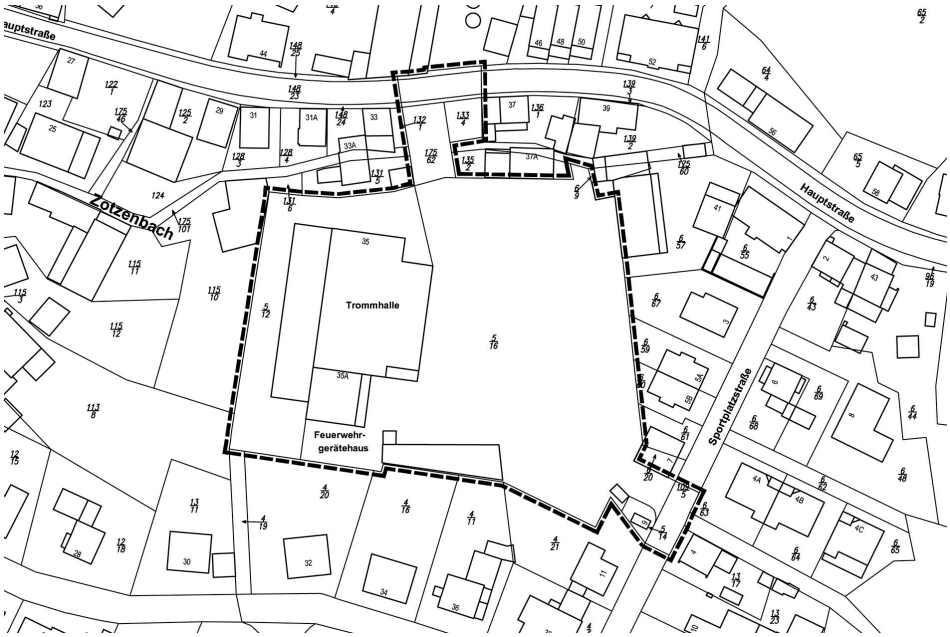
Rimbach
im Odenwald

Gemeinde Rimbach

Bebauungsplan
„Trommhalle - Kita Zotzenbach“



Textliche Festsetzungen

Vorentwurf, Stand: 22.11.2023

Gemeinde Rimbach

Bebauungsplan
„Trommhalle - Kita Zotzenbach“

Textliche Festsetzungen
Vorentwurf

Aufgestellt im Auftrag der
Gemeinde Rimbach
Stand: 22.11.2023

Verfasser:

ROB planergruppe
ARCHITEKTEN + STADTPLANER

Planergruppe ROB GmbH
Am Kronberger Hang 3
65824 Schwalbach am Taunus

Landschaftspflegerischer Fachbeitrag:

NaturProfil

Planung und Beratung
Dipl. Ing. M. Schaefer
Alte Bahnhofstraße 15
61169 Friedberg

Inhalt

A Rechtsgrundlagen des Bebauungsplanes 4

B Rechtsgrundlagen der Satzung über bauordnungsrechtliche Festsetzungen 4

C Planungsrechtliche Festsetzungen 5

1 Flächen für den Gemeinbedarf 5
1.1 Zweckbestimmung „Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ 5
1.2 Zweckbestimmung „Kulturellen und sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ 5

2 Maß der baulichen Nutzung 5
2.1 Gemeinbedarfsfläche „Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ 5
2.2 Gemeinbedarfsfläche „Kulturellen und sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ 5

3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen 5
3.1 Bauweise 5
3.2 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen 5

4 Stellplätze, Garagen und Carports mit ihren Einfahrten 5

5 Verkehrsflächen 6

6 Flächen für Versorgungsanlagen 6
6.1 Zweckbestimmung Elektrizität 6

7 Planungen, Nutzungsregelungen, Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft 6
7.1 Artenschutz 6
7.2 Planungen, Nutzungsregelungen oder Maßnahmen auf den Flächen für den Gemeinbedarf 6
7.3 Dachbegrünung 7

D Satzung über bauordnungsrechtliche Festsetzungen 8

1 Beschaffenheit und Gestaltung von Stellplätzen 8

2 Dachausbildung 8
2.1 Dachform und -neigung 8

E Hinweise 9

1 Artenlisten zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern 9
1.1 Bäume 9
1.2 Sträucher 9

2 Artenschutz 9

3 Sicherung von Bodendenkmälern 10

4 Bodenveränderungen / Altlasten 10

5 Verwertung von Niederschlagswasser 10

A Rechtsgrundlagen des Bebauungsplanes

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28. Juli 2023 (BGBl. I Nr. 221)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. I Nr. 176)

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanzV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 8. Dezember 2022 (GBl. I S. 2542)

Hessisches Gesetz zum Schutz der Natur und zur Pflege der Landschaft (Hessisches Naturschutzgesetz – HeNatG) vom 25. Mai 2023 (GVBl. S. 379)

B Rechtsgrundlagen der Satzung über bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Verordnung über die Aufnahme von auf Landesrechten beruhenden Regelungen in dem Bebauungsplan vom 28. Januar 1977

Hessische Bauordnung (HBO) in der Fassung vom 28. Mai 2018 (GVBl. S. 198), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20. Juli 2023 (GVBl. S. 582);

Hessische Gemeindeordnung (HGO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 7. März 2005 (GVBl. I S. 142), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 16. Februar 2023 (GVBl. S. 90, 93)

C Planungsrechtliche Festsetzungen

(gem. § 9 (1-3) BauGB)

1 Flächen für den Gemeinbedarf

(gem. § 9 (1) Nr. 5 BauGB)

1.1 Zweckbestimmung „Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“

Zulässig sind Einrichtungen für die Kinder- und Jugendbetreuung.

