Die Gemeindevertretung der Gemeinde Groß-Zimmern hat am 22.02.2011 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Das Verfahren ist als "Bebauungsplan der Innenentwicklung" gem. BauGB § 13a durchzuführen.
Der Aufstellungsbeschluss wurde am _____ im Amtsblatt ortsüblich bekannt gemacht.

Groß-Zimmern, den _____

Bürgermeister Achim Grimm

Die Gemeindevertretung hat am 22.02.2011 die Auslegung des Bebauungsplanes gem. § 3 Abs. 2 BauGB sowie die Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 2 BauGB beschlossen. Der Entwurf des Bebauungsplanes mit textlichen Festsetzungen und Begründung hat in der Zeit vom _____ bis einschließlich _____ öffentlich ausgelegen. Ort und Zeit der öffentlichen Auslegung sind am _____ im Amtsblatt ortsüblich bekannt gemacht worden. Die Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom _____ beteiligt.

Groß-Zimmern, den _____

Bürgermeister Achim Grimm

Über die eingegangen Anregungen wurde in der Gemeinderatssitzung am _____ beschlossen. Die Benachrichtigung der Personen, die Anregungen vorgebracht haben, erfolgte mit Schreiben vom _____.

Groß-Zimmern, den _____

Bürgermeister Achim Grimm

Dieser Bebauungsplan, einschl. Begründung, wurde vom Gemeinderat in seiner Sitzung am _____ gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

Groß-Zimmern, den _____

Bürgermeister Achim Grimm

Der Inhalt des Bebauungsplanes stimmt in allen Teilen mit dem Bebauungsplan überein, der am _____ von der Gemeindevertretung Groß-Zimmern beschlossen wurde. Die Ordnungsmäßigkeit des für die Aufstellung maßgeblichen Verfahrens wird bestätigt.

Groß-Zimmern, den _____

Bürgermeister Achim Grimm

Der Beschluss des Bebauungsplanes wurde gemäß § 10 BauGB am _____ im Amtsblatt ortsüblich bekannt gemacht. In der Bekanntmachung wurde darauf hingewiesen, dass der Bebauungsplan mit der Begründung während der Dienststunden in der Verwaltung zu jedermanns Einsicht bereitgehalten wird. Auf die Voraussetzungen für die Geltendmachung der Verletzung von Vorschriften sowie auf die Rechtsfolgen wurde gemäß § 215 Abs. 2 BauGB hingewiesen.

Groß-Zimmern, den _____

Bürgermeister Achim Grimm

**BEKANNTMACHUNG / INKRAFTSETZUNG**

**Planungsrechtliche Festsetzungen**
für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Zwischen den Bahnlinien", 2. Änderungsplan, Groß-Zimmern

**RECHTSGRUNDLAGEN**

Dem Bebauungsplan liegen aufgrund der §§ 2 und 10 BauGB folgende gesetzliche Bestimmungen zu Grunde:

**Baugesetzbuch (BauGB)**
in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke **Baunutzungsverordnung - BauNVO**) vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert am 22. April 1993 (BGBl. I S. 466)

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (**Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90**) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58)

**Hessische Bauordnung (HBO) 2011**
vom 18. Juni 2002 (GVBl. I S. 274), zuletzt geändert durch Gesetz vom 25. November 2010 (GVBl. I S. 429)

**Hessisches Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Hessisches Naturschutzgesetz - HENatG)** vom 4. Dezember 2006 (GVBl. I S. 619), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 12. Dezember 2007 (GVBl. I S. 851)

**Hessisches Wassergesetz (HWG)**
vom 14. Dezember 2010 (GVBl. I 2010, S. 548)

**Gesetz zum Schutze der Kulturdenkmäler (Denkmalschutzgesetz)**
in der Fassung vom 5. September 1986, Gesamtausgabe in der Gültigkeit vom 17.03.2010 bis 31.12.2014, zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. März 2010 (GVBl. I S. 72, 80)

**Hessische Gemeindeordnung (HGO)**
in der Fassung der Bekanntmachung vom 7. März 2005 (GVBl. I S. 142), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 15. November 2007 (GVBl. I S. 757)

## A Planungsrechtliche Festsetzungen

***A1 Art der baulichen Nutzung***
*(BauGB § 9 Abs. 1 Nr. 1 und BauNVO)*

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird gemäß BauNVO § 6 als Mischgebiet (MI) festgesetzt. Die Ausnahmen nach BauNVO § 6 (3) sind nicht zulässig.

