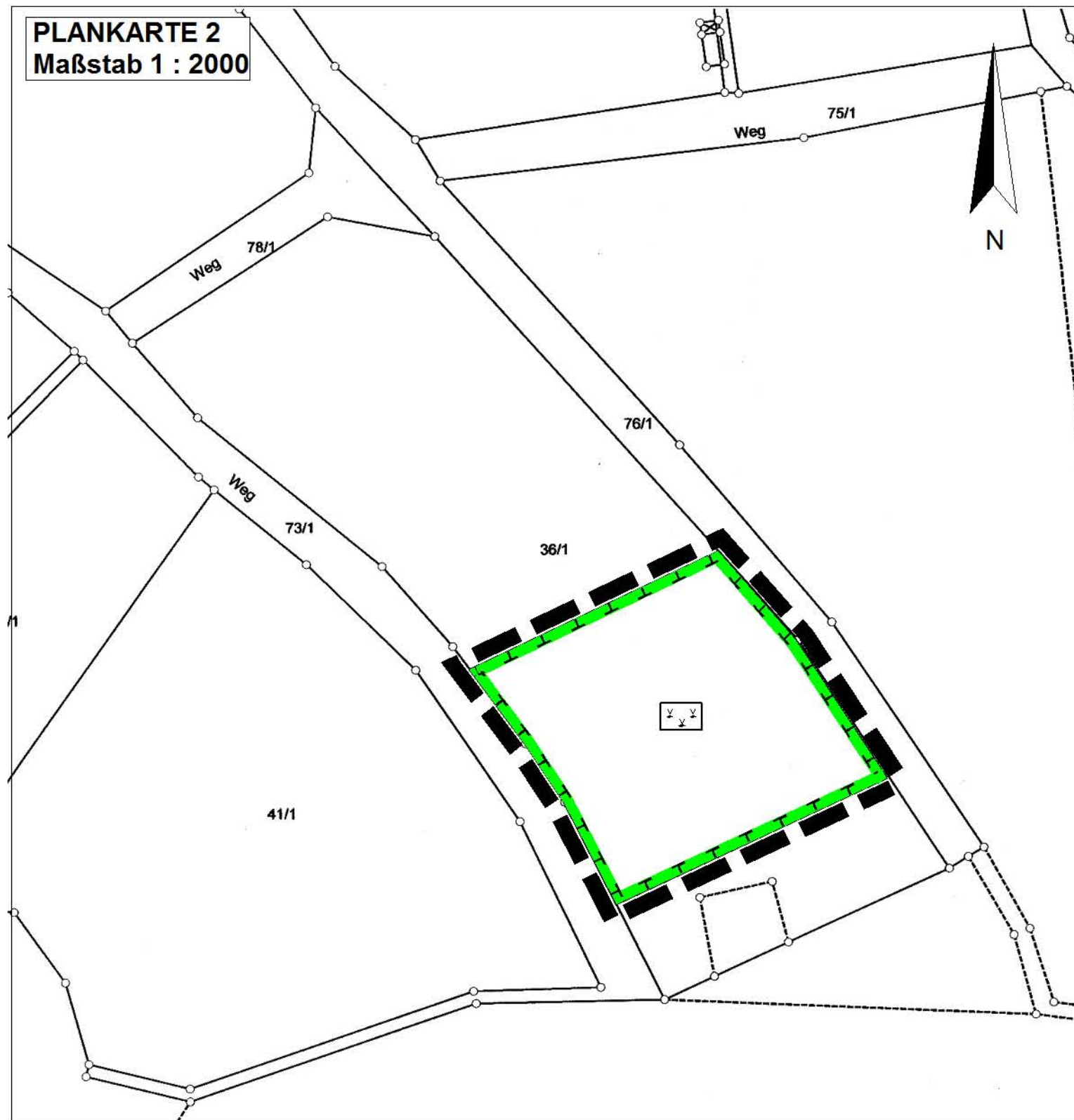




**BEBAUUNGSPLAN**  
„AM GÜNTERSHOF UND HASSELFELD“



**Rechtsgrundlagen**

- Baugesetzbuch (BauGB), Baunutzungsverordnung (BauNVO), Planzeichenverordnung, Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), Hess. Naturschutzgesetz und Hess. Bauordnung in der zum Zeitpunkt der maßgeblichen Auslegung des Bebauungsplanes geltenden Fassung

