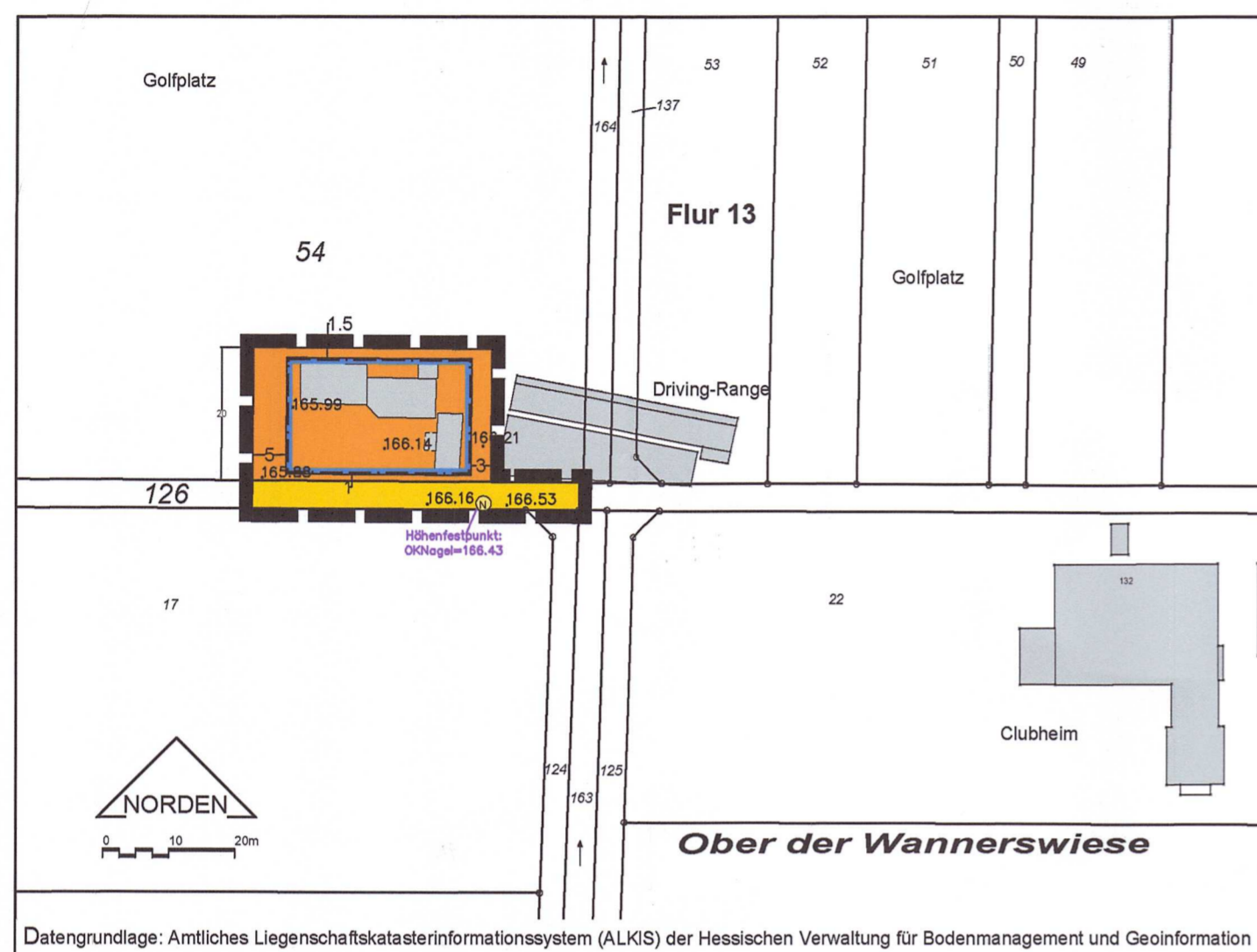


Gemeinde Groß-Zimmern

2. Änderung des Bebauungsplanes "Golfplatz Groß-Zimmern"



Datengrundlage: Amtliches Liegenschaftskatasterinformationssystem (ALKIS) der Hessischen Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation

Zeichenerklärung

Festsetzungen

- Öffentliche Verkehrsfläche
- Überbaubare Grundstücksfläche im Sondergebiet
- Nicht überbaubare Grundstücksfläche im Sondergebiet
- Baugrenze
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 2. Änderung des Bebauungsplanes

Hinweise

- Gebäudebestand lt. Kataster
- Höhenpunkt Gelände (Bestand) in Meter ü NN
- Höhenfestpunkt in Meter ü NN

Nachrichtliche Übernahme / Vermerk

Trinkwasserschutzgebiet

Das Plangebiet liegt innerhalb der Schutzzone III B des im Festsetzungsverfahren befindlichen Trinkwasserschutzgebietes für die Brunnen 1 bis 13 des Zweckverbandes Gruppenwasserwerk Dieburg.

