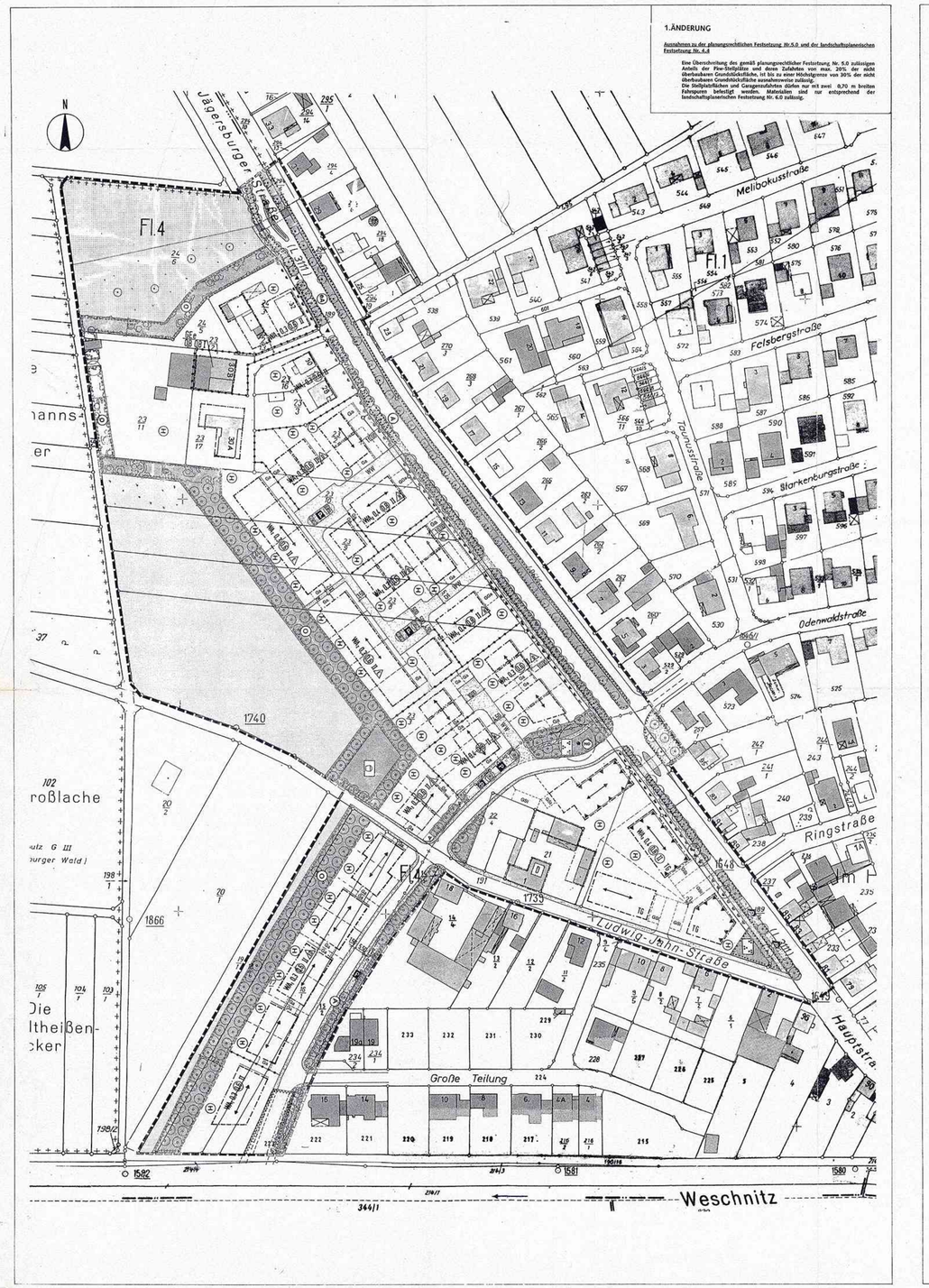


1.ÄNDERUNG

Aenderungen zu der planungsrechtlichen Festsetzung Nr.5.0 und der landschaftsplanerischen Festsetzung Nr. 4.4

Eine Überschreitung des gemäß planungsrechtlicher Festsetzung Nr. 5.0 zulässigen Anteils der Fläche-Stellplätze und deren Zufahrten von max. 30% der nicht überbaubaren Grundstücksfläche, ist bis zu einer Höchstgrenze von 30% der nicht überbaubaren Grundstücksfläche auszuhnehmen zulässig.
Die Stellplatzflächen und Garagenzufahrten dürfen nur mit zwei 0,70 m breiten Fahrspuren befestigt werden. Materialien sind nur entsprechend der landschaftsplanerischen Festsetzung Nr. 6.0 zulässig.