1 Zeichenerklärung	
1.1	<b>Katasteramtliche Darstellungen</b>
1.1.1	FL. 8 Flurnummer
1.1.2	322 Polygonpunkt
1.1.3	47/3 Flurstücksnummer
1.1.4	vorhandene Grundstücks- und Wegeparzellen mit Grenzsteinen
1.2	<b>Planzeichen / planzeichnerische Festsetzungen</b>
1.2.1	<b>Art der baulichen Nutzung (§ 9(1) 1 BauGB)</b>
1.2.1.1	WA Allgemeines Wohngebiet (gem. § 4 BauNVO)
1.2.3	<b>Maß der baulichen Nutzung (§ 9(1) 1 BauGB)</b>
1.2.3.1	0,8 Geschossflächenzahl
1.2.3.2	0,4 Grundflächenzahl
1.2.3.3	II Zahl der zulässigen Vollgeschosse – als Höchstgrenze
1.2.3.4	Höhe baulicher Anlagen in m über dem tiefsten, durch die Höhenlinien dokumentierten Punkt des gewachsenen Geländes (= talseitig)
1.2.3.4.1	TH <sub>max</sub> = 6,5 m maximale Traufhöhe - Schnittkante Außenfläche aufgehendes Mauerwerk - Oberkante Dachhaut
1.2.4	<b>Bauweise, Baugrenzen (§ 9(1) 2 BauGB)</b>
1.2.4.1	o offene Bauweise
1.2.4.2	E nur Einzelhäuser zulässig
1.2.4.3	Baugrenze überbaubare Fläche nicht überbaubare Fläche (- bei Konkurrenz von GRZ und überbaubarer Grundstücksfläche gilt die engere Festsetzung)
1.2.5	<b>Verkehrsflächen, Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen (§ 9(1) 11 BauGB)</b>
1.2.5.1	Straßenverkehrsfläche / Straßenbegrenzungslinie
1.2.5.2	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
1.2.5.2.1	LW • landwirtschaftlichem Verkehr und nicht motorisierten Verkehrsteilnehmern vorbehaltene Fläche
1.2.5.2.2	V • verkehrsbenuhtiger Bereich
1.2.5.2.3	F • Fußweg
1.2.5.3	Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen
1.2.5.3.1	• Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
1.2.6	<b>Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9(1) 20 und 25 BauGB)</b>
1.2.6.1	• Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern
1.2.6.2	• Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ( PLANKARTE 2 )
1.2.6.2.1	• Entwicklungsziel: extensive Frisch- bis Feuchtwiese (vgl. Festsetzungen 2.4.2 )
1.2.7	<b>Sonstige Planzeichen</b>
1.2.7.1	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Fläche zu Gunsten der oberliegenden Grundstückseigentümer, den zuständigen Ver- und Entsorger sowie der Gemeinde Sinntal
1.2.7.2	vorgeschlagene Grundstücksgrenzen (rechtsunverbindlich !)
1.2.7.3	Höhenlinien mit Bezeichnung (m üB. NN) (Ing.büro Müller, Grünberg, 10/2007)
1.2.7.4	Bemaßung (m)
1.2.7.5	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
1.2.7.6	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9(7) BauGB)

