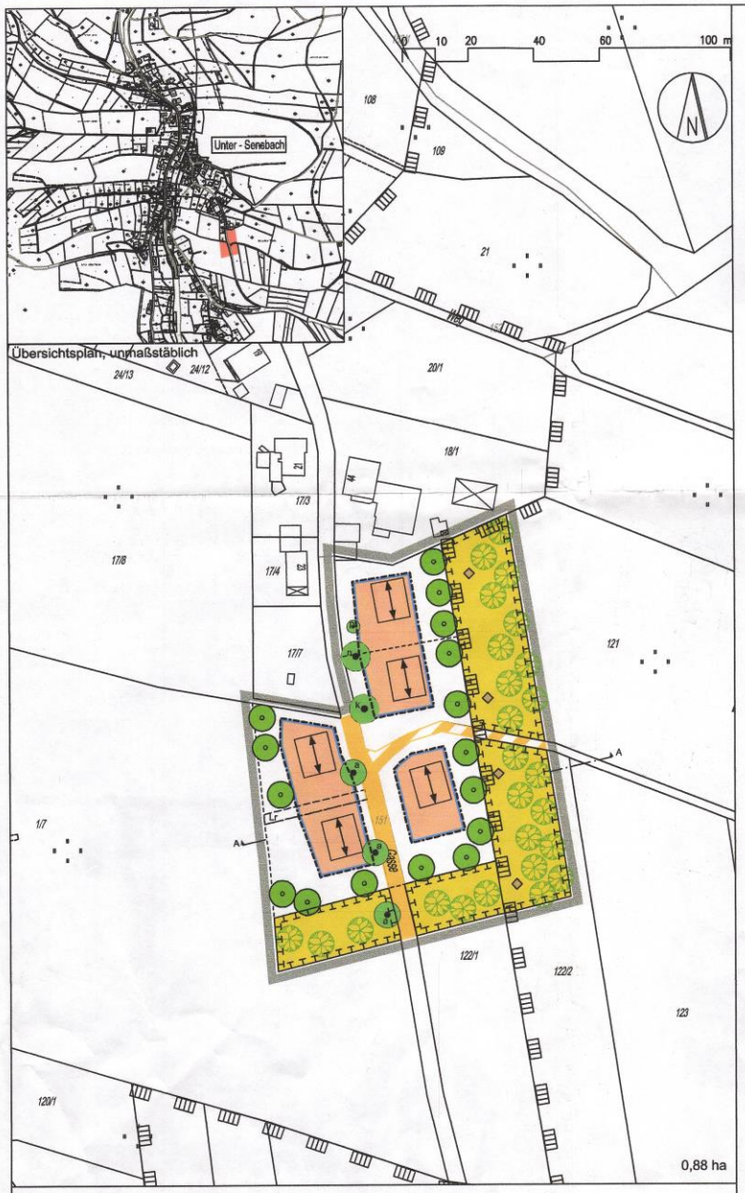
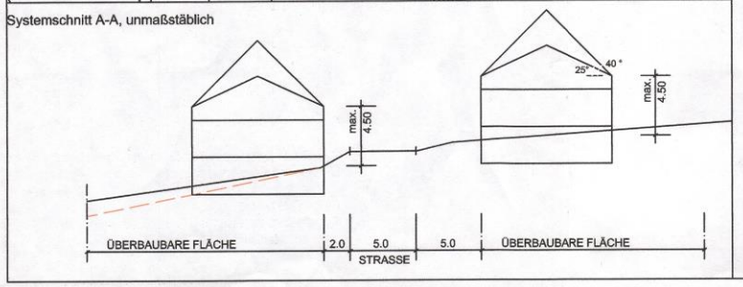


Systemschnitt A-A, unmaßstäblich



ZEICHENERKLÄRUNG

Bestand:

- Bauliche Anlage
- Flurstücksgrenze
- z.B. 17/7 — Flurstücksnummer

Festsetzungen:

- Grenze des Geltungsbereichs, § 9(7) BauGB
- Überbaubare Grundstücksfläche im Allgemeinen Wohngebiet, § 4 BauNVO
- Baugrenze, § 23 (3) BauNVO
- Stellung der baulichen Anlagen, § 9(1)2. BauGB gleichzeitig Hauptfirstrichtung
- öffentliche Verkehrsfläche, § 9(1)11. BauGB
- Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: landwirtschaftlicher Weg
- Lr — Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Gemeinde Sensbachtal, § 9(1)21. BauGB
- Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, §9 (1) 20. BauGB
- Anpflanzung von einheimischen, standortgerechten Laubbäumen oder regionaltypischen Hochstamm - Obstbäumen; 1 Baum je 250qm Grundstücksfläche. Die auf dem Grundstück zu erhaltenden Bäume können angerechnet werden, § 9(1)25a) BauGB. Der eingezeichnete Standort ist nicht verbindlich. (Pflanzliste s. Anlage 3 der Begründung)
- Anpflanzung von regionaltypischen Hochstamm - Obstbäumen, § 9(1) 25a) BauGB.(Pflanzliste s. Anlage 3 der Begründung)
- Die Erhaltung von vorhandenen Bäumen, § 9(1)25b) BauGB k - Kirsche, n - Walnuss, p - Pflaume, a - Apfel
- extensiv genutzte Wiese
- Anlage von Lesesteinhaufen

Nachrichtliche Übernahme, §9(6) BauGB:

- Grenze des Landschaftsschutzgebiets "Bergstraße - Odenwald"

Hinweise:

- geplante Grundstücksgrenze als Vorschlag
- unverbindlicher Bebauungsvorschlag

Unbelastetes Niederschlagswasser von Dachflächen und Terrassen soll in Zisternen mit Überlauf gesammelt und als Brauchwasser wieder verwendet werden oder unter Beachtung des Nachbarrechts durch Versickerung auf den eigenen Grundstücken dem Boden wieder zugeführt werden.

Werden bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Archäologische Denkmalpflege oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen (§20 HDSchG)

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN GEMÄSS § 9 (1) BauGB

1.1.0 Art und Maß der baulichen Nutzung gemäß § 9 (1) 1. BauGB

1.1.1 Der Geltungsbereich des Bebauungsplans wird als Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.

1.1.2 Gemäß § 16 (2) 1. BauNVO i.V. mit § 19 BauNVO wird die Grundflächenzahl mit 0,3 festgesetzt.

1.1.3 Gemäß § 16 (2) 3. BauNVO ist östlich der Straße maximal 1 Vollgeschoss zulässig. Westlich der Straße kann bei größerer Hangneigung ein 2. Vollgeschoss entstehen.

1.1.4 Gemäß § 16 (2) 4. BauNVO dürfen bauliche Anlagen eine Traufwandhöhe von 4,5 m nicht überschreiten, gemessen bergseits über dem Anschnitt des natürlichen Geländes Bezugspunkt ist die Mitte der Außenwand des Gebäudes. (s. Schnitt A-A)

1.2.0 Die Bauweise gemäß § 9 (1) 2. BauGB

1.2.1 Gemäß § 22 (2) BauNVO wird offene Bauweise festgesetzt. Zulässig sind nur Einzelhäuser.

1.3.0 Flächen für Stellplätze und Garagen § 9 (1) 4. BauGB

1.3.1 Stellplätze und Garagen sind innerhalb der überbaubaren Flächen und in den Abstandsflächen zulässig.

1.4.0 Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden gemäß § 9 (1) 6. BauGB

1.4.1 Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen wird auf zwei Wohnungen je Einzelhaus beschränkt.

1.5.0 Das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 (1) 25. a) BauGB und § 9 (1) 25. b) BauGB

1.5.1 Entsprechend den Festsetzungen in der Planzeichnung sind Einzelbäume zu pflanzen und zu unterhalten. Bei der Pflanzenauswahl sind die in der Anlage 3 der Begründung beigefügten Pflanzlisten zu beachten.