LANDSCHAFTSPLANERISCHE FESTSETZUNGEN

Die landschaftsplanerischen Festsetzungen sind gemäß § 9 (1) Nr. 11, 20 und 25 BauGB, §§ 10 und 67 HBO sowie § 4 HeNatG.

1.0 Geltungsbereich (§ 4 HeNatG, § 9 (1) Nr.7BauGB)
Der Geltungsbereich entspricht dem des Bebauungsplanes.

2.0 Oberbodenlockerung (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)
Der Oberboden sowie der tuffitische Unterboden sind nach DIN 18 915 zu sichern und auf dem jeweiligen Baugrund bzw. Ausgleichsfläche wieder aufzutragen. Dies gilt für Hochbaumaßnahmen sowie für die Anlage von Versickerungsmulden.

3.0 Bindung zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) Nr.25b BauGB)

3.1 Zukünftige Naturdenkmal: Quercus robur (Stiel-Eiche)
Das zukünftige Naturdenkmal ist langfristig zu sichern und zu unterhalten. Während der Bauarbeiten ist unter Berücksichtigung von DIN 18920 der Baum vor schädigenden Einflüssen zu wahren.

3.2 Allee entlang Jägersburger Straße
Die Bäume sind unter Berücksichtigung von DIN 18920 vor schädigenden Einflüssen zu wahren sowie langfristig zu sichern und zu unterhalten.

3.3 1-stämmige Eiche nahe der Jägersburger Straße
Es wird empfohlen den Baum unter Berücksichtigung von DIN 18920 vor schädigenden Einflüssen zu wahren sowie langfristig zu sichern und zu unterhalten.

4.0 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) Nr. 25a BauGB)
Die Verwendung von Herbiziden und Pestiziden ist nach § 9 (1) Nr. 20 BauGB nicht zulässig.

4.1 Ergänzung der Allee
Die vorliegende Bodenversiegelung ist gemäß Plan nach § 9 (1) Nr. 20 BauGB rückzubauen. Das anfallende Material ist im Rahmen der Straßenbauarbeiten innerhalb des Geltungsbereiches endzulagern.

Bäume der Art Behälos pendula (Mindestpflanzqualität: 3 x verpflanzte Hochstämme; aus extra weitem Stand, Stammumfang 16-18 cm; Kronensansatz nicht unter 3 m) sind artgerecht anzupflanzen und zu unterhalten. Die dazunterliegenden Flächen sind mit Corylus avellana (Hasel), Carpinus betulus (Hainbuche), Fraxinus excelsior (Esche), Euonymus europaea (Pfaffenhütchen) und Cornus sanguinea (Hartriegel) (Strauchpflanzqualität 2 x verpflanzte Heister, 60-100 cm) zu unterpflanzen. Die Pflanzung ist art- und standortgerecht vorzunehmen (Abstände Straßenrand mind. 1,0 m; Mindestabstand zur Straße 1,0 m) und zu unterhalten. Beim Ausfall von Gehölzen sind diese nachzupflanzen.

4.2 Ergänzung der Erschließungsstraße (Verlängerung Höhenweg-straße)
Die optimale innerörtliche Umgebungsstraße ist nach folgendem Profil anzulegen. Kleinkronige bzw. schmalkronige Sorten der folgenden Baumarten sind art- und standortgerecht anzupflanzen und zu unterhalten: Castanea spec. (Wildkirsch, versch. Sorten), Fraxinus spec. (Esche, versch. Sorten), Populus spec. (Pappel, versch. Arten und Sorten), Prunus spec.(Wild-und Zierkirsche, Mandel, Schlehe; verschiedene Arten und Sorten), Quercus spec. (Eiche, verschiedene Arten und Sorten). Die dazunterliegenden Flächen sind flächendeckend mit Wasserminaset wie unter 4.3.2 oder mit Sträuchern wie unter 4.1 einzugrünen. Beim Ausfall von Gehölzen sind diese nachzupflanzen.
Die vorliegende Bodenversiegelung ist gemäß Plan nach § 9(1) Nr. 20 Bau GB rückzubauen; das anfallende Material ist im Rahmen der Straßenbauarbeiten innerhalb des Geltungsbereiches endzulagern.