**2 Textliche Festsetzungen**

- PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**  
- § 9 BauGB / BauNVO
- Gem. § 9(1)1 BauGB i.V.m. § 1(6) BauNVO:  
Im Bereich des festgesetzten WA sind Gartenbaubetriebe und Tankstellen unzulässig.
  - Gem. § 9(1)4 BauGB i.V.m. § 12(6) u. § 14 BauNVO:  
Garagen und Nebenanlagen i.S. § 14 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.  
Ausgenommen hiervon sind Regenwasserzisternen, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, sowie Einrichtungen und Anlagen zur Versickerung und/oder oberflächlichen Ableitung von Regenwasser.
  - Gem. § 9(1)11 i.V.m. § 9(1)26 BauGB:  
Böschungen und Stützmauern sind, sofern und soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind, auf den Privatgrundstücken zu errichten und zu dulden.
  - Gem. § 9(1)20 BauGB:  
Garagenzufahrten, Hofflächen und Stellplätze sowie funktionsbedingte Nebenflächen (z.B. Müllcontainerstellplätze) sind wasserdruchtig (z.B. mit Rasenkammersteinen, Schotterrasen, Drainagepflaster) zu befestigen.
  - 2.4.1 PLANKARTE 2:  
Entwicklungsziel: extensive Frisch- bis Feuchtwiese  
In den ersten Jahren 2-mal jährliche Mahd (ab 01.06. und ab 01.09.).  
Nach Ablauf der Anfangsphase kann (muss aber nicht) die Mahdhäufigkeit auf 1 Schnitt jährlich reduziert werden, und zwar ab 15.06.  
Das Mähgut ist nach mind. 3-tägiger Trocknung abzuräumen (d.h. kein Mulchen).  
Düngung und Bodenbearbeitung sind unzulässig.  
Die vorhandene weg begleitende Hecke östlich des räumlichen Geltungsbereiches (nicht eingemessen) ist zu erhalten.  
Gem. § 9(1)25 BauGB
  - 2.5 Pflanzung von standortheimischer Laubbäumen (Mindeststammumfang 14 cm in 1 m Höhe) gemäß planzeichnerischer Festsetzung. Der jeweils exakte Standort ist unter Berücksichtigung z.B. der Grundstückszufahrten variabel.  
(Artenauswahl gemäß Umweltbericht)
  - 2.5.2 Für die Pflanzmaßnahmen gemäß § 9(1)20 und 25 BauGB sowie zur Bepflanzung der Grundstücksflächen sind grundsätzlich standortgerechte heimische Laubgehölze gemäß der jeweiligen Festsetzung bzw. der Artenlisten des Umweltberichtes zu verwenden.
- 3 BAUORDNUNGSRECHTLICHE GESTALTUNGSVORSCHRIFTEN**  
- § 9(4) BauGB i.V.m. § 81(1) HBO
- Gem. § 9(4) BauGB i.V.m. § 81(1) HBO: Äußere Gestaltung baulicher Anlagen
  - 3.1.1 Dachform, Dachneigung und -eindeckung:  
Zulässig sind Satteldächer, Walm- u. Krüppelwalmdächer. Die zulässige Dachneigung beträgt 25° bis 48°.  
Bei Garagen und untergeordnete Nebenanlagen sind Abweichungen grundsätzlich (d.h. ohne Verfahren nach § 63 HBO) zulässig.  
Die Dacheindeckung aller geneigten Dächer erfolgt in roter, brauner oder anthrazitfarbener Farbgebung; glänzende und reflektierende Bedachungsmaterialien sind unzulässig.  
Solaranlagen sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes grundsätzlich zulässig
  - 3.1.2 Dachaufbauten (Zwerchgiebel, Gauben), Dachflächenfenster:  
Gauben und Dachflächenfenster müssen mindestens einen Abstand von 1,50 m von der Giebelwand haben.
  - 3.2 Gem. § 9(4) BauGB i.V.m. § 81(1)5 HBO: Grundstücksfreiflächen
  - 3.2.1 Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind zu mind. 70% als Grünfläche anzulegen; davon sind mind. 50% mit Bäumen (mind. 1 Baum je Grundstück) und Sträuchern zu bepflanzen.  
Die nach den sonstigen Festsetzungen des Bebauungsplanes auf den Baugrundstücken vorzunehmenden Gehölzpflanzungen können angerechnet werden.  
Es gelten 1 Baum = 25 qm, 1 Strauch = 5 qm.
- 4 NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME**
- 4.1 Verwertung von Niederschlagswasser  
Niederschlagswasser soll von demjenigen, bei dem es anfällt, verwertet werden, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen.  
Niederschlagswasser soll darüber hinaus in geeigneten Fällen versickert werden. (§ 42(3) HWG)
  - 4.2 Stellplatzsatzung  
Die Garagen und Stellplätze betreffenden Festsetzungen werden durch die Vorschriften der Stellplatzsatzung der Gemeinde Sinntal in der zum Zeitpunkt der Bauantragstellung (Genehmigungsfreistellung) geltenden Fassung ergänzt.
- 5 ZUORDNUNGSFESTSETZUNG - § 9(1a) BauGB (Sammelzuordnung)**
- 5.1 Die im Bebauungsplan gemäß § 9(1)20 BauGB festgesetzten Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (Plankarte 2, Fests. 2.4.2) werden vollständig den Grundstücken im Bebauungsplan (Plankarte 1), im Bereich derer Eingriffe auf Grund der Festsetzungen des Bebauungsplanes zu erwarten sind, zugeordnet.
- 6 HINWEISE**
- 6.1 Bodendenkmäler:  
Innerhalb des Plangebietes können jederzeit Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und andere Funde, z.B. Scherben, Steingeräte, Skelettreste entdeckt werden.  
Auf die Anzeige- und Sicherungsverpflichtung des § 20 DSchG wird hingewiesen.
  - 6.2 Altablagerungen/ Altstandorte:  
Hinweise oder Erkenntnisse bezüglich vorhandener Bodenbelastungen innerhalb oder in unmittelbarer Nähe des Plangebietes liegen nicht vor.  
Werden bei der Durchführung von Erdarbeiten dennoch Bodenverunreinigungen, Altablagerungen oder sonstige Beeinträchtigungen festgestellt, von denen eine Gefährdung für Mensch und Umwelt ausgehen kann, sind umgehend die zuständigen Behörden zu informieren.