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017, BGBl. I S. 3634

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017, BGBl. I S. 3786

§ 5 Abs. 1 der Hessischen Gemeindeordnung (HGO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 07.03.2005, GVBl. I S. 142

Hessische Bauordnung (HBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 06.06.2018, GVBl. I S. 198

Festsetzungen gem. § 9 Abs. 1 BauGB

Art der baulichen Nutzung

Sondergebiet - Vereinsheim

Das Sondergebiet - Vereinsheim dient vorwiegend der Errichtung von Gebäuden und Anlagen, die dem Vereinszweck "Golf" dienen. Ausnahmsweise sind auch nicht dem Verein dienende Einrichtungen zulässig, wenn die Gesamtgrundfläche der Einrichtungen 200 m² nicht übersteigt.

Zulässig sind:

- Vereinsgebäude
- Halfway-House
- Catering-Küche
- Schank- und Speisewirtschaft
- zugehörige Nebengebäude und Anlagen

Maß der baulichen Nutzung

Grundflächenzahl (GRZ): 0,4
Zahl der Vollgeschosse: 1 Vollgeschoss
maximale Gebäudehöhe: 172 m ü NN

Die zulässige Grundfläche darf durch Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie Zufahrten, Wege und Hofflächen bis zu einer GRZ von 0,7 überschritten werden.

Die maximal zulässige Gebäudehöhe darf durch technische Aufbauten um bis zu 1,5 m überschritten werden.

Überbaubare Grundstücksflächen

Die festgesetzte Baugrenze darf um bis zu 1,0 m überschritten werden, soweit öffentlich-rechtliche Vorschriften dem nicht entgegenstehen.

Hinweis

Außenbeleuchtung

Es wird empfohlen für die Außenbeleuchtung Leuchten mit einer maximalen Lichttemperatur von unter 2800 Kelvin bzw. sogenannte "Amber-LED" zu verwenden.

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, Boden-schutz, 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.

Einfriedigungen

Es wird empfohlen, Zäune mit einem Bodenabstand von mindestens 15 cm zu errichten, um die Passierbarkeit für Kleintiere wie z.B. Igel zu gewährleisten.

Löschwasserversorgung

Der Zweckverband Gruppenwasserwerk Dieburg kann im Rahmen des Grundschatzes derzeit in einem Umkreis von 300 m für das Plangebiet eine Brauchwasserentnahmemenge von 48 m³/h für 2 Stunden bereitstellen. Die Brauchwasserentnahmemenge wird vom ZVG Dieburg nicht uneingeschränkt zugesagt. Aufgrund höherer Gewalt oder geänderter technischer Rahmenbedingungen kann sich die Entnahmemenge erhöhen oder auch vermindern. Der über den Grundschatz hinausgehende Objektschutz liegt in der Verantwortung des Eigentümers. Zur Sicherung der Löschwasserversorgung ist ggf. ein ausreichender Wasservorrat mittels Löschwasserteich oder -zisterne auf dem Baugrundstück bereitzustellen. Die Anlage eines Löschwasserteiches ist wasserrechtlich genehmigungspflichtig.

Meldepflicht bei Fund von Bodendenkmälern

Es wird darauf hingewiesen, 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 Hessen, Archäologische Denkmalpflege, 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). Bei sofortiger Meldung ist in der Regel nicht mit einer Verzögerung der Bauarbeiten zu rechnen. Die mit den Erdarbeiten Betrauten sind entsprechend zu befehlen.

VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellung

Durch Beschluss der Gemeindevertretung vom 07.05.2024.

Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte mit Schreiben vom 15.05.2025 mit der Bitte um Stellungnahme innerhalb eines Monats.

Veröffentlichung im Internet / öffentliche Auslegung

Im Internet veröffentlicht in der Zeit vom 19.05.2025 bis einschließlich 23.06.2025 mit mindestens zeitgleicher öffentlicher Auslegung. Ort und Dauer der Veröffentlichung im Internet sowie der öffentlichen Auslegung wurden am 15.05.2025 im "Zimmerer Blädsche" bekanntgemacht.

