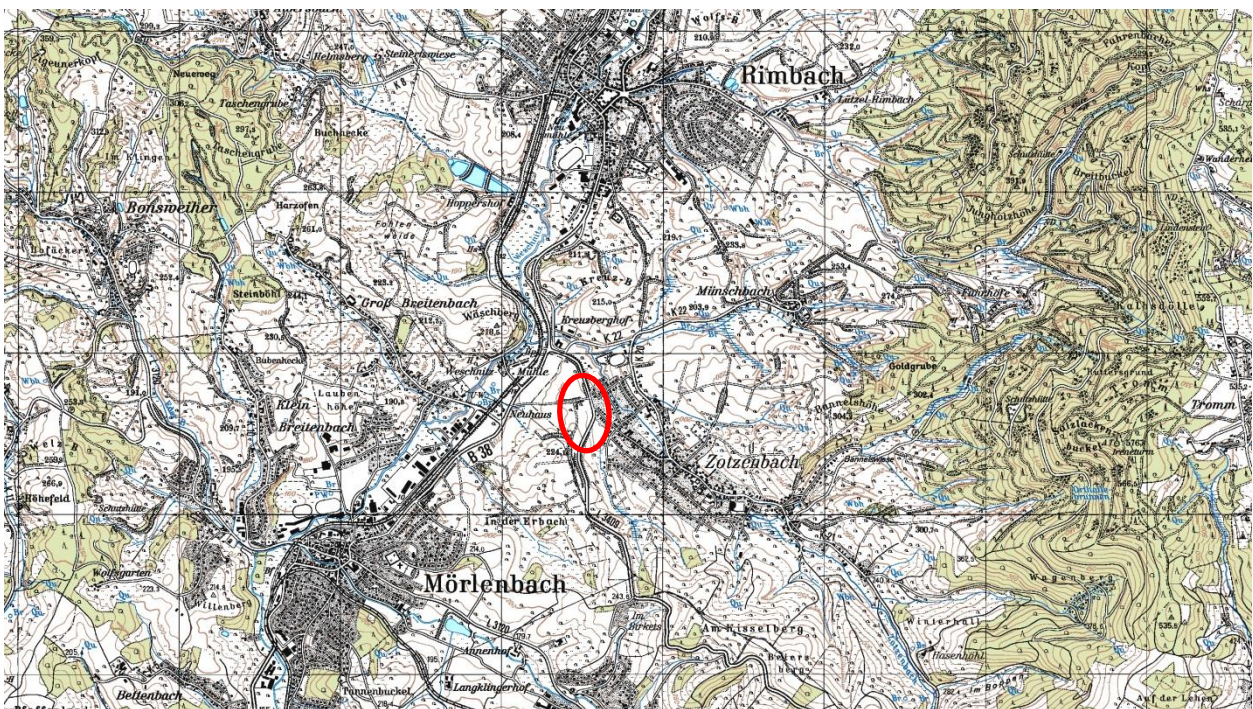




Gemeinde Rimbach

3. Änderung des Bebauungsplanes „Westlich der L 3409“ im Ortsteil Zotzenbach



(Bildquelle: CD-ROM „TOP 25 Hessen“, Dezember 2001)

Textliche Festsetzungen sowie nachrichtliche Übernahmen, Hinweise und Empfehlungen

Entwurf vom März 2021

SCHWEIGER + SCHOLZ

Ingenieurpartnerschaft mbB

Beratende Ingenieure

Die nachfolgenden textlichen Festsetzungen sind hinsichtlich ihres räumlichen Geltungsbereiches deckungsgleich mit dem zeichnerisch festgesetzten Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplanes „Westlich der L 3409“ im Rimbacher Ortsteil Zotzenbach. Die zeichnerischen Festsetzungen (Planteil) und tabellarischen Festsetzungen (Nutzungsschablone) werden durch diese textlichen Festsetzungen ergänzt.

Mit der vorliegenden 3. Änderung des Bebauungsplanes „Westlich der L 3409“ wird die 2. Änderung des Bebauungsplanes „Westlich der L 3409“ (in Kraft getreten am 26.03.2020) in Teilbereichen überplant und ersetzt.

