

Gemeinde Groß-Zimmern

Bekanntmachung

Teilbereichsbezogene Änderung des Bebauungsplans „Entlastungsstraße, 2. Änderung“ „Pappelweg“

Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses und Inkrafttreten des Bebauungsplans gemäß § 10 BauGB

Die teilbereichsbezogene Änderung „Pappelweg“ des Bebauungsplans „Entlastungsstraße, 2. Änderung“ ist von der Gemeindevertretung der Gemeinde Groß-Zimmern am 21.09.2021 gemäß § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634) als Satzung beschlossen worden.

Der Beschluss wird hiermit gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.

Der Geltungsbereich umfasst ausschließlich das Flurstück Gemarkung Groß-Zimmern Flur 16 Nr. 439 mit einer Größe von ca. 1.155 m².

Mit dieser Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft.

Der Bebauungsplan mit Begründung kann im vorübergehenden Verwaltungsgebäude der Gemeinde Groß-Zimmern, Justus-Liebig-Straße 1, Zimmer-Nr. 6, Erdgeschoss (Bauverwaltung), während der allgemeinen Öffnungszeiten von jedermann eingesehen werden; über den Inhalt wird auf Verlangen Auskunft gegeben.

Die allgemeinen Öffnungszeiten sind:
montags bis freitags von 8:00 Uhr bis 11:30 Uhr
sowie montags von 13:00 Uhr bis 15:30 Uhr und mittwochs von 15:00 Uhr bis 18:00 Uhr.

Es wird darauf hingewiesen, dass der Besuch des Rathauses zurzeit nur nach vorheriger Terminabsprache möglich ist. Terminvereinbarungen können sowohl im Bürgerbüro als auch mit den Rathausmitarbeitern in den einzelnen Abteilungen unter Telefon 06071/9702-0 vereinbart werden. Die Durchwahlnummern der einzelnen Sachbearbeiter sind auf der Internetseite der Gemeinde einsehbar.

Die Eingangstür des Verwaltungsgebäudes ist zurzeit aus Gründen des Gesundheitsschutzes verschlossen. Es ist erforderlich, sich bei Ankunft durch Klingeln oder Telefonanruf unter 06071 / 9702-0 bemerkbar zu machen.

Im Rathausgebäude ist eine Mund-Nasen-Schutzmaske zu tragen. Die Abstands- und Hygieneregeln sind zu beachten.

Gemäß § 44 Abs. 5 BauGB wird hingewiesen

- auf die Vorschriften des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2, betreffend die Geltendmachung von Planungsentschädigungsansprüchen im Fall von Vermögensnachteilen nach den §§ 39 bis 42 BauGB sowie
- auf § 44 Abs. 4 BauGB, betreffend das mögliche Erlöschen von Entschädigungsansprüchen, wenn nicht innerhalb von drei Jahren nach Ablauf des Kalenderjahres, in dem die Vermögensnachteile eingetreten sind, die Fälligkeit des Anspruchs herbeigeführt wird.

Gemäß § 215 Abs. 2 BauGB wird darauf hingewiesen, dass

1. eine nach § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 bis 3 BauGB beachtliche Verletzung der dort bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften,
2. eine unter Berücksichtigung des § 214 Abs. 2 BauGB beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplans und des Flächennutzungsplans
3. nach § 214 Abs. 3 Satz 2 BauGB beachtliche Mängel des Abwägungsvorgangs

nach § 215 Abs. 1 unbeachtlich werden, wenn sie nicht innerhalb eines Jahres seit dieser Bekanntmachung schriftlich gegenüber der Gemeinde unter Darlegung des die Verletzung begründenden Sachverhalts geltend gemacht worden sind. Dies gilt entsprechend, wenn Fehler nach § 214 Abs. 2a BauGB beachtlich sind.