4.3 Ortsrandbegrünung

4.3.1 Hecke
Gemäß des abgebildeten Strukturprofils ist eine strukturreiche Hecke mit den folgenden standortgerechten, heimischen Arten zu pflanzen: Acer campestre (Feld-Ahorn), Acer platanoides (Spitzahorn), Berberis vulgaris (Sauerdorn), Carpinus betulus (Hainbuche), Cornus sanguinea (Roter Hartriegel), Corylus avellana (Hasel), Crataegus m + l. (Weißdorn), Daphne mezereum (Seidelbast), Fraxinus excelsior (Esche), Euonymus europaea (Pfaffenhütchen), Pinus sylvestris (Waldkiefer), Populus tremula (Zitter-Pappel), Prunus padus (Vogelkirsche), Quercus petraea (Trauben-Eiche), Quercus robur (Stiel-Eiche), Rubus idaeus (Himbeere), Sorbus aucuparia "Moravica" (Mährische Vogelbeere), Tilia cordata (Winterlinde). Artgerechte Abstände von mind. 3 m zwischen Bäumen und mind. 1,5 m zwischen Sträuchern sind einzuhalten. Keine Pflanzenart darf mehr als 20 % des Gehölzbestandes bilden; Daphne mezereum darf nur innerhalb der Anpflanzung gepflanzt werden.

Fußweg	Nibelungenstraße	Fußweg	Grünzone mit kleinkronigen
1,5 m	5 m	1,5 m	Laubbäumen und flächen-
wasser-	vollversiegelt	wasser-	deckender Unterpflanzung
durchlässig	2-spurig	durchlässig	(hier: mit Sträuchern)

4.4.2 Pflanzgebot
Die Pflanzung aller unter 4.2. und 4.3.1 genannten Arten ist zulässig. Zudem wird die Anpflanzung von früchtetragenden Bäumen und Sträuchern zugelassen und empfohlen (und wird ggf. von der Gemeinde gefördert): Castanea sativa (Eßkastanie), Juglans regia (Walnuß), Prunus cerasifera (Kirschpflaume), Prunus domestica (Zwetsche), Ribes nigrum (Schwarze Johannisbeere), Ribes uva-crispa (Stachelbeere), Rubus fruticosus (Wildbrombeere), Rubus idaeus (Himbeere), Sorbus domestica (Speierling) u.a.. Auf heimische, ortstypische Obstbaumarten wird hingewiesen. Kernfrüchte (außer Pirus sylvestris) sind nicht zulässig. Je 100 qm Freifläche sowie je 4 Stellplätze sind mind. 2 Laubbäume zu pflanzen. Alle Pflanzungen sind zu erhalten und zu pflegen; beim Ausfall von Gehölzen sind diese nachzupflanzen.

4.4.3 Einfriedigungen
Einfriedigungen zwischen Nachbargrundstücken sowie zu den untergeordneten Straßen sind in licht- und luftdurchlässiger Form (Drahtzaun o.ä.) oder als lebende Hecken zulässig. Lückenlose Ausführung wird empfohlen; zulässig sind alle unter 4.4.2 genannten Arten.
Es wird empfohlen, entlang der Jägersburger Allee grenzende Einfriedigung gemäß § 9 (1) Nr. 25a BauGB auf einer Breite von mind. 1 m als strukturreiche Hecke anzulegen. Arten: Gemäßgemäßt und Pflege gemäß 4.3.1.
Einfriedigungen, die über die Ortsrandbegrünung sind (vgl. Plan), sind wie unter 4.3.1 beschrieben anzulegen und zu pflegen.