Änderungen gegenüber der wirksamen 2. Änderung des Bebauungsplanes „Westlich der L 3409“ ergeben sich nur in der Tabelle mit den Emissionskontingenten unter A.1.6 durch die ergänzende Benennung des Teilbereiches „GE4“, der aus dem bisherigen Teilbereich „GE3“ herausgetrennt wurde. Diese Änderungen sind zur Verdeutlichung *kursiv* gekennzeichnet.

A. Planungsrechtliche Festsetzungen nach § 9 Baugesetzbuch (BauGB) in Verbindung mit (i.V.m.) der Baunutzungsverordnung (BauNVO)

A.1. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB: Art der baulichen Nutzung:

A.1.1. Folgende gemäß § 8 BauNVO allgemein bzw. ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind unzulässig:

- Tankstellen (§ 8 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO) mit Ausnahme von Betriebstankstellen
- Anlagen für sportliche Zwecke (§ 8 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke (§ 8 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO)
- Vergnügungsstätten (§ 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO)

A.1.2. Lagerplätze sind nur in Zusammenhang mit Gewerbestandorten zulässig, d.h. selbstständige Lagerplätze sind unzulässig.

A.1.3. Einzelhandelsbetriebe sind unzulässig. Die Einrichtung von Verkaufsflächen kann nur als Ausnahme für die Selbstvermarktung der im Plangebiet produzierenden und weiterverarbeitenden Betriebe zugelassen werden, wenn die Verkaufsfläche einen untergeordneten Teil der durch das Betriebsgebäude überbauten Fläche einnimmt und zu keinen negativen städtebaulichen Auswirkungen im Sinne des § 34 Abs. 3 BauGB führt.

A.1.4. Vorhaben, die gemäß der Liste UVP-pflichtiger Vorhaben (Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG)) nach Spalte 1 der UVP-Pflicht oder nach Spalte 2 der Pflicht zur Vorprüfung des Einzelfalls unterliegen, sind unzulässig. Vorhaben, die gemäß der Liste UVP-pflichtiger Vorhaben (Anlage 1 zum UVPG) nach Spalte 2 der Pflicht zur Vorprüfung des Einzelfalls unterliegen, können als Ausnahme zugelassen werden, wenn als Ergebnis dieser Vorprüfung festgestellt wird, dass eine UVP-Pflicht nicht besteht. Diese Ausnahme gilt jedoch nicht für Einzelhandelsvorhaben.

A.1.5. Anlagen und Einrichtungen im Sinne des § 3 Abs. 5a und 5b Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) (Störfallbetriebe) sind unzulässig.

A.1.6. Geräuschkontingentierung gemäß DIN 45691:2006-12 (Geräuschkontingentierung): Gemäß § 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO ist das Plangebiet nach den besonderen Eigenschaften der Betriebe und Anlagen wie folgt zu gliedern:

Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche die in der folgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente L_{EK} nach DIN 45691 weder tags (6:00 Uhr bis 22:00 Uhr) noch nachts (22:00 Uhr bis 6:00 Uhr) überschreiten.

Emissionskontingente tags und nachts in dB(A)/m²:

Teilfläche	L _{EK,tags}	L _{EK,nachts}
GE1	55	40
GE2	63	48
GE3	61	46
<i>GE4</i>	<i>61</i>	<i>46</i>

Die Emissionskontingente beziehen sich auf die außerhalb des Plangebietes nächstgelegenen schutzbedürftigen Nutzungen östlich entlang der L 3409:

- Allgemeines Wohngebiet nördlich des Grundstückes „Birkenweg 4“ (Bebauungsplan „Verlängerter Birkenweg“),
- Mischgebiet ab Grundstück „Birkenweg 4“ nach Süden.

Die Prüfung der planungsrechtlichen Zulässigkeit eines Vorhabens erfolgt nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5.

Falls einem Vorhaben mehrere Teilflächen oder Teile von Teilflächen zuzuordnen sind, erfolgt die Summation über die Immissionskontingente aller dieser Teilflächen und Teile von Teilflächen (Summation). Wenn Anlagen oder Betriebe Emissionskontingente von anderen Teilflächen und/oder Teilen davon in Anspruch nehmen, ist eine erneute Inanspruchnahme dieser Emissionskontingente öffentlich-rechtlich auszuschließen (z.B. durch Baulast oder öffentlich-rechtlichen Vertrag).