1.2 Zweckbestimmung „Kulturellen und sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“

Zulässig sind kulturellen und sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen.

2 Maß der baulichen Nutzung

(gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB)

2.1 Gemeinbedarfsfläche „Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“

Die zulässige Grundflächenzahl GRZ beträgt 0,6.

Die zulässige Geschossflächenzahl GFZ beträgt 1,2.

Die zulässige Zahl der Vollgeschosse beträgt 2.

2.2 Gemeinbedarfsfläche „Kulturellen und sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“

Die zulässige Grundflächenzahl GRZ beträgt 0,9.

Die zulässige Geschossflächenzahl GFZ beträgt 0,9.

Die zulässige Zahl der Vollgeschosse beträgt 1.

3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

(gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB)

3.1 Bauweise

Es wird die offene Bauweise festgesetzt.

3.2 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen festgesetzt.

4 Stellplätze, Garagen und Carports mit ihren Einfahrten

(gem. § 9 (1) Nr. 4 BauGB)

Stellplätze sind in den überbaubaren und in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Carports und Garagen sind in den überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

5 Verkehrsflächen

(gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB)

Siehe Einzeichnung im Plan.

6 Flächen für Versorgungsanlagen

(gem. § 9 (1) Nr. 12 BauGB)

Siehe Einzeichnungen im Plan.

6.1 Zweckbestimmung Elektrizität

Zulässig sind Anlagen zur Stromversorgung.

7 Planungen, Nutzungsregelungen, Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

(gem. § 9 (1) Nr. 20 und 25 a + b BauGB)

7.1 Artenschutz

Die Beseitigung von Bäumen und Sträuchern ist nur außerhalb der Fortpflanzungszeit von Vögeln, d. h. in der Zeit zwischen dem 01.10 und dem 28. bzw. 29.02 des Folgejahres zulässig. Können diese Fristen begründet nicht eingehalten werden, ist der Baum- und Strauchbestand vor Beginn der Fällungen bzw. Rodungen auf besetzte Fortpflanzungs- und Ruhestätten hin zu überprüfen. Bei einem positiven Befund sind - ggf. unter naturschutzfachlicher Begleitung - geeignete Maßnahmen zum Schutz der Tiere zu ergreifen.

Zur Vermeidung von Vogelschlag sind ungegliederte Glasflächen und -fassaden sowie transparente Brüstungen (z. B. an Dachterrassen und Balkonen) mit einer Größe von mehr als 5 m² mit geeigneten, für Vögel sichtbaren Oberflächen auszuführen. Übereckverglasungen sind zu vermeiden, ebenso wie stark spiegelnde Oberflächen und Durchblicke.

Zur Vermeidung und Minimierung von Beeinträchtigungen nachtaktiver Insekten sollen für die Außenbeleuchtung ausschließlich Leuchtmittel (LED-Leuchten, Natrium-Hochdruckdampflampen) mit einer Farbtemperatur von 2.000 Kelvin bis maximal 3.000 Kelvin (warmweiße Lichtfarbe) unter Verwendung vollständig gekapselter Leuchtgehäuse, die kein Licht nach oben emittieren, eingesetzt werden. Durch die gekapselten Leuchtgehäuse und die Begrenzung der Beleuchtungsstärke auf max. 10 Lux wird die Lichtverschmutzung gemindert.

7.2 Planungen, Nutzungsregelungen oder Maßnahmen auf den Flächen für den Gemeinbedarf

Es werden folgende Mindestbepflanzungen festgesetzt:

- Innerhalb der Gemeinbedarfsfläche „Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ sind mindestens 20 % der Grundstücksflächen zu begrünen.
- Innerhalb der Gemeinbedarfsfläche „Kulturellen und sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ sind mindestens 10 % der Grundstücksflächen zu begrünen.

- Mindestens 30 % der zu begrünenden Freiflächen sind mit Bäumen und Sträuchern der Artenlisten E1 und 2 zu bepflanzen. Je 200 m² ist ein Baum zu pflanzen. Erhaltene Bäume und Sträucher können hierauf angerechnet werden.

- Die Pflanzungen sind zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang sind gleichwertige Nachpflanzungen auf dem Grundstück vorzusehen.

7.3 Dachbegrünung

Mindestens 80% der Dachflächen von Flach- und flach geneigten Dächern sind extensiv zu begrünen. Anlagen für Solarthermie und Photovoltaikanlagen können mit der Dachbegrünung kombiniert werden und schließen sich nicht aus.