1.5.2 Die in der Planzeichnung dargestellten Bäume mit Pflanzbindung bzw. -erhaltung sind dauerhaft zu unterhalten und zu pflegen. Die vorhandenen Bäume sind während der Bauphase fachgerecht zu schützen.

1.5.3 Bei der Durchführung von Baumpflanzungen ist darauf zu achten, dass die Bäume in mindestens 2,50 m Entfernung von den Fernmeldeanlagen der Deutschen Bundespost gepflanzt werden (DIN 18 920). Sollte dieser Mindestabstand im Einzelfall unterschritten werden, sind Schutzmaßnahmen erforderlich, um die Baumwurzeln von den Fernmeldeanlagen fernzuhalten. Diese Festsetzung ist auch zum Schutz der Kabeltrassen der HEAG einzuhalten.

1.5.4 Dachflächen von Garagen sind bis zu 15° Neigung extensiv zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten (Substratstärke mind. 10 cm).

1.5.5 Freistehende Garagenrück- und Seitenwände sind mit geeigneten Kletterpflanzen fachgerecht zu begrünen, je 3m Fassadenlänge ist mind. eine Kletterpflanze zu pflanzen.

BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN GEMÄSS § 9 (4) BauGB

Festsetzungen über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen gemäß § 81 (4) HBO und des § 1 der Verordnung über die Aufnahme von auf Landesrecht beruhenden Regelungen in den Bebauungsplan vom 28.01.1977 (GVBl. S. 102) beschlossen gemäß § 5 HGO

2.1.0 Dächer und Dachdeckungen

2.1.1 Zulässig sind nur Sattel- und Walmdächer mit einer Dachneigung von 25° bis 40°. Garagen können flach abgedeckt werden.

2.1.2 Der Richtungspfeil für die Stellung der baulichen Anlagen gilt auch für die Richtung des Hauptfirstes. Ausnahmen sind bei Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie zulässig.

2.1.3 Die Dächer sind mit naturfarbenen Dachsteinen zu decken (Farbe dunkelrot bis dunkelbraun oder anthrazit). Beim Einbau von Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie sind Ausnahmen zulässig.

2.1.4 Der Dachausbau ist zulässig. Dachaufbauten dürfen 2/3 der mittleren Dachflächenbreite (ohne Anrechnung des Dachüberstandes) nicht überschreiten.

2.2.0 Einfriedigungen

2.2.1 Für die straßenseitige Einfriedigung der Grundstücke (bis maximal 1,20 m Höhe) sind zulässig:

a) Rasenkantensteine mit lebenden Hecken oder Strauchpflanzungen.
b) Holzzäune, Sockelhöhe höchstens 40 cm.

2.2.2 Für die seitlichen und rückwärtigen Grundstückseinfriedigungen sind gemeinsame Maschendraht- und Holzzäune bis 1,25 m Höhe zu verwenden. Sie können durch Heckenpflanzungen bis maximal 2,0 m Höhe beidseits verdeckt werden.

2.3.0 Stellplätze, Zufahrten und Wegeflächen

2.3.1 Stellplätze, Zufahrten und Wegeflächen sind mit einem wasserdurchlässigen Belag zu versehen. Geeignet sind insbesondere Verbundsteinpflaster mit einem Fugenabstand von mindestens 1 cm, wassergebundene Wegedecken und Rasengittersteine.

2.4.0 Gestaltung der Grundstücksfreiflächen

2.4.1 Mit Ausnahme der Zufahrten, Eingänge, Terrassen sind alle Flächen innerhalb und außerhalb der Baugrenze gemäß § 23 BauNVO, die nicht bebaut werden, als private Gartenflächen anzulegen. Das Anpflanzen von Koniferen ist zu vermeiden.

