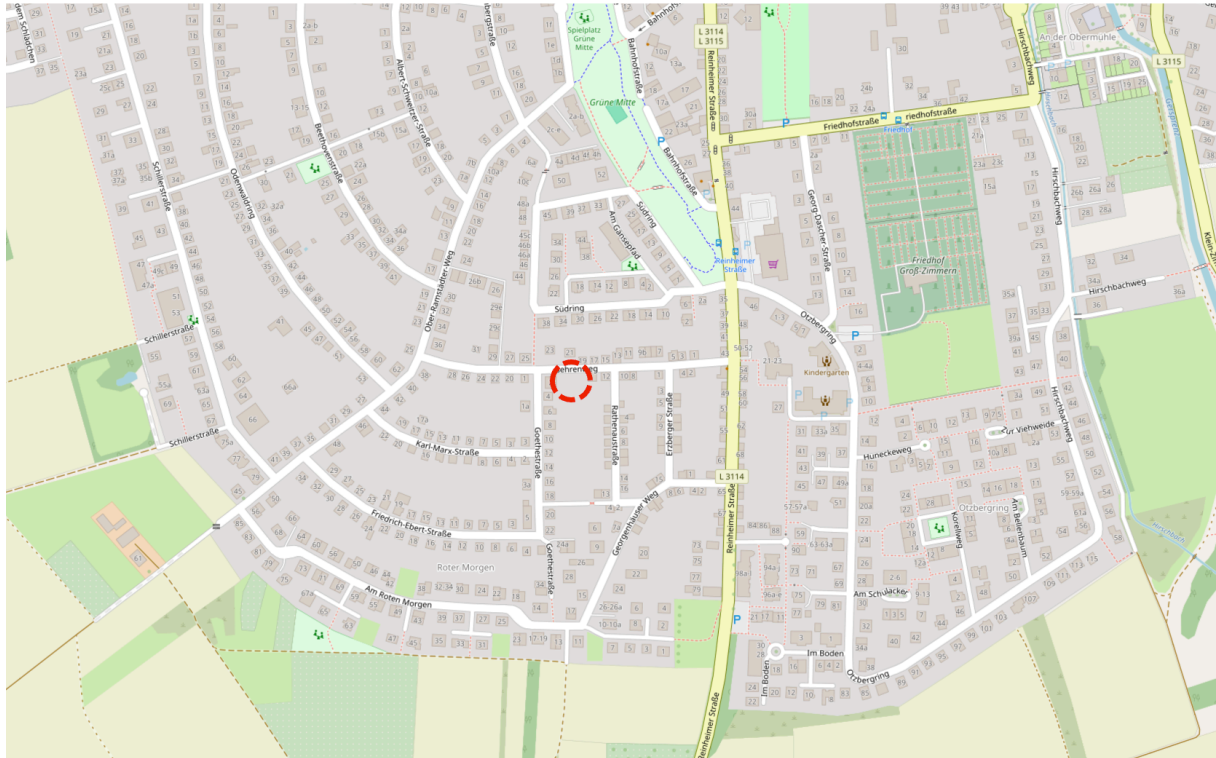


Textliche Festsetzungen

zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Gehrenweg 16“ in Groß-Zimmern

Planungsstand: Entwurf zum Satzungsbeschluss

Lage des Plangebiets:



Kartengrundlage: © www.openstreetmap.org 2025

Vorhabenträgerin: Frau Sarah Kolbe
Lebrechtstraße 43
64864 Groß-Zimmern

Bearbeitung: **prosa** | Architektur + Stadtplanung | Quasten Rau PartGmbH
Schleiermacherstraße 8
64283 Darmstadt
www.prosa-online.com

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.