D Satzung über bauordnungsrechtliche Festsetzungen

(gem. § 9 (4) BauGB i.V.m. § 91 (4) HBO)

1 Beschaffenheit und Gestaltung von Stellplätzen

Es gilt die Stellplatzsatzung der Gemeinde Rimbach in ihrer jeweils gültigen Fassung.

2 Dachausbildung

2.1 Dachform und -neigung

Zulässig sind Flachdächer, Satteldächer und Pultdächer.

E Hinweise

1 Artenlisten zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

1.1 Bäume

Qualität: Hochstämme, 3 x v., mit Ballen, mindestens StU 14-16 cm

Feld-Ahorn	Acer campestre i. S.
Spitz-Ahorn	Acer platanoides i. S.
Berg-Ahorn	Acer pseudoplatanus i. S.
Hainbuche	Carpinus betulus
Stieleiche	Quercus robur i. S.
Mehlbeere	Sorbus aria i. S.
Thüringer Mehlbeere	Sorbus thuringiaca
Winter-Linde	Tilia cordata i. S.
Sommer-Linde	Tilia platyphyllos i. S.

1.2 Sträucher

Qualität: Sträucher, leichte Heister, mindestens 60-100 cm

Feld-Ahorn	Acer campestre
Felsenbirne	Amelanchier ovalis
Hainbuche	Carpinus betulus
Blut-Hartriegel	Cornus sanguinea
Hasel	Corylus avellana.
Sal-Weide	Salix caprea

2 Artenschutz

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist ein Vorkommen besonders geschützter Tierarten (v. a. Vögel und ggf. Fledermäuse) nicht auszuschließen. Zur Vermeidung von Verbotstatbeständen gemäß § 44 (1) Nr. 1 BNatSchG – Tötungsverbot – und des § 44 (1) Nr. 3 BNatSchG – Lebensstättenschutz sind bei baulichen Eingriffen Bäume und Sträucher nur außerhalb der Fortpflanzungszeit von Vögeln, d. h. in der Zeit zwischen dem 01.10 und dem 28. bzw. 29.02 des Folgejahres zu beseitigen. Nistkästen sollten innerhalb des vorgenannten Zeitraums entfernt und nach Abschluss der Bauarbeiten möglichst an geeigneter Stelle wieder angebracht werden. Können diese Fristen begründet nicht eingehalten werden, ist der Baum- und Strauchbestand vor Beginn der Fällungen bzw. Rodungen auf besetzte Fortpflanzungs- und Ruhestätten hin zu überprüfen. Bei baulichen Veränderungen an bestehenden Gebäuden oder einem Abriss ist vor Beginn der Arbeiten im Zuge einer Baufeldkontrolle zu prüfen, ob besetzte Fortpflanzungs- oder Ruhestätten geschützter Arten, insbesondere von Vögeln und/oder Fledermäusen, betroffen sein können. Bei einem positiven Befund sind ggf. unter naturschutzfachlicher Begleitung geeignete Maßnahmen zum Schutz der Tiere zu ergreifen.

Sind dennoch baubedingte Beeinträchtigungen im Sinne des § 44 (1) Nr. 1 BNatSchG – Tötungsverbot – und des § 44 (1) Nr. 3 BNatSchG – Lebensstättenschutz – zu erwarten, so ist gemäß § 44 (5) BNatSchG nachzuweisen, dass die ökologische Funktion der von den Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt ist. Im Falle eines zu erwartenden erheblichen Störungstatbestandes gemäß § 44 (1) Nr. 2 BNatSchG ist nachzuweisen, dass der Erhaltungszustand der lokalen Population der betroffenen Arten sich nicht verschlechtert.

3 Sicherung von Bodendenkmälern

Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen, hessenArchäologie, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde, unter Hinweis auf § 21 HDSchG, anzuzeigen.

4 Bodenveränderungen / Altlasten

Sollten im Rahmen von Bodeneingriffen im Zusammenhang zukünftiger Baumaßnahmen Erkenntnisse über Altlasten oder schädliche Bodenveränderungen bekannt werden, die eine Beeinträchtigung der baulichen Nutzung ergeben könnten, so hat der Träger der Bauleitplanung die Art, das Ausmaß sowie das Gefährdungspotenzial aufzuklären sowie etwaige Sanierungs- und Sicherungsmaßnahmen festzulegen. Dabei ist der nachfolgende Erlass zu beachten: „Musterlass zur Berücksichtigung von Flächen mit Bodenbelastungen, insbesondere Altlasten, bei der Bauleitplanung und im Baugenehmigungsverfahren“.

Ergeben sich bei zukünftigen Baumaßnahmen oder Eingriffen in den Untergrund Anhaltspunkte für eine schädliche Bodenveränderung, ist gemäß § 4 des Hessischen Altlasten- und Bodenschutzgesetzes – HAltBodSchG – das Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Frankfurt, unverzüglich zu informieren und das weitere Vorgehen abzustimmen.

5 Verwertung von Niederschlagswasser

Nach § 37 Abs.4 Hessisches Wassergesetz soll Niederschlagswasser von demjenigen verwertet werden, bei dem es anfällt, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen. Diese ist eine Soll-Bestimmung, von der nur in begründeten Einzelfällen abgewichen werden kann.