Ein Vorhaben erfüllt auch dann die Anforderungen an den Schallimmissionsschutz, wenn der Beurteilungspegel L_{r,j} den Immissionsrichtwert an den maßgeblichen Immissionsorten um mindestens 15 dB(A) unterschreitet (Relevanzgrenze).

Für schutzwürdige Nutzungen innerhalb des Plangebietes sowie in den benachbarten Gewerbegebieten gelten die Anforderungen der Sechsten Allgemeinen Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm - TA Lärm).

In Gewerbegebieten sind die Nacht-Immissionsrichtwerte nur dann anzuwenden, wenn Schlaf- oder Kinderzimmer maßgebliche Immissionsorte sind.

A.2. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB: Maß der baulichen Nutzung:

- A.2.1. Das Maß der baulichen Nutzung wird über die in der Nutzungsschablone (tabellarische Festsetzungen) angegebenen Werte für die Grundflächenzahl (GRZ) festgesetzt.
- A.2.2. Bei der Ermittlung der Grundfläche baulicher Anlagen zum Nachweis des Maßes der baulichen Nutzung nach den Maßgaben des § 19 BauNVO und der Hessischen Bauordnung (HBO) sind die in § 19 Abs. 4 BauNVO aufgeführten Grundflächen von Garagen, Stellplätzen, Flächen von Zufahrten, befestigten Freiflächen (z.B. nicht überdachten Lagerflächen), Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, nicht einzurechnen.
- A.2.3. Die Festsetzung der Höhe baulicher Anlagen als Obergrenze im höchsten Punkt wird bestimmt durch den in der Nutzungsschablone angegebenen Wert für die maximale Höhe baulicher Anlagen. Dieser ist bezogen auf den jeweils zeichnerisch festgesetzten Bezugspunkt. Der angegebene Wert darf sowohl durch technische Bauteile, wie z.B. Antennen, Schornsteine etc., als auch durch dem Gewerbebetrieb zugeordnete Anlagenteile, wie z.B. Krananlagen, um bis zu 1,00 m überschritten werden.

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

- A.3.1. Die Bauweise wird als abweichende Bauweise festgesetzt. Abweichend von der offenen Bauweise sind im Rahmen der überbaubaren Grundstücksflächen auch Baukörperlängen über 50 m zulässig. Im Rahmen der abweichenden Bauweise darf auch an die seitlichen Grundstücksgrenzen angebaut werden (§ 22 Abs. 4 Satz 2 BauNVO).
- A.3.2. Die überbaubaren Grundstücksflächen (Baufenster) sind gemäß § 23 Abs. 1 BauNVO durch Baugrenzen festgesetzt. Eine geringfügige Überschreitung (bis zu 1,50 m) der im Planteil festgesetzten Baugrenzen durch untergeordnete Gebäudeteile, wie z.B. Vorsprünge, Erker, Balkone, Treppen, Wintergärten etc., kann nach § 23 Abs. 3 Satz 3 i.V.m. § 23 Abs. 2 Satz 3 BauNVO als Ausnahme zugelassen werden, wenn diese im Einzelnen nicht breiter als 3,00 m sind und der Grenzabstand nach HBO zu den benachbarten Grundstücken eingehalten werden kann. Überschreitungen der Baugrenzen in die Bauverbotszone und die erweiterte Bauverbotszone entlang der Landesstraße (gemäß Nr. D.1) sind jedoch unzulässig.

A.4. § 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB: Größe der Baugrundstücke:

- A.4.1. Es wird eine Mindestgrundstücksgröße von 500 m² festgesetzt.

A.5. § 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB: Zulässigkeit von Stellplätzen und Garagen:

- A.5.1. Garagen und überdachte Stellplätze ohne Seitenwände (Carports) sind ausschließlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

A.6. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB: Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft:

- A.6.1. Die straßenbegleitenden, wiesenähnlichen - teilweise böschungsständigen - Saumstreifen zur L 3409 sind zu erhalten.

