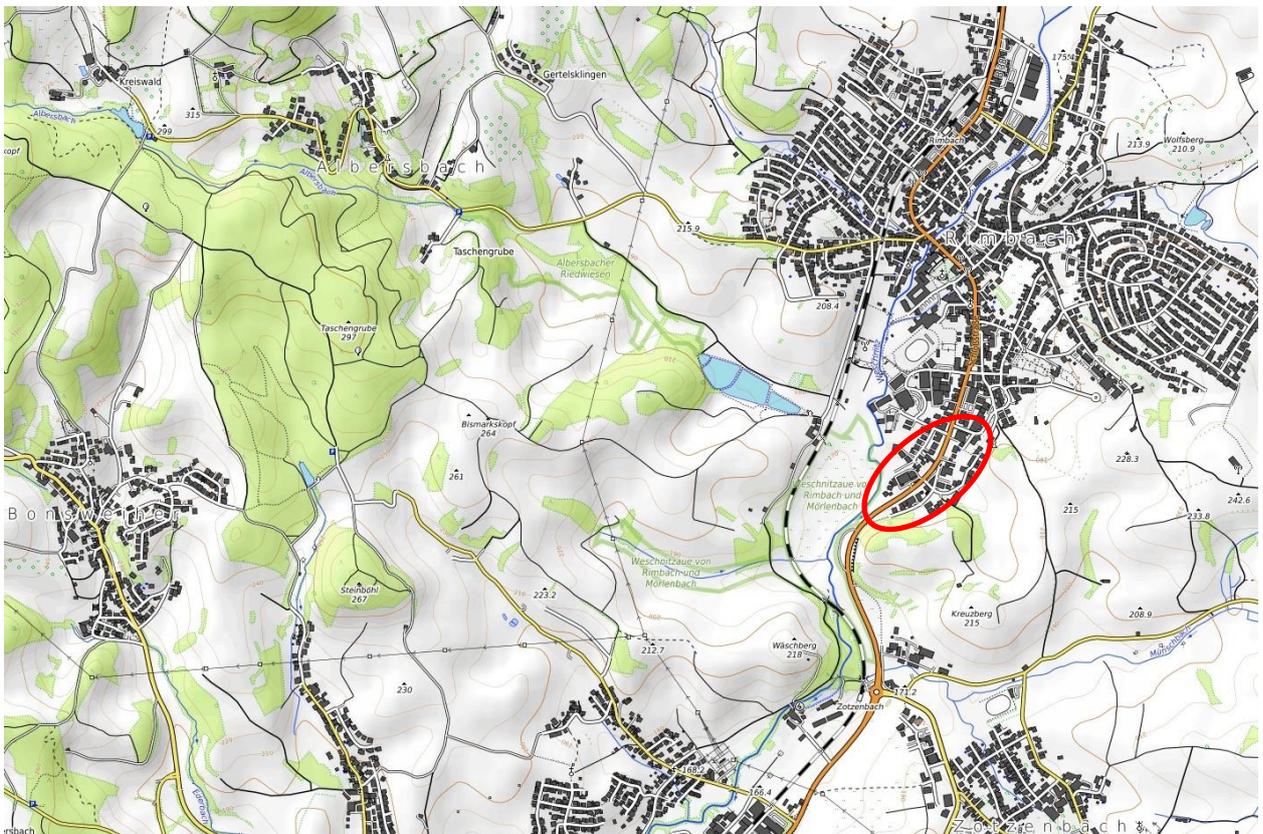




## Gemeinde Rimbach

# Bebauungsplan „Schloßstraße 54-82“ in der Kerngemeinde Rimbach



Kartendaten: © OpenStreetMap-Mitwirkende, SRTM | Kartendarstellung: © OpenTopoMap (CC-BY-SA)

## Begründung zum Entwurf

Dezember 2022

SCHWEIGER + SCHOLZ

Ingenieurpartnerschaft mbB

Beratende Ingenieure

Bearbeitet durch:

SCHWEIGER + SCHOLZ Ingenieurpartnerschaft mbB - Beratende Ingenieure  
Goethestraße 11  
64625 Bensheim

## Inhaltsverzeichnis

<b>I.</b>	<b>Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen .....</b>	<b>3</b>
<b>I.1</b>	<b>Situation und Grundlagen .....</b>	<b>3</b>
I.1.1	Anlass und Ziel der Planung .....	3
I.1.2	Geltungsbereich des Bebauungsplanes .....	3
I.1.3	Planungsvorgaben .....	4
I.1.4	Bauliche Prägung von Gebiet und Umgebung .....	11
I.1.5	Erschließungsanlagen, Bauverbotszone und ÖPNV-Anbindung .....	12
I.1.6	Baugrund, Grundwasser und Bodenschutz .....	14
I.1.7	Wasserrechtliche und -wirtschaftliche Belange .....	16
I.1.8	Denkmalschutz .....	18
I.1.9	Immissionsschutz.....	19
I.1.10	Artenschutz.....	23
I.1.11	Belange der Landwirtschaft und des Waldes .....	27
I.1.12	Belange des Kampfmittelräumdienstes .....	27
I.1.13	Klimaschutz und Energiewende .....	27
<b>I.2</b>	<b>Festsetzungen des Bebauungsplanes .....</b>	<b>28</b>
I.2.1	Art der baulichen Nutzung.....	28
I.2.2	Maß der baulichen Nutzung .....	30
I.2.3	Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen .....	31
I.2.4	Festsetzungen sowie Hinweise und Empfehlungen zur Vermeidung und Minimierung von Eingriffen in Natur und Landschaft .....	32
I.2.5	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (örtliche Bauvorschriften) .....	33
<b>I.3</b>	<b>Bodenordnende Maßnahmen.....</b>	<b>35</b>
<b>II.</b>	<b>Belange von Natur und Landschaft.....</b>	<b>35</b>
<b>III.</b>	<b>Planverfahren und Abwägung .....</b>	<b>36</b>

**Anlage:** Schalltechnische Untersuchung

## I. Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen

### I.1 Situation und Grundlagen

#### I.1.1 Anlass und Ziel der Planung

Die Gemeinde Rimbach beabsichtigt mit der Aufstellung des Bebauungsplanes, eine geordnete städtebauliche Entwicklung des Bereiches zwischen den Grundstücken „Schloßstraße 54“ und „Schloßstraße 82“ zu gewährleisten. Planungsrechtlich handelt es sich bei diesem Bereich derzeit um einen „im Zusammenhang bebauten Ortsteil“ nach § 34 Baugesetzbuch (BauGB), da hierfür keine Bebauungspläne oder weitere Satzungen zugrunde liegen (unbeplanter Innenbereich). Aufgrund fehlender planungsrechtlicher Grundlagen in diesem unbeplanten Innenbereich sind die Steuerungsmöglichkeiten der Gemeinde Rimbach für eine geordnete städtebauliche Entwicklung bislang nur begrenzt. Dies soll mit der vorliegenden Planung geändert werden.

Der vorliegend ebenfalls überplante Bereich „Im Kreuzwinkel“ (Flurstücke Nr. 5/19, Nr. 5/20, Nr. 5/39 und Nr. 5/40 mit Verkehrsflächen) ist zwar bereits als Teilgeltungsbereich 2 der 6. Änderung des Bebauungsplanes „Ortsrand Südost“ (in Kraft getreten am 17.05.2016) beplant. Die mit der dort getroffenen Festsetzung eines Mischgebietes (MI) erforderliche gleichgewichtige Durchmischung von Gewerbe- und Wohnnutzungen ist allerdings nicht mehr gegeben. Das Grundstück „Im Kreuzwinkel 5“ (Flurstück Nr. 5/20) ist bereits seit mehreren Jahrzehnten mit einem Mehrfamilienwohnhaus bebaut. Auf dem Flurstück Nr. 5/19 wurde in den Jahren 2019/2020 ein Wohngebäude errichtet und auch auf dem Flurstück Nr. 5/40 wurde erst kürzlich ein Wohnhaus fertiggestellt. Selbst wenn das noch freie Grundstück (Flurstück Nr. 5/39) mit einer gewerblichen Nutzung versehen würde, wäre die erforderliche Durchmischung (die Rechtsprechung legt hier zumindest ein Verhältnis von 70:30 zugrunde) in Frage zu stellen. Die mit der vorliegenden Planung auf diesen vier Grundstücken vorgesehene Festsetzung als urbanes Gebiet (MU) greift den Grundgedanken zur Durchmischung auf, ermöglicht aber eine flexiblere Nutzungsausrichtung.

Gemäß § 6a Abs. 1 Baunutzungsverordnung (BauNVO) dienen urbane Gebiete dem Wohnen sowie der Unterbringung von Gewerbebetrieben und sozialen, kulturellen und anderen Einrichtungen, die die Wohnnutzung nicht wesentlich stören, wobei die Nutzungsmischung nicht gleichgewichtig sein muss. Die Flächen entlang der Schloßstraße stellen hier einen überwiegend gewerblich beschaffenen Bereich dar, während die Grundstücke „Im Kreuzwinkel“ eher wohnbaulich geprägt sind.

An den Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes grenzen noch weitere Bauleitplanungen an, die jedoch unberührt bleiben sollen. Der Planbereich stellt - mit Ausnahme der Überplanung des Teilgeltungsbereiches 2 der 6. Änderung des Bebauungsplanes „Ortsrand Südost“ - einen Lückenschluss zu den vorhandenen Bauleitplanungen dar. Eine Übersicht der bereits existierenden Bauleitplanungen ist der Abbildung 6 zu entnehmen.

#### I.1.2 Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Das Plangebiet liegt südöstlich der Bundesstraße B 38 am südlichen Ortseingang Rimbachs, zwischen den Grundstücken „Schloßstraße 54“ und „Schloßstraße 82“, wobei auch Grundstücke südlich der Straße „Im Kreuzwinkel“ überplant werden (siehe Abbildung 1).

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst konkret folgende Grundstücke:

- Gemarkung Rimbach, Flur 3, Flurstücke Nr. 5/19, Nr. 5/20, Nr. 5/38 (teilweise), Nr. 5/39, Nr. 5/40, Nr. 6/5, Nr. 6/6, Nr. 6/7, Nr. 8/9 und Nr. 8/26
- Gemarkung Rimbach, Flur 16, Flurstücke Nr. 85/12, Nr. 85/14, Nr. 86/145, Nr. 86/156 (teilweise), Nr. 86/157 (teilweise) und Nr. 86/158 (teilweise)
- Gemarkung Rimbach, Flur 17, Flurstücke Nr. 4/9, Nr. 4/10, Nr. 4/11, Nr. 5/24, Nr. 5/25, Nr. 5/26 und Nr. 50/43 (teilweise)

Das Plangebiet hat eine Gesamtgröße von ca. 2,41 ha.



Abbildung 1: Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Schloßstraße 54-82“ in Rimbach (unmaßstäblich; Bildquelle: SCHWEIGER + SCHOLZ Ingenieurpartnerschaft mbB, Oktober 2022; Datengrundlage Liegenschaftskarte: Hessische Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation, erhalten am 04.09.2020 im UTM-Koordinatensystem, Quelle: Gemeinde Rimbach; das Plangebiet ist durch gestrichelte Umrandung gekennzeichnet)

### I.1.3 Planungsvorgaben

#### I.1.3.1 Regionalplan Südhessen

Der Regionalplan Südhessen/Regionale Flächennutzungsplan 2010 (RPS/RegFNP<sub>2010</sub> - StAnz. 42/2011 vom 17.10.2011), der im Maßstab 1:100.000 vorliegt, weist das Plangebiet als „Vorranggebiet Siedlung, Bestand“ aus, wobei die B 38 selbst als „Bundesfernstraße - zwei- oder dreistreifig, Bestand“ ausgewiesen ist (siehe Abbildung 2). Der vorliegende Bebauungsplan steht nicht im Widerspruch zu diesen regionalplanerischen Ausweisungen, weshalb die Bauleitplanung im Sinne des § 1 Abs. 4 BauGB als an die Ziele der Raumordnung angepasst gelten kann.

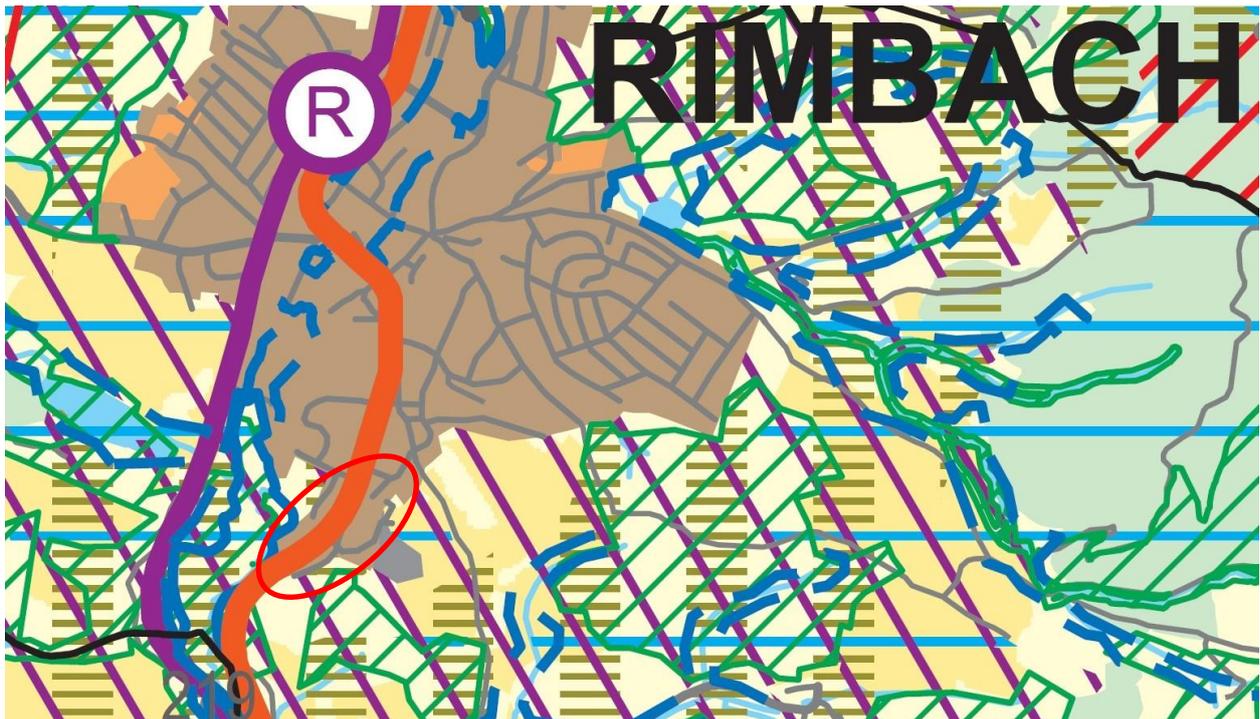


Abbildung 2: Ausschnitt aus der Teilkarte 3 des Regionalplanes Südhessen 2010 (unmaßstäblich; Bildquelle: Regierungspräsidium Darmstadt, Oktober 2011; das Plangebiet ist rot umkreist)

### I.1.3.2 Vorbereitender Bauleitplan (Flächennutzungsplan)

Die am 07.08.2020 bekannt gemachte 1. Berichtigung des Flächennutzungsplanes (FNP) der Gemeinde Rimbach, die im Maßstab 1:10.000 vorliegt, stellt den nordöstlichen Planbereich als „Gemischte Bauflächen“ (M) gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit (i.V.m.) § 1 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO dar (siehe Abbildung 3). Die überplanten Flächen der B 38 werden als „Sonstige überörtliche und örtliche Hauptverkehrsstraßen: klassifizierte Straßen“ nach § 5 Abs. 2 Nr. 3 BauGB dargestellt. Diese Flächen des Bebauungsplanes sind somit schon als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt anzusehen.

Die Grundstücke „Schloßstraße 72“ bis „Schloßstraße 82“ werden allerdings als „Gewerbliche Bauflächen“ (G) gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 1 Nr. 3 BauNVO dargestellt. Die südwestliche Spitze des Flurstückes Nr. 50/43 wird als „Flächen für die Landwirtschaft“ nach § 5 Abs. 2 Nr. 9a BauGB dargestellt. Da diese Fläche Teil der Straßenparzelle der Schloßstraße ist, die zumindest seit vielen Jahrzehnten nicht mehr landwirtschaftlich genutzt wird und innerhalb derer zudem der Fuß- und Radweg nach Zotzenbach verläuft, behält sich die Gemeinde Rimbach die Option zur Errichtung einer bislang nicht vorhandenen Wendeanlage (z.B. für ein 3-achsiges Müllfahrzeug) vor, weshalb hier die Festsetzung von öffentlichen Straßenverkehrsflächen im Bebauungsplan erfolgt. Damit entsprechen diese Flächen zunächst nicht dem Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB. Im vorliegend angewendeten beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB kann ein Bebauungsplan, der von Darstellungen des Flächennutzungsplanes abweicht, aber auch aufgestellt, geändert oder ergänzt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist. Damit ist eine separate Änderung des Flächennutzungsplanes nicht erforderlich. Der Flächennutzungsplan ist dann im Nachgang zum Bebauungsplanverfahren auf dem Wege der Berichtigung anzupassen.

In Abbildung 4 erfolgt eine rein informelle Darstellung zur nachgelagerten Berichtigung des Flächennutzungsplanes. Die Versorgungsfläche mit der Trafostation auf dem Flurstück Nr. 85/12 wird hierin zur Klarstellung mit aufgenommen, da das diesbezügliche Symbol in der 1. Berichtigung des Flächennutzungsplanes an etwas anderer Stelle gelegen ist.

