

I Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB), Baunutzungsverordnung (BauNVO), Planzeichenverordnung (PlanzV), Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), Hess. Ausführungsgesetz zum BNatSchG (HAGBNatSchG), Wasserhaushaltsgesetz (WHG), Hess. Wassergesetz (HWG), Hess. Straßengesetz (HStrG), Hessische Bauordnung (HBO) in der zum Zeitpunkt der Beschlussfassung über den Bebauungsplan (Satzung) geltenden Fassung.

II Zeichenerklärung

- 1 **Katasteramtliche Darstellungen**
- 1.1 Fl. 11 Flurgrenze, Flurnummer
- 1.2 5 / 3 Flurstücksnummer
- 1.3 vorhandene Grundstücks- und Wegeparzellen mit Grenzsteinen
- 2 **Planzeichen**
- 2.1 **Art der baulichen Nutzung § 9 (1) 1 BauGB**
- 2.1.1 **GEE** (*) Gewerbegebiet, eingeschränkt (gem. § 8 BauNVO) (vgl. textl. Fests. III 1)
- 2.2 Maß der baulichen Nutzung § 9 (1) 1 BauGB
- 2.2.1 **(1,4)** (*) Geschosflächenzahl
- 2.2.2 **0,7** (*) Grundflächenzahl
- 2.2.3 **II** (*) Zahl der Vollgeschosse (Höchstgrenze)
- 2.3 **Bauweise, Baugrenzen § 9 (1) 2 BauGB**
- 2.3.1 **Baugrenze**
- überbaubare Fläche
- nicht überbaubare Fläche
(Bei Konkurrenz von GRZ und überbaubarer Grundstücksfläche gilt die engere Festsetzung)
- 2.4 **Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen (§ 9 (1) 11 BauGB)**
- 2.4.1 Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
- 2.5 Fläche für Versorgungsanlagen (§ 9 (1) 12 BauGB)
- 2.5.1 **(E)** Elektrizität
- 2.6 Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen (§ 9 (1) 13 BauGB)
- unterirdisch
- 2.6.1 Elektrizität (Stromkabel)
- 2.6.2 Kanalleitung (Schmutzwasser)
- 2.7 Grünflächen (§ 9 (1) 15 BauGB)
- 2.7.1 **(*)** private Grünfläche (Gebietsdurchgrünung)
- 2.8 **Sonstige Planzeichen**
- 2.8.1 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Fläche zugunsten der zuständigen Ver- und Entsorger, Eigentümer, und Nutzungsberechtigten sowie der Gemeinde Sinntal
- 2.8.2 **Fahrbahnrand**
befestigter Fahrbahnrand (gem. Einmessung Ing.Büro Becker und Partner 09/ 2018 und Luftbild google maps)
- 2.8.3 **Höhenpunkte, Höhenlinien**
(gem. Einmessung Ing.Büro Becker und Partner 09/ 2018)
- 2.8.4 **Kanaldeckel**
3,00
- 2.8.5 **Bemaßung**
- 2.8.6 **Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes, (§ 9 (7) BauGB)**

(*) = aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan "Elmacker" (1. Änderung, 1997) unverändert übernommen

III Textliche Festsetzungen

- 1 **Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB)**
- 1.1 **(*)** Art der baulichen Nutzung:
In dem als eingeschränktes Gewerbegebiet (GEE) (§ 8 BauNVO) gekennzeichneten Bereich sind nach § 1 (5) und (6) BauNVO die in § 8 (2) Nr. 4 BauNVO und in § 8 (3) Nr. 2 und 3 BauNVO genannten Nutzungen nicht zulässig.
Von den in § 8 (2) Nr. 1 BauNVO genannten Nutzungen sind nur Lagerhäuser, Lagerplätze und Gewerbebetriebe zulässig, die das Wohnen nicht wesentlich stören.
- 1.1.2 **(*)** In dem als "Eingeschränktes Gewerbegebiet (GEE)" festgesetzten Bereich ist nach § 9 (1) BauGB die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben zulässig. Die Geschossfläche darf insgesamt eine Fläche von 1.200 m² nicht überschreiten.
- 1.2 **Maß der baulichen Nutzung:**
- 1.2.1 Gem. § 9 (1) 4 BauGB i.V.m. § 19 (4) Satz 3 BauNVO:
Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen der in § 19 (4) Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu einer Grundflächenzahl von GRZ = 0,9 überschritten werden.
- 1.2.2 **(*)** Gemäß § 9 (1) BauGB in Verbindung mit § 16 (3) BauNVO wird für die Baugebiete die maximale Höhe der baulichen Anlagen festgesetzt.
Maßgebend für die Höhe der baulichen Anlagen ist die Außenwandhöhe bis zum Anschnitt der Dachhaut (Traufe), gemessen vom Anschnitt des gewachsenen Bodens.
Betriebs- und Werksgebäude 8,5 m max. Traufhöhe
Wohngebäude 6,5 m max. Traufhöhe