5.0 Sonstige Maßnahmen nach § 9 (1) Nr. 20 BauGB

5.1 Regenwasserrückhaltebehälter und Versickerungsmulden (auch § 9 (6) BauGB)
Regenwassersammlung und -versickerung

Bindend vorgeschrieben sind die Anlage von Regenwasserrückhaltebehältern (Zisternen etc.) oder alternativ die Ausbildung von Versickerungsmulden (nicht tiefer als 0,5 m). Die Versickerung in Bickerschächten ist nicht zulässig.
Rauminvolumen der Rückhaltebehälnisse sowie Lage und Ausmaß der Versickerungsmulden sind entgrechend der Größe der angeschlossenen Dachflächen mit mind. 25 l pro qm vorzusehen. Der Anschluß aller Dachflächen ist vorgeschrieben. Auf das Arbeitsblatt der Abwassertechnischen Vereinigung (ATV) A 138 wird hingewiesen.

Die Regenwasserrückhaltebehälnisse sind für Grundstücke mit einer GRZ von 0,3 mit einem Überlauf an eine Versickerungsmulde zwingend vorgeschrieben, für Grundstücke mit einer GRZ von 0,4 und mehr ist ein Überlaufventil mit Anschluß an die Kanalisation zulässig.

Für Einzelvorhaben ist die Versickerung in Mulden genehmigungsfrei; für die gemeinsame Versickerung von mehreren Einzelhäusern ist eine wasserrechtliche Genehmigung einzuholen. Dafür sind Lage, Flächenzuversetzen und angeschlossene Dachflächen in einem Freiflächenplan auszuweisen. Auf die kommunale Abwassersatzung wird hingewiesen.

Die Sammlung von Regenwasser zur Gartenbewässerung oder zur Brauchwasserenutzung wie z.B. zur Toilettenspülung wird empfohlen.

Die Pflanzenausstattung für Versickerungsmulden ist wie unter 4.3.1.

5.2 Spielplatz
Für den in der Ortsrandbegrünung integrierten Spielplatz ist gemäß den Festsetzungen unter 4. ein Freiflächenplan zu erstellen. Der Charakter der Ortsrandbegrünung „Streuobstwiese" soll dabei gewahrt bleiben.

5.3 Grünanlage
Für die öffentlich zugänglichen Grünanlagen ist gemäß den Festsetzungen unter 4. ein Freiflächenplan zu erstellen.

5.4 Von der Bebauung freizuhaltende Flächen (§ 9 (1) Nr. 10 BauGB)
Flächen, welche zukünftig optional zum Bau einer Wiesthefe-Brücke benötigt werden, sollen gemäß den Festsetzungen der Ortsrandbegrünung unter 4.3 als Wiese eingesät und gepflegt werden.

5.0 Verkehrsflächen nach § 9 (1) Nr. 11 BauGB
Parkierungsflächen, Gehwege und fußgängerverkehrsflächen sind auf privaten Flächen wasserdurchlässig als Schotterrasen, als Rasenfugenpflaster, als weitfugiges Pflaster in wasserdurchlässigem Untergrund, als wassergebundene Decke oder anderen ähnlichen versickerungsfähigen Befestigungsarten mit einem Versickerungsgrad von mindestens 30 % auszuführen. Dies gilt ebenso für alle Parkierungsflächen und neu anzulegende Gehwege im öffentlichen Bereich, sowie für die Verkehrsflächen in den Wolfberreichen im WA2.

GESTALTUNGSSATZUNG

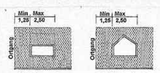
Die Gemeinde Einhausen erläßt für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes gemäß § 87 Hessischer Bauordnung (HBO) in Verbindung mit § 9 (4) BauGB die nachfolgende Satzung:

1.0 Dächer

1.1 Dachform
Es sind nur Satteldächer und Satteldächer mit versetzten Firsten sowie Pultdächer bzw. versetzte Pultdächer und Krüppelwalmdächer zulässig.

1.2 Dachneigung
Die Dachneigung sind mind. 30° und höchstens 40° zulässig. Für Doppelhäuser und Hausgruppen ist eine einheitliche Dachneigung vorgeschrieben. Bei der Herstellung einer Gaubdaches sind Dachneigungen von 10° bis 20° als Ausnahmen zulässig.