***A2 Maß der baulichen Nutzung***
*(BauGB § 9 Abs. 1 Nr. 1 i.V.m. BauNVO § 16 Abs. 2+4)*

Das Maß der baulichen Nutzung kann der Nutzungsschablone in der Planzeichnung entnommen werden.

Für das Plangebiet wird die abweichende Bauweise (a) mit einer zulässigen Baukörperlänge von mehr als 50 m innerhalb der zeichnerisch dargestellten Baugrenzen festgesetzt.

***A3 Höhe baulicher Anlagen***
*(BauGB § 9 Abs. 1 Nr. 1 i.V.m. BauNVO § 16 Abs. 2+4 und § 18)*

Die Traufhöhe (Schnittpunkt Außenkante Wand, Oberkante Dachhaut) wird auf max. 10,00 m, die Firsthöhe auf max. 13,00 m festgesetzt.

Bezugspunkt ist die angrenzende Straßenhöhe, von der aus die Erschließung erfolgt (gemessen in Gebäudemitte).

***A4 Flächen für Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen***
*(BauGB § 9 Abs. 1 Nr. 4 i.V.m. BauNVO § 21a)*

Garagen und Carports sind mit einem Mindestabstand zur Straßenbegrenzung von 5,00 m zu errichten und nur innerhalb der überbaubaren Fläche bzw. innerhalb der zeichnerisch festgesetzten Flächen für Nebenanlagen zulässig. Mehrere Garagen auf einem Grundstück sind nur in direktem baulichen Zusammenhang zu erstellen.

Anlagen für die Entsorgung und Müllplätze im Außenbereich sind einzuhausen. Als Einhausung sind auch umgebende Rankgerüste zulässig.

## B Bauordnungsrechtliche Vorschriften
*(HBO)*

***B1 Dächer***

Im Plangebiet sind Flachdächer und geneigte Dächer mit einer Neigung bis zu 20-45° zulässig.

Dachfarbe: rot bis rotbraun und anthrazit

Dachaufbauten sind in Form von Dachgauben zulässig. Sie müssen von den Giebelfronten mind. 2,00 m Abstand halten.

***B2 Nebengebäude und Garagen***

Die Nebengebäude und Garagen sind in Form und Material an die Hauptgebäude anzupassen.

Nebeneinanderliegende Garagen sind in ihrer straßenseitigen Ansicht in Höhe und Dachform einander anzugleichen. In der Regel ist für die Traufhöhe 2,50 m bindend.

***B3 Fassade***

Außenwandverkleidungen aus Fliesen, Kunststoff, Metall o.ä. sind nicht zulässig. Für die Außenwände sind helle erdgebundene Farben mit nicht glänzender Oberfläche vorgeschrieben. Fenster, mit Ausnahme von untergeordneten Fenstern, sind überwiegend nur hochformatig zulässig. Eine Addition mehrerer Fenster ist zulässig.

***B4 Einfriedungen***

Soweit Einfriedungen mit dem Verlauf der Erschließungsstraße notwendig sind und eine Höhe von 1,25 m überschreiten, sind diese mit einem Abstand von mind. 1,0 m zur Straßenkante zu errichten und durch geeignete Pflanzmaßnahmen vollständig einzugrünen. Für alle weiteren Flächen sind transparente Einfriedungen (Stabgitterzaun oder gleichwertig) bis zu einer Höhe von 2,25 m zulässig.

