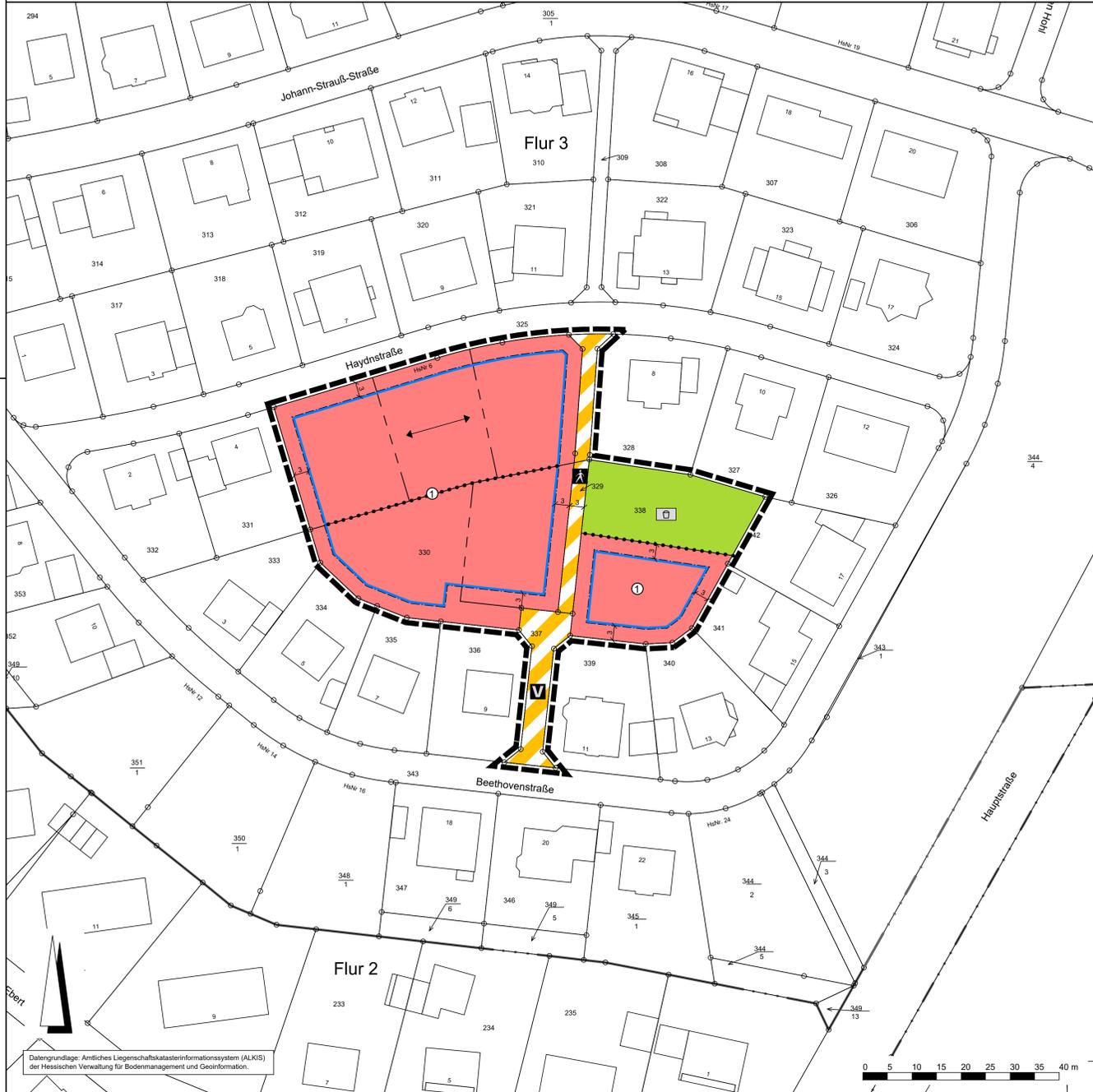


Gemeinde Sinn, Ortsteil Fleisbach

Bebauungsplan "Auf der Ebert" 3. Änderung



Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), Planzeichenverordnung 1990 (PlanZV 90) i.d.F. der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057), Hessische Bauordnung (HBO) vom 28.05.2016 (GVBl. S. 198), i.d.F. der Bekanntmachung vom 06.06.2018 (GVBl. 2018 S. 198), Hessisches Wassergesetz (HWG) vom 14.12.2010 (GVBl. I S. 548), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28.05.2016 (GVBl. S. 184).