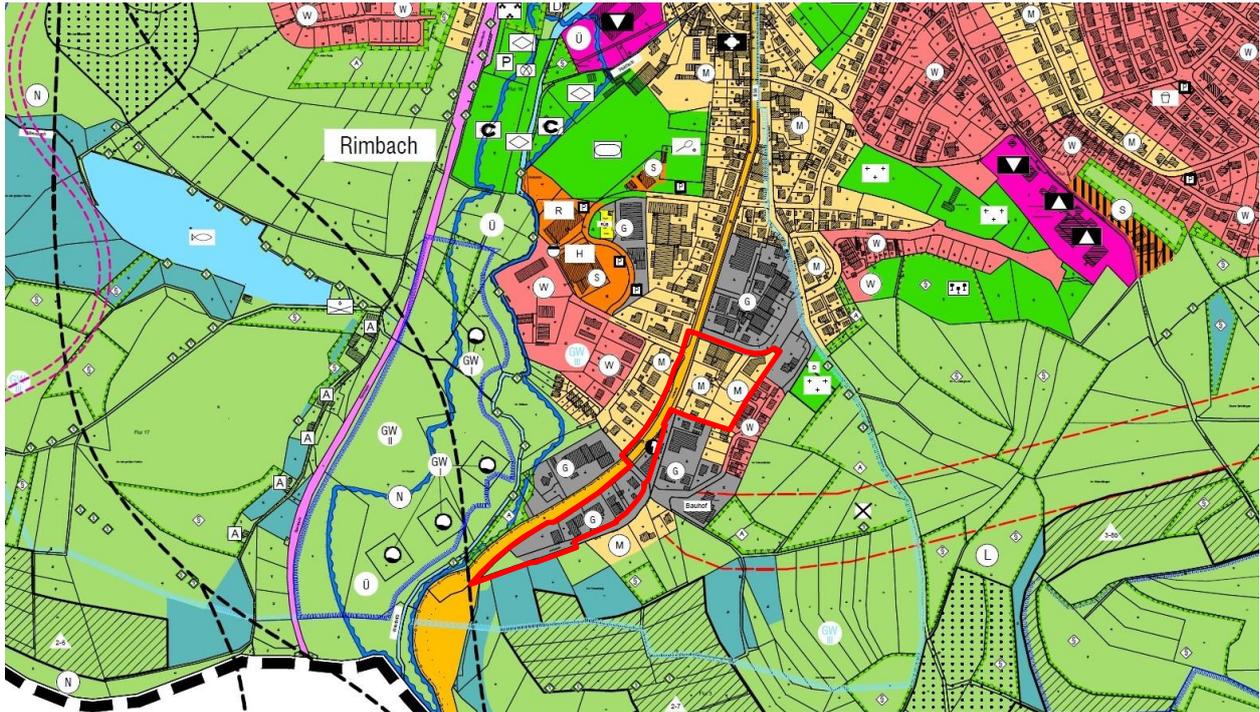


Abbildung 3: Ausschnitt aus der am 07.08.2020 bekannt gemachten 1. Berichtigung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Rimbach (unmaßstäblich; Bildquelle: Geografisches Informationssystem (Bürger GIS) des Landkreises Bergstraße, Internetabruf am 12.09.2022 unter <https://buergergis.kreis-bergstrasse.de>; das Plangebiet ist rot umrandet)

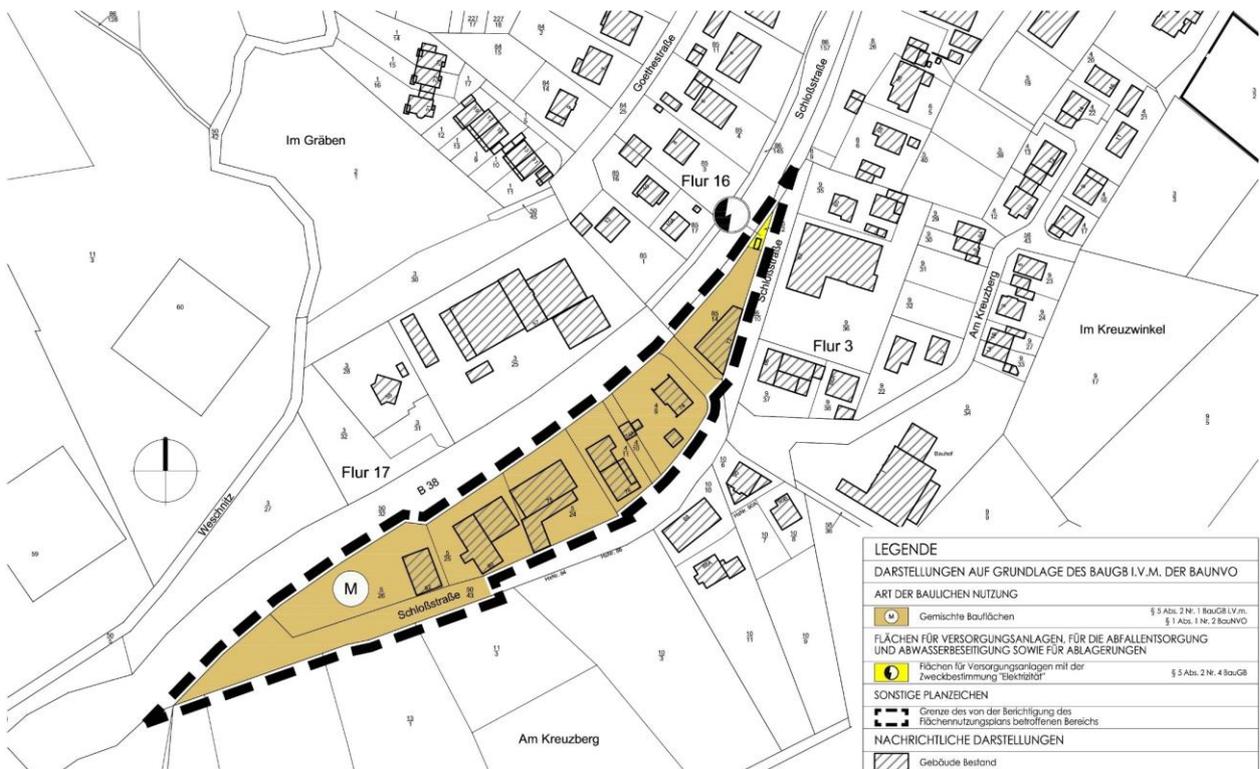


Abbildung 4: Informelle Darstellung zur Berichtigung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Rimbach im Bereich des Bebauungsplanes „Schloßstraße 54-82“ in Rimbach (unmaßstäblich; Bildquelle: SCHWEIGER + SCHOLZ Ingenieurpartnerschaft mbB, Oktober 2022; Datengrundlage Liegenschaftskarte: Hessische Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation, erhalten am 04.09.2020 im UTM-Koordinatensystem, Quelle: Gemeinde Rimbach)

### I.1.3.3 Verbindliche Bauleitpläne (Bebauungspläne)

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan „Schloßstraße 54-82“ in der Kerngemeinde Rimbach wird der Teilgeltungsbereich 2 der seit 17.05.2016 wirksamen 6. Änderung des Bebauungsplanes „Ortsrand Südost“ (siehe Abbildung 5) vollständig überplant und ersetzt. Die bisherige Festsetzung eines Mischgebietes (MI) würde eine gleichgewichtige Durchmischung von Gewerbe- und Wohnnutzungen bedingen, welche aufgrund der mittlerweile dort errichteten Wohngebäude aber in Frage zu stellen ist (siehe weitergehende Ausführungen in Kapitel I.1.1).



Abbildung 5: Ausschnitt zum Teilgeltungsbereich 2 der am 17.05.2016 in Kraft getretenen 6. Änderung des Bebauungsplanes „Ortsrand Südost“ in Rimbach (unmaßstäblich; Bildquelle: Bürger GIS des Landkreises Bergstraße, Internetabruf am 12.09.2022 unter <https://buergergis.kreis-bergstrasse.de>)

An das vorliegende Plangebiet grenzen noch weitere Bauleitplanungen an, die jedoch unberührt bleiben sollen. Der Planbereich stellt - mit Ausnahme der Überplanung des Teilgeltungsbereiches 2 der 6. Änderung des Bebauungsplanes „Ortsrand Südost“ - einen Lückenschluss zu den

vorhandenen Bauleitplanungen dar. Eine Übersicht der bereits existierenden Bauleitplanungen ist der Abbildung 6 zu entnehmen.



Abbildung 6: Übersicht der bestehenden Bauleitplanungen am südlichen Ortseingang Rimbachs (unmaßstäblich; Bildquelle: Bürger GIS des Landkreises Bergstraße, Internetabruf am 12.09.2022 unter <https://buergergis.kreis-bergstrasse.de>; das Plangebiet ist rot umrandet)

#### I.1.3.4 Natura 2000-Gebiete

Das Plangebiet liegt außerhalb von Gebieten der Natura 2000-Verordnung, d.h. Fauna-Flora-Habitat-Gebiete (FFH-Gebiete) und Vogelschutzgebiete (VSG) sind nicht unmittelbar betroffen. Allerdings verläuft nur rund 30 m nordwestlich der Südspitze des Planbereiches die Weschnitz, die hier einen Teil des FFH-Gebietes Nr. 6318-307 „Oberlauf der Weschnitz und Nebenbäche“ darstellt (siehe grün schraffierte Fläche in Abbildung 7). Aufgrund der noch dazwischenliegenden B 38 und der Tatsache, dass das Plangebiet hier bereits vollständig bebaut ist, sind Auswirkungen auf das Natura 2000-Gebiet und dessen Erhaltungsziele nicht anzunehmen. Durch die Festsetzung des Planbereiches als urbanes Gebiet werden keine grundsätzlich anderen Nutzungen zugelassen als heute schon vorzufinden sind.

Der Planbereich überlagert kein ausgewiesenes oder geplantes Natur- bzw. Landschaftsschutzgebiet. Das Naturschutzgebiet „Weschnitzaue von Rimbach und Mörlenbach“ (siehe rot schraffierte Fläche in Abbildung 7) befindet sich zwar unweit des südlichen Plangebietes, wird aber durch die vorliegende Bestandsüberplanung nicht nachteilig beeinträchtigt.

Auf dem Grundstück „Schloßstraße 82“ (Flurstück Nr. 5/26) sind im NATUrschutzREGister Hessen gemäß dem interaktiven „Natureg-Viewer“ zwei Kompensationsflächen eingetragen (siehe grün hinterlegte Flächen in Abbildung 7). Dabei handelt es sich um Ausgleichsflächen, die im Rahmen einer Baugenehmigung für den Neubau einer Lagerhalle von der Bauaufsichtsbehörde bestimmt wurden. Da die Ausgleichsflächen nicht im Zusammenhang mit der vorliegenden Planung stehen, erfolgt keine diesbezügliche Festsetzung auf Ebene des Bebauungsplanes. Für die Umsetzung dieser Ausgleichsmaßnahmen trägt ausschließlich die private Grundstückseigentümerschaft die Verantwortung gegenüber der Bauaufsicht bzw. der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Bergstraße.

Sonstige Schutz- und Sicherungsgebiete sind durch die Planung nicht betroffen.



Abbildung 7: Ausschnitt aus dem Natureg-Viewer mit der Darstellung dort erfasster, naturschutzfachlich relevanter Flächen (unmaßstäblich; Bildquelle: Internetabruf am 21.10.2022 unter <http://natureg.hessen.de/mapapps/resources/apps/natureg/index.html?lang=de>; das Plangebiet ist rot umrandet)

### 1.1.3.5 (Risiko-)Überschwemmungsgebiete

Der Planbereich liegt gemäß dem interaktiven „Geoportal Hessen“ außerhalb eines festgesetzten Überschwemmungsgebietes im Sinne des Hessischen Wassergesetzes (siehe Abbildung 8). Das festgesetzte Überschwemmungsgebiet der Weschnitz bei einem 100-jährlichen Hochwasser (HQ<sub>100</sub>) liegt allerdings unmittelbar jenseits der B 38. Da das Plangebiet in diesem Bereich aber schon vollständig bebaut ist und aufgrund der Topografie (Höhendifferenz von mehr als 3 m), können Beeinträchtigungen des Überschwemmungsgebietes durch bzw. auf die Planung ausgeschlossen werden. Das Überschwemmungsgebiet wird im Sinne des § 9 Abs. 6a BauGB im Planteil des Bebauungsplanes nachrichtlich dargestellt.

Das Plangebiet befindet sich gemäß dem interaktiven Viewer zur Information über die Hochwasserrisikomanagementpläne in Hessen (HWRM-Viewer) auch außerhalb eines Risikoüberschwemmungsgebietes (siehe Abbildung 9). Die Grenze der Überflutungsfläche der Weschnitz bei einem Extremhochwasser (HQ<sub>extrem</sub> Überflutungsfläche) verläuft nordwestlich der B 38, sodass aufgrund der Topografie keine entsprechenden Gefährdungen für das Plangebiet zu erwarten sind.

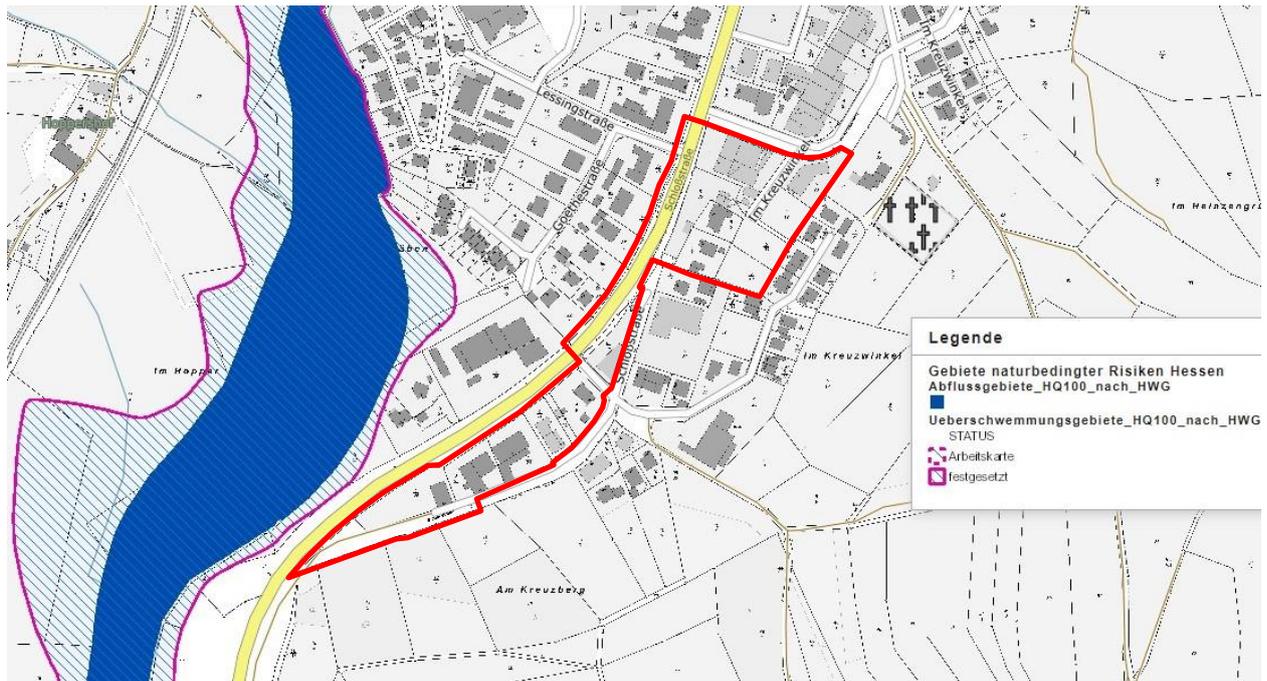


Abbildung 8: Ausschnitt aus dem Geoportal Hessen mit der Darstellung von Überschwemmungsgebieten (unmaßstäblich; Bildquelle: Internetabruf am 21.10.2022 unter <http://www.geoportal.hessen.de/portal/karten.html?WMC=748>; das Plangebiet ist rot umrandet)

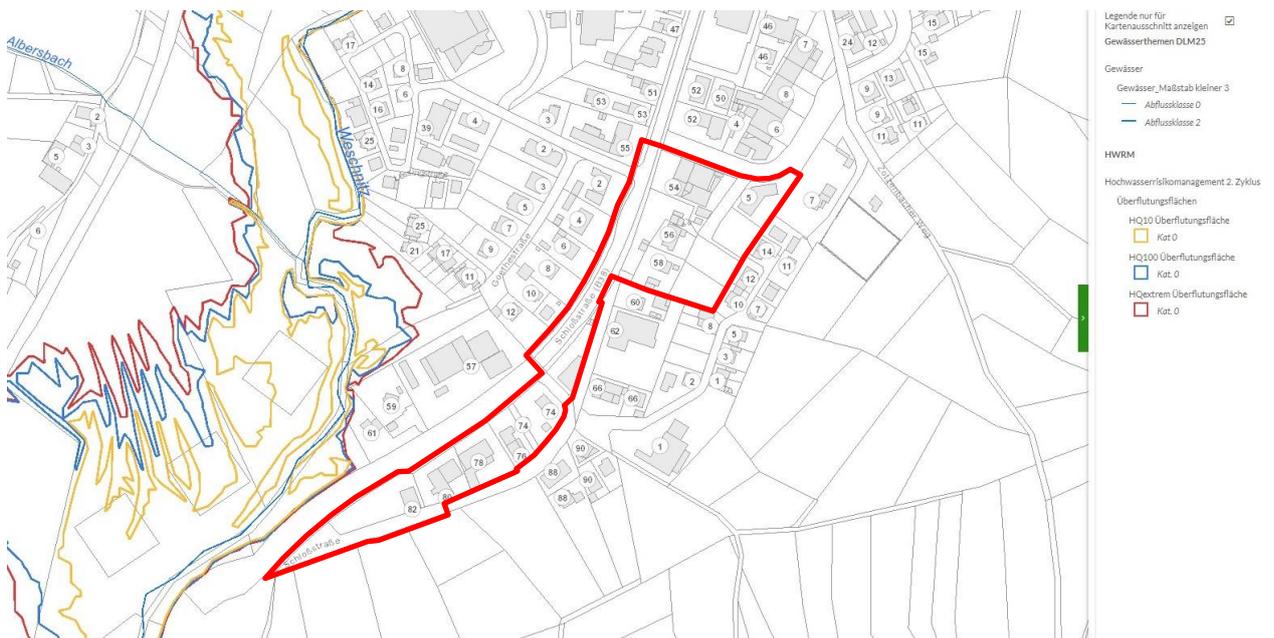


Abbildung 9: Ausschnitt aus dem HWRM-Viewer mit der Darstellung von Risikoüberschwemmungsgebieten (unmaßstäblich; Bildquelle: Internetabruf am 21.10.2022 unter <http://hwrn.hessen.de/mapapps/resources/apps/hwrn/index.html?lang=de>; das Plangebiet ist rot umrandet)

### 1.1.3.6 Wasserschutzgebiete

Der Planbereich liegt nach der interaktiven Karte des Fachinformationssystems Grund- und Trinkwasserschutz Hessen (GruSchu) innerhalb der Schutzzone III des sich im Festsetzungsverfahren befindlichen Trinkwasserschutzgebietes „WSG Brunnen Im Hopper, Rimbach“ (WSG-ID 431-043) (siehe Abbildung 10). Nordwestlich der B 38 liegt zudem die Schutzzone II dieses Trinkwasserschutzgebietes. Negative Auswirkungen auf das Trinkwasserschutzgebiet sind durch die

Planung gegenüber dem heutigen Zustand nicht zu erwarten, da das Plangebiet bereits nahezu vollständig bebaut ist (nur auf dem Flurstück Nr. 5/39 existiert noch eine Baulücke). Die Schutz-zonen des Trinkwasserschutzgebietes werden im Sinne des § 9 Abs. 6 BauGB im Planteil des Bebauungsplanes nachrichtlich dargestellt.