1.3 **(*)** Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

- 1.3.1 **(*)** Gemäß § 9 (1) Nr. 24 BauGB sind in dem "Eingeschränktes Gewerbegebiet (GEE)" Gewerbebetriebe nur in geschlossenen Räumen zulässig.
- 1.3.2 **(*)** In dem "Eingeschränktes Gewerbegebiet (GEE)" sind die nach Norden ausgerichteten Gebäudewände geschlossen bzw. ohne Tore oder Türen aufzubauen. Fenster sind als feststehende Einrichtungen einzubauen. Zwangsentlüftungen und Fluchtwege sind zulässig.
- 1.3.3 **(*)** Lärmimmissionen durch Gewerbe:
In dem Gewerbegebiet sind nach § 1 Abs. 4 bis 9 BauNVO an baulichen und sonstigen Anlagen sowie auf den gewerblich genutzten Freiflächen derartig bauliche und sonstige technische Vorkehrungen zu treffen, dass die ausbreitungswirksame Schalleistung der gewerblich nutzbaren Flächen die angegebenen Werte nicht übersteigt.

Eingeschränktes Gewerbegebiet
Schalleistung LWA in dB (A) nachts 45 tags 60

Die eingeschränkten Gewerbeflächen dürfen in der Nachtzeit zwischen 22:00 und 6:00 Uhr gewerblich nicht genutzt werden.
Die angegebenen Schalleistungspegel dürfen in den verschiedenen Gewerbegebieten nicht überschritten werden.

- 1.3.4 Gemäß § 9 (1) 24 BauGB - Für den Teilbereich des Flurstückes 5/2 gilt:
Die von der erweiterten Produktions- und Lagerhalle, dem dazugehörigen Grundstück und dem Fahrverkehr (anlagenbedingter Verkehr, Ein- und Ausfahrten auf öffentliche Verkehrswege, Stellplätze) ausgehenden Geräuschemissionen dürfen gemeinsam als Immissionen, die in der Geräuschimmissionsprognose, Gutachten Nr. T 2508 über die zu erwartende Geräuschbelastung durch die Erweiterung des Werkes 3 der Firma FORMTEC Kunststofftechnik GmbH & Co.KG in 36391 Sinntal-Altengronau vom 31. März 2020 der TÜV Technischen Überwachung Hessen GmbH genannten Beurteilungspegel an den Immissionsorten IP 1 bis IP 3 in der Tags- und Nachtzeit (s. Tabelle 1, S. 9 - s.u.) sowie die Tages-Richtwerte, IP 1 bis IP 5 (s. Tabelle 6, S. 17 - s.u.) nicht überschreiten.
Notwendigenfalls sind geeignete Schallschutzmaßnahmen vorzunehmen.

Tabelle 1: Richtwerte und zulässige Richtwertanteile (Kontingente) für die Firma FORMTEC Kunststofftechnik in der Tags- und in der Nachtzeit in dB(A)

Tageszeit	Immissionsort		
	IP 1	IP 2	IP 3
Tageszeit (08:00 - 22:00 Uhr)			
Tages-Richtwert	60	60	60
zul. Richtwertanteil für Fa. FORMTEC	62	64	64
tauschle Nachtstunde			
Nacht-Richtwert	45	45	45
zul. Richtwertanteil für Fa. FORMTEC	37	39	39

Tabelle 6: Tages-Richtwerte nach TA Lärm, zulässige Richtwertanteile (Kontingente) und Geräuschbelastung durch die Firma FORMTEC Kunststofftechnik in dB(A)

Geräuschquelle	Immissionsort				
	IP 1	IP 2	IP 3	IP 4	IP 5
Tages-Richtwert nach TA Lärm	60	60	60	60	60
zul. Richtwertanteil für die Fa. FORMTEC	62	64	64	64	64
Kurzzeitige Geräuschspitze					
- Peak-Achsenleistung	66	66	66	66	66
- Line-Berechnung	60	60	60	60	60
- Verdübelung	60	60	60	60	60

- 1.3.5 Gemäß § 9 (1) 24 BauGB - Für den Teilbereich des Flurstückes 3/1 gilt:
Die von einer erweiterten Produktions- und Lagerhalle, dem dazugehörigen Grundstück und dem Fahrverkehr (anlagenbedingter Verkehr, Ein- und Ausfahrten auf öffentliche Verkehrswege, Stellplätze) ausgehenden Geräuschemissionen dürfen gemeinsam als Immissionen, die in der Geräuschimmissionsprognose, Gutachten Nr. T 3765 über die zu erwartende Geräuschbelastung durch die Erweiterung des Betriebsgeländes der Firma PATZER ERDEN GmbH & Co.KG in 36391 Sinntal-Altengronau vom 19. Juli 2021 der TÜV Technischen Überwachung Hessen GmbH genannten Beurteilungspegel an den Immissionsorten IP 1 bis IP 4 in der Tags- und Nachtzeit (s. Tabelle 1, S. 8 - s.u.) sowie die Tages-Richtwerte, IP 1 bis IP 5 (s. Tabelle 6, S. 16 - s.u.) nicht überschreiten.
Notwendigenfalls sind geeignete Schallschutzmaßnahmen vorzunehmen.

Tabelle 1: Richtwerte und zulässige Richtwertanteile (Kontingente) für die Fa. Patzer Erden in der Tags- und in der Nachtzeit in dB(A)

Tageszeit	Immissionsort			
	IP 1	IP 2	IP 3	IP 4
Tageszeit (08:00 - 22:00 Uhr)				
Tages-Richtwert	60	60	60	60
zul. Richtwertanteil für Fa. Patzer Erden	51	55	47	45
tauschle Nachtstunde				
Nacht-Richtwert	45	45	45	45
zul. Richtwertanteil für Fa. Patzer Erden	36	40	32	30

Tabelle 6: Tages-Richtwerte nach TA Lärm, zulässige Richtwertanteile (Kontingente) und Geräuschbelastung durch die Firma Patzer Erden in dB(A)

Geräuschquelle	Immissionsort					
	IP 1	IP 2	IP 3	IP 4	IP 5	IP 6
Tageszeit (08:00 - 22:00 Uhr)						
Tages-Richtwert nach TA Lärm	60	60	60	60	60	60
zul. Richtwertanteil für Fa. Patzer Erden	51	55	47	45	59	59
Geräusche durch die Fa. Patzer Erden	40	48	38	37	43	47
kurzzeitige Geräuschspitze	66	66	63	61	72	79

- 1.4 **(*)** Massnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
- 1.4.1 **(*)** Auf privaten Stellplätzen ist jeweils für 4 Stellplätze ein großkroniger, heimischer Laubbau zu pflanzen und zu unterhalten (Pflanzenliste A 3).
- 1.4.2 **(*)** Wege, Zufahrten, Stellplätze und Hofflächen sind in einer Bauweise herzustellen, die eine Versickerung vom Niederschlagswasser ermöglicht (z.B. wassergebundene Decke, Pflaster mit mind. 2 cm breiten Fugen, Schotterrasen).

2 Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften § 9 (4) BauGB i.V.m. § 91 HBO

- 2.1 **Dachgestaltung**
- entfällt
- 2.2 **Baugestaltung**
- entfällt

- 2.3 **(*)** Gestaltung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen
In den Baugebieten sind mind. 80% der nicht überbaubaren Grundstücksflächen als Grünflächen anzulegen und zu unterhalten. Diese Grünflächen sind ausschließlich (100%) mit Laubbäumen und Sträuchern zu bepflanzen (1 Baum entspricht 20 m², 1 Strauch 2 m²).
- 2.4 **(*)** Einfriedungen
Als Einfriedungen sind Holz- und Metallzäune ohne Mauersockel in einer maximalen Höhe von 2,0 m zulässig.
An Eckgrundstücken darf der Bewuchs an den zur Verkehrsfläche orientierten Seiten wegen der Sichtverhältnisse nicht höher als 0,75 m sein.
- 2.5 **(*)** Anlagen für Abfälle
Mülltonnen sind auf dem Grundstück so anzuordnen, dass sie von der Straße aus nicht sichtbar sind. Container- und Abstellplätze für sonstige Abfallbehälter sind mit Buschwerk zu umpflanzen.
(*) = aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan "Elmacker" (1. Änderung, 1997) unverändert übernommen

IV Hinweise, Nachrichtliche Übernahmen zur vorliegenden 2. Änderung

- 1 **Verwertung von Niederschlagswasser**
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 (§ 55 (2) WHG).
Gem. § 37 (4) HWG: Abwasser, insbesondere Niederschlagswasser, soll von der Person, bei der es anfallt, verwertet werden, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen
- 2 **Stellplatzsatzung:**
Die Stellplätze betreffenden Festsetzungen werden subsidiär durch die Bestimmungen der Stellplatzsatzung der Gemeinde Sinntal in der zum Zeitpunkt der Bauantragstellung geltenden Fassung ergänzt.
- 3 **Denkmalschutz:**
Innerhalb des Plangebietes können bei Erdarbeiten jederzeit Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und andere Funde, z.B. Scherben, Steingeräte, Skeletreste entdeckt werden.
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).
- 4 **Artenschutz:**
Die Beschaltung der Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG gilt auch bei nachfolgenden Maßnahmen der Planungsetzung bzw. bei Bewirtschaftungs- und Pflegemaßnahmen. Der Vorhabenträger bzw. Grundstückseigentümer muss den Erfordernissen auch hier Rechnung tragen.
Zur Vermeidung von Tötungs- und Störungstatbeständen gemäß § 44 (1) BNatSchG ist die Räumung von Baufeldern (Beseitigung von Vegetation) und die Rodung von Gehölzen nur außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeit von betroffenen europäischen Vogelarten (d.h. vom 01.10. - 28.02.) zulässig.

Der vorliegende Bebauungsplan „Elmacker, 2. Änderung“ ersetzt mit seiner Rechtskraft innerhalb seines räumlichen Geltungsbereiches den Bebauungsplan „Elmacker“ (Okt. 1996) sowie den Bebauungsplan „Elmacker, 1. Änderung“ (Nov. 1997) vollständig!

Außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches der hier vorliegenden 2. Änderung des Bebauungsplanes „Elmacker“ gelten alle Festsetzungen der beiden vorgenannten Bebauungspläne unverändert fort.

V Vermerke

- A. **Verfahrensvermerk:**
- 1. Aufstellungsbeschluss gem. § 2 (1) BauGB
Beschlussfassung der Stadtverordnetenversammlung: 18.11.2019
ortsübliche Bekanntmachung im
„Mitteilungsblatt der Gemeinde Sinntal“:
und www.sinntal.de/Rathaus/Amtl.Bekanntmachungen: _____
- 2. Gelegenheit zur Stellungnahme gem. § 13 (2) Nr. 2 und 3 BauGB
ortsübliche Bekanntmachung im
„Mitteilungsblatt der Gemeinde Sinntal“:
und www.sinntal.de/Rathaus/Amtl.Bekanntmachungen:
öffentliche Auslegung in der Stadtverwaltung:
Anschreiben vom: _____ bis _____
- 3. Satzungsbeschluss gem. § 10 (1) BauGB
Beschlussfassung der Stadtverordnetenversammlung: _____

Sinntal, den _____ Siegel _____
Ulrich
Bürgermeister

B. Ausfertigung

Der Bebauungsplan "Elmacker" 2. Änderung im Ortsteil Altengronau, bestehend aus Planzeichnung und Textfestsetzungen, wird hiermit aus gefertigt.

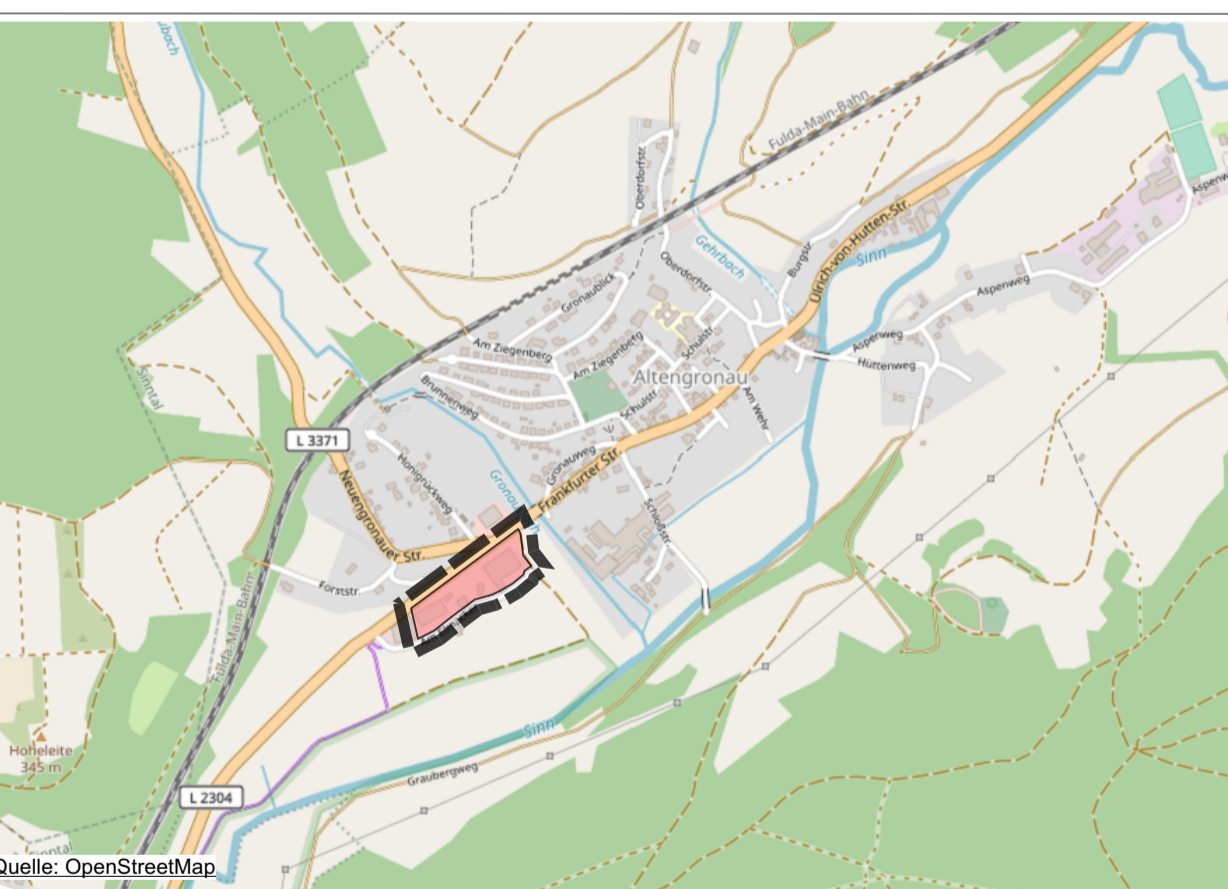
Sinntal, den _____ Siegel _____
Ulrich
Bürgermeister

C. Inkrafttreten

Die Satzung (Bebauungsplan, 2. Änderung) tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft.
ortsübliche Bekanntmachung im
„Mitteilungsblatt der Gemeinde Sinntal“
und www.sinntal.de/Rathaus/Amtl.Bekanntmachungen: _____
Damit ist der Bebauungsplan rechtskräftig.

Sinntal, den _____ Siegel _____
Ulrich
Bürgermeister

Bebauungsplan „Elmacker“, 2. Änderung
(Bebauungsplan der Innenentwicklung - § 13a BauGB)



Datengrundlage Kataster: Amt für Bodenmanagement und Geoinformation

		ENTWURF	
Art der Änderung	Datum	Bearbeiter	M. Rück
Entwurfassung	24.01.2020	digit. Bearbeitung	P. Adelhelm
Erg. Fests. III 1.3.4 und 1.3.5	23.07.2021		A. West
Einarbeitung Zerlegungsmessung, Flst. 122/2 u.a.	01.06.2022	Format (cm)	120 x 60
		Maßstab	1 : 1.000