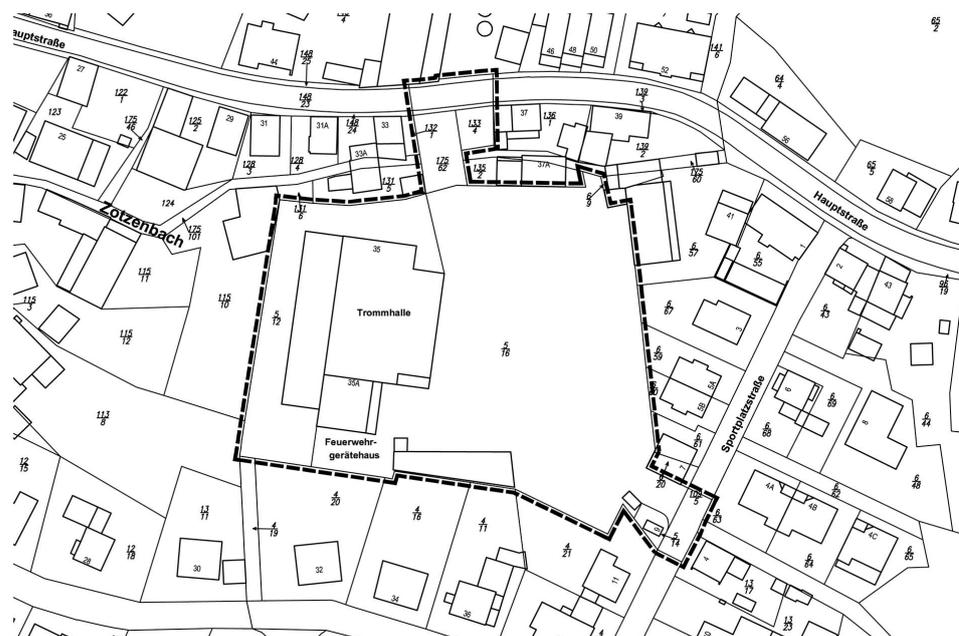




Rimbach
im Odenwald

Gemeinde Rimbach

Bebauungsplan „Trommhalle - Kita Zotzenbach“



Textliche Festsetzungen

Entwurf, Stand: 14.08.2024

Gemeinde Rimbach

Bebauungsplan „Trommhalle - Kita Zotzenbach“

Textliche Festsetzungen Entwurf

Aufgestellt im Auftrag der
Gemeinde Rimbach
Stand: 14.08.2024

Verfasser:

ROB
planergruppe
ARCHITEKTEN + STADTPLANER

Planergruppe ROB GmbH
Am Kronberger Hang 3
65824 Schwalbach am Taunus

Landschaftspflegerischer Fachbeitrag:

**Natur
Profil**

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

Inhalt

A	Rechtsgrundlagen des Bebauungsplanes	5
B	Rechtsgrundlagen der Satzung über bauordnungsrechtliche Festsetzungen	5
C	Planungsrechtliche Festsetzungen	6
1	Flächen für den Gemeinbedarf	6
1.1	Zweckbestimmung „Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen, hier: Kindertagesstätte“	6
1.2	Zweckbestimmung „Kulturellen und sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen, hier: Sport- und Veranstaltungshalle“	6
2	Maß der baulichen Nutzung	6
2.1	Gemeinbedarfsfläche „Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen, hier: Kindertagesstätte“	6
2.2	Gemeinbedarfsfläche „Kulturellen und sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen, hier: Sport- und Veranstaltungshalle“	6
3	Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen	6
3.1	Bauweise	6
3.2	Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen	6
4	Stellplätze, Garagen und Carports mit ihren Einfahrten	7
5	Öffentliche Straßenverkehrsflächen	7
6	Flächen für Versorgungsanlagen	7
6.1	Zweckbestimmung Elektrizität.....	7
7	Grünflächen	7
8	Planungen, Nutzungsregelungen, Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	7
8.1	Artenschutz.....	7
8.2	Planungen, Nutzungsregelungen oder Maßnahmen auf den Flächen für den Gemeinbedarf	8
8.3	Dachbegrünung	8
9	Bauliche und sonstige technische Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung	8
9.1	Nutzung der solaren Strahlungsenergie	8
D	Satzung über bauordnungsrechtliche Festsetzungen	9
1	Beschaffenheit und Gestaltung von Stellplätzen	9
2	Dachausbildung	9
2.1	Dachform und -neigung	9
E	Hinweise	10
1	Artenlisten zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern	10
1.1	Bäume	10
1.2	Sträucher	10
2	Artenschutz	10
3	Grünordnung	11

4	Sicherung von Bodendenkmälern	11
5	Bodenveränderungen / Altlasten	11
6	Verwertung von Niederschlagswasser	11
7	Straßenverkehr	12
8	Kampfmittel	12

A Rechtsgrundlagen des Bebauungsplanes

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394)

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

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

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

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

B Rechtsgrundlagen der Satzung über bauordnungsrechtliche Festsetzungen

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

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

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

C Planungsrechtliche Festsetzungen

(gem. § 9 (1-3) BauGB)

1 Flächen für den Gemeinbedarf

(gem. § 9 (1) Nr. 5 BauGB)

1.1 Zweckbestimmung „Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen, hier: Kindertagesstätte“

Zulässig sind Einrichtungen für die Kinder- und Jugendbetreuung.