***B5 Pflanzgebote***

Je angefangener 1.000 m² Grundstücksfläche ist ein heimischer und standortgerechter Baum I. oder II. Ordnung zu pflanzen. Alternativ dazu können auch hochstämmige Obstbäume alter Sorten gepflanzt werden.

Innerhalb der zeichnerisch festgesetzten Flächen für die Anpflanzung sind Gehölze, unter Berücksichtigung des Nachbarrechtsgesetzes, zu pflanzen.

***B6 Flächenversiegelung***

Zur Verringerung der Flächenversiegelung sind die Bereiche für den ruhenden Verkehr, sowie notwendige Bewegungsflächen wasserdurchlässig zu befestigen oder die anfallenden Wasser sind auf den angrenzenden Flächen zu versickern. Die Versickerung der Dachflächengewässer auf dem Grundstück ist zulässig, soweit nachbarliche Belange nicht entgegenstehen.

## C HINWEISE

Ordnungswidrigkeiten
*(Hessische Gemeindeordnung (HGO))*

Verstöße gegen diese Satzung können gemäß § 5 Abs. 2 Hessische Gemeindeordnung als Ordnungswidrigkeiten geahndet werden.

Bepflanzung und Einfriedung

Bei der Bepflanzung und Einfriedung der Baugrundstücke ist das Hessische Nachbarrechtsgesetz (NachbG HE) zu beachten.

Archäologische Funde

Funde müssen gemäß § 17 DSchG unverzüglich der zuständigen Behörde gemeldet werden.

Versorgung mit elektrischer Energie

Das Baugebiet wird hoch- und niederspannungsseitig mittels Erdkabelleitungen mit elektrischer Energie versorgt.

Niederschlagswassernutzung / Brauchwassernutzung

Für die Nutzung von Niederschlagswasser als Brauchwasser sind folgende Punkte zu beachten:

- Es darf keine Verbindung zum Trinkwassernetz hergestellt werden
- Alle Brauchwasserleitungen und -entnahmestellen sind mit dem Hinweis „Kein Trinkwasser" zu kennzeichnen

Bauwerksgründung und Abdichtung

Gegebenenfalls vorgesehene Unterkellerung und Bauwerke unter Geländeoberkante sind den örtlichen Verhältnissen entsprechend wasserdicht auszubilden. Abdichtungen sind jeweils bis über die Geländeoberkante zu führen. Für die Bauwerksabdichtung wird eine WU-Betonbodenplatte mit einer weißen Wanne empfohlen bzw. auf die DIN 18 195 verwiesen.

Stand und Regeln der Technik

Alle Bauarbeiten und die Errichtung von Bauwerken sowie die Arbeiten an Ver- und Entsorgungsleitungen haben nach dem aktuellen Stand der Technik und den aktuellen Regeln der Technik zu erfolgen. Die entsprechend zuständigen Behörden und Träger sind, unbeachtlich gegebenenfalls notwendiger Genehmigungsverfahren, vor Beginn der Baumaßnahmen zu informieren.

Freiflächenplan

Zur Beurteilung der planungsrechtlichen Zulässigkeit von Bauvorhaben ist dem Bauantrag ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan (mind. Maßstab 1:200) beizufügen. In diesem sind insbesondere die bebauten Flächen, sonstige befestigte Flächen wie Zufahrten, Stellplätze etc. und die Art der Befestigung, die bepflanzten Flächen und die Art der Bepflanzung und weitere freiflächenbezogene Festsetzungen (z. B. Höhenveränderungen, Lage, Größe und Gestaltung von Versickerungsmulden und weitere Veränderungen in der Freifläche) entsprechend der Vorgabe des Bebauungsplans darzustellen. Der Freiflächenplan ist von einem Diplom-Ingenieur Landespflege oder einer vergleichbar qualifizierten Person zu erstellen und zu unterzeichnen.