1.3 Dachaufbauten
Dachaufbauten sind zulässig bei einer Mindeststeigung ab 32°. Dachaufbauten sind als Schleppgauben und stehende Gauben zulässig. Fledermausgauben sind nicht zulässig. Gaubenform und Gaubengröße sowie deren Anordnung auf der Dachfläche sind entsprechend der Abbildung zulässig:



Schleppgaube

Stehende Gaube

Sonderform

Dachneigung gemäß Festsetzung

Ein Dacheinschnitt ist bis zu einer Breite von 2,60 m je Dachfläche zulässig. Der Dacheinschnitt darf durch Gauben weiter First (vertikal gemessen) einschnei-den. (Alternative zu Gaube)

Bei Schleppgauben sind abweichende Längenmaße bis zu 50% der Dachfläche zulässig.

1.4 Dachdeckung
Zulässig sind nur Dachziegel oder Dachsteine.

1.5 Hausgruppen und Doppelhäuser
Bei Hausgruppen und Doppelhäusern sind einheitliche Dachformen, Dachneigungen, Dachaufbauten und Dachdeckungen zu verwenden.

1.6 Solaranlagen
Für die Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie ist eine Abweichung gemäß § 31 (1) BauGB der Vorschrift zur Dachneigung möglich, sofern dies der funktionsgerechte Nutzungsvorteil für Solaranlagen erforderlich macht.

2.0 Fassaden

2.1 Fassadenmaterialien
Doppelhäuser bzw. Reihenhäuser sind in ihrer baulichen und farblichen Gestaltung aufeinander abzustimmen.

3.0 Sockel
Das Sockelgeschoss darf höchstens 0,75 m betragen. Die Höhenangabe ist auf die im Mittel gemessene Straßenoberfläche der angrenzenden Erschließungsstraße zu beziehen.

4.0 Stellplätze und Nebenanlagen

4.1 Garagen und Nebenanlagen
Garagen und Nebenanlagen sind in ihrer Materialgebung und farblicher Gestaltung an das Hauptgebäude anzupassen.

4.2 Carports
Carports sind als filigran wirkende Konstruktion in Holz oder Stahl auszuführen. Von den Seitenflächen des Carports darf lediglich eine Fläche als geschlossene Wand ausgebildet werden. Die lediglich Flächen sind gemäß landschaftsplanerischer Festsetzungen 6.0 anzulegen.

4.3 Gemeinschaftsstellplätze
Gemeinschaftsstellplätze sind nur als Carports zulässig.

5.0 Einfriedigungen

5.1 Einfriedigung zu Nachbargrundstücken
Einfriedigungen zu den Nachbargrundstücken sind nur in durchlässiger Ausführung und in einer maximalen Höhe von 1,20 m zulässig; vgl. auch landschaftsplanerische Festsetzung 4.3.

5.2 Einfriedigung zu öffentlichen Straßen
Einfriedigung zu öffentlichen Straßen sind nur als Massivsockel mit einer max. Höhe von 0,30 m über Bürgersteig oder als lebender Zaun zulässig.

6.0 Müllbehälter
Die Standplätze für Müllbehälter sind ins Gebäude zu integrieren oder mit Mauern im Material der Außenwände oder mit Holz einzufassen.

7.0 Empfehlungen

7.1 Bei Fassaden- und Dachmaterialien sollten umweltfreundliche Stoffe eingesetzt werden.

7.2 Carports und Müllbehälter sind zu begrünen.

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1.0 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 27 (1) BauGB)

Der Anwendungsbereich der textlichen Festsetzungen wird durch den zeichnerisch dargestellten Geltungsbereich des Bebauungsplanes bestimmt.

2.0 Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. BauGB)

2.1 WA - Allgemeine Wohngebiete nach § 4 BauNVO

- WA 1 - Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO
  Die gemäß § 4 (3) ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind gemäß § 1 (6) Nr. 1 der BauNVO ausgeschlossen. Gemäß § 9 (1) Nr. 6 BauGB dürfen die Gebäude im Baugebiet nicht mehr als zwei Wohnungen aufweisen.
- WA 2 - Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO
  Die gemäß § 4 (3) ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind gemäß § 1 (6) Nr. 1 der BauNVO ausgeschlossen. Gemäß § 9 (1) Nr. 6 BauGB dürfen die Gebäude im Baugebiet nicht mehr als zwei Wohnungen aufweisen, ausgenommen davon sind die Gebäude im Bestandsgebäude.