A.7. § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB: Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen:

- A.7.1. Die mit Leitungsrechten (hier: Wasserleitungsrecht) zeichnerisch festgesetzten Flächen sind zugunsten der Gemeinde Rimbach zu belasten. Dieses Leitungsrecht erstreckt sich auf die Verlegung, Betreibung und Unterhaltung einer Wasserleitung. Hierzu darf das Grundstück durch die Gemeinde Rimbach oder durch von der Gemeinde Bevollmächtigte jederzeit betreten werden und die erforderlichen Arbeiten zur Verlegung, zum Betrieb und zur Unterhaltung dürfen ausgeführt werden. (Hinweis: Dabei eventuell entstehende Schäden sind durch die Gemeinde Rimbach oder durch die von der Gemeinde Bevollmächtigten zu beseitigen oder zu entschädigen.)

A.8. § 9 Abs. 1 Nr. 24: BauGB Bauliche und sonstige technische Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen:

Objektbezogene (passive) Schallschutzmaßnahmen:

Die nachfolgenden Festsetzungen zum Schutz vor Außenlärmwirkungen gelten für den aus schalltechnischer Sicht ungünstigsten Lastfall:

- freie Schallausbreitung,
- Immissionshöhe 6 m über Gelände.

Maßgebliche Außenlärmpegel:

Bei der Errichtung oder der Änderung von Gebäuden mit schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen sind die Außenbauteile entsprechend den Anforderungen der DIN 4109-1:2018-01 (Schallschutz im Hochbau - Teil 1: Mindestanforderungen) und DIN 4109-2:2018-01 (Schallschutz im Hochbau - Teil 2: Rechnerische Nachweise der Erfüllung der Anforderungen) auszubilden. Grundlage für Schlaf- und Kinderzimmer ist der maßgebliche Außenlärmpegel $L_a = 69$ dB(A). Für alle übrigen schutzbedürftigen Aufenthaltsräume gilt der maßgebliche Außenlärmpegel $L_a = 62$ dB(A).

Die erforderlichen Schalldämm-Maße der Außenbauteile sind in Abhängigkeit von der Raumnutzungsart und Raumgröße im bauaufsichtlichen Verfahren gemäß DIN 4109-1:2018-01 und DIN 4109-2:2018-01 nachzuweisen.

Von dieser Festsetzung kann als Ausnahme gemäß § 31 Abs. 1 BauGB eine Abweichung zugelassen werden, wenn im bauaufsichtlichen Verfahren der Nachweis erbracht wird, dass im Einzelfall geringere maßgebliche Außenlärmpegel bzw. Lärmpegelbereiche an den Fassaden anliegen (z.B. unter Berücksichtigung der Abschirmung durch Gebäude). Die Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile können dann entsprechend den Vorgaben der DIN 4109-1:2018-01 und DIN 4109-2:2018-01 reduziert werden.

Von dieser Festsetzung kann als Ausnahme auch eine Abweichung zugelassen werden, wenn zum Zeitpunkt des bauaufsichtlichen Verfahrens die DIN 4109 in der dann gültigen Fassung ein anderes Verfahren als Grundlage für den Schallschutznachweis gegen Außenlärm vorgibt.

Schalldämmende Lüftungseinrichtungen:

Bei der Errichtung oder der Änderung von Schlaf- und Kinderzimmern sind schalldämmende Lüftungseinrichtungen vorzusehen. Auf dezentrale schallgedämmte Lüftungseinrichtungen kann verzichtet werden, wenn die Gebäude mit einer zentralen Lüftungsanlage ausgestattet sind und hierdurch ein ausreichender und schallgedämmter Luftaustausch gewährleistet ist.

Von dieser Festsetzung kann als Ausnahme gemäß § 31 Abs. 1 BauGB eine Abweichung zugelassen werden, wenn im bauaufsichtlichen Verfahren der Nachweis erbracht wird, dass im Einzelfall nachts geringere Außenlärmpegel als 50 dB(A) an den zur Belüftung von Schlaf- und Kinderzimmern erforderlichen Fenstern anliegen (z.B. unter Berücksichtigung der Abschirmung durch Gebäude).