Zeichenerklärung

Katasteramtliche Darstellung

--- Flurgrenze

--- Flurnummer

330 Flurstücksnummer

vorhandene Grundstücks- und Wegeparzellen mit Grenzzeichen

Planzeichen

Art der baulichen Nutzung

WA Allgemeines Wohngebiet

Maß der baulichen Nutzung

GRZ Grundflächenzahl

GFZ Geschossflächenzahl

Z Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß in m über Erdgeschoss-Rohfußboden, hier:

TH Traufhöhe (Schnittkante verlängerte Außenwand - Oberkante Dachhaut)

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

o offene Bauweise

ED nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

--- Baugrenze

überbaubare Grundstücksfläche im Baugebiet

nicht überbaubare Grundstücksfläche im Baugebiet

Firstrichtung der Hauptgebäude, bei Giebel- und Dreiecksgauben sind Abweichungen zulässig

Verkehrsflächen

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung; hier:

Fußweg

Verkehrsberuhigter Bereich

Grünflächen

Öffentliche Grünflächen; Zweckbestimmung:

Spielplatz

Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Abgrenzung unterschiedlicher Art und unterschiedlichen Maßes der baulichen Nutzung

Sonstige Darstellungen

Bemessung (verbindlich)

geplante Grundstücksgrenzen (unverbindlich)

Nutzungsschablone

Nr.	Baugebiet	GRZ	GFZ	Z	Bauweise	Hausstyp	TH
1	WA	0,3	0,6	II	o	ED	6,5 m

1 Textliche Festsetzungen

- Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB: Je Wohngebäude sind max. 3 Wohnungen (bei Doppelhäusern zählt jede Haushälfte als Wohngebäude) zulässig.
- Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 20 Abs. 3 BauNVO: Die Flächen von Aufenthaltsräumen in Geschossen, die keine Vollgeschosse i.S. der HBO sind, einschl. der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschl. ihrer Umfassungswände sind mitzurechnen.
- Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 6 BauNVO und § 23 Abs. 5 BauNVO:
- Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie innerhalb der nichtüberbaubaren Grundstücksfläche in einem Abstand von max. 6,0 m zur erschließenden Verkehrsfläche zulässig.
- Garagen, in denen übereinander geparkt wird (Doppelarker) sind unzulässig.
- Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB:
- Rad- und Gehwege, Garagenzufahrten und Hofflächen i.S. von untergeordneten Nebenanlagen sind mit Rasenkammersteinen, Schotterrassen oder im Sandbett verlegtem Pflaster mit einem Mindestfugenanteil von 30 % zu befestigen. Terrassen sind wasserdurchlässig zu befestigen.