1.2 Zweckbestimmung „Kulturellen und sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen, hier: Sport- und Veranstaltungshalle“

Zulässig sind kulturellen und sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen.

2 Maß der baulichen Nutzung

(gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB)

Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen von Garagen, Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 überschritten werden.

2.1 Gemeinbedarfsfläche „Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen, hier: Kindertagesstätte“

Die zulässige Grundflächenzahl GRZ beträgt 0,6.

Die zulässige Geschossflächenzahl GFZ beträgt 1,2.

Die zulässige Zahl der Vollgeschosse beträgt 2.

2.2 Gemeinbedarfsfläche „Kulturellen und sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen, hier: Sport- und Veranstaltungshalle“

Die zulässige Grundflächenzahl GRZ beträgt 0,6.

Die zulässige Geschossflächenzahl GFZ beträgt 0,6.

Die zulässige Zahl der Vollgeschosse beträgt 1.

3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

(gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB)

3.1 Bauweise

Es wird die offene Bauweise festgesetzt.

3.2 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen festgesetzt.

4 Stellplätze, Garagen und Carports mit ihren Einfahrten

(gem. § 9 (1) Nr. 4 BauGB)

Stellplätze sind in den überbaubaren Grundstücksflächen sowie in den dafür festgesetzten Flächen zulässig.

Carports und Garagen sind nur in den überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

5 Öffentliche Straßenverkehrsflächen

(gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB)

Siehe Einzeichnung im Plan.

6 Flächen für Versorgungsanlagen

(gem. § 9 (1) Nr. 12 BauGB)

Siehe Einzeichnungen im Plan.

6.1 Zweckbestimmung Elektrizität

Zulässig sind Anlagen zur Stromversorgung.

7 Grünflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

s. Einzeichnungen im Plan.

Festgesetzt werden öffentliche Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Straßenbegleitgrün“.

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

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

8.1 Artenschutz

Die Beseitigung von Bäumen und Sträuchern ist nur außerhalb der Fortpflanzungszeit von Vögeln, d. h. in der Zeit zwischen dem 01.10 und dem 28. bzw. 29.02 des Folgejahres zulässig. Abriss- und Sanierungsarbeiten an Gebäuden sind außerhalb der Fortpflanzungszeit von Vögeln und der Aktivitätszeit von Fledermäusen in der Zeit zwischen dem 01.11 und dem 28. bzw. 29.02 des Folgejahres zu beginnen. Können diese Fristen begründet nicht eingehalten werden, ist der Baum- und Strauchbestand sowie der Gebäudebestand vor Beginn der Arbeiten auf besetzte Fortpflanzungs- und Ruhestätten hin zu überprüfen. Die Baufeldkontrolle ist durch eine qualifizierte Fachkraft durchzuführen. Bei einem positiven Befund sind - ggf. unter naturschutzfachlicher Begleitung - geeignete Maßnahmen zum Schutz der Tiere zu ergreifen.

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

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

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

Es werden folgende Mindestbepflanzungen festgesetzt:

- Innerhalb der Flächen für den Gemeinbedarf sind mindestens 20 % der Grundstücksflächen zu begrünen.
- Mindestens 30 % der zu begrünenden Freiflächen sind mit Bäumen und Sträuchern der Artenlisten E1 und 2 zu bepflanzen. Je 200 m² ist ein Baum zu pflanzen. Erhaltene Bäume und Sträucher können hierauf angerechnet werden.
- Die Pflanzungen sind zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang sind gleichwertige Nachpflanzungen auf dem Grundstück vorzusehen.

8.3 Dachbegrünung

Mindestens 80% der Dachflächen von Gebäuden, Garagen und Carports sind extensiv zu begrünen. Anlagen für Solarthermie und Photovoltaikanlagen können mit der Dachbegrünung kombiniert werden und schließen sich nicht aus.

9 Bauliche und sonstige technische Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung

(§ 9 (1) Nr. 23 b) BauGB)

9.1 Nutzung der solaren Strahlungsenergie

Innerhalb der Flächen für den Gemeinbedarf sind bei der Errichtung von Gebäuden die Dachflächen innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zu mindestens 25 % mit Photovoltaikmodulen zur Nutzung der einfallenden solaren Strahlungsenergie auszustatten (Solarmindestfläche).

Werden auf einem Dach Solarwärmekollektoren installiert, so kann die hiervon beanspruchte Fläche auf die zu realisierende Solarmindestfläche angerechnet werden.