A.9. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB: Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen:

A.9.1. Baumpflanzungen entlang der L 3409

- Pflanzqualität: Hochstamm; Mindeststammumfang 14-16 cm
- Artauswahl: Seltene Obstbäume wie Esskastanie (*Castanea sativa*), Walnuss (*Juglans regia*) und Speierling (*Sorbus domestica*)

Baumpflanzung an der Einmündung in die L 3409

- Pflanzqualität: Hochstamm; Mindeststammumfang 18-20 cm
- Artauswahl: Solitäre Edellaubbäume, vorzugsweise Esskastanie (*Castanea sativa*), Traubeneiche (*Quercus petraea*), Winterlinde (*Tilia cordata*)

A.9.2. Entlang der L 3409 ist innerhalb der engeren Bauverbotszone begleitend zu den Baumpflanzungen eine Niederstrauchzone nach den folgenden Vorgaben anzulegen:

- Straucharten: Mindestens 2 x verpflanzte Sträucher; Mindestgröße 80-100 cm

- Die Strauchgehölzarten sind gruppenweise (3-5 Individuen) zu pflanzen
 - Die Pflanzdichte beträgt bei Niederstraucharten 1 Stück/m²
 - Die Pflanzung hat als Frühjahrspflanzung zu erfolgen
 - Pflanzfläche: Bandartig; insgesamt 1.260 m²
 - Artauswahl: **Besenginster** (Cytisus scoparius), Mispel (Mespilus germanica), Schlehe (Prunus spinosa; gruppenweise eingestreut), **Feldrose** (Rosa arvensis), **Hundsrose** (Rosa canina), Bibernell-Rose (Rosa pimpinellifolia), **Wolliger Schneeball** (Viburnum lantana) (Arten in **Fett-Druck** sind bevorzugt einzusetzen)
- A.9.3. Gemäß Planzeichnung (Anpflanzen: Eingrünung) ist am Rand des Plangebietes zur landschaftlichen Einbindung eine streifenartige, mindestens 3 m breite Laubgehölzpflanzung wie folgt anzulegen und im Bestand zu erhalten:
- Straucharten: Mindestens 2 x verpflanzte Sträucher; Mindestgröße 100-125 cm; keine Containerware
 - Baumarten: 2-3 x verpflanzte Heister; Mindestgröße 150-200 cm; keine Containerware
 - Die Strauchgehölzarten sind gruppenweise (3-5 Individuen) zu pflanzen
 - Die Pflanzdichte beträgt bei Hochstraucharten 1 Stück/2 m²
 - Die Pflanzung hat als Frühjahrspflanzung zu erfolgen
 - Artauswahl: Feldahorn (Acer campestre), Felsenbirne (Amelanchier ovalis), Birke (Betula pendula), Esskastanie (Castanea sativa), **Kornelkirsche** (Cornus mas), Roter Hartriegel (Cornus sanguinea), Weißdorn-Arten (Crataegus spp.), **Liguster** (Ligustrum vulgare), **Traubenkirsche** (Prunus padus), **Schlehe** (Prunus spinosa), Schwarzer Holunder (Sambucus nigra), **Eberesche** (Sorbus aucuparia), Flieder (Syringa) (Arten in **Fett-Druck** sind bevorzugt einzusetzen)
- A.9.4. Für die Bepflanzung der privaten Freiflächen sind ausschließlich einheimische, standortgerechte Arten gemäß der nachfolgenden Auswahllisten zu verwenden:
- Bäume (großkronige Arten):**
- | | |
|-------------------------------|----------------------------------|
| Acer platanoides (Spitzahorn) | Acer pseudoplatanus (Bergahorn) |
| Alnus glutinosa (Schwarzerle) | Amelanchier ovalis (Felsenbirne) |
| Betula pendula (Birke) | Carpinus betulus (Hainbuche) |
| Castanea sativa (Esskastanie) | Prunus avium (Vogelkirsche) |
| Prunus padus (Traubenkirsche) | Quercus petraea (Traubeneiche) |
| Salix caprea (Salweide) | Tilia cordata (Winterlinde) |
- Hochstämmige Obstbaumarten (Regionalsorten)
- Bäume (kleinkronige Arten):**
- | | |
|------------------------------|----------------------------------|
| Acer campestre (Feldahorn) | Amelanchier ovalis (Felsenbirne) |
| Sorbus aucuparia (Eberesche) | |
- Sträucher:**
- | | |
|---|-------------------------------------|
| 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 fruticosus (Brombeere) | Sambucus nigra (Schwarzer Holunder) |