Beschluss

Als Satzung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB von der Gemeindevertretung beschlossen am 12.05.2026.

13. MAI 2026

Datum



Bürgermeister
Mark Pullmann
Bürgermeister

Ausfertigung

Die Übereinstimmung dieser Planausfertigung mit dem von der Gemeindevertretung am 12.05.2026 beschlossenen 2. Änderung des Bebauungsplanes "Golfplatz Groß-Zimmern", bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen, wird bestätigt. Das Bebauungsplanverfahren wurde nach den gesetzlichen Bestimmungen durchgeführt. Der Bebauungsplan wird hiermit ausfertigt.

03. JUNI 2026

Datum



Bürgermeister
Mark Pullmann
Bürgermeister

Katasterstand

Stand der Planunterlagen: 07 / 2024

Bekanntmachung

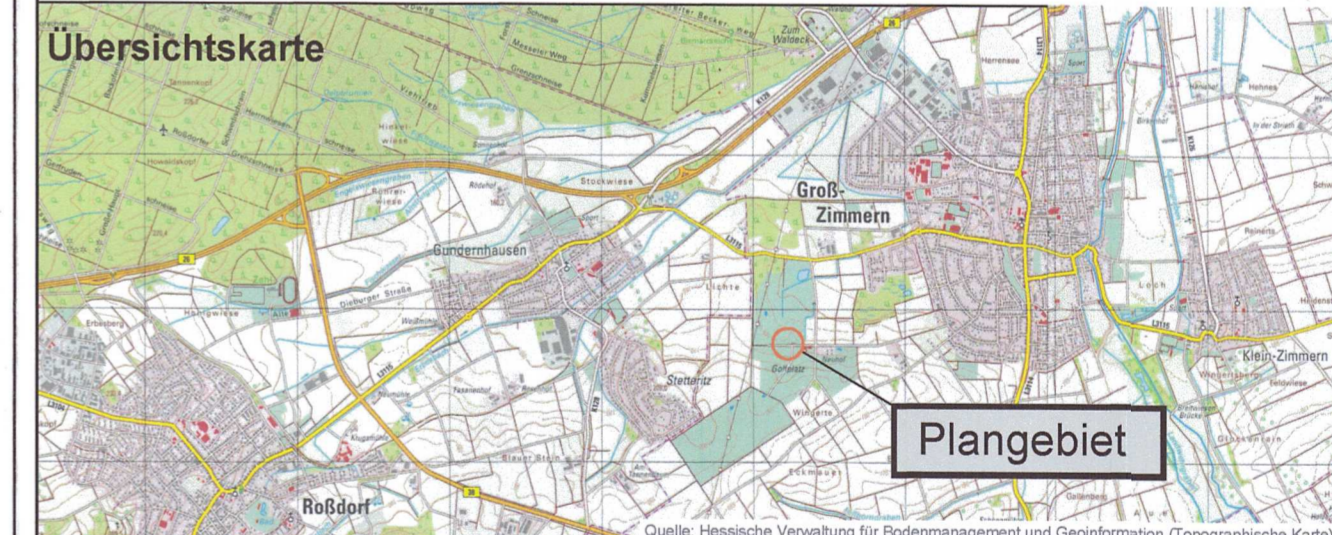
Der Beschluss des Bebauungsplanes wurde gemäß § 10 Abs. 3 BauGB mit dem Hinweis auf die Bereithaltung am 18.5.2026, ortsüblich bekannt gemacht.

22. JUNI 2026

Datum



Bürgermeister
Mark Pullmann
Bürgermeister



Die 2. Änderung des Bebauungsplanes "Golfplatz Groß-Zimmern" ersetzt innerhalb ihres räumlichen Geltungsbereiches den Bebauungsplan "Golfplatz Groß-Zimmern" in all seinen Festsetzungen.

Gemeinde Groß-Zimmern

2. Änderung des Bebauungsplanes "Golfplatz Groß-Zimmern"

Maßstab : 1:1000
Auftrags-Nr. : PC40016-P

Stand : Februar 2025
Ergänzt : Januar 2026

planungsbüro für städtebau
göringer_hoffmann_bauer

im rauhen see 1
64846 groß-zimmern
i.A. Heintz

telefon (060 71) 493 33
email info@planung-ghb.de
www.planungsbüro-für-städtebau.de