

Gemeinde Sinn, Ortsteil Sinn

Textliche Festsetzungen

Bebauungsplan

„Am Wingert“ 2. Änderung

Entwurf

Planstand: 09.03.2021

Projektnummer: 21-2445

Projektleitung: Roeßing

Planungsbüro Fischer Partnerschaftsgesellschaft mbB

Im Nordpark 1 – 35435 Wettenberg

T +49 641 98441 22 Mail info@fischer-plan.de www.fischer-plan.de

1 Textliche Festsetzungen

1.1 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 6 BauNVO:

Die Ausnahmen des § 4 Abs. 3 BauNVO werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

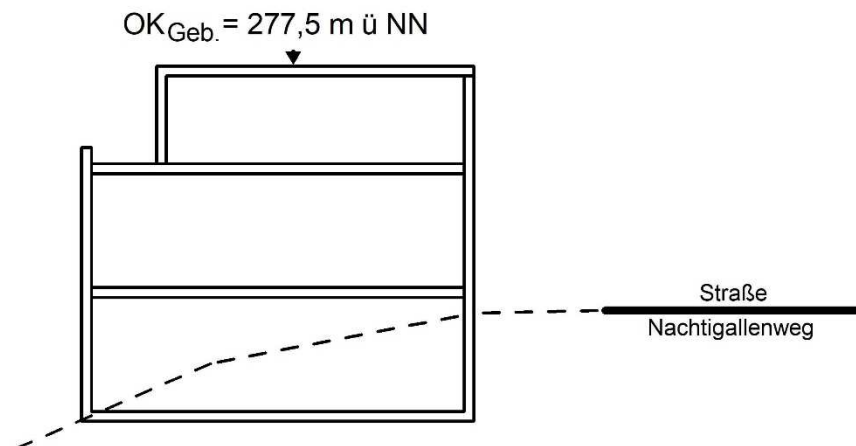
1.2 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO und § 18 BauNVO:

1.2.1 Die Traufhöhe (TH) ist bei geneigten Dächern der Schnittpunkt der verlängerten Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut und entspricht bei Pultdächern dem unteren Pultdachabschluss. Bei Flachdächern ist die Traufhöhe der oberste Attika-Abschluss über dem letzten zulässigen Vollgeschoss. Die Gebäudeoberkante ($OK_{Geb.}$) ist die Oberkante der Dachhaut am höchsten Punkt des Gebäudes. Ausgenommen hiervon sind technische und sonstige Aufbauten.