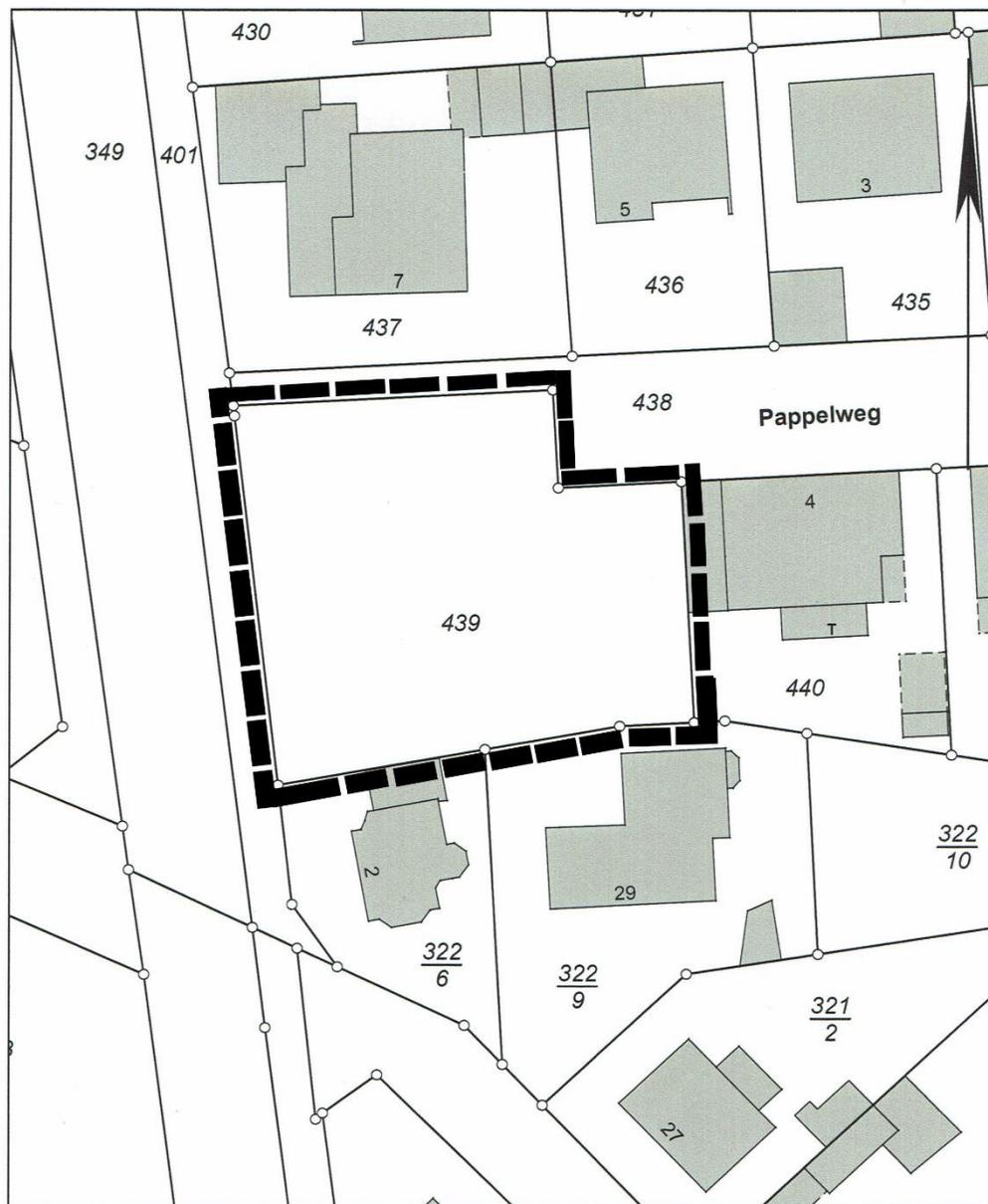


Abbildung des Geltungsbereichs ohne Maßstab

Groß-Zimmern, den 13.10.2021

Achim Grimm, Bürgermeister

Gemeinde Groß-Zimmern

Bebauungsplan „Entlastungsstraße, 2. Änderung“

Teilbereichsbezogene Änderung

„Pappelweg“

Begründung

März 2021
ergänzt August 2021

Inhaltsverzeichnis

Seite

1. Planungsziel und -zweck	1
2. Planungsgrundlagen	
2.1 Örtliche Gegebenheiten	
2.1.1 Einbindung in die bauliche und planerische Umgebung	1
2.1.2 Erschließung	2
2.1.3 Immissionen	3
2.1.4 Wasserwirtschaftliche Belange	3
2.1.5 Altlasten / Kampfmittel	4
2.1.6 Naturschutz und Landschaftspflege	4
2.2 Rechtliche Vorgaben	4
3. Planausweisungen	
3.1 Planungsrechtliche Festsetzungen	
3.1.1 Art der Nutzung	5
3.1.2 Maß der Nutzung	5
3.1.3 Bauweise	6
3.1.4 Überbaubare Grundstücksfläche	6
3.1.5 nicht überbaubare Grundstücksfläche	6
3.1.6 Erschließung	7
3.1.7 Schutz-, Pflege- und Entwicklungsmaßnahmen für Boden, Natur und Landschaft	7
3.2 Baugestalterische Festsetzungen	7
4. Auswirkungen	8

1. Planungsziel und -zweck

Mit dieser teilbereichsbezogenen Änderung des Bebauungsplans Entlastungsstraße, 2. Änderung der Gemeinde Groß-Zimmern soll auf dem Grundstück Flur 16, Flurstück 439, Pappelweg (bisher unbenannte Liegenschaftsnummer) die Möglichkeit einer Bebauung geschaffen werden, die den aktuell nachgefragten und planungsrechtlich erwünschten Anforderungen an Grundstücksgröße und deren Ausnutzung gerecht wird. Der geltende Bebauungsplan, der am 23.10.1974 öffentlich bekannt gemacht wurde, setzt auf dem ca. 1.155 m² großen Grundstück eine überbaubare Grundfläche von ca. 15 m x 15 m fest. Bei dieser zulässigen überbaubaren Fläche von 225 m² errechnet sich somit eine GRZ von weniger als 0,2. Die im Bebauungsplan für das Grundstück und seine Umgebung festgesetzte Grundflächenzahl von 0,4 kann für das Grundstück des Änderungsplans somit bei weitem nicht ausgenutzt werden. Bei einer GRZ von 0,4 errechnet sich die überbaubare Grundstücksfläche auf 462 m².

Die durch die Festsetzungen des Bebauungsplans ermöglichte Bebauungsdichte entspricht darüber hinaus weder zeitgemäßen Wohnbedürfnissen weiter Teile der Bevölkerung noch den aktuellen städtebaulichen Zielsetzungen. Insbesondere das Erfordernis des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden gemäß § 1a Abs. 2 Satz 1 BauGB legt deshalb eine Änderung des Bebauungsplans mit dem Ziel der Erweiterung der überbaubaren Grundstücksfläche auf der Liegenschaft nahe.

Ziel dieser Änderung ist insofern die Nutzbarmachung innerörtlicher Baulandreserven zu Wohnzwecken durch Innenverdichtung.

Auf dem Grundstück soll die vorhandene überbaubare Grundstücksfläche so erweitert werden, dass eine Teilung in 3 Baugrundstücke von jeweils knapp 400 m² ermöglicht wird. Bei der unveränderten Ausnutzung der GRZ von 0,4 ergäben sich rechnerisch Bauflächen von jeweils knapp unter 160 m². Diese Fläche ist geeignet, um eine ortsübliche, familiengerechte Bebauung zu errichten.

2. Planungsgrundlagen

2.1 Örtliche Gegebenheiten

2.1.1 Einbindung in die bauliche und planerische Umgebung

Die maßgebliche gebaute Umgebung wird bestimmt durch die Bebauung westlich der Bertha-von Suttner-Straße (siehe Abbildung 1). Es handelt sich dabei überwiegend um 1- bis 2-geschossige Wohnbebauung mit Ein- bis Zwei-Familienhäusern in offener Bauweise. Augenscheinlich entspricht die Bebauung den Zielen und Vorgaben des Bebauungsplans „Entlastungsstraße, 2. Änderung“ von 1974. Es handelt sich zwar um eine aufgelockerte Bebauung, die Grundstücksgrößen bewegen sich i.d.R. zwischen 450 und 600 m². Das Grundstück im Geltungsbereich mit einer Größe von fast 1200 m² ist insofern untypisch.