Schling- und Kletterpflanzen:

Clematis vitalba (Waldrebe)	Hedera helix (Efeu)
Lonicera caprifolium (Jelängerjelier)	Lonicera periclymenum (Waldgeißblatt)
Parthen. tricus. „Veitchii“ (Wilder Wein)	Polygonum aubertii (Schlingknöterich)
Als traditionelle dorftypische Elemente:	Echter Wein, Spalierobst

- A.9.5. Für die Überstellung der Grundstücksfreiflächen und der Pkw-Stellplätze mit Laubbäumen ist als Pflanzqualität ein Mindeststammumfang von 12-14 cm gefordert. Eine einjährige Pflegeunterhaltung ist zu gewährleisten. Sofern die Bäume nicht in einem Pflanzstreifen angepflanzt werden, ist jeweils eine offene Baumscheibe mit einer Größe von mindestens 4 m² vorzusehen. Die Baumscheiben sind durch Begrenzungssteine oder vergleichbare Sicherungen vor dem Befahren zu sichern.
- A.9.6. Außenseiten der Gebäude sind zu mindestens 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).
- A.9.7. Qualitätsanforderungen an das eingesetzte Pflanzgut:
- Straucharten: Mindestens 2 x verpflanzte Sträucher; Mindestgröße 100-125 cm; keine Containerware
 - Rosa-Arten: Mindestens 2 x verpflanzte Sträucher; Mindestgröße 60-100 cm
 - Baumarten: Mindestens 3 x verpflanzte Heister; Mindeststammumfang 14-16 cm
 - Pflanzhinweise: Die Gehölzarten sind gruppenweise (3-5 Individuen) zu pflanzen; Pflanzdichte bei Hochstraucharten 1 Stück/2 m², bei Niederstraucharten 1 Stück/m²; Frühjahrspflanzung
- A.9.8. Sollten die in der Planzeichnung festgesetzten Baumpflanzungen aus rechtlichen Gründen nicht umsetzbar sein, sind Ersatzpflanzungen an anderer Stelle auf dem entsprechenden Grundstück vorzunehmen.

A.10. § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB: Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen:

- A.10.1. Im Bereich der Straßenböschung der L 3409 sind die beiden hochstämmigen Obstbäume zu erhalten und zu sichern.
- A.10.2. Sollte im Zuge einer notwendigen Verbreiterung der Landesstraße oder aus sonstigen vom Straßenbaulastträger zu vertretenden Gründen (z.B. Verkehrssicherungspflicht) eine Erhaltung der unter A.10.1 genannten Bäume nicht möglich sein, ist eine Ersatzpflanzung vorzunehmen.

A.11. § 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB: Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen zur Herstellung des Straßenkörpers:

- A.11.1. Im Zuge der internen Erschließung sind Aufschüttungen und Abgrabungen zur Herstellung des Straßenkörpers erfolgt. Von diesen Veränderungen der Grundstückshöhe ist der an die anbaufähige Verkehrsfläche angrenzende private Grundstücksbereich beidseits der Verkehrsflächen betroffen. Die Veränderung der Grundstückshöhe in Folge des Straßenbaus (Böschungen) ist von den privaten Grundstückseigentümern dauerhaft zu erhalten. 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. Weitere Aufschüttungen oder

Abgrabungen in diesen Bereichen können als Ausnahme zugelassen werden, sofern die Standsicherheit der Straße erhalten bleibt.

B. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (örtliche Bauvorschriften) nach § 91 Hessischer Bauordnung (HBO) i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB

B.1. § 91 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 HBO: Äußere Gestaltung baulicher Anlagen:

- B.1.1. Geneigte Dächer sind mit nicht spiegelnden Materialien einzudecken. Flachdächer oder schwach geneigte Dächer ($< 10^\circ$ Dachneigung) von Garagen sind extensiv zu begrünen.
- B.1.2. Die Dachform ist freigestellt. Für die Dachneigung sind die in der Nutzungsschablone angegebenen Grenzen verbindlich.
- B.1.3. Dachaufbauten sind ausschließlich in Form von Spitz-, Giebel- (Sattel-) oder SchlepPGAUBEN zugelassen. Es darf nur eine GAUBENFORM je Gebäude zur Ausführung kommen. Die Gesamtlänge der GAUBEN auf einer Dachseite darf höchstens $\frac{2}{3}$ der Trauflänge dieser Dachseite betragen. Der höchste Punkt der Dachgauben muss mindestens 0,50 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.
- B.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.