**7. Vermerke**

**A. Verfahrensvermerke**

1. Aufstellungsbeschluss gem. § 2(1) BauGB: • Beschlussfassung der Gemeindevertretung • ortsübliche Bekanntmachung im „Mitteilungsblatt der Gemeinde Sinntal“	15.09.2008 07.11.2008
2. Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3(1) BauGB: • ortsübliche Bekanntmachung im „Mitteilungsblatt der Gemeinde Sinntal“ • öffentliche Auslegung in der Stadtverwaltung / Bauamt	20.06.2008 23.06. bis 04.07.2008
3. Beteiligung der Behörden gem. § 4(1) BauGB (Scoping): • Anschriften an die Behörden u. sonstigen Träger öff. Belange	23.06.2008
4. Öffentliche Auslegung gem. § 3(2) BauGB: • ortsübliche Bekanntmachung im „Mitteilungsblatt der Gemeinde Sinntal“ • öffentliche Auslegung in der Gemeindeverwaltung/ Bauamt	07.11.2008 17.11. bis 19.12.2008
5. Beteiligung der Behörden gem. § 4(2) BauGB: • Anschriften an die Behörden u. sonstigen Träger öff. Belange	07.11.2008
6. Satzungsbeschluss gem. § 10 BauGB sowie gem. § 5 HGO i.V.m. § 9(4) BauGB u. § 81 HBO • Beschlussfassung der Gemeindeverwaltung	30.03.2009

Sinntal, den 31.03.2009

Siegel

Heer Carsten Ullrich  
Bürgermeister

**B. Ausfertigung / Inkrafttreten**

• Der Bebauungsplan „Am Güntershof und Hasselfeld“, bestehend aus Planzeichnung und Textfestsetzungen, wird hiermit ausgemittelt.

