



# Gemeinde Rimbach

## Bebauungsplan "Brunnengasse 18-20" in der Kerngemeinde Rimbach Entwurf

Maßstab:	1:1.000	Projekt-Nr.	004.047
Datum:	September 2023	Plan-Nr.:	e_1000_A4
bearbeitet:	AG/MK	geä.:	-

**SCHWEIGER + SCHOLZ**  
Ingenieurpartnerschaft mbB  
Beratende Ingenieure



# Gemeinde Rimbach

## Bebauungsplan "Brunnengasse 18-20" in der Kerngemeinde Rimbach

Für folgende Flurstücke:

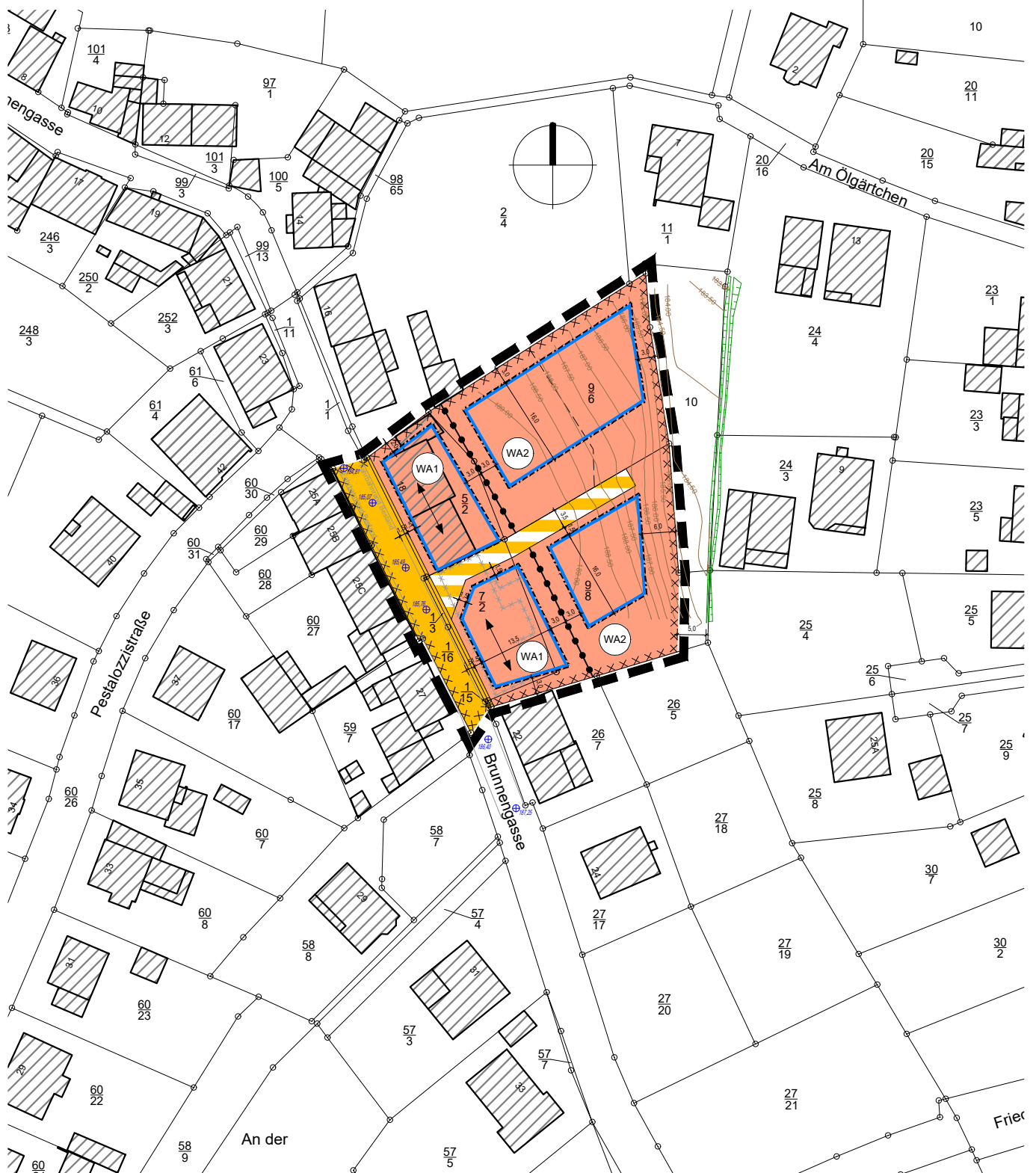
Gemarkung Rimbach, Flur 2, Flurstücke Nr. 1/3, Nr. 1/15, Nr. 1/16 (teilweise), Nr. 5/2, Nr. 7/2, Nr. 9/6 und Nr. 9/8 (teilweise)

### Datengrundlage Liegenschaftskarte:

**Hessische Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation (HVBG)**

Erhalten am 27.01.2020 im UTM-Koordinatensystem


Quelle: Gemeinde Rimbach



Entwurf, M = 1:1.000

## Tabellarische Festsetzungen (Nutzungsschablone)

(Auf die ergänzenden textlichen Festsetzungen wird hingewiesen)

Planungsrechtliche Festsetzungen						Bauordnungsrechtliche Festsetzungen		
Art der baulichen Nutzung	Maß der baulichen Nutzung				Bauweise	Dachgestaltung		
	Grundflächenzahl (GRZ)	Geschossflächenzahl (GFZ)	Zahl der Vollgeschosse	Maximale Höhe baulicher Anlagen in Meter über Bezugspunkt		Traufwandhöhe (TWH) in Meter über Bezugspunkt	Dachform Dachneigung	
<b>WA1</b> Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)	0,4	1,2	III	13,00 <sup>1)</sup>	-	8,50 <sup>1)</sup>	Satteldach 25° - 50°	
<b>WA2</b> Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)	0,4	0,8	II	10,00 <sup>2)</sup>	a 	-	Flach-, Pult-, Sattel-, Walmdach maximal 40°	