B.2. § 91 Abs. 1 Satz 1 Nr. 3 HBO: Einfriedungen (Mauern, Zäune, Hecken etc.):

- B.2.1. Mauern als Abgrenzung der Grundstücke sind unzulässig. An Grundstücksgrenzen zu öffentlichen Straßen und Wegen sind Begrenzungsmauern zum Abfangen von Geländeversprüngen zulässig.
- B.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 Kleinsäugetieren zu gewährleisten.
- B.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.
- B.2.4. Hecken als Einfriedung sind durch eine ausgewogene Mischung standortgerechter Gehölzarten der Auswahllisten unter A.9.4 herzustellen. Die Verwendung von Thuja-, Picea- und Chamaecyparis-Hecken ist unzulässig.

B.3. § 91 Abs. 1 Satz 1 Nr. 4 HBO: Gestaltung von Stellplätzen:

- B.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.
- B.3.2. Befestigte Stellplätze sind mit wasserdurchlässiger, teilbegrünter Oberfläche (Rasengitter, Breifugenpflaster, 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.

B.4. § 91 Abs. 1 Satz 1 Nr. 5 HBO: Nicht überbaubare Grundstücksflächen:

- B.4.1. Nicht überbaubare Grundstücksflächen und die nicht überbauten Grundstücksteile sind, soweit diese nicht durch zulässige bauliche Anlagen in Anspruch genommen werden, gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. (Hinweis: Schotter- oder Kiesflächen sind bauliche Anlagen und erfüllen nicht die Anforderungen an die gärtnerische Anlage von Flächen im Sinne dieser Festsetzung.) Bei Baumpflanzungen sind die Pflanzabstände gemäß Nachbarrechtsgesetz zu berücksichtigen.
- B.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. Breifugenpflaster, Rasengittersteine etc.).
- B.4.3. Flächen, die einer starken Verschmutzung unterliegen und/oder von denen eine Gefahr für Grundwasser und Fließgewässer ausgeht, sind wasserdicht auszubilden. Hier 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 § 37 Abs. 4 Hessischem Wassergesetz (HWG) i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB

C.1. Sammeln und Verwenden von Niederschlagswasser:

- C.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 (Hinweis: Die Versickerung von Niederschlagswasser bedarf der wasserrechtlichen Erlaubnis der Unteren Wasserbehörde des Landkreises Bergstraße). Dabei sind Anlagen zur Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser gemäß Arbeitsblatt DWA-A 138 (Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser) 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).
 - Minimieren vollständig versiegelter Oberflächenbefestigungen.

- C.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.

D. Nachrichtliche Übernahmen

D.1. Bauverbotszone nach Hessischem Straßengesetz (HStrG):

Die Bauverbotszone gemäß § 23 HStrG ist zu beachten.

Die in der Planzeichnung dargestellte Bauverbotszone zur L 3409 wird gemäß den Vorgaben des Straßenbaulastträgers (Hessen Mobil) bzw. des HStrG 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 Abs. 2 BauNVO, d.h. der Versorgung des Baugebietes mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser, der Ableitung von Abwasser, der Fernmeldetechnik oder der regenerativen Energiegewinnung dienende Anlagen sowie befestigte Verkehrsflächen, Parkplätze und Lagerflächen zulässig.

E. Hinweise und Empfehlungen

E.1. Denkmalschutz:

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 § 21 Hessischem Denkmalschutzgesetz (HDSchG) unverzüglich der hessenARCHÄOLOGIE (Archäologische Abteilung des Landesamtes für Denkmalpflege Hessen) oder der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Bergstraße anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige im unveränderten Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung des Fundes zu schützen (§ 21 Abs. 3 Satz 1 HDSchG).