2 Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften

- Gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 91 Abs. 1 HBO:
- Die zulässige Giebelbreite beträgt 12,5 m, die zulässige Gebäudebreite (max. Breite der Gebäudegrundfläche einschl. An- und Vorbauten sowie Erker, gemessen rechtwinklig zur Hauptfächrichtung) 15,0 m, die Versatztiefe beträgt mind. 1,15 m. Die maximale Länge mehrerer zusammenhängender Gebäude beträgt 25,00 m.
- Dachform und Dachneigung
Zulässig sind Satteldächer (einschl. Sonderform "Küppelwalm") und gegeneinander versetzte Pultdächer mit einer zulässigen Versatzhöhe von 1,0 m. Die zulässige Dachneigung bei Gebäuden innerhalb der Baugebiete nach § 4 BauNVO beträgt 25° bis 45°. Für freistehende Garagen sowie untergeordnete Nebenanlagen sind abweichende Dachformen- und Neigungen zulässig.
- Dacheindeckung
Zulässig sind Naturschiefer, Tonziegel und Dachsteine in dunkelrot und anthrazit. Anlagen zur aktiven Nutzung von Sonnenenergie (Solar- und Photovoltaikanlagen) sind ausdrücklich zulässig. Für freistehende Garagen sowie untergeordnete Nebenanlagen sind abweichende Dacheindeckungen zulässig.
- Dachaufbauten
Gauben müssen einen Mindestabstand von 1,5 m zur Giebelwand aufweisen. Zulässig sind Giebelgauben, Dreiecksgauben (Dachneigung 35° bis 45°) und Schleppegauben (Dachneigung 25° bis 45°).
- Giebelgauben und Dreiecksgauben:
Giebelgauben und Dreiecksgauben dürfen nicht breiter als 2,5 m sein; bei mehreren Gauben darf die Gesamtbreite zudem 40 v.H. der jeweiligen Traufhöhe (Versätze eingeschlossen) nicht überschreiten. Die Dacheindeckung ist analog dem Hauptdach auszuführen. Die Gauben müssen sich im Verhältnis von Höhe zu Breite den Fensteröffnungen der Hauptfassade anpassen.
- Schleppegauben
Die Breite einer oder mehrerer Schleppegauben darf bis zu 80 v.H. der jeweiligen Traufhöhe (Versätze eingeschlossen) betragen, sofern die Gesamthöhe von 1,5 m nicht überschritten wird. Die Dacheindeckung ist analog dem Hauptdach auszuführen.
- Dachflächenfenster
Dachflächenfenster sind nur als stehende Rechteckformate zulässig (im Lichten nicht höher als 2,0 m und nicht breiter als 1,5 m), ein Mindestabstand von 1,5 m von der Giebelwand ist einzuhalten. Der maximale Anteil der Fensterfläche darf 40 v.H. der jeweiligen Dachfläche nicht überschreiten.
- Dacheinschnitte
Dacheinschnitte sind zulässig. Die max. Breite beträgt 3,0 m, die vorgelagerten Brüstungen dürfen mit ihrer Höhe die anschließende Dachhaut nicht überragen.
- Drempel (Außenwandhöhe eines Dachraumes zwischen Oberkante oberer Vollgeschosdecke und dem zur Vergrößerung des Dachraumes angehobenen untersten Punkt der Dachkonstruktion)
Die zulässige Drempelhöhe beträgt bei Satteldächern und gegeneinander versetzten Pultdächern (einseitig) einheitlich 1,0 m.
- Gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 91 Abs. 1 Nr. 3 HBO zu Einfriedungen:
- Selbstlich und rückwärtig zulässig sind ausschließlich Drahtgeflecht und Holzlaten in senkrechter Gliederung. Ein Mindestabstand von 0,15 m ist einzuhalten; Mauer- und Betonsockel sind unzulässig (soweit es sich nicht um Stützmauern handelt).
- Die Zäune sind mit Laubstrüchern gemäß Artenliste 2 abzupflanzen (einreihige Pflanzung, Pflanzabstand 1,5 m) oder mit dauerhaften Kletterpflanzen gemäß Artenliste 3 zu beranken.
- Stellplätze für bewegliche Abfall- und Wertstoffbehälter
- Stellplätze für bewegliche Abfall- und Wertstoffbehälter sind entweder in das jeweilige Gebäude zu integrieren oder durch Abpflanzungen mit Schnitthecken und Laubstrüchern gemäß Artenliste 2 zu begrünen bzw. durch die Überstellung mit dauerhaften Kletterpflanzen gemäß Artenliste 3 berankter Pergolen optisch zu integrieren.
- Gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 91 Abs. 1 Nr. 4 HBO zu PKW-Stellplätzen:
PKW-Stellplätze sind mit Rasenkammersteinen, Schotterrassen oder im Sandbett verlegtem Pflaster mit einem Mindestfugenanteil von 30 % zu befestigen.
- Gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 91 Abs. 1 Nr. 5 HBO zu Begrünungen:
Gebäudeaußenwänden, bei denen der Flächenanteil von Wandöffnungen kleinergleich 10 % beträgt, sind mit ausdauernden Kletterpflanzen gemäß Artenliste 3 zu begrünen. Für die Pflanzungen ist je 10 qd. m Wandfläche ein mind. 0,5 m breites und 2,0 m langes Beet (Einsaat Wildblumen-mischung) vorzusehen.
- Grundstücksfreiflächen: Mind. 30 % der Grundstücksfreiflächen sind mit einheimischen, standortgerechten Laubgehölzen sowie bewährten Hochstammobstbäumen zu bepflanzen. Die nach den bauplanungsrechtlichen Festsetzungen anzupflanzenden Laubbäume und -sträucher können zur Anrechnung gebracht werden. Es gelten 1 Baum 25 qm, ein Strauch 1 qm (zur Artenauswahl s.u.), Blühende Ziersträucher und Arten alter Bauergärten können bis zu 25 % der Einzelpflanzen eingestreut werden. Die Anpflanzung von Koniferen ist unzulässig.
- Artenlisten (Auswahl):
Artenliste 1 (Bäume):
Acer campestre - Feldahorn
Acer platanoides - Spitzahorn
Acer pseudoplatanus - Bergahorn
Aesculus hippocastanum - Kastanie
Juglans regia - Walnuss
Malus sylvestris - Wildapfel
Pyrus pyrastrer - Wildbirne
Sorbus domestica L. - Speierling
Tilia cordata
Tilia platyphyllos
Carpinus betulus
Fagus sylvatica
Quercus robur
Quercus petraea
Sorbus aucuparia
- Winterlinde
- Sommerlinde
- Hainbuche
- Buche
- Stieleiche
- Traubeneiche
- Eberesche
Artenliste 2 (Sträucher):
Carpinus betulus - Hainbuche
Cornus sanguinea - Roter Hartweigel
Corylus avellana - Hasel
Crataegus monogyna/ laevigata - Weißdorn
Lonicera xylosteum
Prunus spinosa
Rosa canina agg.
- Heckenkirsche
- Schwarzdorn
- Hundrose