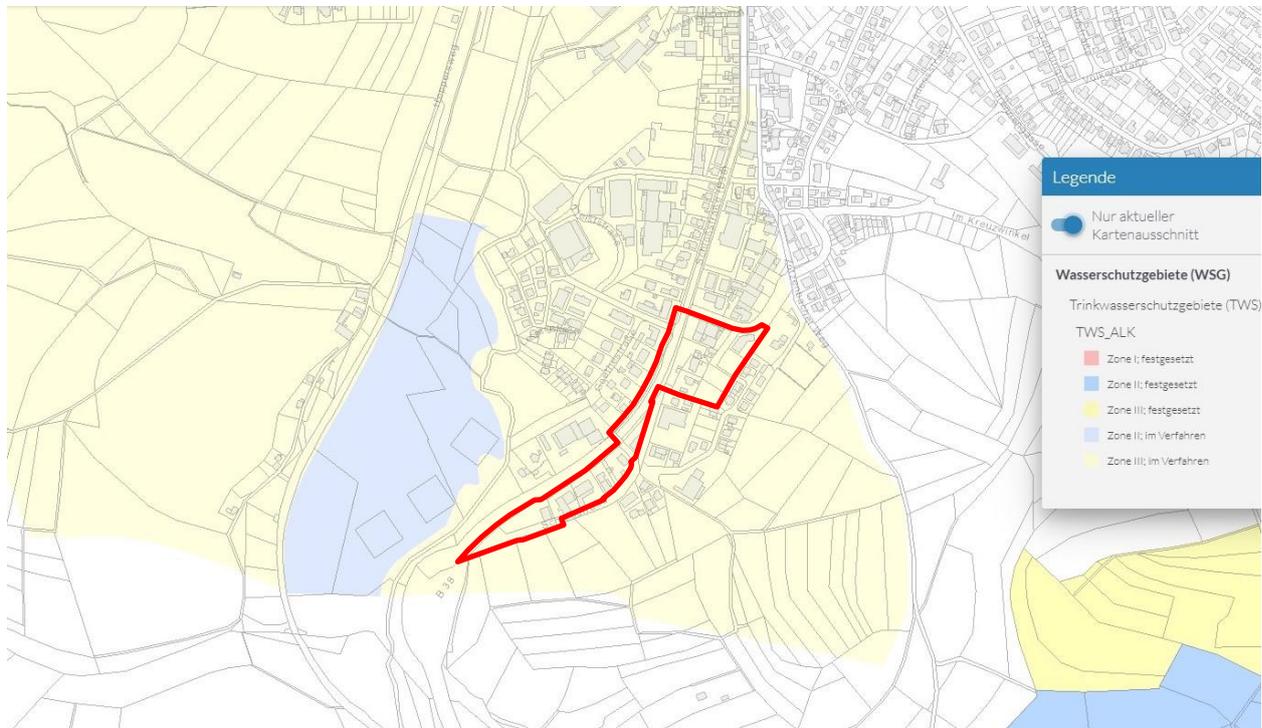


Abbildung 10: Ausschnitt aus der GruSchu-Karte mit der Darstellung von Trinkwasserschutzgebieten (unmaßstäblich; Bildquelle: Internetabruf am 21.10.2022 unter <http://gruschu.hessen.de/mapapps/resources/apps/gruschu/index.html?lang=de>; das Plangebiet ist rot umrandet)

### I.1.3.7 Ergebnis zur Ermittlung der Planungsvorgaben

Aus höherrangigen Planungen ergeben sich keine Belange, die gegen die vorgesehene Überplanung der schon bebauten bzw. baurechtlich bereits beplanten Flächen sprechen. Die Bauleitplanung ist mit den Bestimmungen des § 1 BauGB vereinbar. Die nach § 1 Abs. 6 BauGB insbesondere zu berücksichtigenden Belange sowie die ergänzenden Vorschriften zum Umweltschutz nach § 1a BauGB wurden bei der Erstellung der Planung berücksichtigt. Eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung und Ordnung ist gewährleistet.

### I.1.4 Bauliche Prägung von Gebiet und Umgebung

Das Plangebiet liegt südöstlich der Bundesstraße B 38 am südlichen Ortseingang Rimbachs, zwischen den Grundstücken „Schloßstraße 54“ und „Schloßstraße 82“, wobei auch Grundstücke südlich der Straße „Im Kreuzwinkel“ überplant werden. Der Planbereich ist bis auf ein einzelnes Grundstück (Flurstück Nr. 5/39) an der Stichstraße des Kreuzwinkels bereits vollständig bebaut (das auf dem Flurstück Nr. 5/40 erst kürzlich fertiggestellt Wohnhaus ist im Luftbild aus dem Jahr 2021 in Abbildung 11 übrigens noch nicht enthalten). Richtung Westen, Osten und vor allem Norden grenzt die weitere Ortslage Rimbachs an.

Im Plangebiet ist eine Durchmischung von Gewerbe- und Wohnnutzungen anzutreffen, wobei keine gleichgewichtige Nutzungsmischung vorliegt. Die Flächen entlang der Schloßstraße (Teilbereiche mit der Kennzeichnung „MU1“) stellen einen überwiegend gewerblich beschaffenen Bereich dar, während die Grundstücke „Im Kreuzwinkel“ (Teilbereiche mit der Kennzeichnung „MU2“) eher wohnbaulich geprägt sind.

Die vorhandenen Gebäude weisen Flach-, Pult- und Satteldächer auf. Eine eindeutige Bauweise (offene Bauweise, bei der die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand errichtet werden, bzw. geschlossene Bauweise ohne entsprechenden Grenzabstand) ist zumindest in dem „gewachsenen“ Bereich entlang der Schloßstraße (Teilbereiche mit der Kennzeichnung „MU1“) nicht abzuleiten. In dem bereits über die 6. Änderung des Bebauungsplanes „Ortsrand Südost“ (Teilbereiche mit der Kennzeichnung „MU2“) beplanten Bereich sind die Gebäude hingegen in der offenen Bauweise mit seitlichem Grenzabstand errichtet. Die Bestandsgebäude sind mit ein bis zwei Vollgeschossen erbaut, wobei die Gebäude in Hanglage talseits oftmals eine dreigeschossige Ansicht bieten.



Abbildung 11: Luftbild des Plangebietes und der Umgebung (unmaßstäblich; Bildquelle: Gemeinde Rimbach, Abruf am 26.09.2022 über das Gemeinde-GIS, Bildaufnahme aus dem Jahr 2021; das Plangebiet ist rot umrandet)

## **I.1.5 Erschließungsanlagen, Bauverbotszone und ÖPNV-Anbindung**

### **I.1.5.1 Verkehrliche und leitungsgebundene Erschließung**

Das Plangebiet ist bereits über die Schloßstraße und die Straße „Im Kreuzwinkel“ erschlossen, in denen auch die erforderlichen Ver- und Entsorgungsleitungen verlegt sind. Die innerhalb des Geltungsbereiches liegenden Teilflächen dieser beiden Straßen werden ihrer Erschließungsfunktion entsprechend als öffentliche Straßenverkehrsflächen festgesetzt. Die restlichen Teilflächen dieser Straßenparzellen sind schon in anderen Bauleitplanungen als öffentliche Straßenverkehrsflächen festgesetzt, weshalb diese vorliegend nicht nochmals überplant werden. Um die Erschließung des Flurstückes Nr. 5/40 sicherzustellen, wird entlang der nordwestlichen Grundstücksgrenze des Flurstückes Nr. 5/39 (wie schon in der 6. Änderung des Bebauungsplanes „Ortsrand Südost“ zuvor) ein 5 m breiter Streifen als mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche zugunsten des Hinterlieger-Grundstückes festgesetzt. Alle Grundstücke des Planbereiches sind somit voll erschlossen. Die zukünftige Bebauung des einzigen noch freien

Grundstückes Nr. 5/39 kann über Hausanschlüsse an die vorhandenen Erschließungsmedien angeschlossen werden.

Zwischen den Straßen „Im Kreuzwinkel“ und „Am Kreuzberg“ gibt es einen fußläufigen Verbindungsweg, der zu diesem Zweck unverändert aus der bisherigen Bauleitplanung übernommen und als „Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, hier: Öffentlicher Fußweg“ festgesetzt wird.

Auf dem Flurstück Nr. 85/12 befindet sich eine Transformatorenstation, die im Rahmen des Bebauungsplanes durch eine Festsetzung als Fläche für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung „Elektrizität“ gesichert wird.

Im Bereich des Ortseingangs bis zur Transformatorenstation wird zeichnerisch ein „Bereich ohne Ein- und Ausfahrt“ festgesetzt, sodass die privaten Grundstücke hier vor allem aus Gründen der Verkehrssicherheit keinesfalls von der B 38 aus angedient werden dürfen. Dabei gibt es allerdings eine Ausnahme für das Grundstück „Schloßstraße 80“ (Flurstück Nr. 5/25), für das der zuständige Straßenbaulastträger (Hessen Mobil) bereits vor Jahren einer separaten Zufahrt von der B 38 aus zugestimmt hat, allerdings nur für Rechtsabbieger („rechts rein“ und „rechts raus“). Diese bestehende Zufahrt wird über die Festsetzung eines Einfahrtbereiches verdeutlicht. Durch das Verbot der Ein- und Ausfahrt wird auch klargestellt, dass im Südwesten keinesfalls ein weiterer Anschluss der Schloßstraße an die B 38 entstehen soll. Ein solcher Anschluss besteht nach wie vor erst südlich des Grundstückes „Schloßstraße 72“ (Flurstück Nr. 85/14). Mit der Festsetzung der südwestlichen Spitze der Straßenparzelle der Schloßstraße als öffentliche Straßenverkehrsfläche soll die Möglichkeit zur Errichtung einer bislang nicht vorhandenen Wendeanlage (z.B. für ein 3-achsiges Müllfahrzeug) geschaffen und gleichzeitig der hier verlaufende Fuß- und Radweg nach Zotzenbach gesichert werden. Im Bereich der Schloßstraße 54-58 erfolgt keine planungsrechtliche Steuerung der Ein- und Ausfahrten. Diese sind (wie bei einer Ortsdurchfahrt üblich) grundsätzlich zulässig und hier auch bereits vorhanden.

Es wird im Übrigen darauf hingewiesen, dass die erforderliche Anzahl an Stellplätzen gemäß der Stellplatzsatzung der Gemeinde Rimbach zu ermitteln und in den Bauvorlagen nachzuweisen ist.

Zum gegenseitigen Schutz von Gehölzen auf der einen Seite sowie von Ver- und Entsorgungsleitungen auf der anderen Seite werden noch verschiedene diesbezügliche Hinweise gegeben. So sind bei Bepflanzungsmaßnahmen im Bereich von Ver- und Entsorgungsleitungen ausreichende Pflanzabstände einzuhalten, damit Auswechslungen oder Reparaturen dieser Anlagen vorgenommen werden können. Darüber hinaus ist bei Anpflanzungsmaßnahmen im Bereich von Leitungstrassen 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 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. Pflanzmaßnahmen im Nahbereich von Betriebsmitteln sind deshalb vorher mit den entsprechenden Ver- und Entsorgungsunternehmen abzustimmen.

Es wird zudem darauf hingewiesen, dass bei Gehölzpflanzungen entlang der Bundesstraße B 38 im Hinblick auf die Pflanzabstände die „Richtlinien für passiven Schutz an Straßen durch Fahrzeug-Rückhaltesysteme“ (RPS) zu berücksichtigen sind.

Im Übrigen ergeht der Hinweis, dass bei Gehölzpflanzungen im Bereich von Nachbargrenzen im Hinblick auf die Pflanzabstände das Hessische Nachbarrechtsgesetz (NachbG HE) zu beachten ist.

### **I.1.5.2 Bauverbotszone**

Es wird darauf hingewiesen, dass das Plangebiet an einer klassifizierten Straße (Bundesstraße B 38) und dabei teilweise außerhalb der Ortsdurchfahrt liegt. Außerhalb der Ortsdurchfahrt sind

längs der Bundesstraße die Verbote und sonstigen Bestimmungen des § 9 Bundesfernstraßengesetz (FStrG) zu beachten.

Hiernach dürfen beispielsweise gemäß § 9 Abs. 1 FStrG außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrt längs der Bundesstraße Hochbauten jeder Art (auch Werbeanlagen) in einer Entfernung bis zu 20 m, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn, sowie bauliche Anlagen, die über Zufahrten oder Zugänge an die Bundesstraße unmittelbar oder mittelbar angeschlossen werden sollen, nicht ohne straßenrechtliche Ausnahmegenehmigung errichtet werden (sogenannte Bauverbotszone). Dies gilt für Aufschüttungen oder Abgrabungen größeren Umfangs entsprechend. Die Erteilung der Genehmigung liegt im Ermessen des zuständigen Straßenbaulastträgers (Hessen Mobil). Die Bauverbotszone ist zur Orientierung im Bebauungsplan nachrichtlich dargestellt.

### **I.1.5.3 ÖPNV-Anbindung**

Das Plangebiet liegt unmittelbar an der Schloßstraße bzw. B 38 und damit an der dortigen Bushaltestelle „Goethestraße“ des Verkehrsverbundes Rhein-Neckar GmbH (VRN) bzw. der Verkehrsgesellschaft Gersprenztal mbH (VGG). Diese Haltestelle wird neben der Schulbuslinie 696, die morgens von Lindenfels zum Schulzentrum in Mörlenbach fährt, auch durch die Buslinie 684 (Weinheim - Mörlenbach - Rimbach - Fürth und Gegenrichtung) angedient. Die Verkehrsleistung der Buslinie 684 beschränkt sich zwar auf den Schienenergänzungsverkehr, also zu Zeiten vor bzw. nach dem Regelbetrieb der Weschnitztalbahn. Dieses Angebot ist jedoch z.B. für Pendler im Schichtbetrieb von Interesse.

In einer fußläufigen Entfernung von jeweils ca. 1,3 km erreicht man zudem über die Schloß- und Staatsstraße den Bahnhof Rimbach im Norden sowie über die Schloßstraße und den Weg „Grüne Au“ den Bahnhof Zotzenbach im Süden mit dem dortigen Schienenverkehrsbetrieb der Weschnitztalbahn zwischen Weinheim und Fürth als Teil des Bahnnetzes der Deutschen Bahn AG (DB).

Damit liegt das Plangebiet an einer Bushaltestelle sowie in fußläufig noch angemessener Entfernung zu zwei Bahnhöfen, sodass insgesamt eine gute Anbindung an das Netz des öffentlichen Personennahverkehrs (ÖPNV) besteht.

### **I.1.6 Baugrund, Grundwasser und Bodenschutz**

Im Sinne des Grundwasser- und Bodenschutzes werden folgende Hinweise und Empfehlungen gegeben, welche in Anbetracht des bereits nahezu (bis auf ein Grundstück) vollständig bebauten Plangebietes als angemessen und ausreichend angesehen werden:

- Es wird darauf hingewiesen, dass von der Gemeinde Rimbach keine Baugrunderkundung durchgeführt wurde. Je nach Erfordernis durch die bauliche Anlage wird daher empfohlen, vor Planungs- bzw. Baubeginn objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN 4020 (Geotechnische Untersuchungen für bautechnische Zwecke - Ergänzende Regelungen zu DIN EN 1997-2) bzw. DIN EN 1997 (Entwurf, Berechnung und Bemessung in der Geotechnik) im Hinblick auf die Gründungssituation und die Grundwasserstände durch ein Ingenieurbüro durchführen zu lassen.
- Grundwasserhaltungsmaßnahmen (z.B. im Zusammenhang mit Baumaßnahmen) sind bei der zuständigen Unteren Wasserbehörde des Landkreises Bergstraße vorab zu beantragen. Zuvor ist zu klären, wohin das abgepumpte Wasser geleitet werden kann, und es ist die Erlaubnis des Gewässereigentümers bzw. des Kanalbetreibers einzuholen. Das Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Darmstadt, Dezernat IV/Da 41.5, Bodenschutz, ist als Obere Bodenschutzbehörde ebenfalls zu beteiligen. Dies gilt auch für alle sonstigen Grundwasserentnahmen.
- Entsprechend geltendem Abwasserrecht ist es untersagt, Grundwasser, insbesondere aus Drainagen, in die Abwassersammelleitungen einzuleiten.

- Es wird darauf hingewiesen, dass die Einrichtung eines Gartenbrunnens bei der Unteren Wasserbehörde des Landkreises Bergstraße anzuzeigen ist. Das Anzeigeformular ist auf der Homepage des Landkreises abrufbar. Es wird darauf hingewiesen, dass es sich hierbei um Wasser handelt, das in der Regel keine Trinkwasserqualität hat.
- Sollte im Plangebiet mit wassergefährdenden Stoffen umgegangen werden (z.B. Heizöllagerung), so sind die Maßgaben der Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (AwSV) zu beachten. Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen unterliegen einer Anzeige- und Prüfpflicht. Zuständig hierfür ist die Untere Wasserbehörde des Landkreises Bergstraße.
- Der Gemeinde Rimbach liegen keine Hinweise auf das Vorhandensein von Altflächen (Altstandorte, Altablagerungen), schädlichen Bodenveränderungen und/oder Grundwasserschäden im Plangebiet vor. Bei allen Baumaßnahmen, die einen Eingriff in den Boden erfordern, ist dennoch auf organoleptische Auffälligkeiten (z.B. ungewöhnliche Farbe, Geruch etc.) zu achten. Ergeben sich bei den Erdarbeiten Kenntnisse, die den Verdacht einer schädlichen Bodenveränderung 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 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.
- 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 Gesetze, Verordnungen, Regelwerke und Richtlinien sind zu beachten. In diesem Zusammenhang wird beispielhaft auf die Beachtung der DIN 19639 (Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben) hingewiesen.
- Bei eventuell erforderlichen Geländeaufschüttungen innerhalb des Plangebietes darf der Oberboden des ursprünglichen Geländes nicht überschüttet werden, sondern er ist zuvor abzuschieben.
- Soweit im Rahmen der Ausführung von Baumaßnahmen das Gelände aufgefüllt oder Boden ausgetauscht wird, sind nachfolgende Vorgaben zu beachten. Unterhalb von einem Meter zum höchsten Grundwasserstand darf ausschließlich Material eingebaut werden, das die Eluatwerte der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) für den Wirkungspfad Grundwasser (GW) oder alternativ die Zuordnungswerte Z 0 der LAGA M 20 (LAGA-Mitteilung 20 „Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Abfällen - Technische Regeln“ bzw. Merkblatt „Entsorgung von Bauabfällen“ der hessischen Regierungspräsidien) bzw. der LAGA TR Boden (LAGA-Regelwerk „Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Abfällen: Teil II: Technische Regeln für die Verwertung - 1.2 Bodenmaterial (TR Boden)“) unterschreitet. Oberhalb dieser Marke im nicht überbauten Bereich, d.h. unterhalb wasserdurchlässiger Bereiche, darf ausschließlich Material eingebaut werden, das die Zuordnungswerte Z 1.1 der LAGA M 20 bzw. die Zuordnungswerte Z 0\* der LAGA TR Boden unterschreitet. Oberhalb des 1 m-Grundwasser-Abstandes im überbauten Bereich, d.h. unterhalb der wasserundurchlässigen Bereiche kann auch Material eingebaut werden, das die Zuordnungswerte Z 1.2 der LAGA M 20 unterschreitet. In den Bereichen von Versickerungsanlagen darf über die gesamte Mächtigkeit der Bodenschicht ausschließlich Material eingebaut werden, das die Eluatwerte der BBodSchV für den Wirkungspfad Grundwasser oder alternativ die Zuordnungswerte Z 0 der LAGA M 20 bzw. Z 0 der LAGA TR Boden unterschreitet. Der Oberboden im nicht überbauten Bereich (z.B. Grünflächen) muss die Prüfwerte der BBodSchV für den Wirkungspfad Boden-Mensch einhalten. Eine wasserrechtliche oder bodenschutzrechtliche Erlaubnis zum Einbau von Recyclingmaterial oder anderer Baustoffe erfolgt nicht. Es liegt in der

Verantwortung der Bauherrschaft bzw. der durch sie beauftragten Sachverständigen die geltenden Gesetze, Verordnungen, Regelwerke und Richtlinien einzuhalten.

- Ein erforderlicher Bodenabtrag ist schonend und unter sorgfältiger Trennung von Ober- 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.
- Zur Vermeidung und Minderung von Eingriffen in das Schutzgut Boden sollte auch eine Minimierung der Baustellenfläche angestrebt werden.