E.2. Schutz von Ver- und Entsorgungsleitungen:

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 Ver- und Entsorgungsunternehmen zu informieren, um Beschädigungen am Kabel- und Leitungsbestand zu vermeiden. Hinsichtlich geplanter Anpflanzungsmaßnahmen im Bereich der Leitungstrassen ist zu beachten, dass tiefwurzelnde Bäume gemäß DIN 18920 (Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen) und Merkblatt DWA-M 162 (Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle) einen Mindestabstand von 2,5 m zu den Ver- und Entsorgungsleitungen 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 Ver- oder Entsorgungsleitungen durch Ver- bzw. Entsorgungsunternehmen im Bereich bestehender Bäume sind die erforderlichen Schutzmaßnahmen durch die Ver- und Entsorgungsträger durchzuführen.

E.3. Fund von schädlichen Bodenveränderungen:

Bei allen Maßnahmen, die einen Eingriff in den Boden erfordern, ist auf sensorische Auffälligkeiten (z.B. ungewöhnliche Farbe, 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, Bodenschutz, zu informieren. Darüber hinaus ist ein Fachgutachter in Altlastenfragen hinzuzuziehen. Schädliche Bodenveränderungen 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.

E.4. Brandschutz:

Die Löschwasserversorgung ist über das örtliche Wasserversorgungsnetz sicherzustellen. Zur Brandbekämpfung muss eine Wassermenge gemäß Arbeitsblatt DVGW-W 405 (Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung) von mindestens 96 m³/h für eine Löschzeit von 2 Stunden zur Verfügung stehen. Der Fließüberdruck in Löschwasserversorgungsanlagen darf bei maximaler Löschwasserentnahme 1,5 bar nicht unterschreiten. Die erforderlichen Zufahrten, Durchfahrten sowie Aufstell- und Bewegungsflächen für die Feuerwehr sind gemäß DIN 14090 (Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken) vorzuhalten.

E.5. Grundwasserschutz:

Aus Gründen des Grundwasserschutzes sind alle einschlägigen Verordnungen, Erlasse, Richtlinien und Vorgaben des technischen Regelwerkes in der jeweilig gültigen Fassung zu beachten und einzuhalten.

Generell gelten die „Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen“ (AwSV) sowie das Arbeitsblatt DWA-A 138.

E.6. Artenschutz

Im Sinne des Artenschutzes werden folgende Maßnahmen empfohlen:

- Ein größerer unversiegelter Freiflächenanteil sowie eine Eingrünung der Betriebsflächen durch Hecken werden dringend empfohlen.
- Bei Anpflanzungen sollten ausschließlich heimische Baum- und Straucharten verwendet werden, die für Insekten als Beutetiere für Vögel und Fledermäuse eine bedeutendere Nahrungsgrundlage darstellen als exotische Gehölze.
- Als Nistgelegenheit für Turmfalken sollte an einem höheren Gebäude eine Nestnische im Giebelbereich geschaffen werden.
- Als Artenschutzmaßnahme für Fledermäuse sollten Quartiermöglichkeiten (Fledermauskästen oder Fledermausbretter integriert am Gebäude) geschaffen werden.
- Als Leuchtmittel für die Außenbeleuchtung sollten wegen der geringeren Lockwirkung für Insekten warmfarbene LEDs (maximal 3000 K Farbtemperatur) verwendet werden.
- Leuchtkörper jeglicher Art sollten zur freien Landschaft hin verschattet werden, um eine Anlockung von Insekten zu vermeiden.

E.7. DIN-Normen und sonstige Regelwerke

Folgende DIN-Normen und sonstigen Regelwerke, die den Inhalt von Festsetzungen der Bebauungsplanänderung konkretisieren und hierdurch die Zulässigkeit eines Vorhabens planungsrechtlich beeinflussen, können im Bauamt der Gemeinde Rimbach eingesehen werden:

- DIN 45691:2006-12 (Geräuschkontingentierung)
- DIN 4109-1:2018-01 (Schallschutz im Hochbau - Teil 1: Mindestanforderungen)
- DIN 4109-2:2018-01 (Schallschutz im Hochbau - Teil 2: Rechnerische Nachweise der Erfüllung der Anforderungen)
- DWA-A 138:2005-04 (Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser)