

VORHABEN- UND ERSCHLIESSUNGSPLAN



Katastervermerk: Die verwendete Planunterlage enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die planungsrelevanten baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach. Sie ist hinsichtlich der planungsrelevanten Bestandteile geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neuzubildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

Planzeichenerklärung

- Grenze des Geltungsbereichs
- Vorhabenbereich

Planunterlage

- 475/1 Flurstücksnummer
- Flurstücksgrenze mit Grenzpunkt
- Gebäude

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- 1 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN gemäß Baugesetzbuch (BauGB) und Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO)
 - 1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 12 Abs. 3 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 2 BauGB und BauNVO) Zulässig sind Nutzungen (im Sinne der §§ 4, 12, 14 und 15 BauNVO), die in Allgemeinen Wohngebieten zulässig sind. Im Rahmen der zulässigen Nutzungen sind nur solche Vorhaben zulässig, zu denen sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.
 - 1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 19 BauNVO) Die Grundflächenzahl beträgt 0,2.
 - 1.3 Flächen für Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB) Die Lage der Fläche für Stellplätze ist im Vorhaben- und Erschließungsplan dargestellt. Die Gesamtbreite der Grundstückszufahrten beträgt maximal 5 m. Zulässig sind offene Stellplätze und offene Carports, geschlossene Garagen sind unzulässig.

- 1.4 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
 - 1.4.1 Versiegelung von Grundstücksfreiflächen Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind, soweit sie nicht für eine andere zulässige Verwendung benötigt werden, wasserdurchlässig zu belassen oder herzustellen und zu bepflanzen. Nicht zulässig sind flächenhafte Kies-, Splitt- und Schottergärten oder -schüttungen. Die Verwendung von Folien- und Vliesmaterial in der Bodenschicht der nicht überbauten Grundstücksflächen ist unzulässig.
 - 1.4.2 Vermeidung von Vogelschlag Zur Vermeidung von Vogelschlag sind ungegliederte Glasflächen und -fassaden sowie transparente Brüstungen (z.B. an Balkonen) mit einer Größe von mehr als 5 m² mit geeigneten, für Vögel sichtbaren Oberflächen auszuführen.
 - 1.4.3 Vermeidung von Licht-Emissionen Für den allgemeinen Schutz nachtaktiver Tiere vor Störungen und zur Reduzierung der Licht-Emissionen ist als Außenbeleuchtung die Verwendung ausschließlich insektenfreundlicher Leuchtmittel (Natrium- Niederdruckdampf- oder LED-Lampen) mit max. 3000 Kelvin Farbtemperatur zulässig, die oberhalb von 85° Ausstrahlungswinkel (zur Vertikalen) kein Licht abgeben.
- 1.5 Anpflanzen und Bindungen für die Erhaltung von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)
 - 1.5.1 Gehölzpflanzungen auf den Grundstücksfreiflächen Die Grundstücksfreiflächen sind gärtnerisch anzulegen. Es sind heimische, standortgerechte Gehölze anzupflanzen.
 - 1.5.2 Zu erhaltender Baumbestand Der im Vorhaben- und Erschließungsplan dargestellte Baumbestand ist zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang im Vorhabenbereich zu ersetzen.

2 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

- 2.1 Einfriedungen (§ 91 Abs. 1 Nr. 3 HBO) Die Sockelbereiche von Einfriedungen sind für Kleintiere durchlässig zu gestalten (Öffnungsanteil mindestens 5 %, Öffnungsbreite und -höhe mindestens 15 cm). Die Verwendung von Kunststoffen als Konstruktions- oder Füll- oder Spannungsmaterial ist unzulässig, auch für nicht straßenseitige Einfriedungen. Für straßenseitige Einfriedungen sind zulässig:
 - Sockelmauern bis 50 cm Höhe,
 - offene Einfriedungen bis 120 cm Höhe,
 - lebende Hecken bis 200 cm Höhe.Als Höhenbezugspunkt gilt die Gehwegoberkante. Der Öffnungsanteil bei offenen Einfriedungen beträgt mindestens 50 % der Ansichtsfläche.

3 Hinweise

- 3.1 Artenschutz Die Artenschutzbestimmungen des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG), insbesondere § 44 BNatSchG, sind zu beachten. Gehölzrodungen haben zum Schutz von Brutvögeln in der gesetzlich zulässigen Frist von 01. Oktober bis 28./29. Februar zu erfolgen.
- 3.2 Beseitigung von Niederschlagswasser Gemäß § 37 Abs. 4 HWG soll, soweit wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen, Niederschlagswasser von demjenigen verwertet werden, bei dem es anfällt. Gem. § 55 Abs. 2 WHG soll Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit dem Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.
- 3.3 Verwendung von Niederschlagswasser Es sollte geprüft werden, ob eine Verwendung des anfallenden Niederschlagswassers in der näheren Umgebung möglich ist, mit dem Ziel, Trinkwasser zu substituieren.
- 3.4 Lage des Vorhabens im geplanten Wasserschutzgebiet Das Plangebiet liegt in der geplanten Zone IIIB des sich im Festsetzungsverfahren befindlichen Wasserschutzgebiets für die Gewinnungsanlagen „Brunnen I-XIII“ des Zweckverbandes Gruppenwasserwerk Dieburg. Die Ver- und Gebote sind in Anlehnung an die Muster-Wasserschutzgebietsverordnung (StAnz. 13/1996 S.991 ff.) und an das DVGW W101 (A) zu beachten.
- 3.5 Nachsorgender 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 Umwelt Darmstadt, Dezernat IV/Da 41.5, Bodenschutz, mitzuteilen. Darüber hinaus ist ein Fachgutachter in Altlastenfragen hinzuzuziehen.

- 3.6 Sicherung von Bodendenkmälern Wir weisen darauf hin, 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 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 (§ 21 Abs. 3 HDSchG).
- 3.7 Gewässer- und Bodenschutz Die Funktionen des Bodens sind nachhaltig zu sichern oder wiederherzustellen. Sind Anhaltspunkte einer schädlichen Bodenveränderung bekannt oder ergeben sie sich im Zuge von Baumaßnahmen, ist die Bodenschutzbehörde unverzüglich zu unterrichten. Die Bauarbeiten sind einzustellen.
- 3.8 Satzungen der Gemeinde Groß-Zimmern Auf die Stellplatzsatzung und die Entwässerungssatzung der Gemeinde Groß-Zimmern in der jeweils gültigen Fassung wird hingewiesen.

RECHTSGRUNDLAGEN

- BauGB - Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22. Dezember 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348) geändert worden ist
- BauNVO - Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist
- PlanZV - Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189) geändert worden ist
- WHG - Wasserhaushaltsgesetz vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), das zuletzt durch Artikel 8 des Gesetzes vom 22. Dezember 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348) geändert worden ist
- BNatSchG - Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 48 des Gesetzes vom 23. Oktober 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323) geändert worden ist
- HBO - Hessische Bauordnung vom 28. Mai 2018 (GVBl. S. 198), zuletzt mehrfach geändert sowie §§ 63a und 64a neu eingefügt durch Gesetz vom 9. Oktober 2025 (GVBl. 2025 Nr. 66)
- HWG - Hessisches Wassergesetz vom 14. Dezember 2010, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 28. Juni 2023 (GVBl. S. 473, 475)

VERFAHRENSVERMERKE

- Aufstellungsbeschluss Die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Gehrenweg 16“ wurde von der Gemeindevertretung der Gemeinde Groß-Zimmern am 18.11.2025 beschlossen. Die öffentliche Bekanntmachung erfolgte im „Zimmer Bläadsche“ vom 27.11.2025.
- Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB Gemäß Beschluss der Gemeindevertretung der Gemeinde Groß-Zimmern vom 18.11.2025 wurde der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Gehrenweg 16“ nach § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 01.12.2025 bis 06.01.2026 öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Bekanntmachung erfolgte im „Zimmer Bläadsche“ vom 27.11.2025.
- Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB Mit Schreiben vom 01.12.2025 wurde den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Gehrenweg 16“ zur Stellungnahme gemäß § 4 Abs. 2 BauGB online zur Verfügung gestellt. Die Stellungnahmen sollten in der Zeit vom 01.12.2025 bis zum 06.01.2026 abgegeben werden.
- Abwägungs- und Satzungsbeschluss Die Gemeindevertretung der Gemeinde Groß-Zimmern hat die abgegebenen Stellungnahmen in ihrer Sitzung am geprüft und hierüber beschlossen. Sie hat den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Gehrenweg 16“ nachfolgend als Satzung beschlossen und die Begründung gebilligt.

Die ordnungsgemäße Durchführung der oben genannten Verfahrensschritte wird hiermit bestätigt.

Gemeinde Groß-Zimmern, den

Bürgermeister

- Ausfertigungsvermerk Es wird bestätigt, dass der vorhabenbezogene Bebauungsplan unter Beachtung der vorstehenden Verfahrensschritte mit den Beschlüssen der Gemeindevertretung übereinstimmt.

Gemeinde Groß-Zimmern, den

Bürgermeister

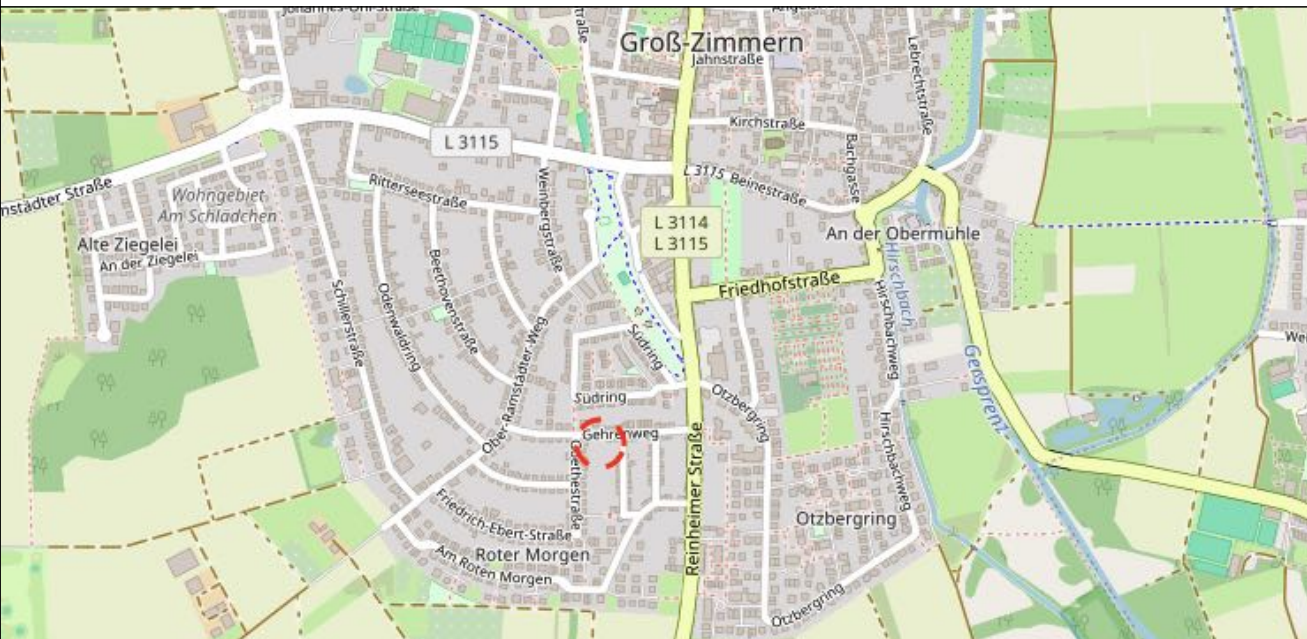
- Inkrafttreten Der Beschluss des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes nach § 10 Abs. 1 BauGB und der Beschluss der örtlichen Bauvorschriften wurden am ortsüblich bekanntgemacht. Mit der Bekanntmachung sind der vorhabenbezogene Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften in Kraft getreten.

Gemeinde Groß-Zimmern, den

Bürgermeister

Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Gehrenweg 16" in Groß-Zimmern

Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB



Lage des Plangebiets: rote Markierung

Kartendaten: © OpenStreetMap-Mitwirkende, SRTM | openstreetmap.org/copyright | Kartendarstellung: © OpenTopoMap (CC BY-SA)

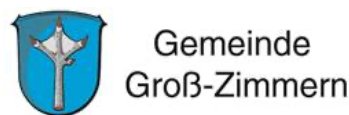
Planstand: Satzung

Stand: 14.01.2026
Bearbeiterin: CS

Planunterlage: ALKIS Liegenschaftskataster, Stand September 2025

Bearbeitung: prosa Architektur + Stadtplanung BDA Quasten Rauh PartGmbB Schliermacherstr. 8, 64283 Darmstadt 06151 38439-0, info@prosa-online.com

Vorhabenträgerin: Frau Sarah Kolbe Lebrechtstraße 43 64864 Groß-Zimmern



Plangröße: 76,5 cm x 59,4 cm