# Gemeinde Sinntal, Ot. Altengronau

## Bebauungsplan „Elmacker", 3. Änderung

*(Bebauungsplan der Innenentwicklung - § 13a BauGB/ einfacher Bebauungsplan gem. § 30 (3) BauGB)*

N

**I Rechtsgrundlagen**

- Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017, zuletzt geändert durch Gesetz vom 28.07.2023 (BGBl 2023 I Nr. 221)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017, zuletzt geändert durch Gesetz vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)
- sowie sonstige einschlägige Gesetze und Bestimmungen 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) (*)

2.2 Sonstige Planzeichen

2.2.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (3. Änderung) (§ 9 (7) BauGB)

**III Textliche Festsetzungen**

*Die planungsrechtlichen Festsetzungen III 1 zur Art der baulichen Nutzung werden gemäß § 9 (1) 1 BauGB i.V.m. § 1 (5) und (6) BauNVO wie folgt neu gefasst:*

In dem als eingeschränktes Gewerbegebiet (GEe) (§ 8 BauNVO) gekennzeichneten Bereich sind nach § 1 (5) und (6) BauGB die in § 8 (2) Nr. 4 BauNVO und in§ 8 (3) Nr. 3 BauNVO genannten Nutzungen nicht zulässig.
Nutzungen im Sinne des § 8 (3) Nr. 2 BauNVO, d.h. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sind somit zulässig.

Von den in § 8 (2) Nr. 1 BauNVO genannten Nutzungen sind nur Lagerhäuser, Lagerplätze und Gewerbebetriebe zulässig, die das Wohnen nicht wesentlich stören. (*)

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. (*)

(*) = aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan „Elmacker", 2. Änderung (01/2023) unverändert übernommen

**IV Hinweise, nachrichtliche Übernahme**

1 *Verwertung von Niederschlagswasser*
Niederschlagswasser soll ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder 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 anfällt, verwertet werden, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen

2 *Stellplatzsatzung:*
Die Stellplätze betreffenden Festsetzungen werden subsidiär durch die Be-stimmungen 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, Skelettreste 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 Beachtung der Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG gilt auch bei nachfolgenden Maßnahmen der Planumsetzung 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. bis 28.02.) zulässig.

Wenn beim Rückbau des Gleiskörpers besonders oder streng geschützte Tierarten wie Reptilien entdeckt werden, ist die Baumaßnahme sofort zu unterbrechen und mit der zuständigen N aturschutzbehörde Kontakt aufzunehmen, um die weitere Vorgehensweise zu klären *(Main-Kinzig-Kreis, Naturschutz und Landschaftspflege, Schreiben vom 03.08.2022)*.

Zur Vermeidung der Beeinträchtigungen nachtaktiver Insekten und anderer Arten sind streulichtvermeidende Außenbeleuchtungen mit einem UV-armen Lichtspektrum vorzunehmen: Es sind Leuchtmittel mit geringer UV- und Blauemission wie z.B. amberfarbene LEDs mit bis zu max. 3.000 Kelvin zu verwenden.
Das Licht darf nur nach unten strahlen; hierfür muss das Leuchtengehäuse die Lichtquelle nach oben und zu den Seiten abschirmen.
Durch bedarfsgerechte Steuerung soll die Beleuchtung auf die Nutzungszeit begrenzt. Wechsellicht und bewegtes Licht ist auszuschließen.
*(Main-Kinzig-Kreis, Naturschutz und Landschaftspflege, Schreiben vom 03.08.2022)*

Der vorliegende Bebauungsplan „Elmacker, 3. Änderung" ersetzt hinsichtlich der festgesetzten Art der baulichen Nutzung mit seiner Rechtskraft innerhalb seines räumlichen Geltungsbereiches den Bebauungsplan „Elmacker", 2. Änderung. Die sonstigen Festsetzungen des Bebauungsplanes „Elmacker", 2. Änderung gelten vollumfänglich und unverändert fort.

**V Vermerke**

A. Verfahrensvermerk:

1. Aufstellungsbeschluss gem. § 2 (1) BauGB
Beschlussfassung der Gemeindevertretung: 22.05.2023
ortsübliche Bekanntmachung
im „Mitteilungsblatt der Gemeinde Sinntal": _____
www.sinntal.de/rathaus/amtlBekanntmachung: _____

2. Gelegenheit zur Stellungnahme gem. § 13 (2) Nr. 2 u. 3 BauGB
ortsübliche Bekanntmachung
im „Mitteilungsblatt der Gemeinde Sinntal": _____
www.sinntal.de/rathaus/amtlBekanntmachung: _____

öffentliche Auslegung in der Gemeindeverwaltung/ Bauamt: _____ bis _____
Anschreiben an die Behörden u. Träger öff. Belange: _____

3. Satzungsbeschluss gem. § 10 (1) BauGB
Beschlussfassung der Gemeindevertretung: _____

Sinntal, den ..... Siegel

_____
Henfling
Bürgermeister

B. Ausfertigung:

Der Bebauungsplan „Elmacker", 3. Änderung, bestehend aus Planzeichnung und Textfestsetzungen, wird hiermit ausgefertigt.
Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Bebauungsplanes mit den hierzu ergangenen Beschlüssen der Gemeindevertretung übereinstimmt und die unterzeichnete Fassung des Bebauungsplanes der von der Gemeindevertretung beschlossenen Fassung entspricht.

Sinntal, den ..... Siegel

_____
Henfling
Bürgermeister

C. Inkrafttreten:

Der Bebauungsplan „Elmacker", 3. Änderung, tritt gemäß § 10(3) S. 4 BauGB mit der ortsüblichen Bekannt-machung in Kraft.
Ortsübliche Bekanntmachung
im „Mitteilungsblatt der Gemeinde Sinntal": _____
www.sinntal.de/rathaus/amtlBekanntmachung: _____

Damit ist der Bebauungsplan rechtskräftig.

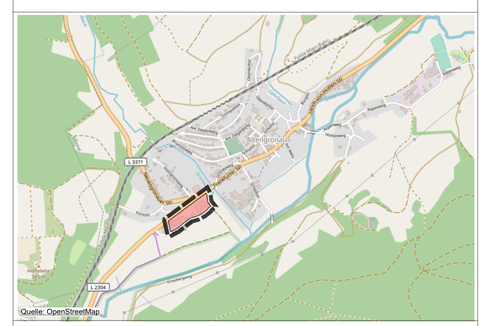
Sinntal, den ..... Siegel

_____
Henfling
Bürgermeister

Gemeinde Sinntal, Ot. Altengronau

Bebauungsplan „Elmacker", 3. Änderung

*(Bebauungsplan der Innenentwicklung - § 13a BauGB/ einfacher Bebauungsplan gem. § 30 (3) BauGB)*




Datengrundlage Kataster: Amt für Bodenmanagement und Geoinformation

ENTWURF

| Art der Änderung | Datum |
|---|---|
| Entwurfsfassung | 20.10.2023 |

| | |
|---|---|
| Bearbeiter | M. Rück |
| digit. Bearbeitung | A. West |
| Format (cm) | 97 x 60 |
| Maßstab | 1 : 1.000 |


PLANUNGSGRUPPE PROF. DR. V. SEIFERT
*Regionalplanung * Stadtplanung * Landschaftsplanung*
Breiter Weg 114,
35440 Linden-Leihgestern
www.seifert-plan.com
Tel. 06403/ 9503 - 21
Fax 06403/ 9503 - 30
e-mail: matthias.rueck@seifert-plan.com