## **I.1.7 Wasserrechtliche und -wirtschaftliche Belange**

### **I.1.7.1 Trinkwasser**

Die Versorgung des Plangebietes mit Trinkwasser ist über die vorhandenen Versorgungseinrichtungen und -leitungen gesichert. Die zum Großteil bereits realisierte Bebauung ist an das Trinkwassernetz über die Schloßstraße bzw. die Straße „Im Kreuzwinkel“ angeschlossen. Das zukünftige Gebäude auf dem einzigen noch freien Grundstück Nr. 5/39 ist entsprechend anzuschließen.

Da der Planbereich bis auf ein Grundstück bereits vollständig bebaut ist, ist mit der vorliegenden Planung keine nennenswerte Änderung des Trinkwasserverbrauchs verbunden. Für das noch freie Grundstück besteht schon seit dem 26.07.1991 Baurecht für ein eingeschränktes Gewerbegebiet über den Bebauungsplan „Ortsrand Südost“ bzw. seit dem 17.05.2016 Baurecht für eine Mischgebietsnutzung über die 6. Änderung des Bebauungsplanes „Ortsrand Südost“, sodass diese Fläche in der Trinkwasserbedarfsberechnung der Gemeinde Rimbach enthalten ist.

### **I.1.7.2 Wasserqualität**

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

### **I.1.7.3 Bodenversiegelung und Umgang mit Niederschlagswasser**

Die Grundflächenzahl (GRZ) für die Teilbereiche mit der Kennzeichnung „MU2“ wird mit 0,5 unverändert aus der bisherigen 6. Änderung des Bebauungsplanes „Ortsrand Südost“ übernommen, sodass sich hieraus gegenüber dem bestehenden Baurecht keine zusätzliche Bodenversiegelung ergibt. In dem bislang unbeplanten Innenbereich (Teilbereiche mit der Kennzeichnung „MU1“) wird die Grundflächenzahl mit 0,7 unterhalb des nach § 17 BauNVO zulässigen Orientierungswertes für die Obergrenze von 0,8 festgesetzt. Damit wird ein Kompromiss zwischen den bestehenden, baulich zum Teil bereits hoch ausgenutzten Grundstücken einerseits und der gewünschten Durchgrünung des Ortseingangs andererseits gebildet. In diesem überwiegend gewerblich geprägten Bereich könnte ohne die vorliegende Planung auf Basis des § 34 BauGB durchaus auch eine zulässige Grundflächenzahl von 0,8 als in die Eigenart der näheren Umgebung einfügend beurteilt werden, sodass mit dem Bebauungsplan erstmals eine planungsrechtliche Begrenzung zur Bodenversiegelung erfolgt.

In der bislang gültigen 6. Änderung des Bebauungsplanes „Ortsrand Südost“ war eine Versickerung des Niederschlagswassers und eine wasserdurchlässige Oberfläche bei Pkw-Stellplätzen vorgeschrieben, worauf in der vorliegenden Planung verzichtet wird. Die Bodenverhältnisse in der Gemeinde Rimbach sind erfahrungsgemäß für eine Versickerung von Niederschlagswasser nicht oder nur bedingt geeignet. Seitens der Bauaufsicht bzw. der Unteren Wasserbehörde des Landkreises Bergstraße wird die Festsetzung zur Niederschlagswasserversickerung bei nicht oder nur bedingt geeigneten Bodenverhältnissen jedoch als kritisch angesehen, da dann zwangsläufig und regelmäßig eine ggf. vorhandene Ausnahmeregelung in Anspruch genommen oder

eine Befreiung von der Versickerungsfestsetzung genehmigt werden muss. Zudem spricht die Lage innerhalb der Schutzzone III des sich im Festsetzungsverfahren befindlichen Trinkwasserschutzgebietes „WSG Brunnen Im Hopper, Rimbach“ (siehe Kapitel I.1.3.6) zumindest langfristig gegen eine Niederschlagswasserversickerung. In Bezug auf die wasserdurchlässigen Stellplatzflächen ist festzustellen, dass im Entwurf zur Schutzgebietsverordnung des Trinkwasserschutzgebietes das Versickern von Stellplatzflächen in der Schutzzone III untersagt ist, weshalb eine diesbezügliche Festsetzung nicht mehr erfolgt.

Im Hinblick auf das Sammeln, Verwenden und Versickern von Niederschlagswasser wird dennoch empfohlen, das auf befestigten Freiflächen und Dachflächen der Baugrundstücke anfallende Niederschlagswasser in Zisternen zu sammeln und als Brauchwasser und/oder für die Grünflächenbewässerung zu verwenden. Im Zusammenhang mit der Verwendung von Niederschlagswasser als Brauchwasser wird empfohlen, in den Gebäuden getrennte Trink- und Brauchwassersysteme einzurichten. Auf die Bestimmungen des Hessischen Wassergesetzes sowie die Entwässerungssatzung der Gemeinde Rimbach in Bezug auf die Verwendung von Niederschlagswasser wird hingewiesen.

Darüber hinaus wird lediglich empfohlen, das nicht gesammelte bzw. verwendete Niederschlagswasser der befestigten Freiflächen und Dachflächen oder aus dem Überlauf der Zisterne bei geeigneten Untergrundverhältnissen auf den Grundstücken, auf denen das Niederschlagswasser anfällt, zu versickern, sofern wasserrechtliche Belange nicht entgegenstehen. Auf die Empfehlung von objektbezogenen Baugrunduntersuchungen vor Planungs- bzw. Baubeginn wird in diesem Zusammenhang verwiesen (siehe Kapitel I.1.6). Zudem wird auf das Erfordernis einer wasserrechtlichen Erlaubnis der Unteren Wasserbehörde des Landkreises Bergstraße für die Versickerung von Niederschlagswasser hingewiesen. Bei der Versickerung von Niederschlagswasser sind Anlagen zur dezentralen Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser gemäß Arbeitsblatt DWA-A 138 (Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser) anzulegen. Auf das Merkblatt DWA-M 153 (Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser) wird hingewiesen. Die Sohlen von Versickerungsanlagen müssen einen Grundwasserabstand von mindestens 1 m aufweisen.

#### **I.1.7.4 Abwasser**

Die Entwässerung des Gebietes ist bereits über die in der Schloßstraße bzw. in der Straße „Im Kreuzwinkel“ verlegten Abwasserleitungen sichergestellt. Die zukünftige Bebauung des noch freien Grundstückes Nr. 5/39 kann über einen entsprechenden Hausanschluss angeschlossen werden.

Aufgrund der schon überwiegend vorhandenen Bebauung ist nicht mit einer nennenswerten Änderung der Abwassermenge zu rechnen.

#### **I.1.7.5 Löschwasserversorgung und 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 § 14 der Hessischen Bauordnung (HBO) und den technischen Regeln nach dem DVGW-Arbeitsblatt W 405 (Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung). Die Differenzierung nach der baulichen Nutzung erfolgt entsprechend § 17 BauNVO.

Die Versorgung des Plangebietes mit Löschwasser ist über das Trinkwassernetz sichergestellt. Der Löschwasserbedarf der bereits errichteten bzw. vereinzelt zukünftig noch möglichen Bebauung entspricht dem Bedarf der umgebenden Bebauung, sodass keine über die bestehende Situation hinausgehenden Löschwasseranforderungen entstehen. Durch die vorliegende Planung ändert sich die maßgebliche Einstufung zum Löschwasserbedarf (Grundschutz) gemäß DVGW-Arbeitsblatt W 405 nicht. Demnach ist eine Löschwasserversorgung von 96 m<sup>3</sup>/h (1.600 l/min) für eine Löschzeit von 2 Stunden sicherzustellen. Der Fließüberdruck in Löschwasserversorgungsanlagen darf bei maximaler Löschwasserentnahme 1,5 bar nicht unterschreiten. Im Bedarfsfall können im Rahmen der Objektplanung auch weitere Anforderungen seitens des Abwehrenden

Brandschutzes gestellt werden (z.B. ergänzende Löschwassereinrichtungen für den Objektschutz).

Die Straßen, die der Erschließung des Gebietes dienen, d.h. die Bundesstraße B 38, die Schloßstraße und die Straße „Im Kreuzwinkel“, sind für eine Achslast von mindestens 10 t befestigt, sodass der Einsatz von Lösch- und Rettungsfahrzeugen ohne Schwierigkeiten möglich ist. Es wird in diesem Zusammenhang dennoch grundsätzlich darauf hingewiesen, dass Zu- oder Durchfahrten für die Feuerwehr, Aufstellflächen und Bewegungsflächen gemäß Anhang 14 (Muster-Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr) der Hessischen Verwaltungsvorschrift Technische Baubestimmungen (H-VV TB) so zu befestigen sind, dass sie von Feuerwehrfahrzeugen mit einer Achslast bis zu 10 t und einem zulässigen Gesamtgewicht bis zu 16 t befahren werden können. Diese Werte entsprechen auch den Vorgaben der DIN 14090 (Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken), die im Rahmen der Objektplanung ebenfalls zu beachten ist.

Sofern Gebäude errichtet werden sollen, bei denen die zum Anleitern bestimmten Stellen (Fenster etc.) mehr als 8,00 m über der Geländeoberfläche liegen, ist der zweite Rettungsweg baulich sicherzustellen, da die örtliche Feuerwehr derzeit nicht über ein eigenes Hubrettungsfahrzeug verfügt. In diesem Zusammenhang ist aber auch zu berücksichtigen, dass in der Nachbargemeinde Mörlenbach ein Hubrettungsfahrzeug stationiert ist, welches auch zu Einsätzen in Rimbach hinzugezogen werden kann. Einzelheiten zum Brandschutz sind im Rahmen der konkreten Bauvorlagen abzustimmen. Der vorliegende Bebauungsplan steht den Anforderungen des baulichen Brandschutzes nicht entgegen.

Es wird darauf hingewiesen, dass zur Wahrung der öffentlichen Sicherheit und Ordnung und zur schnellen Erreichbarkeit für Feuerwehr und Rettungsdienst straßenseitig Hausnummern gut sichtbar und dauerhaft anzubringen sind.

#### **I.1.7.6 Schutz- und Sicherungsgebiete nach dem Hessischen Wassergesetz**

Das Plangebiet liegt sowohl außerhalb eines festgesetzten Überschwemmungsgebietes im Sinne des Hessischen Wassergesetzes (HWG) als auch außerhalb eines Risikoüberschwemmungsgebietes, weshalb diesbezügliche Beeinträchtigungen durch bzw. auf die Planung ausgeschlossen werden können. Für nähere Erläuterungen zu den (Risiko-)Überschwemmungsgebieten siehe Kapitel I.1.3.5.

Der Planbereich liegt allerdings innerhalb der Schutzzone III des sich im Festsetzungsverfahren befindlichen Trinkwasserschutzgebietes „WSG Brunnen Im Hopper, Rimbach“ (WSG-ID 431-043). Negative Auswirkungen auf das Trinkwasserschutzgebiet sind durch die Planung gegenüber dem heutigen Zustand jedoch nicht zu erwarten (siehe weitere Informationen in Kapitel I.1.3.6).

#### **I.1.7.7 Oberirdische Gewässer**

Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine Oberflächengewässer.

Zwar verläuft die Weschnitz nur rund 30 m nordwestlich der Südspitze des Planbereiches, die vorliegende Bestandsüberplanung hat allerdings keine Auswirkungen auf dieses Gewässer.

#### **I.1.8 Denkmalschutz**

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind keine Kulturdenkmäler nach § 2 Hessisches Denkmalschutzgesetz (HDSchG) 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 § 21 HDSchG unverzüglich der hessischen ARCHÄOLOGIE (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).

### **I.1.9 Immissionsschutz**

Um die Belange des Immissionsschutzes angemessen in der Bauleitplanung zu berücksichtigen, wurde ein diesbezügliches Fachgutachten erstellt. Diese schalltechnische Untersuchung ist der Begründung als Anlage beigefügt.

#### **I.1.9.1 Verkehrslärm**

Es wird darauf hingewiesen, dass sich das Plangebiet an einer lärmbelasteten klassifizierten Straße (Bundesstraße B 38) befindet. Gegen den Straßenbulasträger von klassifizierten Straßen oder die Gemeinde Rimbach bestehen keine Ansprüche auf Durchführung von Schutzmaßnahmen aufgrund des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG). Insbesondere Forderungen nach aktiven Schallschutzmaßnahmen (z.B. Errichtung einer Lärmschutzwand) oder passiven Schallschutzmaßnahmen (z.B. Einbau von Lärmschutzfenstern) können nicht geltend gemacht werden, da die Bundesstraße planfestgestellt ist.

Der Fachgutachter weist in seiner schalltechnischen Untersuchung darauf hin, dass die Ausbreitungsrechnungen für den ungünstigsten Lastfall der freien Schallausbreitung erfolgt sind („Worst-Case“-Betrachtung). Tatsächlich ergeben sich jedoch durch die abschirmende Wirkung der bestehenden und zukünftigen Gebäude auf den straßenabgewandten Gebäudeseiten vor Verkehrslärm geschützte Bereiche.

Der Schallgutachter kommt zu dem Ergebnis, dass im Tagzeitraum der Tag-Orientierungswert für urbane Gebiete von 63 dB(A) lediglich im Osten des Plangebietes eingehalten ist. Zur B 38 hin kommt es mit Tag-Beurteilungspegeln von bis zu ca. 70 dB(A) zu Orientierungswertüberschreitungen um bis zu ca. 7 dB(A).

Im Nachtzeitraum ist der Nacht-Orientierungswert für urbane Gebiete von 50 dB(A) im gesamten Plangebiet überschritten (der kleine Bereich unterhalb des 50-dB(A)-Wertes ganz im Osten wird hierbei vernachlässigt). Vom südöstlichen Rand des Plangebietes zur B 38 hin betragen mit Nacht-Beurteilungspegeln von ca. 51 bis 65 dB(A) die Orientierungswertüberschreitungen ca. 1 bis 15 dB(A).

Bei Tag-Beurteilungspegeln von bis zu 64 dB(A), entsprechend dem Tag-Immissionsgrenzwert der 16. Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verkehrslärmschutzverordnung - 16. BImSchV) für urbane Gebiete, bis zu dem z.B. gemäß Beschluss vom 04.12.1997 des OVG Lüneburg (Az. 7 M 1050/97) gesunde Wohnverhältnisse grundsätzlich gewahrt sind, kommt die Abwägung zum Ergebnis, dass hier ausreichend geschützte Außenwohnbereiche zur Verfügung stehen. In diesem Fall sind keine besonderen Anforderungen an den baulichen Schallschutz von eventuell hier vorgesehenen Balkonen, Loggien oder Terrassen zu stellen. Für den Nachtzeitraum billigt die gängige Rechtsprechung Außenwohnbereichen keine spezielle Schutzbedürftigkeit zu.

Für Wohnräume wird im Rahmen der Abwägung für den Nachtzeitraum der Nacht-Immissionsgrenzwert der 16. BImSchV für urbane Gebiete von 54 dB(A) für außen an der Fassade anliegende Verkehrs-Beurteilungspegel herangezogen, bis zu dem gesunde Wohnverhältnisse grundsätzlich gewahrt sind. Oberhalb dieses Wertes sind verbesserte städtebauliche und bauliche Schallschutzkonzepte empfehlenswert. Der Schwerpunkt liegt auf dem Schutz der Schlaf- und Kinderzimmer, weshalb Festsetzungen zu schalldämmenden Lüftungseinrichtungen getroffen werden.

Da somit in Bereichen mit Tag-Beurteilungspegeln  $\leq 64$  dB(A) Außenwohnbereiche als ausreichend geschützt erachtet werden und keine ergänzenden Planungsgrundsätze, Vermeidungsmöglichkeiten und Maßnahmen zur Bewältigung des Immissionskonfliktes realisierbar oder städtebaulich angemessen sind (siehe nachfolgende Ausführungen), wird im Rahmen der Abwägung

an Fassaden mit verbleibenden Orientierungswertüberschreitungen das in der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) formulierte Ziel „Schutz der Außenwohnbereiche“ auf das Ziel „Schutz der Aufenthaltsräume“ hin verlagert. Aufenthaltsräume in Gebäuden können wirksam durch passive Maßnahmen geschützt werden.

In der schalltechnischen Untersuchung werden folgende Planungsgrundsätze, Vermeidungsmöglichkeiten und Maßnahmen zur Bewältigung des Immissionskonfliktes durch den auf das Plangebiet einwirkenden Verkehrslärm betrachtet (auf die Ausführungen und Herleitungen zur „Konfliktbewältigung Schallschutz“ in Kapitel 6.1.2 der schalltechnischen Untersuchung wird ergänzend verwiesen):

- Als Maßnahme an der Quelle könnte durch eine Reduzierung der zulässigen Geschwindigkeit auf der B 38 um 20 km/h eine Pegelminderung um bis zu ca. 3 dB(A) erreicht werden. Allerdings ist die Reduzierung einer klassifizierten Ortsdurchfahrt (hier: Bundesstraße) auf eine Höchstgeschwindigkeit von 30 km/h nicht im Sinne des zuständigen Straßenbaulastträgers (Hessen Mobil), da klassifizierten Straßen in erster Linie eine möglichst zügige Verbindungsfunktion zukommt. Durch lärmindernde Straßenbeläge auf der B 38 könnten gewisse Pegelminderungen erreicht werden, weshalb diese bei einer zukünftigen Sanierung der B 38 als Option mit bedacht werden sollen.
- Aktive Schallschutzmaßnahmen (z.B. Lärmschutzwände), die zur Einhaltung der Orientierungswerte für urbane Gebiete von tags 63 dB(A) und nachts 50 dB(A) bis ins oberste Geschoss reichen müssten, sind weder städtebaulich wünschenswert (voraussichtlich ca. 600 m lange und mindestens 9 m hohe, U-förmige Lärmschutzanlage zur Einfassung der urbanen Gebiete an der Südwest-, Nordwest- und Nordostseite des Plangebietes) noch wirtschaftlich darstellbar (Kosten für „Vollschutz“ mindestens 600 m x 9 m x 500 EUR/m<sup>2</sup> = 2,7 Mio. EUR).
- Im Sinne einer differenzierten Baugebietsausweisung (Nutzungsgliederung) könnte durch eine aus Sicht des Schallimmissionsschutzes unempfindlichere Gewerbe- oder Industriegebietsausweisung auf die erhöhten Verkehrslärmeinwirkungen reagiert werden. Allerdings widersprechen diese Nutzungsarten dem Planungsziel, des auch den heutigen Bestandsnutzungen im Plangebiet und der näheren Umgebung mit den dort anzutreffenden Wohnnutzungen geschuldet ist.
- Auch das Einhalten von Mindestabständen ist keine Option, denn aufgrund der geringen Plangebietsgröße könnte durch Vergrößerung des Abstandes von Wohnnutzungen zur B 38 die vollständige Einhaltung der Orientierungswerte für urbane Gebiete ohne zusätzliche Lärmschutzmaßnahmen nicht erreicht werden.
- Zum Schutz von Außenwohnbereichen (Terrassen, Balkone, Loggien, Gärten etc.) sollten diese vorrangig auf den von der B 38 abgewandten Gebäudeseiten vorgesehen werden, weshalb eine diesbezügliche Empfehlung erfolgt. An Fassaden mit Orientierungswertüberschreitungen könnten zudem Außenwohnbereiche (Terrassen, Balkone, Loggien) als geschlossene (öffnbare) Wintergärten ausgeführt und Dachterrassen mit (verglasten) mindestens 2 m hohen Brüstungen geschützt werden, wobei es sich allerdings um sehr individuelle Lösungsmöglichkeiten auf Ebene der Objektplanung handelt.
- Der Gutachter benennt zwar die grundsätzliche Möglichkeit, durch die Errichtung riegeelförmiger Gebäude parallel zur B 38 größere zusammenhängende lärmgeschützte Bereiche auf den straßenabgewandten Seiten zu schaffen, allerdings wären derart lange Gebäude am Ortseingang Rimbachs städtebaulich nicht wünschenswert und entsprächen auch nicht der Bestandsbebauung.
- Ergänzend bestehen Möglichkeiten für Schallschutzmaßnahmen an den Gebäuden. So könnten beispielsweise zur Belüftung erforderliche Fenster schutzbedürftiger Aufenthaltsräume vorzugsweise an den von der B 38 abgewandten Fassaden vorgesehen werden (Grundrissorientierung). Zudem besteht die Möglichkeit, Maßnahmen an der Verglasung

vorzunehmen. Vor Fassaden mit Orientierungswertüberschreitungen könnten vorgehängte hinterlüftete Glasfassaden montiert werden. Alternativ könnten offenbare Fenster schutzbedürftiger Aufenthaltsräume an Fassaden mit Orientierungswertüberschreitungen durch außen im Abstand von weniger als 0,5 m vor den Fenstern montierte feststehende Glasscheiben geschützt werden („Prallscheiben“). Durch den abstandsbedingten Spalt zwischen Hauswand und Prallscheibe ist weiterhin eine natürliche Belüftung des dahinterliegenden Fensters möglich. Prallscheiben begrenzen den Schalleintrag vor dem eigentlichen Fenster und stellen einen gewissen Außenbezug sicher. Alternativ bzw. ergänzend zu den Prallscheiben könnten Fenster mit schallabsorbierenden Verkleidungen an Sturz und Laibung eingesetzt werden („Hamburger HafenCity-Fenster“). Mit dieser Konstruktion kann bis zu einem durch den Hersteller angegebenen erhöhten Außenpegel auch in Kippstellung die Einhaltung des zulässigen Innenpegels gewährleistet und ein gewisser Außenbezug sichergestellt werden. Über die Kippstellung ist eine natürliche Raumbelüftung möglich. Bei den vorgenannten baulichen Maßnahmen handelt es sich allerdings ebenfalls um sehr individuelle Lösungsmöglichkeiten auf Ebene der Objektplanung.