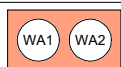
<sup>1)</sup> Bezugshöhe (unterer Bezugspunkt) ist die Oberkante der anbaufähigen Verkehrsfläche der Brunnengasse in Fahrbahnmittle, gemessen senkrecht vor Gebäudemittle

<sup>2)</sup> Bezugshöhe (unterer Bezugspunkt) ist die natürliche Geländehöhe in Gebäudemittle (Schwerpunkt der Grundfläche des Gebäudes)

# LEGENDE

## FESTSETZUNGEN AUF GRUNDLAGE DES BAUGB I.V.M. DER BAUNVO

### ART DER BAULICHEN NUTZUNG



Allgemeine Wohngebiete

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB  
i.V.m. § 4 BauNVO

### BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN

a

Abweichende Bauweise

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB  
i.V.m. § 22 BauNVO



Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB  
i.V.m. § 22 BauNVO



Baugrenze

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB  
i.V.m. § 23 BauNVO

### VERKEHRSFLÄCHEN



Öffentliche Straßenverkehrsflächen

§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB



Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung,  
hier: Private Straßenverkehrsflächen

§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

### SONSTIGE PLANZEICHEN



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans § 9 Abs. 7 BauGB



Abgrenzung unterschiedlicher Baugebiete (WA1 und WA2) § 16 Abs. 5 BauNVO

## FESTSETZUNGEN AUF GRUNDLAGE DES BAUGB I.V.M. DER HBO



Vorgeschriebene Firstrichtung

§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m.  
§ 91 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 HBO

## KENNZEICHNUNGEN UND NACHRICHTLICHE DARSTELLUNGEN



Umgrenzung der Flächen, bei deren Bebauung besondere  
bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen  
erforderlich sind, hier: Vernässungsgefährdetes Gebiet § 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB



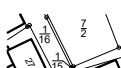
Gebäude Bestand



Bereits niedergelegte Gebäude



Beispielhafte Grundstücksteilung



Liegenschaftskarte (Datengrundlage: Hessische Verwaltung für  
Bodenmanagement und Geoinformation; Erhalten am 27.01.2020  
im UTM-Koordinatensystem; Quelle: Gemeinde Rimbach)



Höhenlinien Bestand (Datengrundlage: Bestandsaufnahme des  
Vermessungsbüros Martin Waldhauser ÖbVI, Rimbach vom 13.06.2022)



Höhenpunkte Bestand (Datengrundlage: Bestandsaufnahme des  
Vermessungsbüros Martin Waldhauser ÖbVI, Rimbach vom 13.06.2022)



Gewässerböschungen Bestand (Datengrundlage: Bestandsaufnahme  
des Vermessungsbüros Martin Waldhauser ÖbVI, Rimbach vom 13.06.2022)

# PLANVERFAHREN

**Aufstellungsbeschluss** zum Bebauungsplan gemäß § 2 (1) BauGB in Verbindung mit § 13a BauGB durch die Gemeindevertretung

am 13.09.2023

**Bekanntmachung** des Aufstellungsbeschlusses gemäß § 2 (1) BauGB sowie der Beteiligung der Öffentlichkeit zur Entwurfsplanung gemäß § 13a BauGB in Verbindung mit § 3 (2) BauGB

am 16.09.2023

**Beteiligung der Öffentlichkeit** zum Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung gemäß § 13a BauGB in Verbindung mit § 3 (2) BauGB

vom 25.09.2023  
bis 27.10.2023

In diesem Zeitraum wurden sowohl der Inhalt der ortsüblichen Bekanntmachung als auch die Entwurfsunterlagen im Internet veröffentlicht. Daneben erfolgte eine öffentliche Auslegung der Entwurfsunterlagen als zusätzliches Informationsangebot.

**Beteiligung der berührten Behörden und Träger öffentlicher Belange** gemäß § 13a BauGB in Verbindung mit § 4 (2) BauGB mit Anschreiben

vom 19.09.2023

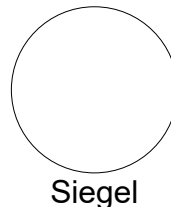
Nach der Prüfung der fristgerecht eingegangenen Stellungnahmen **Satzungsbeschluss** durch die Gemeindevertretung gemäß § 10 (1) BauGB

am .....

Die Übereinstimmung des textlichen und zeichnerischen Inhaltes des Bebauungsplanes mit den Beschlüssen der Gemeindevertretung sowie die Einhaltung des gesetzlich vorgeschriebenen Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplanes unter Beachtung der vorstehenden Verfahrensschritte werden bekundet.

Der Gemeindevorstand  
der Gemeinde Rimbach

Rimbach, den .....



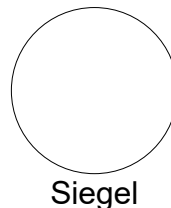
\_\_\_\_\_  
Unterschrift  
Bürgermeister

**In Kraft getreten** durch die ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses gemäß § 10 (3) BauGB

am .....

Der Gemeindevorstand  
der Gemeinde Rimbach

Rimbach, den .....



\_\_\_\_\_  
Unterschrift  
Bürgermeister

# RECHTSGRUNDLAGEN

- Planzeichenverordnung (PlanZV)
- Baugesetzbuch (BauGB)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
- Hessisches Naturschutzgesetz (HeNatG)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)
- Hessische Gemeindeordnung (HGO)
- Hessische Bauordnung (HBO)