eine glasierte Oberfläche der Dacheindeckung ist unzulässig. Im Teilbereich A sind ausschließlich kleinformige, nicht abgehängte Werkstoffe als keramischer Ziegler, (Ton- oder Betonsteine) zulässig. Im Teilbereich B sind auch andere Materialien, wie Zinkblech, Schiefer oder Kunststoffe usw. zulässig. Faserverleibwerkstoffe sind grundsätzlich unzulässig.

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

B.2 Einfriedungen (Mauern, Zäune, Hecken etc.) § 87 (1) Nr. 3 HBO

Mauern zur Abgrenzung des Grundstückes sind unzulässig. Erforderliche Stützmauern zur Sicherung von Geländeveränderungen sind ausnahmsweise zugelassen. Naturstein- / Trockenmauern sind bis zu einer Höhe von 0,80 m zugelassen, wobei Natursteinmauern im Mauerabstand nicht als Trockenmauern gelten. Zur Stützmauern sind Zäune aus Metall (Gangzäune- oder Maschendrahtzäune) mit bis zu einer Höhe von 0,80 m zulässig. An die Zäune sind mindestens einseitig, mit Ausnahme der Tor- und Türrahmen, mit standortgerechten Hecken aus Laubbäumen in einer Mindestbreite von 1,00 m anzupflanzen.

B.3 Gestaltung von Stellplätzen und Garagen § 87 (1) Nr. 4 HBO

Bestehende Stellplätze sind mit wasserundurchlässiger, teilgenüßter Oberfläche (Rasengitter, Bitumenplatten oder anderen versickerungsfähigen Materialien) auszubilden. Bitumen- oder Betonbeläge sind unzulässig.

B.4 Nicht überbaubare Grundstücksflächen (hier: private Gartenflächen) § 87 (1) Nr. 8 HBO i.V.m. § 9 (1) Nr. 10 BauGB

Die gem. § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB festgesetzten Flächen, die von Bebauung befreit sind, sind gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. Die im zeichnerischen Teil dargestellten Pflanzgebiete sind vorrangig umzusetzen. Freie Flächen sind auf das erforderliche Mindestmaß zu beschränken und mit wasserundurchlässiger Oberfläche auszustatten. Falls aufgrund der beabsichtigten Nutzung Flächen versiegelt werden müssen, sind diese seitlich in Gartenflächen oder Versickerungsflächen gem. ATV - Arbeitsblatt A 130 zu entwässern. Flächen, die einer starken Verschmutzung unterliegen, sind in die Kanalisation zu entwässern.

C. Hinweise

C.1 Versorgungsleitungen

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 Versorgungsleiter zu errichten.

C.2 Einleitung von Grundwasser in die Kanalisation

Entsprechend geltendem Abwasserrecht ist es untersagt, Grundwasser, insbesondere aus Drainagen, in die Abwasserkanalisation einzuleiten.

C.3 Bodenschutz / Denkmalschutz

Werden bei Erdbearbeiten Bodenfunde wie Mauerreste, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen, Scherben oder Skelettreste entdeckt, so ist dies gemäß § 20 HDStG unverzüglich an das Hessische Landesamt für Denkmalschutz zu melden. Funde und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu belassen und bis zur Einleitung des Landesamtes zu schützen.

C.4 Baugrund und Grundwasserstände

Aufgrund des geologischen Aufbaus des Untergrundes ist von einer meist mittleren Tragfähigkeit des Baugrundes auszugehen. Die Grundwasserstände orientiert sich an der Wasserführung des Klingensbachs als Vorflut. Es wird darauf hingewiesen, dass von Seiten der Gemeinde bislang keine detaillierte Baugrunderkundung durchgeführt wurde. Den künftigen Bauherren wird daher geraten, vor Baubeginn eine objektbezogene Erkundung des Baugrundes von einem Fachbüro durchführen zu lassen.



LEGENDE (nach Planzeichnerverordnung von 1960 - PlanZf 90, BGBl. 1991 I, S. 86)

--- --	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans	§ 9 Abs.7 BauGB
---	Baugrenze	§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB § 23 BauNVO
---	Baulinie	§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB § 23 BauNVO
---	Öffentliche Strassenverkehrsflächen	§ 9 Abs.1 Nr.11 BauGB
---	Umgrenzung von Flächen für Massnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	§ 9 Abs.1 Nr.20 BauGB
---	Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind	§ 9 Abs.1 Nr.10 BauGB
---	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maaßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes	§ 1 Abs.4 BauNVO und § 16 Abs.5 BauNVO
---	Umgrenzung von Flächen für Stellplätze und Garagen	§ 9 Abs.1 Nr.4 und Nr.22 BauGB
---	Gebäude Bestand gem. Katastergrundlage	§ 9 Abs.1 Nr.4 und Nr.22 BauGB
---	Anpflanzen / Erhalten Bäume	§ 9 Abs.1 Nr.25 BauGB
---	Anpflanzen / Erhalten Strücher	§ 9 Abs.1 Nr.25 BauGB
---	Ein- und Ausfahrtsbereich	§ 9 Abs.1 Nr.4 und Nr.11 BauGB
---	Bezeichnung der Ausnahmsnahmen gem. textlicher Festsetzungen	

Kennziffer	Bauweise	Maß der baulichen Nutzung Zahl der Vollgeschosse	Dachform Dachneigung	Firsthöhe ¹⁾	Traufwandhöhe ²⁾
A	abweichend ³⁾	II	Satteldach 25°-41° o.T.	11,00	6,50
B	abweichend ³⁾	II	freigestellt	----	----

- Es gilt "offene Bauweise", abweichend hiervon ist in Falle einer realen Grundstücksteilung bei Doppelhausbebauung eine einseitige Grenzbebauung zulässig.
- Es gilt "offene Bauweise", abweichend hiervon ist an den im Planfall festgesetzten Baulinien entlang der Nachbargrenze zwingend anzubauen. Ein Nachweis der erforderlichen Grenzabstände entfällt.
- Angabe in Meter über Bezugspunkt, gemessen vor Gebäudemitte. Bezugspunkt = Oberkante der anbauflüchtigen Verkehrsfläche in Fahrtrichtungsrichtung. Bezugspunkt für Teilbereich C = Oberkante der Straße "Steinbühl" in Fahrtrichtungsrichtung.

- Anpflanzen eines zusammenhängenden Heckenzuges aus Weidenröschen (Salix caprea, Salix purpurea, Salix cinerea).
- Anpflanzen eines grobkronigen Laubbäume (Alnus glutinosa, Fraxinus excelsior)
- Erhalt der Baumheide (Salix caprea)
- Erhalt der Buchweiden
- Erhalt der Heckengruppe (Prunus-Wildlinge)

- Anpflanzen eines zusammenhängenden Heckenzuges aus Weidenröschen (Salix caprea, Salix purpurea, Salix cinerea).
- Anpflanzen von 4 Obstbaumhochstämmen (Apfel und Kirsche)