Da die vorgenannten Maßnahmen (zumindest auf Bebauungsplanebene) nur bedingt zielführend, aus städtebaulicher Sicht nicht angemessen oder wirtschaftlich nicht umsetzbar sind, werden die folgenden, vom Schallschutzgutachter vorgeschlagenen, objektbezogenen (passiven) Schallschutzmaßnahmen zum Schutz vor Außenlärmwirkungen verbindlich festgesetzt, welche für den aus schalltechnischer Sicht ungünstigsten Lastfall der freien Schallausbreitung im Nachtzeitraum bei einer Immissionshöhe von 5 m über Gelände gelten:

- Bei der Errichtung oder der baulichen 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 hierzu sind die in den zeichnerischen und textlichen Festsetzungen gekennzeichneten maßgeblichen Außenlärmpegel (siehe auch Abbildung 12). Die erforderlichen Schalldämm-Maße der Außenbauteile sind in den Bauvorlagen gemäß DIN 4109-1:2018-01 und DIN 4109-2:2018-01 nachzuweisen. Von dieser Festsetzung kann als Ausnahme eine Abweichung zugelassen werden, wenn in den Bauvorlagen der Nachweis erbracht wird, dass im Einzelfall geringere maßgebliche Außenlärmpegel 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. Des Weiteren kann eine Abweichung von dieser Festsetzung als Ausnahme auch zugelassen werden, wenn zum Zeitpunkt der Bauvorlagen die DIN 4109 in der dann gültigen Fassung ein anderes Verfahren als Grundlage für den Schallschutznachweis gegen Außenlärm vorgibt.
- Weiter wird festgesetzt, dass bei der Errichtung oder der baulichen Änderung von Schlaf- und Kinderzimmern schalldämmende Lüftungseinrichtungen vorzusehen sind. Auf dezentrale schalldämmende Lüftungsgeräte für diese Räume kann verzichtet werden, wenn das Gebäude mit einer zentralen Lüftungsanlage ausgestattet ist und hierdurch ein ausreichender und schalldämmter Luftaustausch gewährleistet ist. Von dieser Festsetzung kann als Ausnahme eine Abweichung zugelassen werden, wenn in den Bauvorlagen der Nachweis erbracht wird, dass im Einzelfall nachts geringere Beurteilungspegel des Verkehrs als 50 dB(A) an den zur Belüftung von Schlaf- und Kinderzimmern erforderlichen Fenstern anliegen (z.B. unter Berücksichtigung der Abschirmung durch Gebäude).

Durch die seitens des Fachgutachters vorgeschlagenen und entsprechend im Bebauungsplan festgesetzten Maßnahmen, wird auf die durch Verkehrslärm entstehenden Außenlärmwirkungen auf das Plangebiet angemessen und städtebaulich begründet in der Planung reagiert.

Über die vorgenannten Festsetzungen hinaus wird empfohlen, schutzbedürftige Schlaf- und Aufenthaltsräume sowie Außenwohnbereiche (Terrassen, Balkone, Loggien, Gärten etc.) auf den

von der lärmbelasteten Straße abgewandten Gebäudeseiten vorzusehen, um die jeweiligen Immissionen, die sich aus dem Verkehrslärm ergeben, weiter zu reduzieren. Im Übrigen wird darauf hingewiesen, dass die vorgenannten DIN-Normen zum Schallschutz (DIN 4109-1:2018-01 und DIN 4109-2:2018-01), die den Inhalt dieser Festsetzungen konkretisieren und hierdurch die Zulässigkeit eines Vorhabens planungsrechtlich beeinflussen, im Bauamt der Gemeinde Rimbach eingesehen werden können.

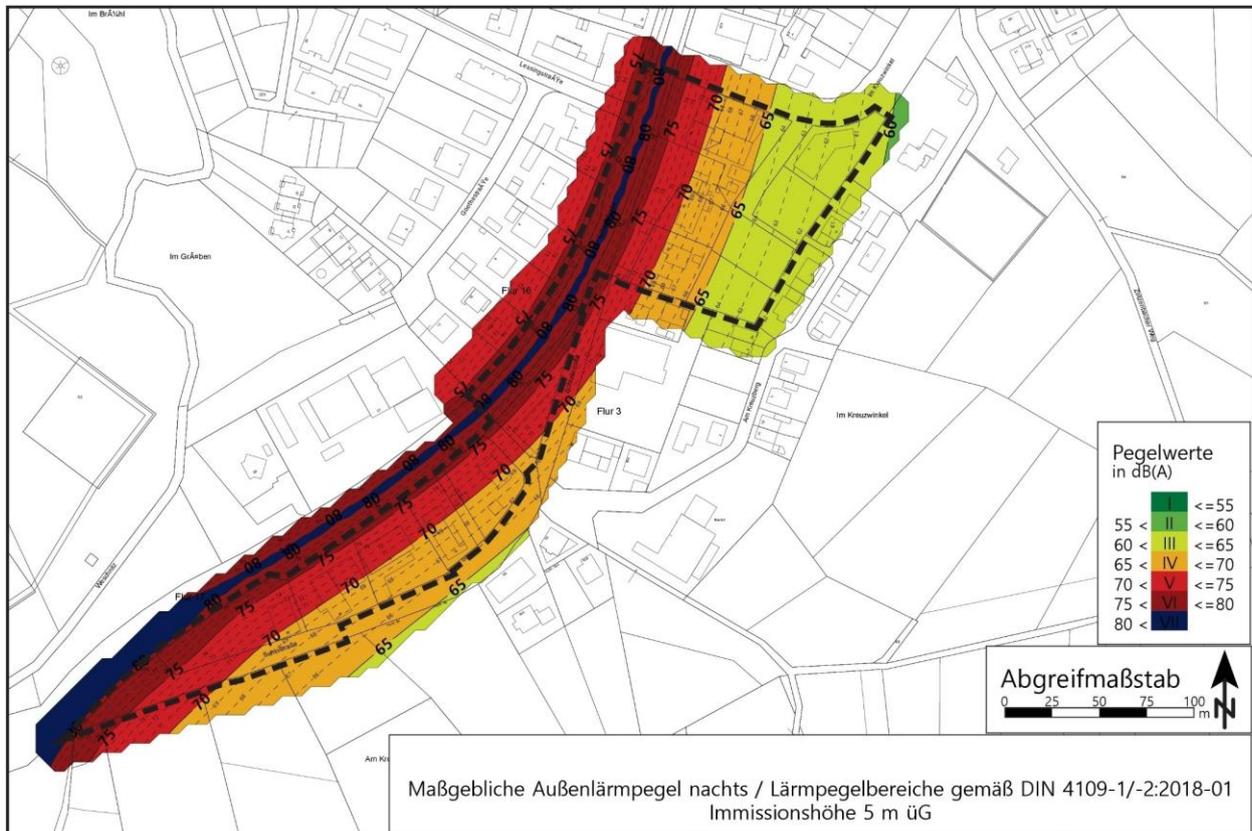


Abbildung 12: Darstellung der maßgeblichen Außenlärmpegel nachts in einer Immissionshöhe von 5 m über Gelände (unmaßstäblich; Bildquelle: Abbildung 4 der schalltechnischen Untersuchung der Dr. Gruschka Ingenieurgesellschaft mbH - Schalltechnisches Büro, Darmstadt; Bericht Nr.: 22-3107 vom 28.09.2022; das Plangebiet ist durch gestrichelte Umrandung gekennzeichnet)

### 1.1.9.2 Gewerbelärm

Im Hinblick auf den Gewerbelärm kommt der Fachgutachter in Kapitel 0.2 seiner schalltechnischen Untersuchung zu folgendem zusammenfassenden Ergebnis:

*Aufgrund der Abstände sowie der Gliederung der Art der baulichen Nutzung in den rechtskräftigen Bebauungsplänen und in der vorliegenden Bauleitplanung von Gewerbegebiet (GE) über eingeschränktes Gewerbegebiet (GE<sub>E</sub>), Urbanes Gebiet (MU) zu Mischgebiet (MI) und allgemeinem Wohngebiet (WA) werden von bestehenden und zukünftigen gewerblich genutzten Flächen keine unzulässigen Geräuscheinwirkungen untereinander sowie auf die Nachbarschaft verursacht. Umgekehrt werden bestehende Betriebe und Anlagen durch die Planung aus Sicht des Schallimmissionsschutzes nicht über das bereits heute erforderliche Maß hinaus eingeschränkt. Damit erfüllt die Planung im Hinblick auf die Einwirkungen von Gewerbe- und Anlagenlärm den Trennungsgrundsatz nach § 50 BImSchG.*

Somit ergibt sich kein Erfordernis für diesbezügliche Festsetzungen auf Ebene des Bebauungsplanes.

Besondere Staubemissionen oder Erschütterungen sind im Umfeld des Plangebietes nicht festzustellen. Diesbezügliche Anforderungen sind daher nicht zu bestimmen.

### **I.1.10 Artenschutz**

Um dem Belang des Artenschutzes angemessen in der Bauleitplanung Rechnung zu tragen und zur Vermeidung von erheblichen natur- und artenschutzfachlichen sowie artenschutzrechtlichen Beeinträchtigungen, werden folgende Maßnahmen im vorliegenden Bebauungsplan festgesetzt:

- Ökologische Baubegleitung

Bei der vorliegenden Planung handelt es sich im Wesentlichen um eine Bestandsüberplanung, da mit Ausnahme eines einzelnen Grundstückes (Flurstück Nr. 5/39) alle Grundstücke bereits bebaut und genutzt werden. Und auch das noch unbebaute Grundstück besitzt schon über den ursprünglichen Bebauungsplan „Ortsrand Südost“ seit dem 26.07.1991 gewisse Baurechte im Rahmen der Festsetzung eines eingeschränkten Gewerbegebietes bzw. über die 6. Änderung des Bebauungsplanes „Ortsrand Südost“ seit dem 17.05.2016 Baurechte für eine Mischgebietsnutzung. Mit dem Vollzug des vorliegenden Bebauungsplanes wird keine konkrete Baumaßnahme vorbereitet oder gar erstmals ermöglicht, sodass Baumaßnahmen allenfalls perspektivisch zu betrachten sind. Daher sind konkrete eingriffsspezifische Artenschutzmaßnahmen nur bedingt hilfreich. Aus diesem Grund wird zur Wahrung der artenschutzrechtlichen Belange sowie zur fachlichen Beratung und Unterstützung festgesetzt, dass bei der Planung und Realisierung von baulichen Maßnahmen eine fachlich qualifizierte Person als Ökologische Baubegleitung einzusetzen ist, die dann dem jeweiligen Bauvorhaben konkrete Artenschutzmaßnahmen zuweisen kann, um erhebliche Beeinträchtigungen zu vermeiden.

- Beschränkung der Rodungszeit

Eine artenschutzrechtliche Relevanz kann in Anbetracht des (wenn auch überschaubaren) Gehölzbestandes (siehe Luftbild in Abbildung 11) für die Gruppe der gehölzbrütenden Vögel nicht grundsätzlich ausgeschlossen werden, weshalb zu deren Schutz festgesetzt wird, dass Gehölze nur außerhalb der Brutzeit, d.h. zwischen 1. Oktober und 28./29. Februar gefällt, gerodet oder zurückgeschnitten werden dürfen. Diese Maßnahme gilt auch für Ziergehölze, kleinräumig ausgebildete Gehölzbestände und den Rückschnitt von in das Baufeld hineinragenden Ästen sowie perspektivisch für Gehölze, die erst nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes anzupflanzen sind (siehe Kapitel I.2.4). Damit wird diese sinngemäß im Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) enthaltene Vorgabe zweifelsfrei auch für den vorliegenden Planbereich verbindlich übernommen. Diese Festsetzung war (mit etwas anderer Formulierung) bereits über die 6. Änderung des Bebauungsplanes „Ortsrand Südost“ in den jetzigen Teilbereichen mit der Kennzeichnung „MU2“ gültig und wird nun auf den gesamten Planbereich angewendet. Ergänzend werden die wertgebenden und nicht innerhalb oder im Nahbereich der Baufenster gelegenen Gehölze zum Erhalt festgesetzt, wodurch diese Bruthabitate generell erhalten bleiben.

- Installation von Nistgeräten

Ebenfalls aus der 6. Änderung des Bebauungsplanes „Ortsrand Südost“ für das ganze Plangebiet übernommen wird die Festsetzung zur Installation von Nistgeräten. Die im Plangebiet vereinzelt bestehenden sowie die nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes anzupflanzenden Gehölze (siehe Kapitel I.2.4) können im Laufe der Jahre natürliche Baumhöhlen ausbilden. Falls diese Gehölze (z.B. aus Gründen der Verkehrssicherungspflicht bei abgestorbenen oder abgängigen Gehölzen) gerodet werden müssen, ist diese Maßnahme umzusetzen und damit Ersatz für den Verlust von Höhlenbäumen (potenzielle Bruthabitatstruktur für Höhlenbrüter) zu schaffen. Dabei sind entsprechende Hilfsgeräte auf dem jeweils betroffenen Grundstück zu installieren. Es sind pro gerodetem Höhlenbaum zwei Nistkästen (jeweils eine Nisthöhle Typ 1B und eine Nisthöhle Typ 1M oder funktional vergleichbare Typen) aufzuhängen. Die Umsetzung dieser Maßnahme ist den Eingriffen

voranzustellen, d.h. die Maßnahme muss vor der Rodung von Höhlenbäumen ausgeführt werden und funktionsfähig sein, und muss unter Anleitung einer Ökologischen Baubegleitung erfolgen. Die Standorte auf dem jeweils betroffenen Grundstück sind durch die Ökologische Baubegleitung festzulegen. Um die fachgerechte Maßnahmenumsetzung zu belegen, ist der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Bergstraße und der Gemeinde Rimbach von der Ökologischen Baubegleitung ein Ergebnisbericht als Vollzugsdokumentation vorzulegen, in dem auch die genauen Standorte der Hilfsgeräte nachzuweisen sind. Alle verwendeten Typbezeichnungen sind übrigens beispielhaft der Produktpalette der Firma Schwegler Vogel- und Naturschutzprodukte GmbH in Schorndorf entlehnt. Qualitativ und funktional gleichwertige Produkte anderer Hersteller wie z.B. Hasselfeldt, Vitara u.a. sind selbstverständlich ebenso einsetzbar.

- Regelungen zur Baufeldfreimachung

Aufgrund der im Plangebiet bereits größtenteils vorhandenen Bebauung und damit der Nähe zu Siedlungsflächen drängt sich eine Betroffenheit von Offenlandarten zwar nicht unmittelbar auf, kann aber zumindest für das noch unbebaute Grundstück Nr. 5/39 auch nicht vollends ausgeschlossen werden. Zum Schutz möglicher bodenbrütender Vögel müssen das Abschieben der Vegetationsdecke und die Baustellenvorbereitungen daher außerhalb der Brutzeit, d.h. zwischen 1. Oktober und 28./29. Februar erfolgen. Gleiches gilt für ggf. durchzuführende Tätigkeiten des Kampfmittelräumdienstes, der maschinell gestützten Bodenerkundung sowie bei der Erkundung archäologischer Bodendenkmäler.

Um Verzögerungen von Baumaßnahmen zu vermeiden, können diese vorbereitenden (Erd-)Arbeiten als Ausnahme auch in der Zeit vom 1. März bis 30. September zugelassen werden, wenn die entsprechend beanspruchten Flächen unmittelbar vor Einrichtung der Baustelle bzw. Beginn der Erdarbeiten sorgfältig durch eine Ökologische Baubegleitung auf vorhandene Bodennester abgesucht werden (Baufeldkontrolle). Sofern ein Brutgeschäft bereits begonnen wurde (was auch den beginnenden Nestbau mit einschließt), sind die Brut und das Ausfliegen der Jungvögel abzuwarten und die Baustelleneinrichtung bzw. der Baubeginn bis nach dem Ausfliegen der Jungen zu verschieben. Der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Bergstraße und der Gemeinde Rimbach ist bei Inanspruchnahme der Ausnahmeregelung in jedem Fall ein Ergebnisbericht durch die Ökologische Baubegleitung vorzulegen, um die fachgerechte Maßnahmenumsetzung zu dokumentieren.

- Verschluss von Bohrlöchern

Zur Vermeidung von Individualverlusten bei Reptilien, Amphibien, Kleinsäufern und Vertretern der Bodenarthropodenfauna sind alle Löcher, die bei (Probe-)Bohrungen im Plangebiet entstehen, unverzüglich durch geeignete Substrate zu verschließen. Diese Maßnahme ist vermutlich bei den bereits bebauten Grundstücken weniger relevant, könnte aber auf dem noch unbebauten Flurstück Nr. 5/39 von Interesse sein (z.B. bei der dortigen Durchführung von Bodenuntersuchungen).