Werden Photovoltaikmodule an Gebädefassaden installiert, so kann die hiervon beanspruchte Fläche auf die zu realisierende Solarmindestfläche angerechnet werden.

D Satzung über bauordnungsrechtliche Festsetzungen

(gem. § 9 (4) BauGB i.V.m. § 91 (1) HBO)

1 Beschaffenheit und Gestaltung von Stellplätzen

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

2 Dachausbildung

2.1 Dachform und -neigung

2.1.1 Gemeinbedarfsfläche „Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen, hier: Kindertagesstätte“

Zulässig sind Flachdächer, Satteldächer und Pultdächer.

2.1.2 Gemeinbedarfsfläche „Kulturellen und sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen, hier: Sport- und Veranstaltungshalle“

Zulässig sind Flachdächer.

E Hinweise

1 Artenlisten zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

1.1 Bäume

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

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

1.2 Sträucher

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

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

2 Artenschutz

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist ein Vorkommen besonders geschützter Tierarten (v. a. Vögel und ggf. Fledermäuse) nicht auszuschließen. Zur Vermeidung von Verbotstatbeständen gemäß § 44 (1) Nr. 1 BNatSchG – Tötungsverbot – und des § 44 (1) Nr. 3 BNatSchG – Lebensstättenschutz sind bei baulichen Eingriffen Bäume und Sträucher nur außerhalb der Fortpflanzungszeit von Vögeln, d. h. in der Zeit zwischen dem 01.10. und dem 28. bzw. 29.02. des Folgejahres zu beseitigen. Nistkästen sollten innerhalb des vorgenannten Zeitraums entfernt und nach Abschluss der Bauarbeiten möglichst an geeigneter Stelle wieder angebracht werden. Abriss- und Sanierungsarbeiten an Gebäuden sind außerhalb der Fortpflanzungszeit von Vögeln und der Aktivitätszeit von Fledermäusen in der Zeit zwischen dem 01.11. und dem 28. bzw. 29.02. des Folgejahres zu beginnen. Können diese Fristen begründet nicht eingehalten werden, ist der Baum- und Strauchbestand sowie der Gebäudebestand vor Beginn der Fällungen bzw. Rodungen auf besetzte Fortpflanzungs- und Ruhestätten hin zu überprüfen. Die Baufeldkontrollen sind durch qualifizierte Fachkräfte durchzuführen. Bei einem positiven Befund sind ggf. unter naturschutzfachlicher Begleitung geeignete Maßnahmen zum Schutz der Tiere zu ergreifen.

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

3 Grünordnung

Bei jedem Bauvorhaben ist im bauaufsichtlichen Verfahren ein Freiflächenplan (gem. Bauvorlagenerlass) einzureichen, in dem die grünordnerischen und artenschutzrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplans übernommen, konkretisiert und damit verbindlich gemacht werden.

4 Sicherung von Bodendenkmälern

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

5 Bodenveränderungen / Altlasten

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

Bei allen Baumaßnahmen, die einen Eingriff in den Boden erfordern, ist auf organoleptische Auffälligkeiten 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 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 sind Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen, die geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für den einzelnen oder die Allgemeinheit herbeizuführen.

6 Verwertung von Niederschlagswasser

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

Es wird empfohlen, das auf den nicht extensiv begrünten Dachflächen anfallende Oberflächenwasser der Dachflächen über ein getrenntes Leitungsnetz in auf dem Grundstück gelegene Zisternen zu leiten. Der Überlauf der Zisternen kann an das eigene Regenwassernetz vor der gedrosselten Ableitung in den Regenwasserkanal angeschlossen werden. Die Zisternen sollten baldmöglichst nach jedem Regenfall durch Bewässerung der Garten- bzw. Grünflächen zu entleert bzw. zu versickert werden. Das Rückhaltevermögen der Zisternen sollte mindestens 50 Liter pro Quadratmeter horizontal projizierter Dachfläche betragen. Die Entnahme von Wasser als Brauchwasser (z.B. zur Toilettenspülung) wird empfohlen.

7 Straßenverkehr

Gegen den Straßenbaulastträger klassifizierter Straßen bestehen keine Ansprüche auf Durchführung von Schutzmaßnahmen nach dem BImSchG.

8 Kampfmittel

Über den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans liegen dem Kampfmittelräumdienst des Landes Hessen aussagefähige Luftbilder vor. Eine Auswertung dieser Luftbilder hat keinen begründeten Verdacht ergeben, dass mit dem Auffinden von Bombenblindgängern zu rechnen ist. Da auch sonstige Erkenntnisse über eine mögliche Munitionsbelastung dieser Fläche nicht vorliegen, ist eine systematische Flächenabsuche nicht erforderlich.

Soweit entgegen den vorliegenden Erkenntnissen im Zuge der Bauarbeiten doch ein kampf-mittelverdächtiger Gegenstand gefunden werden sollte, ist der Kampfmittelräumdienst unverzüglich zu verständigen.