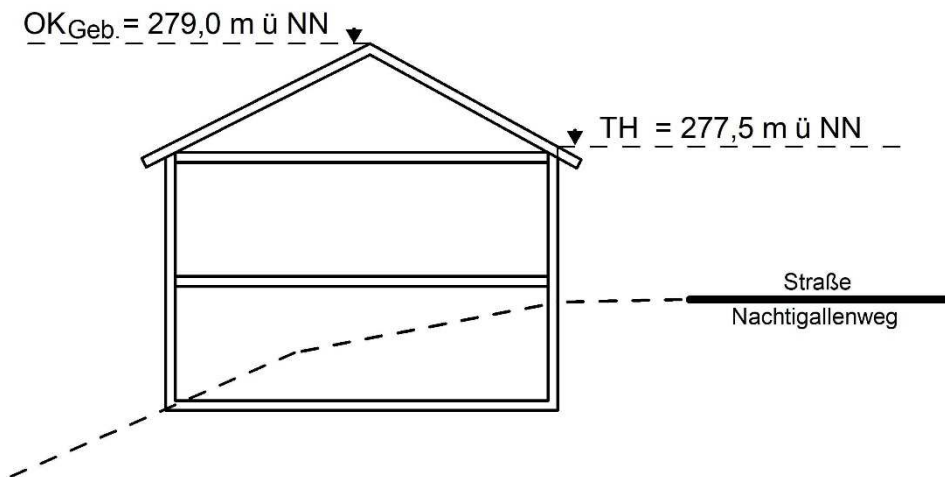
1.2.2 Teilbaugebiet Nr. 1

Die Traufhöhe (TH) darf bei geneigten Dächern eine Höhe von max. 277,5 m über Normalnull (NN) nicht überschreiten. Eine Traufhöhe für Flachdächer wird nicht festgesetzt. Die zulässige Oberkante Gebäude ($OK_{Geb.}$) beträgt bei Flachdächern 277,5 m über Normalnull (NN) und bei geneigten Dächern max. 279,0 m über Normalnull (NN).

Systemskizze: Flachdach mit Staffelgeschoss



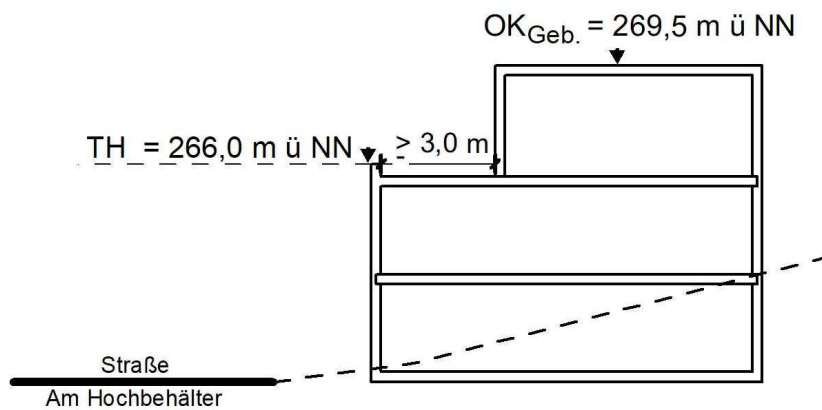
Systemskizze: geneigtes Dach



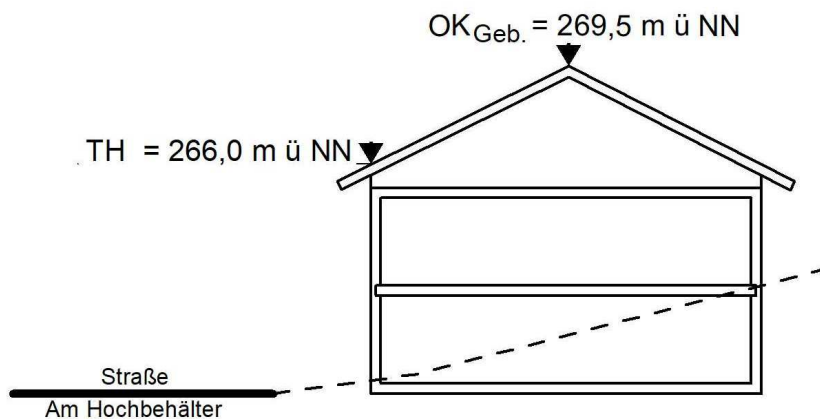
1.2.3 Teilbaugebiet Nr. 2

Die Traufhöhe (TH) darf eine Höhe von max. 266,0 m über Normalnull (NN) nicht überschreiten. Die zulässige Oberkante Gebäude (OK_{Geb.}) beträgt max. 269,5 m über Normalnull (NN).

Systemskizzen Flachdach mit Staffelgeschoss



Systemskizze: geneigtes Dach



- 1.3 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 Abs. 5 BauNVO:
- 1.3.1 Tiefgaragen (mit Ausnahme von Tiefgaragenzufahrten) sind ausschließlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.
- 1.3.2 Oberirdische Garagen, überdachte Pkw-Stellplätze (Carports), oberirdische Pkw-Stellplätze sowie untergeordnete Nebenanlagen im Sinne § 14 BauNVO sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, soweit dies mit den Abstandsbestimmungen der Landesbauordnung vereinbar ist.
- 1.4 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB:
- Bei Einzelhäusern sind je Wohngebäude max. zwei Wohnungen zulässig. Bei Doppelhäusern ist je Haushälfte max. eine Wohnung zulässig.
- 1.5 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB:
- Garagenzufahrten mit Ausnahme von Tiefgaragenzufahrten, Hofflächen im Sinne untergeordneter Nebenanlagen nach § 14 BauNVO sowie Gehwege auf den privaten Grundstücken sind in wasserdurchlässiger Bauweise, wie z.B. als wassergebundene Wegedecken, weitflächige Pflasterungen, Rasenpflaster, Schotterrasen oder Porenpflaster zu befestigen.
- 1.6 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB:
- Nicht durch Gebäude, Terrassen oder Nebenanlagen überbaute Teile der Tiefgaragen sind mit einer Erdauflage von mind. 0,3 m zu versehen und dauerhaft zu begrünen.

2 Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften

(Satzung gemäß § 91 Abs. 1 und 3 HBO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB)

- 2.1 Gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 91 Abs. 1 HBO:
- 2.1.1 Dächer:
- 2.1.1.1 Zulässig sind flach geneigte Dächer mit einer Neigung von bis zu max. 30° sowie Flachdächer mit einer Neigung von bis zu max. 5°. Für Garagen und Nebenanlagen sind auch hiervon abweichende Dachformen und Dachneigungen zulässig.
- 2.1.1.2 Die Dächer von Staffelgeschossen sind mit Ausnahme von erforderlichen Flächen für technische Aufbauten mindestens in extensiver Form mit Wildgräsern und Wildkräutern zu begrünen.

nen und dauerhaft zu erhalten. Die Stärke der Vegetationstragschicht muss mind. 0,10 m betragen.

2.1.2 Staffelgeschosse

Für das Teilbaugebiet Nr. 2 gilt: Das oberste Geschoss ist gegenüber der Außenwand des darunter liegenden Geschosses mit Ausnahme des Treppenhauses straßenseitig (Am Hochbehälter) um mind. 3,0 m zurückzusetzen.

2.2 Gemäß § 91 Abs. 1 Nr. 3 HBO:

Zulässig sind offene Einfriedungen mit einer Höhe von bis zu max. 2,0 m über der Geländeoberfläche i.V.m. mit Sträuchern oder dauerhaften Kletterpflanzen. Mauer- und Betonsockelsockel sind unzulässig, soweit es sich nicht um erforderliche Stützmauern handelt.

2.3 Gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 91 Abs. 4 HBO:

Oberirdische PKW-Stellplätze sind in wasserdurchlässiger Bauweise z.B. als wassergebundene Wegedecken, weitfugige Pflasterungen, Rasenpflaster, Schotterrasen oder Porenpflaster zu befestigen.

2.4 Gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 91 Abs. 1 Nr. 5 HBO:

2.4.1 Stützmauern sind mit dauerhaften Kletterpflanzen zu beranken oder durch vorgesetzte Trockenmauern zu verkleiden. Natursteinmauern oder Gabionen sind hiervon ausgenommen. Stützmauern aus Sichtmauerwerk sind unzulässig.

2.4.2 Mind. 30 % der Grundstücksflächen sind mit einheimischen, standortgerechten Laubgehölzen der Artenliste zu bepflanzen und dauerhaft zu pflegen. Zur Artenauswahl vgl. 3.1. Es gelten 1 Baum je 25 m² oder 1 Strauch je 2 m².