Die Wohngebäude am Pappelweg haben ihre Freibereiche nach Süden ausgerichtet. Daraus ergibt sich, dass im Norden des Pappelweges sich - neben den Zuwegen - überwiegend Wohngärten befinden, während im Süden die Wohngebäude unmittelbar an die Straßenparzelle grenzen. Stellplätze und Garagen wurden dort nach den Vorgaben des geltenden Bebauungsplans ohne Vorflächen an der Erschließungsstraße errichtet.

Westlich des Plangeltungsbereichs „Entlastungsstraße, 2. Änderung“ schließt eine gemeindliche Fläche an, die unterschiedlich genutzt wird (z. B. Blumenwiese, Zufahrten, parkende Fahrzeuge) dahinter verläuft die Gutenbergstraße, die weiter nördlich in einen Fahrradweg (alte Bahntrasse) übergeht.

Westlich der Gutenbergstraße ist nördlich der Weberstraße ein Mischgebiet (Bebauungsplan „Nördlich der Waldstraße 1A, 1.Änderung“ vom 20.07.1984) ausgewiesen, südlich der Weberstraße ein Allgemeines Wohngebiet (Bebauungsplan „Waldstraße/Westendstraße/Weberstraße“ vom 21.11.1989).

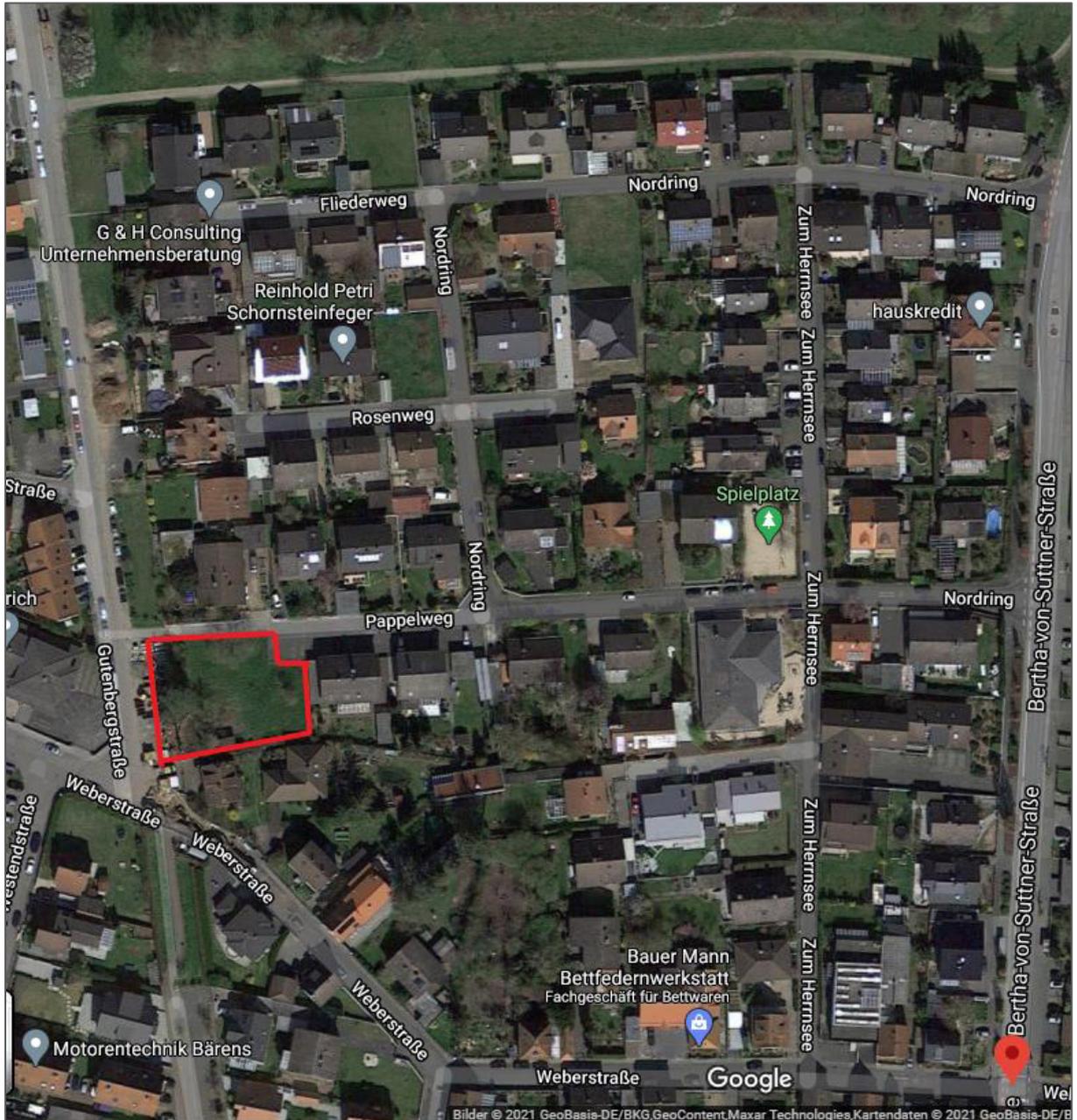


Abbildung 1: Lage in der Umgebung o.M.

Quelle: google maps

2.1.2 Erschließung

Das Baugebiet zwischen Bertha-von-Suttner-Straße (ehemals Entlastungsstraße) und Gutenbergstraße wird durch den Nordring erschlossen. Von dort führen Stichstraße nach Westen. Eine davon ist der Pappelweg. Hinter den letzten Zufahrten zu den Wohnbaugrundstücken reduzieren sich deren Straßenbreiten und führen als Fußwege zur Gutenbergstraße weiter.

Der Plangeltungsbereich ist - wie die Wohnbebauung im Umfeld - sowohl verkehrlich als auch hinsichtlich der technischen Infrastruktur umfassend erschlossen. Das Grundstück des Plangeltungsbereichs kann vom Pappelweg direkt nach Westen und nach Süden erschlossen werden. Bei einer vorgesehenen Grundstücksteilung könnten Zufahrten privat- und / oder öffentlich-rechtlich gesichert werden. Weitere bauliche Möglichkeiten bestehen sowohl vom Pappelweg als auch von der Gutenbergstraße über das gemeindliche Grundstück. Die Regelungen können nachfolgenden Verfahren überlassen werden. Sie sind nicht Gegenstand dieser Bauleitplanung.

2.1.3 Immissionen

Der Pappelweg ist eine ruhige Anliegerstraße, die bisher 6 Wohngebäude vom Nordring erschließt. Er nimmt somit vornehmlich den Verkehr der beidseitigen Wohnbebauung auf. Es gibt keine Anzeichen für eine Überschreitung der Orientierungswerte der DIN 18005 Beiblatt 1 „Schallschutz im Städtebau“; besondere Vorkehrungen zum Schutz vor Verkehrslärm sind nicht erforderlich.

Die westlich der Gutenbergstraße ausgewiesene Mischgebietsnutzung besteht in diesem Bereich überwiegend aus Wohnbebauung. Lediglich eine Tanzschule tritt als gewerblicher Standort in Erscheinung. Beeinträchtigungen der Wohnumgebung aufgrund des Betriebes sind nicht bekannt. Er gehört zu den Anlagen für kulturelle und sportliche Zwecke, die auch im Allgemeinen Wohngebiet generell zulässig sind (§ 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO). Aktuelle Entwicklungen lassen vermuten, dass dort Veränderungen zugunsten einer Wohnnutzung stattfinden werden.

Der Plangeltungsbereich liegt nicht innerhalb des Siedlungsbeschränkungsbereichs des Flughafen Frankfurt/Rhein-Main.

2.1.4 Wasserwirtschaftliche Belange

Die Wasserver- und die Abwasserentsorgung erfolgen über die vorhandenen Systeme. Ihr Ausbau basierte auf der derzeit geltenden Bauleitplanung von 1974. Durch die Erweiterung der überbaubaren Grundstücksfläche auf einem bereits vorgesehenen Baugrundstück und der dadurch bedingten Möglichkeit der Zunahme von wenigen Wohneinheiten werden nur geringfügige Mehrmengen zu erwarten sein. Zusätzlich ist zu bedenken, dass sich der individuelle Frischwasserverbrauch durch technische Möglichkeiten und Bewusstseinsänderungen reduziert hat. Die Versickerung von Regenwasser ist inzwischen Standard und wird durch die gemeindlichen Gebührenordnungen unterstützt. Die kommunale Kläranlage wurde aktuell erweitert und ist geeignet, den Anforderungen gerecht zu werden.

Das Plangebiet befindet sich in der geplanten Schutzzone III B des sich im Festsetzungsverfahren befindlichen Wasserschutzgebietes für die Gewinnungsanlagen Brunnen I-XIII des Zweckverbandes Gruppenwasserwerk Dieburg. Die Ver- und Gebote sind in Anlehnung an die Muster-Wasserschutzgebietsverordnung zu beachten.

Die Muster-Wasserschutzgebietsverordnung ist veröffentlicht im Staatsanzeiger für das Land Hessen Nr. 13/1996 Seite 991 ff. Die mit der Planänderung beabsichtigte Erweiterung der wohnbaulichen Nutzung lässt keinen Konflikt mit den Verboten gemäß § 4 der Muster-Verordnung erkennen.

Heilquellengebiete sind nicht betroffen.

2.1.5 Altlasten / Kampfmittel

Der Standort ist nach vorliegenden Informationen in der Altflächendatei (ALTIS) nicht registriert.

Erkenntnisse über etwaige Altlasten im Plangebiet liegen ebenso wenig vor wie über Bodenbelastungen durch Kampfmittel. Informationen des Kampfmittelräumdienstes wurden im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange eingeholt.

2.1.6 Naturschutz und Landschaftspflege

Der Plangeltungsbereich und seine nächste Umgebung unterliegen nicht einer Schutzkategorie nach dem Naturschutzrecht. Dies trifft sowohl auf die Natura 2000-Gebiete nach dem europäischen Recht (EU-Vogelschutz, Flora-Fauna-Habitat) als auch auf die regionalen Schutzkategorien zu. Im Abstand von ca. 160 m nördlich des Plangeltungsbereich befindet sich das Natura 2000-Gebiet „Herrnsee“. Es handelt sich dabei um ein Flora-Fauna-Schutzgebiet (FFH-Gebiet) und ein Vogelschutzgebiet (VSG).

Durch die Bebauungsplanänderung sind Beeinträchtigungen der Funktionen nicht zu erwarten. Zwischen dem Plangeltungsbereich und dem Natura 2000-Gebiet befindet sich Wohnbebauung auf der Grundlage des derzeit geltenden Bebauungsplans; die Änderung der überbaubaren Grundstücksfläche im Plangeltungsbereich zeigt keine zusätzlichen nachteiligen Auswirkungen auf das geschützte Gebiet.

Der Plangeltungsbereich stellt sich aktuell als Wiese mit 2 Obstbäumen dar. Deren Lebensdauer scheint augenscheinlich aufgrund ihres Alters begrenzt. An der westlichen Grundstücksgrenze befinden sich ein imposanter Nadelbaum (Kiefer) sowie einige Sträucher, die aktuell „auf den Stock gesetzt“ wurden.

Hinweise auf geschützte Tier- und Pflanzenarten im Plangeltungsbereich sind nicht bekannt und scheinen auf dem flächenmäßig beschränkten, von Wohnbebauung umgebenen Grundstück innerhalb der Ortslage unwahrscheinlich.

Im Übrigen gelten die fachgesetzlichen Regelungen des Artenschutzes, die durch die Bauleitplanung nicht eingeschränkt werden.

Möglicherweise notwendige Eingriffe in Gehölze durch Baumaßnahmen, die durch die Planänderung vorbereitet werden, erfolgen nach den fachgesetzlichen Regelungen, insbesondere außerhalb der Brut- und Setzzeit.

Eine Baumschutzsatzung existiert in der Gemeinde nicht.

2.2 Rechtliche Vorgaben

Im Regionalplan Südhessen 2010, der für den hiesigen Raum die Ziele der Raumordnung wiedergibt, an die gemäß § 1 Abs. 4 BauGB die Bauleitpläne anzupassen sind, ist das Plangebiet - wie im Übrigen auch seine gesamte Umgebung - als „Vorranggebiet Siedlung, Bestand“ ausgewiesen.

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Groß-Zimmern stellt das Plangebiet - wie auch seine Umgebung - als „Wohnbaufläche“ dar. Die mit der Planänderung beabsichtigte Erweiterung der überbaubaren Grundstücksfläche betrifft die Darstellung im Flächennutzungsplan nicht.

Der in den Flächennutzungsplan integrierte Landschaftsplan der Gemeinde Groß-Zimmern weist für das Plangebiet keine Besonderheiten auf.

Da die vorgesehene Maßnahme als eine Maßnahme der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB anzusehen ist, erfolgt die Aufstellung des Bebauungsplans im beschleunigten Verfahren (§ 13a Abs. 2 BauGB) nach den Vorschriften des vereinfachten

Verfahrens entsprechend § 13 Abs. 2 und Abs. 3 BauGB. Die Beteiligung der betroffenen Öffentlichkeit sowie der berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange erfolgt in den Verfahren gemäß § 3 Abs. 2 bzw. § 4 Abs. 2 BauGB. Von der Umweltprüfung und der Aufstellung eines Umweltberichts wird nach den Regelungen dieses Verfahrens abgesehen.

Eingriffe, hinsichtlich des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, gelten im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Ausgleichsmaßnahmen sind im Sinne des Gesetzes deshalb nicht erforderlich. Es werden jedoch Festsetzungen getroffen und Empfehlungen gegeben, die die Eingriffe minimieren.

3. Planausweisungen

3.1 Planungsrechtliche Festsetzungen

3.1.1 Art der Nutzung

Als Art der Nutzung wird das bisher festgesetzte Allgemeine Wohngebiet beibehalten. Diese Ausweisung ist auch durch die umgebende ausgeführte Wohnbebauung begründet, deren Festsetzungen nicht der Planänderung unterliegen.

Ergänzend ist jedoch anzumerken, dass in der aktuellen Baunutzungsverordnung (BauNVO) die im geltenden Bebauungsplan nach der BauNVO 1968 ausnahmsweise zulässigen „Ställe für Kleintierhaltung als Zubehör zu Kleinsiedlungen und landwirtschaftliche Nebenerwerbsstellen“ nicht mehr enthalten sind. Sie sind für den Geltungsbereich der Planänderung und seine Umgebung nicht relevant. Die ausnahmsweise zulässigen Gartenbaubetriebe und Tankstellen werden ausgeschlossen. Auch das war bisher nicht der Fall; dürfte aber ebenso ohne Bedeutung sein.

3.1.2 Maß der Nutzung

Grundflächenzahl (GRZ) und Geschossflächenzahl (GFZ)

Die bisherigen Werte von GRZ und GFZ bleiben mit 0,4 (GRZ) und 0,8 (GFZ) unverändert. Entsprechend dem Ziel der Planänderung ist deren Ausnutzung durch die geringe überbaubare Grundstücksfläche stark begrenzt (siehe 1. Planungsziel und -zweck).

Die Werte ermöglichen eine ortstypische, familiengerechte Bebauung im Plangeltungsbereich. Sie sind im Hinblick auf die Umgebung angemessen und ausreichend.

Abweichend von den Regelungen der BauNVO 1968 für den geltenden Bebauungsplan sind gemäß § 19 Abs. 4 Satz 1 der aktuellen BauNVO die Grundflächen von Garagen, Stellplätzen und Nebenanlagen bei der Ermittlung der Grundflächen mitzurechnen. Nach § 19 Abs. 4 Satz 2 der aktuellen BauNVO dürfen dadurch die Werte der GRZ um bis zu 50% überschritten werden.

Zahl der Vollgeschosse / Höhe baulicher Anlagen

Die bisher zulässige Zahl der Vollgeschosse wird mit II übernommen.

Ergänzend werden baugestalterische Festsetzungen nach § 91 HBO getroffen. Sie entsprechen inhaltlich den Festsetzungen im geltenden Bebauungsplan, deren Rechtsgrundlage nicht ersichtlich ist.

Es sind nur geneigte Dächer mit einer maximalen Neigung von 30° zulässig.

Die maximale Höhe der traufseitigen Außenwand baulicher Anlagen bis zum Anschnitt mit der Dachhaut darf nicht mehr als 6,8 m über der Oberkante des gewachsenen Geländes betragen. Damit soll die Höhenentwicklung von Neubauten der umgebenden

Bebauung angepasst werden. Flachdachbauten mit Staffelgeschoss sollen vermieden werden; herausragende Kellergeschosse und Kniestöcke werden in ihren Ausmaßen begrenzt (siehe auch 3.2 Baugestalterische Festsetzungen).

Nachweis und Ermittlung der maßgeblichen Geländehöhe obliegen der jeweiligen Erstellung der Bauantragsunterlagen.

3.1.3 Bauweise

Das Baugebiet im Bereich Nordring ist ausschließlich von Einzelhausbebauung geprägt, hier überwiegend von Einfamilienhäusern. Der geltende Bebauungsplan gibt lediglich offene Bauweise vor. Aufgrund des gewachsenen Bestandes wird diese Festsetzung präzisiert, indem zusätzlich Einzelhäuser festgesetzt werden und dadurch Doppel- und Reihenhausbebauung ausgeschlossen wird. Zusätzlich wird die Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden auf zwei begrenzt. Trotz der Erweiterung der überbaubaren Grundstücksfläche wird durch diese Festsetzungen eine kleinteilige Bebauung gewährleistet, die der Umgebung angemessen ist und deren Baustruktur übernimmt

In der offenen Bauweise werden die Gebäude mit Grenzabstand zu den Nachbargrundstücken errichtet. Darüber hinaus sind nach § 6 Abs. 10 Satz 1 Nr. 1 Hessische Bauordnung (HBO) unmittelbar an Nachbargrenzen Garagen einschließlich Abstellraum oder –fläche zulässig.). Das entspricht dem geltenden Bebauungsplan, in dem Grenzgaragen ausdrücklich zeichnerisch festgesetzt sind. Dabei gelten die Beschränkungen nach § 6 Abs. 10 Satz 2 HBO.

3.1.4 Überbaubare Grundstücksflächen

Dem Zweck dieser Planung entsprechend wird die bisherige überbaubare Grundstücksfläche, die bisher nur ca. 15 m x 15 m misst (siehe 1. Planungsziel und -zweck) erweitert, um eine Ausnutzung entsprechen der festgesetzten Werte 0,4 (GRZ) und 0,8 (GFZ) realisieren zu können. Die Flächenausweisung lässt Spielraum für eine Teilung in maximal 3 Baugrundstücke, auf denen familiengerechte Einzelhausbebauung ermöglicht wird. Die vergrößerte überbaubare Fläche erfährt ihre Grenzen durch die festgesetzte Ausnutzung und die Bauweise (siehe 3.1.2 Maß der Nutzung und 3.1.3 Bauweise).

3.1.5 Nicht überbaubare Grundstücksflächen

Laut Festsetzung sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten zulässig. Darüber hinaus sind Nebenanlagen nach § 14 BauNVO sowie bauliche Anlagen soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können, zulässig. Die Aussage wurde zur Klarstellung des § 23 Abs. 5 BauNVO aufgenommen. Die Regelung dient insbesondere der Herstellung von Stellplätzen für PKW und Fahrräder an der nördlichen und östlichen Grundstücksgrenze. Nebenanlagen wie z.B. Mülltonnenstellplätze sollen nicht ausgeschlossen werden. Die Begrenzung erfolgt durch § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO hinsichtlich der Anrechenbarkeit der Anlagen auf die Grundfläche. Auch dabei gelten die Beschränkungen nach § 6 Abs. 10 Satz 2 Hessische Bauordnung (HBO) hinsichtlich des Ausmaßes der Bebauung an den Nachbargrenzen.

Als Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege- und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind die nach Abzug der bebauten und befestigten Grundstücksfreiflächen verbleibenden Flächen vollständig als Grünflächen anzulegen und dauerhaft im Bestand zu erhalten. Dabei ist ein Anteil von 20 % als Gehölzpflanzung mit heimischen Gehölzen

auszuführen. Pro Baum ist eine Fläche von 10 m² und pro Strauch eine Fläche von 2 m² anzurechnen. Vorhandene Bepflanzung ist dabei anrechenbar. Die zu am westlichen Rand des Plangeltungsbereichs vorhandene Kiefer wird zum Erhalt festgesetzt. Bei Abgang ist sie zu ersetzen.

3.1.6 Erschließung

Der Plangeltungsbereich umfasst keine Erschließungsflächen. Ein Erfordernis hierfür wird deshalb nicht gesehen, weil er an das Flurstück 438 (Pappelweg) anschließt, das im geltenden Bebauungsplan als öffentliche Verkehrsfläche ausgewiesen ist. Östlich des Plangeltungsbereichs hat der Pappelweg eine Ausbaubreite von ca. 12 m. Etwa 10 m hinter der östlichen Nachbargrenze reduziert sich die Breite auf einen Fußweg von ca. 3 m, sodass Zufahrten vom Pappelweg sowohl nach Süden als auch nach Westen auf das Baugrundstück möglich sind.

Westlich des Plangeltungsbereichs verläuft die Gutenbergstraße als weitere örtliche Anliegerstraße. Sie erschließt die baulichen Nutzungen westlich der Straße. Östlich der Gutenbergstraße befindet sich eine streifenförmige Parzelle im Eigentum der Gemeinde. Auch von dort könnten - wie bereits augenscheinlich an anderer Stelle - Zufahrten öffentlich-rechtlich gesichert werden.

Weiteren internen privatrechtlichen Regelungen auf dem Grundstück steht die Planänderung nicht entgegen. Im Fall einer Grundstücksteilung kann die bodenrechtliche Regelung dem Verfahren überlassen werden.

3.1.7 Schutz-, Pflege- und Entwicklungsmaßnahmen für Boden, Natur und Landschaft

Grundsätzlich ist die Versiegelung des Plangeltungsbereichs durch Bebauung bereits im geltenden Bebauungsplan von 1974 vorbereitet und kann nach den derzeitigen Regelungen als ausgeglichen gelten. Die durch diese Planung vorbereitete Erweiterung der zulässigerweise zu versiegelnden Fläche unterliegt den Regelungen des § 13a BauGB, wonach Eingriffe zur Nachverdichtung als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig gelten (§ 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB).

Zur Reduzierung des Eingriffs werden jedoch Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt. So sind z.B. Flächenbefestigungen so herzustellen, dass Niederschlagswasser auf den Flächen selbst oder in die nicht versiegelten Flächen des Baugrundstücks versickern kann (z.B. Pflasterbeläge mit Rasen- oder Splittfugen, Schotterrasen).

Ferner sollen die nach Abzug der bebauten und befestigten Grundstücksfreiflächen verbleibenden Flächen vollständig als Grünflächen angelegt und dauerhaft im Bestand erhalten werden. Es wird ein Anteil von 20 % als Gehölzpflanzungen gefordert. Pro Baum kann dabei eine Fläche von 10 m² und pro Strauch eine Fläche von 2 m² angerechnet werden. Auch vorhandene Bepflanzung ist dabei anrechenbar.

3.2 Baugestalterische Festsetzungen

Die baugestalterischen Festsetzungen nach der Landesbauordnung sollen insbesondere der Einbindung neuer Baukörper in die örtliche Umgebung dienen. Insofern werden die bereits geltenden Regelungen, die im Bestand weitgehend umgesetzt sind, übernommen.

Es werden unabhängig von der Zahl der Vollgeschosse geneigte Dächer mit einer Neigung zwischen 18 und 30 Grad vorgesehen, um das geschlossene Erscheinungsbild

des Baugebietes zu erhalten. Dabei werden die maximalen traufseitigen Außenwandhöhen entsprechend der bereits geltenden Regelung für 2-geschossige Gebäude mit 6,8 m übernommen.

Verzichtet wird auf die Festsetzung der Firstrichtung. Sie ist bei der bisherigen Baufläche in Nord-Süd-Richtung angegeben - vermutlich, um die Bebauung am Pappelweg nach Westen abzuschließen. Das erscheint allerdings nicht zwingend, da längs des Straßenraums des Pappelwegs alle Firstrichtungen in Ost-Westrichtung festgelegt und ausgeführt sind. Ein weiteres Gebäude mit dem gleichen First würde sich nicht störend auswirken. Darüber hinaus könnte die Solarenergie bei dieser Ausrichtung intensiver genutzt werden.

4. Auswirkungen

Wesentliche Auswirkungen, die über die Ziele und Zwecke dieser Planung hinausgehen und in der Planung nicht bereits berücksichtigt sind, sind nicht erkennbar. Zwar ist infolge dieser Planung mit zusätzlicher Versiegelung zu rechnen, doch kann diese Nachverdichtung im Hinblick auf die Belange von Umwelt und Natur als auch die technischen und wirtschaftlichen öffentlichen Belange als vernachlässigbare Größenordnung angesehen werden. Dem gegenüber steht die Schaffung von zusätzlichem, stark nachgefragtem Wohnraum auf bereits voll erschlossenen Flächen.

Wegen der geringen bis vernachlässigbaren Auswirkungen dieser Planung auf Natur und Landschaft wird auch bezüglich des Klimaschutzes kein Erfordernis für weiter gehende Maßnahmen gesehen, die dem Klimawandel entgegenwirken bzw. die der Anpassung an den Klimawandel dienen. Vielmehr trägt der Bebauungsplan der Innenentwicklung dazu bei, die Versiegelung zusätzlicher Flächen im Außenbereich zu vermeiden und deren klimatische Ausgleichsfunktion zu erhalten.

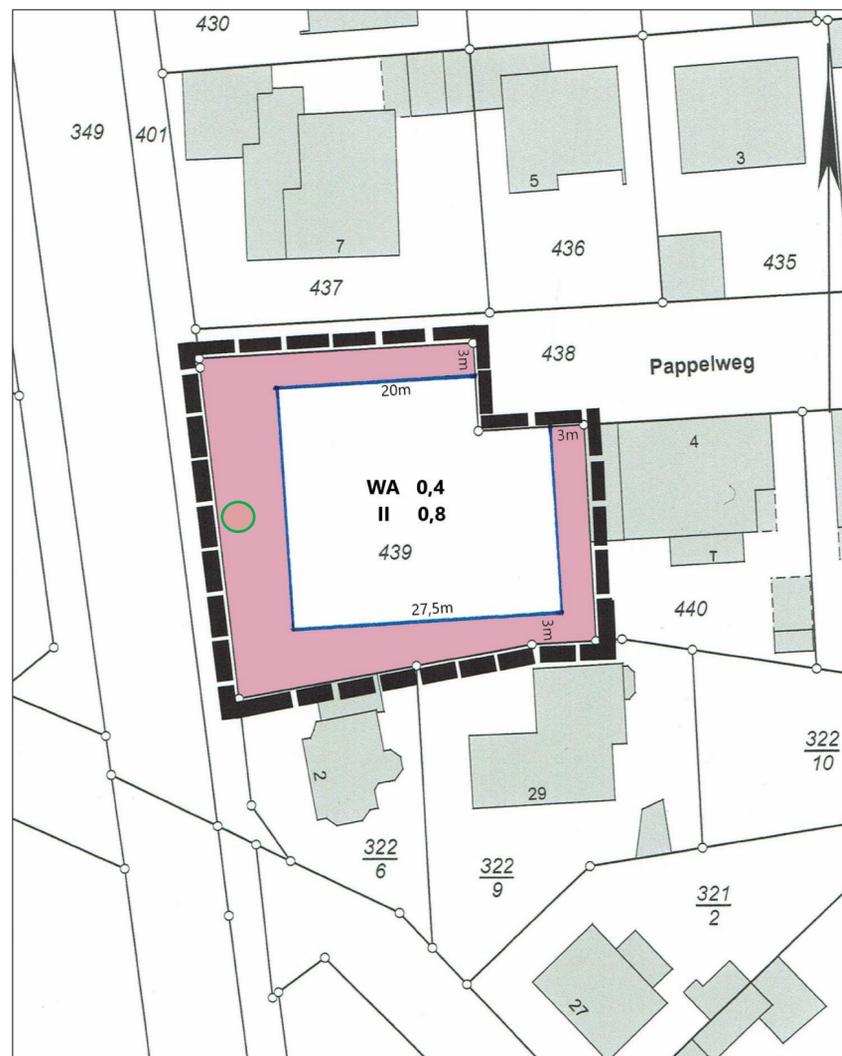
Auch für den gemeindlichen Haushalt ergeben sich infolge dieser Planung keine negativen Auswirkungen, da die Kosten der Planaufstellung und etwaige Folgekosten zulasten der Grundstückseigentümer gehen.

Gemeinde Groß-Zimmern

Bebauungsplan „Entlastungsstraße, 2. Änderung“

Teilbereichsbezogene Änderung „Pappelweg“

Diese Planänderung ersetzt innerhalb ihres Geltungsbereichs alle Festsetzungen des Bebauungsplans „Entlastungsstraße, 2. Änderung“.



M.: 1: 500

Stand der Planunterlagen: Dezember 2020

Erklärung der zeichnerischen Festsetzungen

- Baugrenze / überbaubare Grundstücksfläche
- Nicht überbaubare Grundstücksfläche
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
- Zu erhaltender Baum (Kiefer)

I. Planungsrechtliche Festsetzungen nach dem BauGB

1. Art der baulichen Nutzung

Allgemeines Wohngebiet. Ausgeschlossen werden die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen Gartenbaubetriebe und Tankstellen. **WA**

2. Maß der baulichen Nutzung

- 2.1 Grundflächenzahl (GRZ) **0,4**
- 2.2 Geschossflächenzahl (GFZ) **0,8**
- 2.3 Zahl der Vollgeschosse (Z) **max. II**

3. Bauweise

Es sind nur Einzelhäuser zulässig.
Die maximale Zahl der Wohneinheiten wird auf zwei begrenzt.

offen

4. Überbaubare / nicht überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen definiert.

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten zulässig. Darüber hinaus sind Nebenanlagen nach § 14 BauNVO sowie bauliche Anlagen soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können, zulässig.

5. Schutz-, Pflege- und Entwicklungsmaßnahmen für Boden, Natur und Landschaft

Flächenbefestigungen sind so herzustellen, dass Niederschlagswasser auf den Flächen selbst oder in die nicht versiegelten Flächen des Baugrundstücks versickern kann (z.B. Pflasterbeläge mit Rasen- oder Splittfugen, Schotterrassen).

Die nach Abzug der bebauten und befestigten Grundstücksfreiflächen verbleibenden Flächen sind vollständig als Grünflächen anzulegen und dauerhaft im Bestand zu erhalten. Dabei ist ein Anteil von 20 % als Pflanzung mit heimischen Gehölzen auszuführen. Pro Baum ist eine Fläche von 10 m² und pro Strauch eine Fläche von 2 m² anzurechnen. Vorhandene Bepflanzung ist dabei anrechenbar.
Die zur Erhaltung festgesetzte Kiefer ist bei Abgang zu ersetzen.

II. Kennzeichnung (§ 9 Abs. 5 BauGB)

Der Plangeltungsbereich ist vernässungsgefährdet.

III. Baugestalterische Festsetzungen (§ 91 HBO)

Es sind nur geneigte Dächer mit einer Neigung zwischen 18 und 30 Grad zulässig.

Die maximale traufseitige Höhe der Außenwand baulicher Anlagen bis zum Anschnitt mit der Dachhaut wird auf maximal 154,35 m ü. NN begrenzt.

IV. Hinweise und Empfehlungen

1. Bodenschutz

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 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 sind Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen, die geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für den einzelnen oder die Allgemeinheit herbeizuführen.

2. Archäologische Bodenfunde

Bei Bauarbeiten können jederzeit Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände wie z. B. Scherben, Steingeräte, Skelettreste entdeckt werden. Diese sind nach § 21 HDSchG unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege, hessenArchäologie oder der unteren Denkmalschutzbehörde zu melden. Funde und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen.

3. Wasserwirtschaftliche Belange / Wasserhaushalt

Der Plangeltungsbereich befindet sich in der geplanten Schutzzone III B des sich im Festsetzungsverfahren befindlichen Wasserschutzgebietes für die Gewinnungsanlagen Brunnen I – XIII des Zweckverbandes Gruppenwasserwerk Dieburg.

Zur Schonung des natürlichen Wasserhaushalts wird empfohlen, Niederschlagswasser von Dachflächen auf den Grundstücken zu sammeln und zeitverzögert zu versickern oder als Brauchwasser zu verwenden, soweit wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen.

4. Allgemeiner Hinweis

Die genannten Gesetze, Verordnungen, DIN-Normen und die sonstigen zitierten Vorschriften können in der Gemeindeverwaltung Groß-Zimmern eingesehen werden.

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 9 des Gesetzes vom 10.09.2021 (BGBl. I S. 4147)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung -BauNVO-) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)

Planzeichenverordnung (PlanZV) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991^I S. 58, zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)

Hessische Bauordnung (HBO) in der Fassung vom 28.05.2018 (GVBl. I S. 198 vom 06.06.2018), zuletzt geändert durch Gesetz vom 03.06.2021 (GVBl. S. 378)

Hessische Gemeindeordnung (HGO) in der Fassung vom 07.03.2005 (GVBl. I S. 142), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 11.12.2020 (GVBl. S. 915)

Wasserhaushaltsgesetz (WHG) in der Fassung vom 31.07.2009 (BGBl. I S.2585), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.08.2021 (BGBl. I S. 3901)

Hessisches Wassergesetz (HWG) vom 14.12.2010 (GVBl. I S. 548), zuletzt geändert durch Artikel 11 des Gesetzes vom 04.09.2020 (GVBl. S.573)

Verfahrensvermerke (beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB)

Aufstellung

Die Gemeindevertretung hat die Planaufstellung in ihrer Sitzung am 25.05.2021 beschlossen.

Offenlegung

Der Planentwurf ist nach ortsüblicher Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses und der Offenlegung am 10.06.2021 in der Zeit vom 21.06.2021 bis einschließlich 26.07.2021 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt worden.

Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Die Beteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte durch Anschreiben vom 14.06.2021.

Satzungsbeschluss

Der Bebauungsplan ist von der Gemeindevertretung am 21.09.2021 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen worden.

Diese Ausfertigung stimmt mit dem als Satzung beschlossenen Plan überein.

Ausgefertigt: Groß-Zimmern, den Der Gemeindevorstand

Siegel Achim Grimm,
Bürgermeister

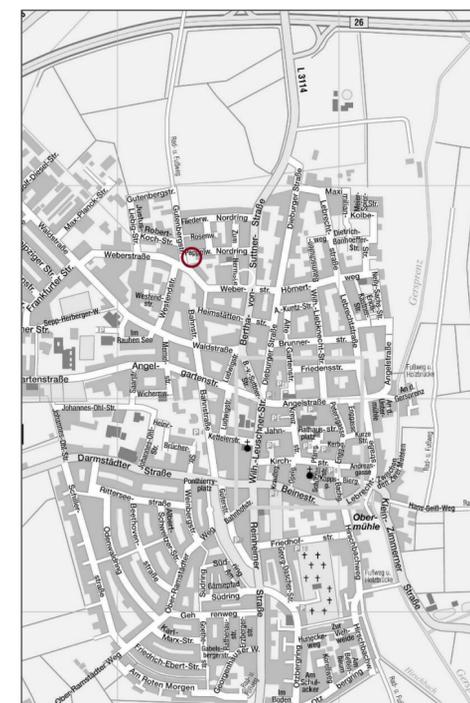
In-Kraft-Treten

Der Satzungsbeschluss ist am gemäß § 10 Abs. 3 BauGB mit dem Hinweis auf die Bereithaltung ortsüblich bekannt gemacht worden.
Mit Ablauf dieses Tages hat der Bebauungsplan Rechtskraft erlangt.

Groß-Zimmern, den Der Gemeindevorstand

Siegel Achim Grimm,
Bürgermeister

Übersichtskarte o. m.



Gemeinde Groß-Zimmern

Bebauungsplan „Entlastungsstraße, 2. Änderung“ Teilbereichsbezogene Änderung „Pappelweg“

Maßstab 1:500

März 2021
ergänzt August 2021

Marianne Streicher-Eickhoff
Dipl.-Ing. Bauassessorin
Am Erzborn 7
61239 Ober-Mörlen
Tel.: 0176 22059539
Marianne.Streicher-Eickhoff@t-online.de