- Sicherung von Austauschfunktionen für Kleinsäuger

Um Störungen und Unterbrechungen von Wechselbeziehungen für die Vertreter der lokalen Kleinsäugerfauna (z.B. Igel) zu vermeiden, ist bei Zäunen zwischen Zaununterkante und Boden ein Abstand von mindestens 10 cm einzuhalten. Zudem ist die Errichtung von Mauersockeln nicht zulässig. Dabei ist allerdings zu beachten, dass die überplanten Grundstücke bereits teilweise mit Einfriedungen umgeben sind. Da die vorhandenen Einfriedungen Bestandsschutz genießen, wird die Maßnahme erst bei der Neuerrichtung dieser Anlagen zum Tragen kommen. Für die noch unbeplanten Grundstücke (Teilbereiche mit der Kennzeichnung „MU1“) existieren bislang keine verbindlichen Vorgaben für Einfriedungen, sodass die nun getroffenen Festsetzungen die Austauschmöglichkeiten weiterhin gewährleisten bzw. zukünftig ggf. sogar verbessern werden. Die Zaunmaßnahme ist bei einer Neuerrichtung ohne Zusatz- und Folgekosten und ohne großen Aufwand umsetzbar, wodurch keine nennenswerten Beeinträchtigungen für die Grundstückseigentümerschaft zu erwarten sind. Neben den Gründen des Artenschutzes werden zu Einfriedungen auch

Festsetzungen aus gestalterischen Gründen auf Grundlage bauordnungsrechtlicher Festsetzungen getroffen (siehe Kapitel I.2.5.2).

- Minimierung von Lockeffekten für Insekten

Um beleuchtungsbedingte Lockeffekte zu minimieren und Totalverluste bei der lokalen Insektenfauna zu vermeiden sind für die Außenbeleuchtung auf den Baugrundstücken und die Beleuchtung der öffentlichen Verkehrsflächen ausschließlich warmweiße LED-Leuchten mit einer maximalen Farbtemperatur von 3.000 Kelvin oder vergleichbare Technologien mit verminderten Lockeffekten für Insekten zulässig. Die vorliegend gewählte Obergrenze für die zulässige Farbtemperatur entspricht dem derzeitigen Stand der Technik, weshalb diese Leuchtmittel schon vielerorts eingesetzt werden. Leuchten mit einer Farbtemperatur von 2.700 Kelvin (oder weniger) haben gegenüber der Leuchte mit 3.000 Kelvin (oder mehr) den Nachteil des deutlich höheren Stromverbrauchs (minimaler Stromverbrauch wäre bei Leuchten mit 4.000 und 5.000 Kelvin gegeben). Weiterhin ist festzustellen, dass die Farberkennbarkeit und auch die Konzentrationsfähigkeit von Verkehrsteilnehmern mit abnehmender Lichttemperatur sinkt. Daher muss ein Abwägungsvorgang zwischen den Belangen des Insektenschutzes, der Energieeinsparung und der Verkehrssicherheit stattfinden. Die Obergrenze von 3.000 Kelvin stellt momentan einen sinnvollen Kompromiss zwischen diesen verschiedenen Belangen dar. Darüber hinaus ist bei dieser Festsetzung nicht ausgeschlossen, dass bei einer Fortentwicklung der Technik in Zukunft die eingesetzte Beleuchtung gegen solche mit geringeren Kelvin-Werten ausgetauscht werden kann, ohne dass es einer Änderung des Bebauungsplanes bedarf. Leuchten sind zudem so anzubringen, dass sie nur nach unten abstrahlen, um die Lichtverschmutzung zu reduzieren. Eine Festsetzung zum Insektenschutz war sinngemäß bereits in der 6. Änderung des Bebauungsplanes „Ortsrand Südost“ enthalten, allerdings noch ohne konkrete Vorgaben zur zulässigen Farbtemperatur der Leuchtmittel und zur Abstrahlgeometrie.

Es wird in diesem Zusammenhang ergänzend empfohlen, die Außenbeleuchtung auf den Baugrundstücken und die Beleuchtung der öffentlichen Verkehrsflächen so zu installieren, dass sie ausschließlich die zu beleuchtenden Flächen anstrahlt, um eine unnötige Lichtverschmutzung weiter zu vermeiden. Die nächtliche Beleuchtung sollte darüber hinaus auf das zeitlich und räumlich unbedingt notwendige Maß beschränkt werden. Diese Maßnahmen entziehen sich aufgrund der fehlenden Bestimmtheit einer Festsetzungsfähigkeit und werden daher nur als Empfehlungen in den Textteil des Bebauungsplanes aufgenommen.

Zum Artenschutz bzw. zur Artenhilfe (Flora und Fauna) sowie zur ökologischen Aufwertung des Plangebietes werden folgende Hinweise und Empfehlungen gegeben:

- Dem Schutz von Insekten wird mit der vorliegenden Planung ein besonderes Augenmerk geschenkt, weshalb sehr ausführliche Hinweise und Empfehlungen für eine „bienenfreundliche Gemeinde“ gegeben werden. So sollten z.B. bei Pflanz- und Begrünungsmaßnahmen zur Verbesserung der Lebensgrundlagen von Bienen, Hummeln und anderen Insekten möglichst Pflanzen und Saatgut verwendet werden, welche die Tracht der Bienen besonders unterstützen und/oder sich auf andere Weise für Nutzinsekten besonders eignen. Daher sind die diesbezüglich bevorzugt zu verwendenden Gehölzarten in den Pflanzlisten entsprechend gekennzeichnet.

Bei der Grünlandansaat sollten zudem bevorzugt arten- und blütenreiche Saatgutmischungen verwendet werden, welche für die Bienenweide günstig sind und möglichst weitgehend aus regionaler Herkunft stammen. Dem Ziel einer guten Bienenweide besonders zuträglich sind naturgemäß Mischungen für Blühflächen/Blühstreifen, die eigens zur Förderung von Nutzinsekten, Bienen und Schmetterlingen angeboten und angelegt werden. Die mit diesen Mischungen eingesäten Blühflächen haben eine Standzeit von bis zu fünf Jahren. In dieser Zeit ist mit längeren Blütenaspekten während der Vegetationszeit zu rechnen. Danach ist die Fläche ggf. umzubrechen und neu einzusäen. Eine Mahd ist in der Regel im Herbst möglich, aber nicht unbedingt erforderlich.

Auch Fassadenbegrünungen sowie eine extensive Begrünung von Flachdächern und schwach geneigten Dächern bieten Insekten attraktive Nahrungsquellen und bilden somit einen wichtigen Pfeiler der bienenfreundlichen Maßnahmen. Deshalb wird empfohlen, Dachflächen, insbesondere schwach geneigte Garagendächer, extensiv zu begrünen und größere Fassaden mit geeigneten Kletter- oder Rankpflanzen zu bepflanzen.

- Im Sinne einer Anstoßwirkung wird eine Empfehlung gegeben, wonach das Pflanzgut für Bäume und Sträucher sowie das einzusetzende Saatgut möglichst aus regionaler Herkunft stammen sollten, um gebietsfremde Ökotypen zu vermeiden. Hierbei wird jedoch lediglich die regionale Herkunft von Pflanz- und Saatgut thematisiert. Ungeachtet dessen sind bei allen im Bebauungsplan festgesetzten Anpflanzungen bzw. bei der Nachpflanzung abgestorbener oder abgängiger Gehölze verbindlich standortgerechte und heimische Arten mit vorgegebenen Mindestpflanzqualitäten zu verwenden, um eine regionaltypische, dauerhafte und zeitnahe Begrünung der Baugrundstücke zu gewährleisten.
- Bei der Errichtung von Zaunanlagen zur Grundstückseinfriedung sollten unbehandelte Zaunpfähle aus Holz verwendet werden, da es sich hierbei um eine wichtige Nistsubstratquelle für diverse Hautflüglerarten handelt.
- Es wird empfohlen, an Neubauten nutzbare Quartierstrukturen für Fledermäuse vorzusehen. Diese können in Form von Holzverschalungen ausgeführt werden. Alternativ können Fledermauskästen aufgehängt bzw. Quartiersteine eingebaut werden. Mit dem Vollzug des Bebauungsplanes werden keine zwingenden Abriss- oder Sanierungsarbeiten vorbereitet, mit denen Quartierverluste für Fledermäuse einhergehen würden, sodass eine verbindliche Festsetzung dieser Maßnahmen nicht geboten erscheint. Dennoch ist diese Artenhilfsmaßnahme für die Förderung der lokalen Fledermausfauna zweckmäßig und wird daher im Sinne einer Anstoßwirkung und zur diesbezüglichen Sensibilisierung der späteren Bauherrschaft als Empfehlung in den Textteil des Bebauungsplanes aufgenommen.

Um darüberhinausgehend eine Sensibilisierung der Bauherrschaft sowie der Architektinnen und Architekten hinsichtlich des Artenschutzes zu erreichen, werden noch folgende diesbezügliche Hinweise und Empfehlungen gegeben:

- Es obliegt der Bauherrschaft bzw. den Grundstücksnutzenden, für die Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände Sorge zu tragen (auch im Hinblick auf die zukünftige Ansiedlung von Arten). In diesem Zusammenhang wird auf die verbindliche Einsetzung einer fachlich qualifizierten Person als Ökologische Baubegleitung bei der Planung und Realisierung von baulichen Maßnahmen verwiesen (siehe oben).

Bei Bauvorhaben oder auch bei späteren Abriss-, Umbau- oder Sanierungsarbeiten darf nicht gegen die im Bundesnaturschutzgesetz (z.Zt. § 44 BNatSchG) geregelten Verbote zum Artenschutz verstoßen werden, die unter anderem für alle europäisch geschützten Arten gelten (z.B. für alle einheimischen Vogelarten, alle Fledermausarten und die Zauneidechse). Nach § 44 Abs. 1 BNatSchG ist es unter anderem verboten, Tiere dieser Arten zu verletzen oder zu töten, sie erheblich zu stören oder ihre Fortpflanzungs- und Ruhestätten zu beschädigen oder zu zerstören. Bei Zuwiderhandlungen drohen die Bußgeld- und Strafvorschriften (z.Zt. §§ 69, 71 und 71a BNatSchG). Die artenschutzrechtlichen Verbote gelten unabhängig davon, ob die bauliche Maßnahme baugenehmigungspflichtig ist oder nicht.

Es wird darauf hingewiesen, dass artenschutzfachliche bzw. -rechtliche Maßnahmen auch im Rahmen bauaufsichtlicher Verfahren verbindlich festgesetzt werden können.

Die Bauherrschaft ist verpflichtet, zu überprüfen, ob artenschutzrechtliche Belange durch ihr Bauvorhaben beeinträchtigt werden können. Wird z.B. ein Bauantrag im Herbst oder Winter gestellt oder es finden sich zu dieser Zeit keine Spuren von geschützten Arten, entbindet dies die Bauherrschaft nicht von der Pflicht, bei einem Baubeginn im Frühjahr oder Sommer erneut zu überprüfen, ob geschützte Arten von dem Bauvorhaben betroffen sein könnten.

Mit den vorgenannten Festsetzungen, Hinweisen und Empfehlungen werden die artenschutzrechtlichen Belange angemessen in der Planung berücksichtigt. Durch die Umsetzung dieser Maßnahmen, insbesondere durch die Einsetzung einer ökologischen Baubegleitung, können artenschutzrechtliche Verbotstatbestände vermieden und erhebliche oder nachhaltige Beeinträchtigungen auf den Belang des Artenschutzes ausgeschlossen werden.

Nach bisherigem Kenntnisstand wird bei der Umsetzung des Bebauungsplanes voraussichtlich keine Ausnahmegenehmigung von den Verboten des § 44 BNatSchG erforderlich. Sofern dies aufgrund aktueller Beobachtungen doch der Fall sein sollte, wäre eine entsprechende Genehmigung bei der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Bergstraße zu beantragen.

#### **I.1.11 Belange der Landwirtschaft und des Waldes**

Durch den Vollzug des Bebauungsplanes werden keine landwirtschaftlich genutzten Flächen in Anspruch genommen, da das Plangebiet größtenteils bereits bebaut ist. Dies gilt auch für das einzige noch unbebaute Flurstück Nr. 5/39, zumal dieses Grundstück schon über den ursprünglichen Bebauungsplan „Ortsrand Südost“ seit dem 26.07.1991 gewisse Baurechte im Rahmen der Festsetzung eines eingeschränkten Gewerbegebietes bzw. über die 6. Änderung des Bebauungsplanes „Ortsrand Südost“ seit dem 17.05.2016 Baurechte für eine Mischgebietsnutzung besitzt. Wegen der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB werden zudem keine weiteren Flächen für Ausgleichsmaßnahmen benötigt.

Waldflächen sind von der Planung nicht betroffen, da keine diesbezüglichen Gehölzstrukturen im Plangebiet vorhanden sind. An die südwestliche Spitze des Planbereiches grenzt im Süden jedoch eine kleine Waldfläche an. Aufgrund der hier schon seit Jahren und Jahrzehnten bestehenden Nutzungen und Bebauungen ergeben sich aber durch die vorliegende Bestandsüberplanung keine anderen Auswirkungen auf diese Waldfläche als ohne die Planung.

#### **I.1.12 Belange des Kampfmittelräumdienstes**

Der Gemeinde Rimbach liegen keine Hinweise auf das Vorhandensein von Kampfmittelresten im Plangebiet und dessen Umgebung vor.

Der Sachverhalt eines möglichen Kampfmittelverdachtessoll aber dennoch mit dem zuständigen Kampfmittelräumdienst des Landes Hessen beim Regierungspräsidium Darmstadt im Rahmen der förmlichen Beteiligung der Behörde am vorliegenden Bauleitplanverfahren erörtert werden, um die Gefahren durch Kampfmittelreste zu minimieren.

#### **I.1.13 Klimaschutz und Energiewende**

Am 30.07.2011 ist das „Gesetz zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden“ in Kraft getreten (BGBl. I S. 1509). Mit dieser sogenannten „Klimaschutz-Novelle“ wurde nicht nur die Klimaschutzklausel in § 1 Abs. 5 Satz 2 BauGB erweitert, sondern vor allem auch ein neuer Absatz 5 in § 1a BauGB eingefügt, der die klimagerechte städtebauliche Entwicklung als Abwägungsbelang hervorhebt.

Die Gemeinde Rimbach geht davon aus, dass die Belange des Klimaschutzes im Rahmen der zulässigen Nutzungen durch die Anforderungen des am 01.11.2020 in Kraft getretenen Gesetzes zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden (Gebäudeenergiegesetz - GEG), durch welches die Energieeinsparverordnung (EnEV) ersetzt wurde, angemessen und dem Stand der Technik entsprechend auch unter wirtschaftlichen Rahmenbedingungen in gerechter Abwägung berücksichtigt sind, ohne dass es weiterer Anforderungen oder Festsetzungen auf Ebene des Bebauungsplanes bedarf.

Hierdurch ist auch gewährleistet, dass der Bebauungsplan nicht im Normenkonflikt zur sich regelmäßig verändernden Bundesgesetzgebung steht. So wurde die Energieeinsparverordnung, wie bereits erwähnt, erst im November 2020 vom Gebäudeenergiegesetz abgelöst. Die letzte

Änderung der Energieeinsparverordnung erfolgte zuvor aber auch erst im Juni 2020. Da auch das Gebäudeenergiegesetz künftig sicherlich weiter fortgeschrieben wird, ist es durchaus möglich, dass sich bis zur Realisierung späterer Bauvorhaben erneut Änderungen ergeben werden, die für das dann anstehende Bauvorhaben anzuwenden sein werden. Nachdem sich die Gesetzgebung somit ständig in der Anpassung befindet, was nicht zuletzt auch dem technischen Fortschritt geschuldet ist, sind Maßnahmenfestsetzungen im Vorgriff nicht zweckmäßig.

Nach § 14 Abs. 2 Satz 1 BauNVO können die der Versorgung der Baugebiete mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienenden Nebenanlagen in den Baugebieten als Ausnahme zugelassen werden, auch soweit für sie im Bebauungsplan keine besonderen Flächen festgesetzt sind. Sofern sich solche Anlagen nach Prüfung der Bauherrschaft wirtschaftlich darstellen lassen, kann die Bauaufsichtsbehörde somit eine entsprechende Zulässigkeit im eigenen Ermessen bescheinigen.

Maßnahmen wie zentrale Wärmeversorgungsanlagen wären in Anbetracht der größtenteils bereits bestehenden Bebauung nicht mehr zweckmäßig. Die Nutzung regenerativer Energieformen ist grundsätzlich zulässig. Dazu zählen z.B. die Solarenergie zur Warmwasserbereitung und Heizungsunterstützung sowie Photovoltaikanlagen zur Stromerzeugung. Die dezentrale Solarenergienutzung ist ausdrücklich zulässig (Photovoltaikmodule und Sonnenkollektoren). Auf eine zwingende Vorgabe zur Errichtung von Solaranlagen wird aber verzichtet, da es sich vorliegend um eine Bestandsüberplanung handelt. Durch das Gebäudeenergiegesetz in der zum Zeitpunkt der baulichen Realisierung gültigen Fassung ist die Nutzung erneuerbarer Energien mit einem angemessenen Anteil am Energiebedarf geregelt.

Besondere Gefahren für das Plangebiet aufgrund des Klimawandels, auf die mit planungsrechtlichen Steuerungselementen zu reagieren wäre, werden nicht gesehen.

Um eine Anstoßwirkung für die Belange des Klimaschutzes und der Energiewende zu erzielen, werden folgende Hinweise und Empfehlungen gegeben:

- 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. Holzpellets) zu nutzen.
- Die Nutzung der Solarenergie zur Warmwasserbereitung und Heizungsunterstützung sowie die Errichtung von Photovoltaikanlagen zur Stromerzeugung werden empfohlen. In diesem Zusammenhang wird auch die Optimierung der Dachausrichtung zur Nutzung solarer Energie empfohlen.
- Hinsichtlich der Nutzung von Geothermie wird darauf hingewiesen, dass sich der Planbereich zwar in einem hydrogeologisch günstigen Gebiet für die Erdwärmenutzung befindet, diese aber aufgrund der Lage in der Schutzzone III des sich im Festsetzungsverfahren befindlichen Trinkwasserschutzgebietes „WSG Brunnen Im Hopper, Rimbach“ (WSG-ID 431-043) wasserwirtschaftlich nicht zulässig ist.

## **I.2 Festsetzungen des Bebauungsplanes**

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

### **I.2.1 Art der baulichen Nutzung**

Die innerhalb des Geltungsbereiches entsprechend zeichnerisch bestimmten Flächen mit den Kennzeichnungen „MU1“ und „MU2“ werden als „Urbane Gebiete“ (MU) gemäß § 6a BauNVO festgesetzt. Im Plangebiet ist eine Durchmischung von Gewerbe- und Wohnnutzungen anzutreffen, wobei keine gleichgewichtige Nutzungsmischung festzustellen ist. Die Festsetzung eines Gewerbegebietes ist in diesem Bereich nicht zielführend, da hier bereits verschiedene und in nicht

unerheblichem Maße Wohnnutzungen existieren, die ohne Bindung an einen Gewerbebetrieb (also nicht betriebszugeordnet) zugelassen wurden. Von der Festsetzung eines Mischgebietes wird abgesehen, da die damit zwingend erforderliche, gleichgewichtige Durchmischung (optimalerweise im Verhältnis 50:50, mindestens jedoch im Verhältnis von 70:30) nicht gegeben ist und aufgrund der baulichen Entwicklung des Plangebietes in den vergangenen Jahrzehnten auch nicht realisierbar erscheint. Somit stellt die Festsetzung eines urbanen Gebietes, das dem Wohnen sowie der Unterbringung von Gewerbebetrieben und sozialen, kulturellen und anderen Einrichtungen, die die Wohnnutzung nicht wesentlich stören, dient, deren Nutzungsmischung aber nicht gleichgewichtig sein muss, eine zweckmäßige und flexible Nutzungsausrichtung dar. Die im Planbereich bestehenden Gewerbebetriebe sind innerhalb eines urbanen Gebietes zulässig, da sie die Wohnnutzung nicht wesentlich stören. Innerhalb des Plangebietes stellen die Flächen entlang der Schloßstraße (Teilbereiche mit der Kennzeichnung „MU1“) einen überwiegend gewerblich beschaffenen Bereich dar, während die Grundstücke „Im Kreuzwinkel“ (Teilbereiche mit der Kennzeichnung „MU2“) eher wohnbaulich geprägt sind.

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, werden im urbanen Gebiet (Teilbereiche mit den Kennzeichnungen „MU1“ und „MU2“) ausgeschlossen, um Immissionskonflikte, die mit solchen, in der Regel mit wesentlichen Emissionen einhergehenden Vorhaben verbunden wären, zu vermeiden. Der Ausschluss erscheint auch zur Wahrung der gesunden Wohn- und Arbeitsbedingungen im Plangebiet sowie in der Umgebung erforderlich, da insbesondere die zum Teil innerhalb, vor allem aber auch umliegenden Wohnnutzungen einen entsprechenden Schutzanspruch genießen. Innerhalb der überplanten Flächen sind Vorhaben, die der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen (UVP-pflichtige Vorhaben), weder vorhanden noch beabsichtigt, weshalb diesbezüglich nichts gegen einen entsprechenden Ausschluss spricht. Zur Lockerung dieses restriktiven Ausschlusses, können jedoch Vorhaben, die gemäß der Liste UVP-pflichtiger Vorhaben (Anlage 1 zum UVPG) nach Spalte 2 der Pflicht zur Vorprüfung des Einzelfalls unterliegen, als Ausnahme zugelassen werden, wenn als Ergebnis dieser Vorprüfung festgestellt wird, dass eine UVP-Pflicht nicht besteht.

Die Kommunen sind seit der BauGB-Novelle im Mai 2017 aufgefordert, die ggf. möglichen Konflikte durch Anlagen und Einrichtungen im Sinne des § 3 Abs. 5a und 5b BImSchG (Störfallbetriebe) in die Abwägung einzubeziehen. Hierzu ist festzustellen, dass im Plangebiet und in der Umgebung bislang keine Störfallbetriebe ansässig sind, weshalb auch keine entsprechenden Konflikte bestehen. Um eine diesbezügliche Problematik auch in der Zukunft zu vermeiden, erfolgt ein Ausschluss entsprechender Nutzungen im gesamten Plangebiet. Aufgrund der Nähe zu Wohnnutzungen innerhalb und außerhalb des Plangebietes, zum Einzelhandelsmarkt im Norden, zur Bundesstraße B 38 im Nordwesten und zur Trasse der Weschnitztalbahn etwas weiter im Westen wäre eine Zulassung von Störfallbetrieben im Plangebiet schon aufgrund des üblicherweise einzuhaltenden Achtungsabstandes von Störfallbetrieben zu ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebieten sowie zu sonstigen schutzbedürftigen Gebieten, insbesondere zu öffentlich genutzten Gebieten und wichtigen Verkehrswegen faktisch ausgeschlossen, weshalb mit dem Ausschluss kein wesentlicher Nachteil für die bereits ansässigen Betriebe verbunden ist.

Im Plangebiet werden Bordelle, Peep-Shows, Swinger-Clubs, Spielhallen oder vergleichbare Nutzungen, die Gewerbebetriebe sind, aber nicht den Vergnügungsstätten zugerechnet werden, aus sozialen Gründen und zur Vermeidung von „Trading-down-Effekten“ innerhalb des Plangebietes und in dessen Umgebung ausgeschlossen. Im Hinblick auf den Spielhallenausschluss ist festzustellen, dass in einer Entfernung von nur 400-450 m Luftlinie bereits mehrere Spielhallen (drei Spielhallen in der Schloßstraße 46 und zwei Spielhallen in der Schloßstraße 50) und zudem noch eine Spielhalle in der Friedrich-Ebert-Straße 21 (hier beträgt die Entfernung allerdings ca. 1,2 km Luftlinie) bestehen. Da in Rimbach somit in Summe schon sechs Spielhallen existieren, wird die Errichtung weiterer Spielhallen kritisch gesehen, insbesondere in Anbetracht des damit verbundenen Risikos der Spielsucht. Aufgrund der Größe Rimbachs und der entsprechenden

Einwohnerzahl werden die sechs bereits bestehenden Spielhallen als ausreichend erachtet. Zudem soll der Ortseingang Rimbachs von Spielhallen freigehalten werden.

Zur Minimierung der Beeinträchtigung des Landschafts- und Ortsbildes am Ortseingang Rimbachs werden Werbeträger als selbstständige gewerbliche Nutzung, also eine sogenannte „Fremdwerbung“ ausgeschlossen. Die im Gebiet bereits bzw. künftig ansässigen Betriebe dürfen natürlich für sich selbst werben, wobei hierzu gewisse Einschränkungen zu beachten sind, die sich ebenfalls aus Gründen des Landschafts- und Ortsbildes sowie der gestalterischen Zielsetzung ergeben. Werbeanlagen dienen dazu, gesehen zu werden. Werbung für Betriebe des Standortes dient diesen Firmen und ist betrieblich notwendig. Werbung für Produkte von Firmen außerhalb des Gebietes tritt in Konkurrenz zur Werbung der Betriebe im Gebiet selbst und wird daher als zusätzliche und die Betriebe des Plangebietes nicht unterstützende Beeinträchtigung von Orts- und Landschaftsbild ausgeschlossen.

In den urbanen Gebieten „MU1“ und „MU2“ werden die ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten einerseits aus sozialen Gründen ausgeschlossen (z.B. wegen des Risikos der Spielsucht, siehe auch vorstehende Erläuterungen zum Ausschluss von Spielhallen), andererseits aber auch, um „Trading-down-Effekte“ zu vermeiden, die sich nachteilig auf die Struktur des Planbereiches und seiner Umgebung auswirken können.

In den Teilbereichen mit der Kennzeichnung „MU2“ werden zudem die ausnahmsweise zulässigen Tankstellen als unzulässig erklärt, um diesen überwiegend wohnbaulich genutzten Bereich vor den üblicherweise mit dieser Nutzung einhergehenden Verkehrsimmissionen zu schützen. Für die Teilbereiche mit der Kennzeichnung „MU1“ erfolgt dieser Ausschluss allerdings nicht. Grundsätzlich spricht nichts gegen eine direkt an der B 38 gelegene Tankstelle, was die bestehende Tankstelle auf der Nordwestseite der B 38 (Schloßstraße 57) verdeutlicht. Aus städtebaulicher Sicht ist ein solcher Ausschluss hier somit nicht geboten. Dennoch ist nicht davon auszugehen, dass sich aufgrund der an der Schloßstraße herrschenden rückseitigen Erschließungssituation mit einem Verbot der Ein- und Ausfahrt an der B 38 und der bereits bestehenden Konkurrenz hier eine weitere Tankstelle niederlassen wird.

### **I.2.2 Maß der baulichen Nutzung**

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die in den tabellarischen Festsetzungen (Nutzungsschablone) angegebenen Höchstwerte für die Grundflächenzahl (GRZ), die Geschossflächenzahl (GFZ), die Zahl der Vollgeschosse sowie die maximale Höhe baulicher Anlagen festgesetzt und orientiert sich dabei einerseits an der Bestandsbebauung, andererseits aber auch an der gewünschten Entwicklung des Plangebietes.

Die in den Teilbereichen mit der Kennzeichnung „MU1“ festgesetzte Grundflächenzahl von 0,7 stellt einen Kompromiss zwischen dem teilweise vorhandenen hohen Ausnutzungsgrad der Grundstücksflächen mit dem diesbezüglichen Flächenbedarf bei Gewerbebetrieben (Lagerflächen zählen hier zur Hauptnutzung und sind dementsprechend in die Grundflächenzahl einzurechnen) und einer für den Ortseingang wünschenswerten lockeren Bebauung mit einer einladenden Durchgrünung dar. Daher soll der Orientierungswert für die Obergrenze nach § 17 BauNVO für urbane Gebiete von 0,8 vorliegend unterschritten werden. Die festgesetzte Grundflächenzahl von 0,5 in den Teilbereichen mit der Kennzeichnung „MU2“ wird aus der bisherigen Bauleitplanung übernommen, da sich die dort bereits realisierte Bebauung schon daran orientiert hat. Für diesen wohnbaulich geprägten Bereich in erhöhter Hanglage erscheint dieser Wert im Hinblick auf eine aufgelockerte Bebauung ausreichend und angemessen.

Im Sinne der Ortstypik im Plangebiet und der Umgebung werden in den urbanen Gebieten zwei Vollgeschosse (II) als Höchstmaß zugelassen. Durch die Multiplikation der festgesetzten Grundflächenzahl mit den zwei zulässigen Vollgeschossen ergibt sich die zulässige Geschossflächenzahl (GFZ), da kein städtebauliches Erfordernis für eine weitergehende Begrenzung erkannt werden kann. In den Teilbereichen mit der Kennzeichnung „MU1“ ist somit eine Geschossflächenzahl von maximal 1,4 und in den Teilbereichen mit der Kennzeichnung „MU2“ von bis zu 1,0 zulässig.

Die maximale Höhe baulicher Anlagen wird in den Teilbereichen mit der Kennzeichnung „MU1“ auf 12,00 m begrenzt. Diese Höhe berücksichtigt einerseits den baulichen Bestand im Plangebiet und der näheren Umgebung (auf der gegenüberliegenden Straßenseite sind Gebäudehöhen bis 14,00 m zulässig), lässt andererseits aber auch vor allem eine zweckmäßige gewerbliche Nutzung zu. Entgegen den bisherigen Festsetzungen wird in den Teilbereichen mit der Kennzeichnung „MU2“ nicht mehr an der Untergliederung der Höhenfestsetzungen in Traufwand- und Firsthöhen festgehalten, da hiermit der Ausbau von Dachgeschossen bzw. die Errichtung von Staffelgeschossen erschwert würde. Zukünftig wird hier nur noch eine maximale Höhe baulicher Anlagen von 11,00 m festgesetzt (entspricht der bislang zulässigen Firsthöhe aus der 6. Änderung des Bebauungsplanes „Ortsrand Südost“). Im Sinne des schonenden Umgangs mit Grund und Boden soll damit eine effektivere und flexiblere Ausnutzung der Gebäudehöhe ermöglicht werden. Die zulässigen Gebäudehöhen werden als der örtlichen Situation und Umgebung angemessen erachtet und lösen keine Konflikte hinsichtlich nachbarschützender Belange aus, da unabhängig von den Festsetzungen dieses Bebauungsplanes uneingeschränkt die Abstandsflächenregelungen der Hessischen Bauordnung gelten, durch die bereits die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse insbesondere auch in Bezug auf die Belüftung und Belichtung der Baugrundstücke gewährleistet sind.

Gemäß § 18 Abs. 1 BauNVO sind bei Festsetzung der Höhe baulicher Anlagen die erforderlichen Bezugspunkte zu bestimmen. Um die Topografie des Planbereiches zu berücksichtigen, werden innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen verschiedene Bezugshöhen (untere Bezugspunkte) festgesetzt, die sich an die bestehenden Geländehöhen anlehnen. Die einzelnen Teilbereiche bzw. maßgeblichen Bezugspunkte sind im Planteil des Bebauungsplanes durch das Planzeichen „Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen bzw. Bezugspunkte für die Höhe baulicher Anlagen“ voneinander getrennt, um jeweils eine eindeutige Bezugshöhe zu gewährleisten. Zum besseren Verständnis der Topografie werden die bestehenden Höhenlinien nachrichtlich im Planteil des Bebauungsplanes dargestellt.

Die zulässige Höhe baulicher Anlagen darf durch technische Aufbauten und Teile haustechnischer Anlagen (z.B. Solaranlagen, Aufzugsanlagen, Klimageräte, Schornsteine etc.) sowie durch Anlagen zur Absturzsicherung (z.B. Brüstungsmauern, Geländer etc.) um bis zu 1,00 m überschritten werden, um einerseits durch diese üblicherweise kleinflächigen Anlagen die Gebäudekubatur nicht unnötig zu beeinträchtigen und andererseits z.B. die Verwendung regenerativer Energien zu erleichtern. Als Ausnahme können für Abluftanlagen auch größere Höhen zugelassen werden, wenn sich das entsprechende Erfordernis aufgrund des Immissionsschutzrechtes ergibt, sodass auch solche gesetzlich vorgegebenen Anlagen nicht im Widerspruch zu den Bebauungsplanfestsetzungen stehen.

### **1.2.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen**

In den Teilbereichen mit der Kennzeichnung „MU1“ wird eine abweichende Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt, bei der die Länge der Hausformen höchstens 50 m betragen darf, ansonsten aber freigestellt ist, da innerhalb dieses über Jahrzehnte „gewachsenen“ Gebietes keine einheitliche Bauweise als Maßgabe festgestellt werden kann. Die Begrenzung der Gebäudelänge auf 50 m (in Anlehnung an die Regelungen der BauNVO zur offenen Bauweise) erfolgt, um den Ortseingang Rimbachs vor längeren Gebäuderiegeln freizuhalten. Auch die bestehenden Gebäude unterschreiten diese Längenbeschränkung, sodass die Festsetzung nicht zu Konflikten führt und als ortstypisch angesehen werden kann. Für die Teilbereiche mit der Kennzeichnung „MU2“ wird wie schon in der bisher hier gültigen 6. Änderung des Bebauungsplanes „Ortsrand Südost“ eine offene Bauweise festgesetzt, sodass die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand zu errichten sind. Die in diesem Bereich bereits realisierten Gebäude entsprechen dieser Bauweise und es wird kein städtebaulicher Grund gesehen, hiervon für das einzige noch unbebaute Grundstück Nr. 5/39 abzuweichen.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen (Baufenster) festgelegt und orientieren sich an dem baulichen Bestand mit den versiegelten Freiflächen. Es werden größere

zusammenhängende Baufenster festgesetzt, um eine möglichst flexible Grundstücksnutzung sicherzustellen und die überbaubaren Grundstücksflächen weitestgehend von der Grundstücksparzellierung zu entkoppeln. Im Bereich der Schloßstraße 54-58 halten die Bestandsgebäude mit Ausnahme kleinerer Nebengebäude einen recht einheitlichen Abstand von 7,0 m zu den östlichen Grundstücksgrenzen auf, weshalb die Baugrenze diesen Abstand hier aufgreift. Dafür reichen die Gebäude der Schloßstraße 72-82 häufig bis an die Parzelle der Schloßstraße heran, sodass auch die Baugrenze bis an die Straßenparzelle herangeführt wird. Die Baufenster in den Teilbereichen mit der Kennzeichnung „MU2“ werden unverändert aus der bisherigen Bauleitplanung übernommen, da sich die hier bereits realisierte Bebauung schon dementsprechend orientiert hat. Die Hausgärten sind in diesem Bereich östlich der Gebäude gelegen, was durch das Abrücken der östlichen Baugrenze um 10,0 m von den Grundstücksgrenzen berücksichtigt wird.

#### **I.2.4 Festsetzungen sowie Hinweise und Empfehlungen zur Vermeidung und Minimierung von Eingriffen in Natur und Landschaft**

Mit dem Bebauungsplan werden - unter anderem neben den Maßnahmen, die aus Gründen des Artenschutzes getroffen werden (siehe Erläuterungen in Kapitel I.1.10) - noch folgende Festsetzungen zur Vermeidung und Minimierung der Umweltauswirkungen bestimmt bzw. diesbezügliche Hinweise und Empfehlungen gegeben:

- Um eine dauerhafte Begrünung des Plangebietes zu gewährleisten, sind alle Pflanzungen wie schon in der 6. Änderung des Bebauungsplanes „Ortsrand Südost“ extensiv zu unterhalten und zu pflegen (keine Düngung, keine Pflanzenschutzmittel). Abgestorbene Gehölze und abgängige Gehölze, die aus Gründen der Verkehrssicherungspflicht gerodet werden müssen, sind nachzupflanzen.
- Bei allen im Bebauungsplan festgesetzten Anpflanzungen bzw. bei der Nachpflanzung abgestorbener oder abgängiger Gehölze sind standortgerechte und heimische Gehölze mit vorgegebenen Mindestpflanzqualitäten zu verwenden, um eine regionaltypische, dauerhafte und zeitnahe Durchgrünung der Baugrundstücke zu erhalten. Zur Erleichterung für die Bauherrschaft sowie für die Architektinnen und Architekten werden in diesem Zusammenhang geeignete Gehölzarten über einer Auswahlliste empfohlen, in der zudem Gehölze zur besonderen Unterstützung der Hummel- und Bienenweide (sehr gutes Nektar- und/oder Pollenangebot) gekennzeichnet sind. Das Anpflanzen von Nadelgehölzen und Hybridpappeln ist im Übrigen nicht zulässig, da entsprechende Arten nicht ortstypisch sind, durch schnellen Wuchs in relativ kurzer Zeit zu Standsicherheitsproblemen, Astwurf etc. neigen und die Beseitigung im Siedlungsbereich meist sehr aufwändig ist.
- Um die Durchgrünung des Plangebietes zu gewährleisten, ist auf den Baugrundstücken innerhalb der Teilbereiche mit der Kennzeichnung „MU1“ je angefangene 600 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche mindestens ein Laubbaum-Hochstamm anzupflanzen, dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Diese Festsetzung bedeutet, dass bei einer Baugrundstücksgröße ≤ 600 m<sup>2</sup> mindestens ein Laubbaum zu pflanzen ist, bei einer Baugrundstücksgröße > 600 m<sup>2</sup> und ≤ 1.200 m<sup>2</sup> mindestens zwei Laubbäume, bei einer Baugrundstücksgröße > 1.200 m<sup>2</sup> und ≤ 1.800 m<sup>2</sup> mindestens drei Laubbäume etc. Da die Teilbereiche „MU1“ überwiegend gewerblich geprägt sind, ist die aus dieser Festsetzung resultierende Anzahl an Bäumen angemessen und geht zum Teil über das heutige Maß an Gehölzbestand hinaus, zumal es in diesem bislang unbeplanten Bereich auch noch keine verbindlichen Vorgaben für Gehölzpflanzungen gab. Für die Baugrundstücke innerhalb der Teilbereiche mit der Kennzeichnung „MU2“, welche eher wohnbaulich genutzt werden, wird eine höhere Baumdichte als adäquat angesehen, weshalb hier je angefangene 400 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche mindestens ein Laubbaum-Hochstamm anzupflanzen, dauerhaft zu erhalten und zu pflegen ist. Dies entspricht auch der bisherigen Festsetzung aus der 6. Änderung des Bebauungsplanes „Ortsrand Südost“. Bestandsbäume auf dem jeweils betroffenen Grundstück sind auf diese Festsetzungen anzurechnen. Auf eine feste zeichnerische Verortung von Baum- und

Strauchpflanzungen wird verzichtet. Durch die vorgenommenen textlichen Festsetzungen wird einerseits eine angemessene Durchgrünung vorgegeben, andererseits aber auch eine flexible Garten- und Grundstücksgestaltung ermöglicht.

- Die nicht innerhalb oder im Nahbereich der Baufenster gelegenen Gehölze werden zeichnerisch zum Erhalt festgesetzt, um deren Fortbestand zu gewährleisten. Dies betrifft zum einen einzelne Bäume entlang der Schloßstraße, welche am Rand der Straßenparzelle bzw. auf der Fläche der Transformatorstation im Sinne von Verkehrsbegleitgrün stehen. Zum anderen werden die bereits in der 6. Änderung des Bebauungsplanes „Ortsrand Südost“ am Ostrand der Teilbereiche mit der Kennzeichnung „MU2“ zum Erhalt festgesetzten Gehölze unverändert übernommen, sodass auch diese Begrünung dauerhaft bestehen bleibt. Die entlang der B 38 vorhandenen und im Luftbild (siehe Abbildung 11) erkennbaren Bäume befinden sich übrigens innerhalb der Straßenparzelle (Flurstück Nr. 50/32) und damit außerhalb des Geltungsbereiches.
- Um weitere „Grün-Akzente“ zur ökologischen Aufwertung des Plangebietes zu setzen, wird im Sinne einer Anstoßwirkung empfohlen, Dachflächen, insbesondere schwach geneigte Garagendächer, extensiv zu begrünen und größere Fassaden mit geeigneten Kletter- oder Rankpflanzen aus einer Liste empfohlener Gehölzarten zu bepflanzen. Auf eine zwingende Dach- und Fassadenbegrünung wird allerdings wegen des überwiegend bereits realisierten baulichen Bestandes, für den es solche Festsetzungen nicht gab, verzichtet.
- Zum Schutz von Bepflanzungen wird auf die Beachtung der DIN 18920 (Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen) hingewiesen.
- Es wird darauf hingewiesen, dass den Bauvorlagen ein Freiflächenplan beizufügen ist (siehe auch Bauvorlagenerlass). Dieser hat die geplante Nutzung der Freiflächen nach Art, Lage und Größe mit allen gemäß Bebauungsplan vorgesehenen Bepflanzungen, den versiegelten, befestigten und begrüneten Flächen, den Verkehrsflächen etc. darzustellen.

### **I.2.5 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (örtliche Bauvorschriften)**

Aus Gründen des Orts- und Straßenbildes werden noch verschiedene bauordnungsrechtliche Festsetzungen (örtliche Bauvorschriften) auf Grundlage der Hessischen Bauordnung (HBO) getroffen.

#### **I.2.5.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen sowie Vorschriften über Werbeanlagen**

Bei einer Ausbildung des obersten Geschosses als Staffelgeschoss ist an den Gebäudeseiten ein Fassadenrücksprung von mindestens 1,50 m gegenüber der Fassade des darunterliegenden Vollgeschosses vorzusehen, damit jeder Nachbar optisch Fassadenrücksprünge wahrnehmen kann und keine Außenwand auf voller Breite und Höhe des Gebäudes wie bei einem Kubus vor Augen hat. Damit ist aus gemeindlicher Sicht immer noch eine gewisse planerische Freiheit gegeben. Letztlich darf ein Staffelgeschoss 75 % der Fläche des darunterliegenden Geschosses nicht überschreiten, sodass ohnehin bestimmte Rücksprünge erforderlich werden, aber eben beispielsweise nicht nur auf einer Seite. Von der Regelung von Rücksprüngen ausgenommen sind Fassaden im Bereich von Treppenhäusern und/oder Aufzugsanlagen (im Hinblick auf die Barrierefreiheit), die zum Zwecke einer durchgängigen vertikalen Erschließung aller Geschosse ohne Rücksprung errichtet werden dürfen.

Die zulässige Dachneigung wird nicht auf einen festen Wert, sondern auf einen Bereich bis maximal 40° festgesetzt. Als Dachform werden Flach-, Pult-, Sattel- und Walmdächer zugelassen. Flach-, Pult- und Satteldächer sind mit entsprechenden Dachneigungen im Plangebiet zu finden, weshalb diese als ortsbildtypisch beurteilt werden können. Aber auch Walmdächer sind in Rimbach vielfach vorhanden und daher ortstypisch, weshalb sie ebenfalls zugelassen werden. Die Festsetzungen zur Dachform und -neigung werden damit einheitlich für die Teilbereiche mit den Kennzeichnungen „MU1“ und „MU2“ getroffen, sodass entgegen der bisherigen Festsetzung in

der 6. Änderung des Bebauungsplanes „Ortsrand Südost“ für diesen Bereich nun auch Flachdächer zugelassen werden, da diese den heutigen Bauwünschen entgegenkommen und die Möglichkeit zur Herstellung einer Dachbegrünung verbessern.

Aus Gründen des Orts- und Straßenbildes sowie zur Vermeidung von Blendwirkungen wird bestimmt, dass für geneigte Dachflächen (über 10° Dachneigung) ausschließlich kleinformatige, nicht spiegelnde Dachmaterialien (z.B. Tonziegel oder Betondachsteine) zu verwenden sind. Im Sinne einer ortstypischen Dacheindeckung baulicher Anlagen ist diese ausschließlich in ziegelroten bis dunkelbraunen oder grauen bis schwarzen Farbtönen zulässig. Neben den genannten Dachmaterialien und -farben sind aufgrund des ökologischen Nutzens selbstverständlich auch begrünte Dächer zulässig. Auf eine zwingende Dachbegrünung wird allerdings wegen des überwiegend bereits realisierten baulichen Bestandes, für den es eine solche Festsetzung nicht gab, verzichtet. Es erfolgt jedoch eine Empfehlung zur extensiven Begrünung von Dachflächen, insbesondere von schwach geneigten Garagendächern, im Sinne einer Anstoßwirkung.

Dachaufbauten werden zugelassen, da diese ortsbildtypisch sind. Hierbei sind auch Solaranlagen (Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen) aufgrund ihres ökologischen Nutzens zulässig. Für Dachgauben erfolgen jedoch aus gestalterischen Gründen noch Festsetzungen hinsichtlich eines einheitlichen Gaubentyps je Gebäude (z.B. Sattel-, Schlepp-, Spitzgaube), der Größe und des erforderlichen Abstandes zu Giebel und First. Es wird allerdings kein städtebauliches Erfordernis gesehen, die Form untergeordneter Dachflächen wie die von Gauben weitergehender zu reglementieren, weshalb damit grundsätzlich jede Gaubenform zulässig ist.

Um Blendwirkungen zu vermeiden, aber auch aus Gründen des Orts- und Straßenbildes, sind Fassaden mit nicht spiegelnden Werkstoffen herzustellen oder zu verkleiden, weshalb auch verspiegeltes Glas bei der Fassadengestaltung unzulässig ist.

Um ein Hervorstechen von Werbeanlagen zu verhindern und deren Fernwirkung einzuschränken sowie zur Vermeidung von Blendungen und Ablenkungen des Straßenverkehrs auf der Bundesstraße, sind diese nur auf privaten Grundstücken in einem Abstand von mindestens 3,00 m zu Grundstücksgrenzen und nur unterhalb der Firsthöhe der jeweiligen Nutzung zulässig. In diesem Zusammenhang wird im Übrigen explizit vorgegeben, dass von Werbeanlagen zum Schutz der angrenzenden Nutzungen und der Verkehrsteilnehmer auf der B 38 keine Blendwirkung ausgehen darf. Ebenfalls aus den vorgenannten Gründen sowie aus gestalterischen Gründen und zum Schutz des Ortsbildes sind beleuchtete Werbeanlagen nicht zulässig. Dem folgend dürfen durch Leuchten angestrahlte Werbeanlagen eine Größe von 4 m<sup>2</sup> nicht überschreiten. Unbeleuchtete Werbeanlagen dürfen jedoch mit einer Größe von bis zu 8 m<sup>2</sup> errichtet werden, da von ihnen ohnehin keine Blendwirkung und auch nur eine begrenzte Fernwirkung ausgehen kann. Bislang gibt es für das Plangebiet noch keine Vorschriften zu Werbeanlagen, sodass durch den vorliegenden Bebauungsplan erstmals eine diesbezügliche Steuerungsmöglichkeit gegeben wird.

Im Sinne des § 9 Abs. 1 FStrG sind Werbeanlagen innerhalb der Bauverbotszone nicht zulässig. Als Ausnahme können Werbeanlagen aber auch innerhalb der Bauverbotszone zugelassen werden, wenn eine entsprechende straßenrechtliche Ausnahmegenehmigung des zuständigen Straßenbaulastträgers (Hessen Mobil) vorliegt (siehe auch diesbezügliche Erläuterungen in Kapitel I.1.5.2).

#### **I.2.5.2 Gestaltung der Standflächen für Abfallbehältnisse sowie Art, Gestaltung und Höhe von Einfriedungen**

Die Standflächen für Abfallbehältnisse sind aus gestalterischen, aber auch aus hygienischen Gründen einzuhausen, zu umpflanzen oder mit einem sonstigen geeigneten Sichtschutz (z.B. Steinstehlen, Rankgitter etc.) zu umgeben, um diese gegen Einblicke sowie Sonneneinstrahlung abzuschirmen und damit die Geruchsbildung durch direkte Sonneneinstrahlung zu verhindern bzw. diese durch Verschattung zu minimieren.

Für die Einfriedung von Grundstücken erfolgen verschiedene Festsetzungen zu deren Art, Gestaltung und Höhe. So sind Einfriedungen nur als Hecken und Zäune aus Holz oder Metall

zulässig. Sofern Hecken für die Einfriedung gepflanzt werden, die gleichzeitig einen höheren ökologischen Nutzen aufweisen, sind diese durch eine ausgewogene Mischung standortgerechter und heimischer Gehölzarten herzustellen, um eine regionaltypische Eingrünung der Baugrundstücke zu erhalten. Die Verwendung von Thuja- oder Chamaecyparis-Hecken sowie Nadelgehölzen ist hierbei nicht zulässig, da entsprechende Arten nicht ortstypisch sind. Die Errichtung von Mauersockeln unter Zäunen sowie von Mauern als Einfriedungen ist sowohl aus gestalterischen Gründen (Gewährleistung eines offenen Gebietscharakters) als auch aus Gründen des Artenschutzes (Sicherung von Austauschfunktionen für Kleinsäuger, siehe Kapitel I.1.10) nicht zulässig. Als Ausnahme können Naturstein-Trockenmauern sowie Naturschotter-Gabionen und entsprechende Gabionenelemente bis zu einer maximalen Höhe von 0,80 m zugelassen werden, wenn im Abstand von maximal 10 m Bodenöffnungen mit einer Höhe von mindestens 10 cm und einer Breite von mindestens 20 cm vorgesehen werden, da diese insbesondere als Lebensraum von Eidechsen einen ökologischen Nutzen aufweisen und mit den vorgegebenen Durchlässen auch weiterhin einen Wechsel von Kleinsäufern (z.B. Igel) ermöglichen. In diesem Zusammenhang wird klargestellt, dass Natursteinmauern im Mörtelverbund nicht als Trockenmauern gelten und somit nicht zulässig sind. Als weitere Ausnahme können Stützmauern bis zu 1,00 m Höhe zugelassen werden, wenn diese zur Überwindung von Geländehöhen-Versprüngen (Abgrabungen und Auffüllungen) erforderlich sind. Diese Ausnahmeregelung ist der Topografie des Geländes (insbesondere in den Teilbereichen mit der Kennzeichnung „MU2“) geschuldet und soll dennoch eine sinnvolle Grundstücksnutzung ermöglichen.

### **I.2.5.3 Nutzung, Gestaltung und Bepflanzung der Grundstücksfreiflächen**

Um die Durchgrünung des Plangebietes zu fördern und sicherzustellen, sind die nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke dauerhaft als ökologisch wirksame begrünte Flächen herzustellen, soweit sie nicht für eine andere zulässige Verwendung (z.B. Gebäude, Terrassen, Lagerflächen, Stellplätze, Garagen, Zufahrten, Zuwegungen etc.) benötigt werden.

Die Anlage von Pflaster-, Kies- und Schotterflächen zur Gartengestaltung ist nicht zulässig. Dieser Ausschluss dient der Minimierung der Eingriffe in Natur und Landschaft insbesondere unter dem Aspekt der ökologischen Wertigkeit und Flächeneignung als Habitat für wildlebende Arten, vor allem von Insekten. Damit sollen auch die in Mode gekommenen, aber aus ökologischer Sicht unerwünschten Steingärten verhindert werden.

## **I.3 Bodenordnende Maßnahmen**

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich.

## **II. Belange von Natur und Landschaft**

Aufgrund der Biotopausstattung im Plangebiet und unter Berücksichtigung der bereits erfolgten bzw. durch die bisherige Bauleitplanung zulässige Nutzung sowie der getroffenen Festsetzungen zur Vermeidung und Minimierung der Umweltbeeinträchtigungen hat der vorliegende Bebauungsplan keine wesentlichen Auswirkungen auf den Naturhaushalt. Das Landschaftsbild wird aufgrund der bestehenden Bebauung nicht anders beeinträchtigt als bisher.

Im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB ist kein Umweltbericht erforderlich. Die mit der Planung einhergehenden Eingriffe in Natur und Landschaft gelten nach § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Im Rahmen des Aufstellungsverfahrens nach § 13a BauGB entstehen somit formal keine zusätzlichen planungsbedingten Eingriffe. Eine ergänzende Bilanzierung von Eingriff und Ausgleich ist daher nicht erforderlich. Dennoch sind die Belange von Natur und Landschaft im Rahmen des Bebauungsplanes zu berücksichtigen, was u.a. auch durch geeignete Festsetzungen zur Vermeidung und Minimierung von Eingriffen in Natur und Landschaft erfolgt (siehe

Kapitel I.2.4). Die Belange von Natur und Landschaft sind hierdurch angemessen berücksichtigt und gegenüber dem heutigen Zustand bzw. der bislang gültigen 6. Änderung des Bebauungsplanes „Ortsrand Südost“ nicht wesentlich anders oder mehr beeinträchtigt.

Es liegen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter (Natura 2000-Gebiete) vor, da das Plangebiet außerhalb von Gebieten der Natura 2000-Verordnung liegt, d.h. Fauna-Flora-Habitat-Gebiete (FFH-Gebiete) und Vogelschutzgebiete (VSG) sind nicht unmittelbar betroffen. Der Planbereich überlagert kein ausgewiesenes oder geplantes Natur- bzw. Landschaftsschutzgebiet. Für weitere Erläuterungen siehe Kapitel I.1.3.4.

Aufgrund der getroffenen Maßnahmen zum Artenschutz (Flora und Fauna) können diesbezügliche Beeinträchtigungen vermieden werden. Auf die entsprechenden Erläuterungen in Kapitel I.1.10 wird verwiesen.

Das Plangebiet liegt sowohl außerhalb eines festgesetzten Überschwemmungsgebietes im Sinne des Hessischen Wassergesetzes als auch außerhalb eines Risikoüberschwemmungsgebietes, weshalb diesbezügliche Beeinträchtigungen durch bzw. auf die Planung ausgeschlossen werden können. Für nähere Erläuterungen zu den (Risiko-)Überschwemmungsgebieten siehe Kapitel I.1.3.5.

Der Planbereich liegt allerdings innerhalb der Schutzzone III des sich im Festsetzungsverfahren befindlichen Trinkwasserschutzgebietes „WSG Brunnen Im Hopper, Rimbach“ (WSG-ID 431-043). Negative Auswirkungen auf das Trinkwasserschutzgebiet sind durch die Planung gegenüber dem heutigen Zustand jedoch nicht zu erwarten (siehe weitere Informationen in Kapitel I.1.3.6).

Sonstige Schutz- und Sicherungsgebiete sind durch die Planung nicht betroffen.

Es werden aufgrund der bislang schon zulässigen baulichen Nutzung des Planbereiches keine wesentlich anderen Auswirkungen auf Mensch und Umwelt ausgelöst als ohne das Planverfahren zulässig, sodass unabhängig von der formalen Betrachtung auch inhaltlich von einer entsprechenden Darstellung abgesehen werden kann.

### **III. Planverfahren und Abwägung**

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Rimbach hat in ihrer Sitzung am 08.09.2020 beschlossen, den Bebauungsplan „Schloßstraße 54-82“ in der Kerngemeinde Rimbach gemäß § 2 Abs. 1 BauGB aufzustellen. Dieser Aufstellungsbeschluss wurde am 11.09.2020 ortsüblich bekannt gemacht.

Die Bauleitplanung wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB aufgestellt. Der Begriff der Innenentwicklung erfasst nur solche Bebauungspläne, die Maßnahmen zur Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung und Anpassung sowie zum Umbau vorhandener Ortsteile festsetzen. Vorliegend wird ein noch unbepannter Innenbereich und ein festgesetztes Mischgebiet zur städtebaulichen Entwicklung und Ordnung überplant. Im Rahmen des beschleunigten Verfahrens sind kein Umweltbericht und keine formale Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung erforderlich. Innerhalb des Geltungsbereiches sind erheblich weniger als die in § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB genannten 20.000 m<sup>2</sup> 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. 7b BauGB genannten Schutzgüter (Natura 2000-Gebiete) vor. Es bestehen auch keine Anhaltspunkte, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 BImSchG zu beachten sind. Die in § 13a Abs. 2 Nr. 3 BauGB genannten Belange, insbesondere die Aspekte zur Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen sowie zur Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum, wurden in der

Abwägung berücksichtigt. Die Voraussetzungen zur Anwendung des beschleunigten Verfahrens sind somit gegeben.

Die für das Verfahren nach § 13a BauGB vorgeschriebene Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (TöB), deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, wurde in der Sitzung der Gemeindevertretung der Gemeinde Rimbach am 12.12.2022 beschlossen.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgt in Form einer öffentlichen Auslegung der Entwurfsplanung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 16.01.2023 bis einschließlich 17.02.2023, worauf in der ortsüblichen Bekanntmachung am 04.01.2023 hingewiesen wurde. Die Öffentlichkeit kann sich im Rahmen dieser öffentlichen Auslegung bei der Gemeindeverwaltung Rimbach über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung unterrichten. Stellungnahmen mit Einwendungen oder Hinweisen können in dieser Zeit bei der Gemeindeverwaltung Rimbach per E-Mail bzw. Post eingereicht oder dort mündlich zur Niederschrift vorgetragen werden.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 11.01.2023 über die öffentliche Auslegung der Entwurfsplanung benachrichtigt und über die Planung informiert. Ihnen wird Gelegenheit zur Stellungnahme bis spätestens 17.02.2023 gegeben.

Alle im Zuge der förmlichen Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange vorgebrachten Einwendungen und Hinweise sind anschließend durch die Gemeindevertretung der Gemeinde Rimbach zu bewerten und es ist ein Beschluss über den Planungsfortschritt zu fassen.

Die Begründung wird im Zuge des Bauleitplanverfahrens fortgeschrieben.