3 Hinweise

3.1 Pflanzlisten (Artenauswahl)

Bäume:

<i>Acer platanoides</i> ‚Globosum‘	Kugelspitzahorn
<i>Acer campestre</i>	Feldahorn
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
<i>Quercus robur</i> ‚Fastigiata‘	Säuleneiche
<i>Sorbus aria</i>	Echte Mehlbeere
<i>Sorbus aucuparia</i>	Eberesche
<i>Tilia cordata</i> ‚Green Globe‘	Kugel-Winterlinde

Sträucher:

<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
<i>Cornus sanguinea</i>	Blutroter Hartriegel
<i>Corylus avellana</i>	Gemeine Hasel
<i>Crataegus spec.</i>	Weißdorn
<i>Euonymus europaeus</i>	Gew. Spindelstrauch
<i>Prunus spinosa</i>	Schlehe
<i>Sambucus nigra</i>	Schwarzer Holunder
<i>Viburnum opulus</i>	Gew. Schneeball

Kletter- und Schlingpflanzen:

<i>Clematis vitalba</i>	Gewöhnliche Waldrebe
<i>Hedera helix</i>	Gemeiner Efeu
<i>Lonicera caprifolium</i>	Wohlr riechendes Geißblatt
<i>Lonicera periclymenum</i>	Waldgeißblatt

Auf die Grenzabstände für Pflanzungen gemäß §§ 38-40 Hess. Nachbarrechtsgesetz wird verwiesen.

3.2 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.

3.3 Bei Erdarbeiten können jederzeit Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände (Scherben, Steingeräte, Skelettreste) 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.

3.4 Verwertung von Niederschlagswasser

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.

3.5 Im nördlichen Teil des Plangebietes befindet sich unterirdisch die Bodenplatte sowie Wandreste des ehemaligen Hochbehälters. Das Gelände wurde wieder aufgefüllt. Die Ermittlung des Dynamischen Verformungsmoduls für den Auffüllhorizont hat die Einhaltung des Mindestquantil von 24 MN/m² (Verdichtungsgrad, Verformungsmodul) ergeben. Bei der Errichtung von Gebäuden im Bereich der Bodenplatte und der Wandresten des Hochbehälters ist eine Baugrunduntersuchung durchzuführen.

3.6 Artenschutzrechtlicher Hinweis

Von einer Rodung von Bäumen und Gehölzen ist während der Brutzeit (1. März - 30. Sept.) abzusehen. Sofern Baumfällungen oder Gehölzrodungen in diesem Zeitraum notwendig werden, sind die betroffenen Bereiche zeitnah vor Beginn der Maßnahme durch einen Fachgutachter auf aktuelle Brutvorkommen zu kontrollieren.

3.7 Kampfmittel

Der räumliche Geltungsbereich befindet sich innerhalb eines Bombenabwurfgebietes. Vom Vorhandensein von Kampfmittel muss grundsätzlich ausgegangen werden. In Bereichen, in denen durch Nachkriegsbebauungen bodeneingreifende Maßnahmen bis zu einer Tiefe von mindestens 5,0 m erfolgt sind, sind keine Kampfmittelräummaßnahmen notwendig. Bei allen anderen Flächen ist eine systematische Überprüfung (Sondieren auf Kampfmittel) vor Beginn der geplanten Abbrucharbeiten, Bauarbeiten und Baugrunduntersuchungen auf den Grundstücksflächen bis in eine Tiefe von 5,0 m (ab GOK IIWK) erforderlich, auf denen bodeneingreifende Maßnahmen stattfinden. Hierbei soll grundsätzlich eine EDV-gestützte Datenaufnahme erfolgen. Sofern das Gelände nicht sondierfähig sein sollte (z.B. Auffüllung, Versiegelung oder sonstige magnetische Anomalien), sind aus Sicherheitsgründen weitere Kampfmittelräummaßnahmen vor bodeneingreifenden Bauarbeiten erforderlich. Es ist dann notwendig, einen evtl. vorgesehenen Baugrubenverbau (Spundwand, Berliner Verbau usw.) durch Sondierbohrungen in der Verbauachse abzusichern. Sofern eine sondierfähige Messebene vorliegt, sollen die Erdaushubarbeiten mit einer Flächensondierung begleitet werden. Für weitere Informationen wird auf die Internetseite des Kampfmittelräumdienstes www.rp-darmstadt.hessen.de verwiesen.