- sowie an blühenden Ziersträuchern / Arten alter Bauergärten
Cornus mas - Kornelkirsche
Laburnum vulgare - Goldregen
Mespilus germanica - Mispel
Forystia intermedia - Forsythie
Artenliste 3: Kletterpflanzen
Campsis radicans - Trompetenblume
Clematis montana
Clematis-Hybriden
Hedera helix
Lonicera periclymenum
- Philadelphus coronarius
- Syringa
- Buxus sempervirens
Ilex aquifolium
- Falscher Jasmin
- Flieder
- Buchsbaum
- Stechpalme
Lonicera caprifolium
Polygonum aubertii
Vitis vinifera
Wisteria sinensis
Parthenocissus quinquefolia
- Gelbblatt
- Kletterknöterich
- Edler Wein
- Blauregen, Glyzine
- Wilder Wein

3 Wasserwirtschaftliche Festsetzung

- Das Niederschlagswasser von nicht dauerhaft begrünten Dachflächen ist in Zisternen zu sammeln und als Brauchwasser zu verwerten. Ein Zisternenüberlauf an den Regenwasserabfluss ist vorzunehmen.

4 Hinweise und nachrichtliche Übernahme

- Die Garagen und Stellplätze betreffenden Festsetzungen werden subsidiär durch die Vorschriften der Stellplatzsatzung der Gemeinde Sinn in der zum Zeitpunkt der Bauantragstellung geltenden Fassung ergänzt.
- Gemäß § 21 HDSchG: Bei Erarbeiten können jederzeit Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundamente (Scherben, Steingeräte, Skeletreste) entdeckt werden. Diese sind unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen (Abt. Archäologische Denkmalpflege) oder der unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen. Fund und Fundstellen sind gem. § 21 Abs. 3 HDSchG in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung des Fundes zu schützen.
- Verwertung von Niederschlagswasser
Gemäß § 21 HDSchG: Bei Erarbeiten können jederzeit Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundamente (Scherben, Steingeräte, Skeletreste) entdeckt werden. Diese sind unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen (Abt. Archäologische Denkmalpflege) oder der unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen. Fund und Fundstellen sind gem. § 21 Abs. 3 HDSchG in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung des Fundes zu schützen.
- Gemäß § 55 Abs. 2 Satz 1 WHG: Niederschlagswasser soll ortsnah versickert, verrieselt oder direkt über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.
Gemäß § 37 Abs. 4 Satz 1 HWG: Abwasser, insbesondere Niederschlagswasser, soll von der Person, bei der es anfällt, verwertet werden, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen.
- Artenschutzrechtliche Hinweise
Zur Vermeidung der Zerstörung oder Beschädigung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten besonders und streng geschützter Arten (vgl. § 7 Abs. 2 Nr. 13 und 14 BNatSchG) sind insbesondere Baumaßnahmen, die zu einer Zerstörung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten geschützter Vogelarten führen können, außerhalb der Brutzeit (01.03. bis 30.09.) durchzuführen.

Verfahrensvermerke im Verfahren nach § 13a BauGB:

- Der Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB wurde durch die Gemeindevertretung gefasst am 11.10.2016
- Der Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB wurde ortsüblich bekanntgemacht am 20.09.2018
- Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB wurde ortsüblich bekanntgemacht am 20.09.2018
- Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte in der Zeit vom bis einschließlich 01.10.2018
02.11.2018
- Der Satzungsbeschluss gem. § 10 Abs. 1 BauGB sowie § 5 HGO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB und § 91 HBO und § 37 Abs. 4 HWG erfolgte durch die Gemeindevertretung am 19.02.2019
- Die Bekanntmachungen erfolgten in den Sinner Nachrichten.

Ausfertigungsvermerk:
Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Bebauungsplanes mit den hierzu ergangenen Beschlüssen der Gemeindevertretung übereinstimmt und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften eingehalten worden sind.

Sinn, den 20.02.2019

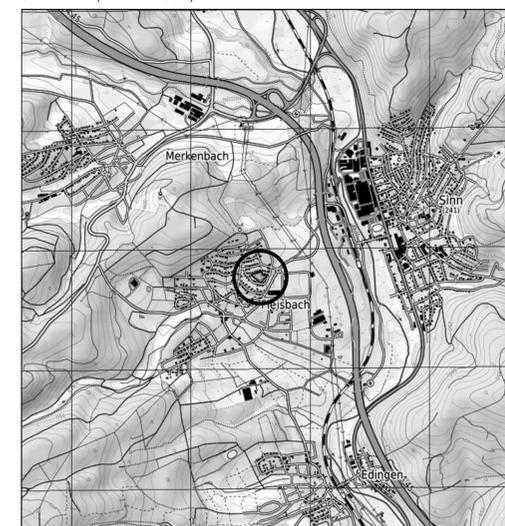
Bürgermeister

Rechtskraftvermerk:
Der Bebauungsplan ist durch ortsübliche Bekanntmachung gem. § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft getreten am: 28.02.2019

Sinn, den 01.03.2019

Bürgermeister

Übersichtskarte (Maßstab 1 : 25.000)



Planungsbüro Höger Fischer, Konrad-Adenauer-Str. 16, 35440 Linden, Tel. 06403/9537-0 Fax. 06403/9537-30

Gemeinde Sinn, Ortsteil Fleisbach
Bebauungsplan "Auf der Ebert" 3. Änderung
Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB
Satzung

Stand: 08.08.2018
14.01.2019

Bearbeiter: Roeßing
CAD: Roeßing
Maßstab: 1 : 500