2.5.0 Ordnungswidrigkeiten

2.5.1 Nach § 76 (1) 20. Hessische Bauordnung (HBO) handelt ordnungswidrig, wer vorsätzlich oder fahrlässig entgegen Ziffer 2.1.1 bis 2.1.4 einschließlich die Gestaltung der Dächer nicht in der vorgeschriebenen Art vornimmt. Diese Ordnungswidrigkeiten können nach § 76 (3) HBO mit einer Geldbuße bis zu € 15.000 geahndet werden.

PLANVERFAHREN

Es wird bescheinigt, dass die Grenzen und Bezeichnungen der Flurstücke mit dem Nachweis des Liegenschaftskatasters übereinstimmen.
Übereinstimmung nach dem Stande vom 11. JUN. 2007

Amt für Bodenmanagement Heppenheim
Michelstadt, den 11. JUN. 2007

Aufgestellt gemäß § 2 (1) BauGB aufgrund des Beschlusses der Gemeindevertretung in der Sitzung vom 22.11.2005.
Ortsüblich bekannt gemacht am 17.03.2006 in der Wochenzeitung "Oberzent aktuell"

Sensbachtal, den 25. JUNI 2007 - Bürgermeister -

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB fand durch Auslegung des Vorentwurfs vom 20.03.2006 bis zum 10.04.2006 statt. Der Ort und die Dauer der Auslegung wurden am 17.03.2006 in der Wochenzeitung "Oberzent aktuell" ortsüblich bekannt gemacht.

Sensbachtal, den 25. JUNI 2007 - Bürgermeister -

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Sensbachtal hat in ihrer Sitzung am 28.11.2006 beschlossen, den Entwurf des Bebauungsplans gemäß § 3 (2) BauGB öffentlich auszulegen.

Sensbachtal, den 25. JUNI 2007 - Bürgermeister -

Der beschlossene Entwurf hat gemäß § 3 (2) BauGB zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegen vom 18.12.2006 bis einschließlich 19.01.2007. Der Ort und die Dauer der Auslegung wurden am 08.12.2006 in der Wochenzeitung "Oberzent aktuell" ortsüblich bekannt gemacht.

Sensbachtal, den 25. JUNI 2007 - Bürgermeister -

Die aufgrund der öffentlichen Auslegung eingegangenen Anregungen wurden geprüft. In der Sitzung der Gemeindevertretung am 22.05.2007 wurde über die Berücksichtigung der Anregungen ein Beschluss gefasst. Das Ergebnis dieses Beschlusses wurde den Einsendern am 04.06.2007 schriftlich mitgeteilt.

Sensbachtal, den 25. JUNI 2007 - Bürgermeister -

Beschlossen als Satzung aufgrund des § 5 HGO und gemäß § 10 (1) BauGB von der Gemeindevertretung der Gemeinde Sensbachtal am 22.05.2007.

Sensbachtal, den 25. JUNI 2007 - Bürgermeister -

Vermerk des Regierungspräsidenten / Genehmigung gemäß § 6 (1) BauGB

Genehmigt
am 29. August 2008
Az.: 31.2-61d02/01-13
Regierungspräsidium Darmstadt
im Auftrag

Darmstadt, den ..... - Regierungspräsident -

Die Genehmigung des Bebauungsplans wurde gemäß § 6 (5) BauGB am ..... in der Wochenzeitung "Oberzent aktuell" ortsüblich bekannt gemacht. Mit Datum der Bekanntmachung wurde der Bebauungsplan rechtsverbindlich.

Sensbachtal, den ..... - Bürgermeister -

GEMEINDE SENSBACHTAL

BEBAUUNGSPLAN „GASSE" im Ortsteil Unter - Sensbach

mit integriertem Grünordnungsplan

Projekt-Nr. SL-S22	M 1:1000
bearbeitet: Kriegsmann	Plangröße: 46 x 79 cm
gezeichnet: LA	Datum: 22.05.2007

BÜRO FÜR STADT- UND LANDSCHAFTSPLANUNG
KRIEGSMANN/BANZ-JOCHUM
Gundolfstraße 31, 64287 Darmstadt
Tel.: 06151 / 4288266, Fax.: 06151 / 4288267