  Ausnahmen gemäß § 1 (10) BauNVO:
  Eine Erweiterung der bestehenden Halle des vorhandenen Gewerbebetriebes, sowie die Errichtung einer Garage werden gemäß § 1 (10) BauNVO ausnahmsweise zugelassen. Die Errichtung der Halle darf nur in westlicher Richtung und bis zu einer Tiefe von max. 13 m erfolgen. Die Traufhöhe, sowie die nördlichen und südlichen Gebäudefluchten der bestehenden Halle dürfen nicht überschritten werden. Die Größe der Garage darf die Abmessung von max. 7 m x 7 m nicht überschreiten.
- WA 3 - Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO
  Die gemäß § 4 (3) ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind gemäß § 1 (6) Nr. 1 der BauNVO ausgeschlossen.

2.2 GEe - Gewerbegebiet, eingeschränkt nach § 8 BauNVO.

Zulässig sind gemäß § 8 (2) BauNVO in Verbindung mit § 1 (4) BauNVO nur Gewerbegebiete, die das Wohnen nicht wesentlich stören im Sinne von § 6 BauNVO. Ausnahmsweise zulässig sind gemäß § 8 (3) Nr. 1 BauNVO in Verbindung mit § 1 (6) Nr. 2 BauNVO nur Wohnungen für Aufsicht- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die den Gewerbebetrieben zugeordnet, und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.

Nutzungsbeschränkung im Gewerbegebiet:
Lärmemissionen gemäß § 1 (4) BauNVO.
Die Emissionen aus der Nutzung des Gewerbebetriebes sind so einzuschränken, daß an den nächstgelegenen Wohngebäuden des Allgemeinen Wohngebietes die Immissionsrichtwerte gemäß VDI-2058/1 eingehalten werden.

3.0 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB und §§ 16-21a BauNVO)

3.1 Grundflächenzahl (§ 16 (2) BauNVO)
Siehe Einschriebe im zeichnerischen Teil

3.2 Geschoßflächenzahl (§ 16 (2) BauNVO)
Siehe Einschriebe im zeichnerischen Teil

3.3 Zahl der Vollgeschosse (§16 (2) BauNVO)

3.4 Höhe der baulichen Anlagen (§ 16 (2) BauNVO)

Abhängig von der Zahl der Vollgeschosse dürfen folgende Traufwandhöhen nicht überschritten werden:

I Vollgeschoß 3,85 m
II Vollgeschosse 6,70 m

Die Traufwandhöhe ist definiert als „der Höhengunkt in senkrechter Verlängerung der Außenwandoberkante Dachhaut". Die Höhenangaben sind auf Oberkante Fußboden Erdgeschoss zu beziehen.

3.5 Stellplätze und Garagen in Vollgeschossen
Flächen von Stellplätzen und Garagen in Vollgeschossen können gemäß § 21a (4) Nr. 3 BauNVO bei der Ermittlung der Geschossfläche unberücksichtigt bleiben.

3.6 Flächenanteile von Gemeinschaftsanlagen
Zu der für die Ermittlung der zulässigen Grundfläche maßgebenden Fläche des Baugrundstückes kann nach § 21a (2) BauNVO der zugehörige Flächenanteil von Gemeinschaftsanlagen nach § 9 (1) Nr. 22 BauGB hinzugerechnet werden.

4.0 Bauweise (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)

Für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes gilt die offene Bauweise gemäß § 22 (2) BauNVO.

5.0 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB und § 23 BauNVO)

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind als Hof- und Gartenflächen anzulegen. Dabei darf die PKW-Stellplatzfläche und die Zufahrten eingeschlossen max. 20 % der nicht überbaubaren Grundstücksfläche betragen.

6.0 Stellung baulicher Anlagen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)

Sind innerhalb der überbaubaren Flächen Firstrichtungen angegeben, so sind diese für die Hauptfirstrichtung des Daches maßgebend.