Pflanzenliste für einheimische, standortgerechte Pflanzungen:

Die Pflanzenliste nachfolgende Pflanzenliste ist beispielhaft und kann durch weitere einheimische und standortgerechte Gehölze ergänzt werden.

| | |
|---|---|
| *Bäume I. Ordnung* | |
| Acer platanoides | Spitzahorn |
| Acer pseudoplatanus | Bergahorn |
| Fraxinus excelsior | Esche |
| Prunus avium | Vogelkirsche |
| Quercus robur | Stieleiche |
| Tilia cordata | Winterlinde |
| *Bäume II. Ordnung* | |
| Acer campestre | Feldahorn |
| Carpinus betulus | Hainbuche; Weißbuche; Hagbuche |
| Corylus colurna | Baumhasel |
| Pyrus communis | Wildbirne |
| Sorbus aucuparia | Eberesche |
| *Gehölze* | |
| Amelanchier ovalis | Gemeine, Echte Felsenbirne |
| Cornus mas | Kornelkirsche |
| Cornus sanguinea | Roter Hartriegel |
| Corylus colurna | Haselnuß |
| Lonicera caprifolium | Jelängerjelleber |
| Rosa canina | Hundsrose |
| Rosa rubiginosa | Zaunrose |
| Rubus fruticosus | Echte Brombeere; Wilde Brombeere |
| Sambucus nigra | Schwarzer Holunder |
| Syringa vulgaris | Flieder |

1. Art der baulichen Nutzung

1.2. Gemischte Bauflächen

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

3.5. Baugrenze

Füllschema der Nutzungsschablone

| | |
|---|---|
| Baugebiet | Zahl der Vollgeschosse |
| Grundflächenzahl (GRZ) | Geschossflächenzahl (GFZ) |
| Dachart | Bauweise |
| Nutzung | |

13. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

13.2.1. Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

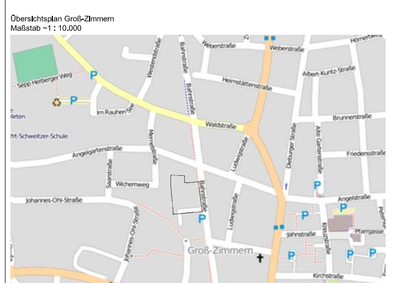
15. Sonstige Planzeichen

15.3. Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen

15.13. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Abriss / Rückbau

Übersichtsplan Groß-Zimmern
Maßstab ~1 : 10.000




(c) OpenStreetMap (und) Mitwirkende, CC-BY-SA, http://www.openstreetmap.org/

Gemeinde
Groß-Zimmern

**M 1 : 500**

# BEBAUUNGSPLAN FÜR DAS GEBIET "Zwischen den Bahnlinien" 2. Änderungsplan


**Entwurfsverfasser:**
**Ingenieurbüro L.O.P.**
**Geplant: UH**
**Gezeichnet: UH**
**Blatt: 594x297mm**
**Worms, 18.04.2011**

LANDSCHAFTS- & OBJEKT-PLANUNG

*Dipl. Ing. (FH) Uwe Hock, Huxelstraße 9c, 67550 Worms, Tel. 06241 / 93991-0, Fax. -18*


LOP-CAD

Zuletzt gespeichert von: U. Hock
Speichersdatum: Donnerstag, 19. Mai 2011 13:45:38
Speicherdatei: Z:\231_BPlan-Gross-Zimmern\Planung\BPlan_LPA-Entwurf\231_BPlan_Groß-Zimmern_Bahnlinien_2011-04.dwg [BPlan_1-500_594x297mm]
Projektformate: 594x297mm Querformat
Zeichnungsname: 231_BPlan-Gross-Zimmern_Bahnlinien-aktuell-000_1000.cib

Urheberrecht gem. § 2 UrhG und Copyright by L.O.P., Dipl. Ing. (FH) U. Hock, Huxelstraße 9c, 67550 Worms. Tel. +49 6241/93991-0