Sinntal, den 08.04.2009

Siegel

Heer Carsten Ullrich  
Bürgermeister

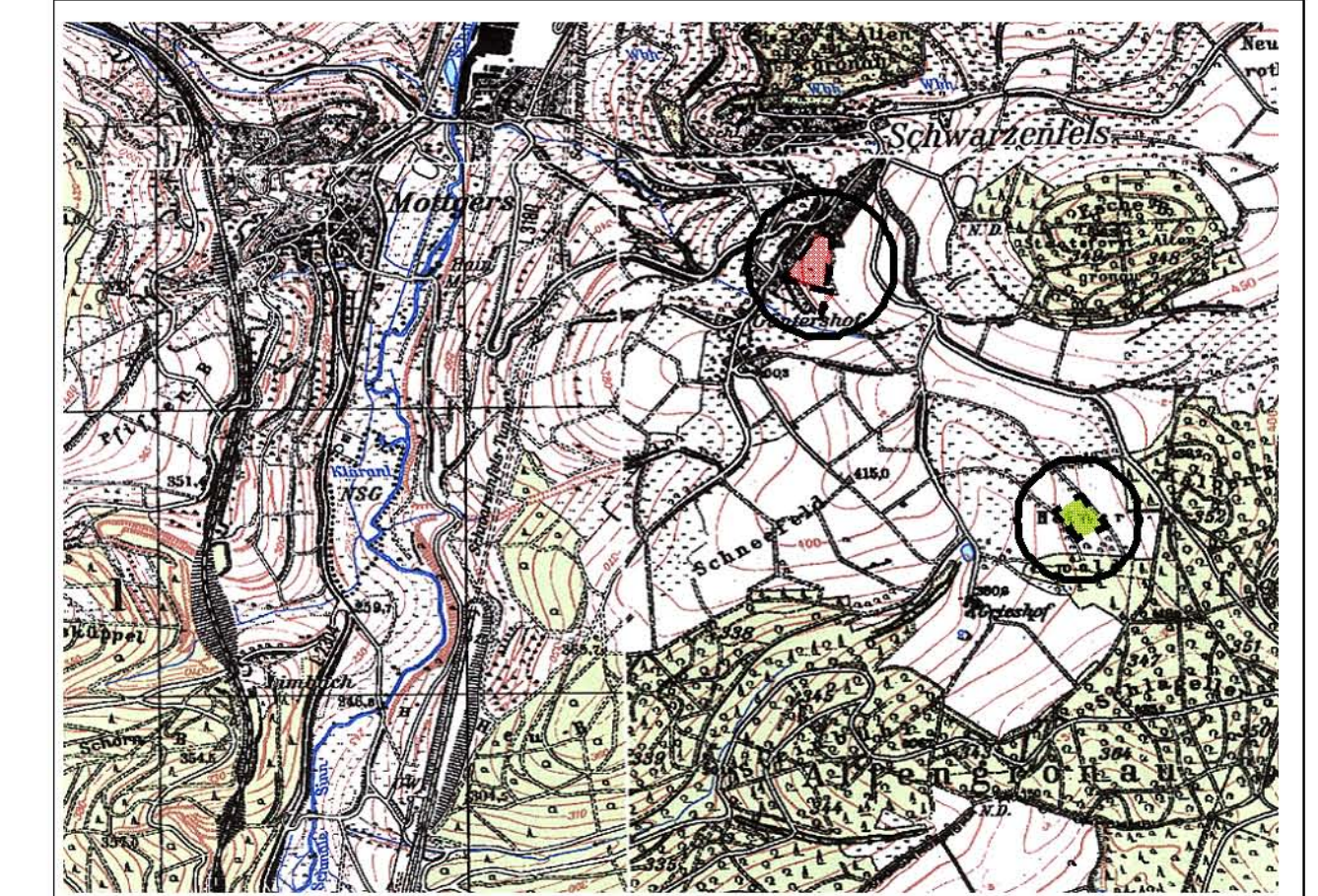
• Die Satzung ist aus dem rechtswirksam geänderten Flächennutzungsplan der Gemeinde Sinntal entwickelt und tritt gemäß § 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB mit der ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft.  
• Ortsübliche Bekanntmachung im „Mitteilungsblatt der Gemeinde Sinntal“

Sinntal, den \_\_\_\_\_

Siegel

Heer Carsten Ullrich  
Bürgermeister

Übersichtskarte 1 : 25.000



**Bebauungsplan**  
„Am Güntershof und Hasselfeld“

- SATZUNG -



Gemeinde Sinntal, OT Schwarzenfels

Kataster: Gemeinde Sinntal	Format (in cm)	Maßstab
Stand : 08/2007	100 / 60	1 : 1.000
gezeichnet: P. Adelhelm	Bearbeiter: M. Ruck	Datum: 06 /2008
in: PolyGIS		zul. überarbeitet: 03 /2009

PLANUNGSGRUPPE PROF. DR. V. SEIFERT  
Regionalplanung \* Stadtplanung \* Landschaftsplanung  
Breiter Weg 114,  
35440 Linden - Leihgestern  
Tel.: 06 40 39503-16 Fax: 06 40 39503-30 e-Mail: mruock@seifertplan.de