7.0 Größe der Baugrundstücke (§ 9 (1) Nr. 3 BauGB)

Die Mindestgröße der Baugrundstücke beträgt:
für Reihenhäuser 180 qm
für Doppelhäuser 300 qm
für Einzelhäuser 500 qm

8.0 Stellplätze und Garagen (§ 9 (1) Nr. 4 und Nr. 22 BauGB)

Die im Bebauungsplan eingetragenen Standorte für Garagen und Stellplätze sind verbindlich. Sind keine Flächen für den ruhenden Verkehr festgelegt, so sind die Stellplätze
- im Baugebiet WA 1 und WA 2 innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und in den seitlichen Abstandsflächen nachzuweisen. Sie können als Carports ausgeführt werden.
- im Baugebiet WA 3 als Gemeinschaftsstellplatzanlagen in Form von Carports auf den dafür festgesetzten Flächen, sowie als Tiefgarage innerhalb der überbaubaren Flächen auszuführen. Soweit im Plan eingezeichnet, sind die Tiefgaragen nur mit der festgesetzten Einfahrt zulässig.

9.0 Flächen für Spielanlagen (§ 9 (1) Nr. 15 BauGB)

Der ausgewiesene Kinderspielplatz ist gemäß landschaftsplanerischer Festsetzung 5.2 zu gestalten und zu pflegen.

10.0 Verkehrsflächen (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)

Die durch Planzeichen gekennzeichneten Wohnwege sind als Mischverkehrsflächen anzulegen. Parkierungsflächen, Gehwege und Mischverkehrsflächen sind gemäß landschaftsplanerischer Festsetzung 6.0 auszuführen.

11.0 Öffentliche Grünflächen (§ 9 (1) Nr. 15 und Nr. 22 BauGB)

Die ausgewiesenen öffentlichen Grünflächen sind gemäß landschaftsplanerischen Festsetzungen 5.2 zu gestalten und zu pflegen.

12.0 Von der Bebauung freizuhaltende Flächen (§ 9 (1) Nr. 10 BauGB)

Die Flächen für eine zukünftige Straßentrasse als Anbindung an eine geplante Wieschaidbrücke sind von jeglicher Bebauung freizuhalten und gemäß landschaftsplanerischer Festsetzung 5.4 zu gestalten und zu pflegen.

13.0 Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor Geräuschen im Lärmschutzbauungsbereichen (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)

Für die im Gebiet WA 3 gekennzeichneten Bereiche ist für die Außenbauteile von Aufenthalts- und Schlafräumen der Schutz gegen Außenlärm gemäß DIN 4109 nachzuweisen.
Folgende Luftschallstandards dürfen dabei unterschritten werden:

- für die zur Hauptstraße hin orientierten Gebäudefassaden:
  erforderlich R' w,res = 40 dB
- für die zur Hauptstraße senkrecht stehenden Gebäudefassaden:
  erforderlich R' w,res = 35 dB

14. Hinweise

14.1 Bodendenkmäler
Bei Erdarbeiten können jederzeit Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen und Fundgegenstände entdeckt werden. Diese sind nach § 20 HDSchG unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege zu melden. Funde und Fundstelle sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen (§ 20 (3) HDSchG).

14.2 Grundwasser

In Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist mit hohen Grundwasserständen zu rechnen. Bei den anstehenden Bauvorhaben ist dies zu beachten.
Bei eventuellen Wasserhaltungsarbeiten ist die entnommene Grundwasser vor dem Einleiten in die Kanalisation oder in den Vorfluter analytisch zu untersuchen. Die Untersuchungen haben nach dem Formblatt WA 3.1 (Handbuch Altlasten, Anlage 1) zu erfolgen. Die entsprechenden Einleitungsgrenzwerte sind einzuhalten.

14.3 Altlasten
Gemäß dem Altlastenkataster des Kreises Bergstraße von 1992 ist im Plangebiet mit keinen Altlasten zu rechnen.

FESTSETZUNGEN NACH DER PLANZEICHENVERORDNUNG

Art der baulichen Nutzung gemäß § 9 (1), Nr. 1 BauGB

- WA — allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
- GEe — Gewerbegebiet, eingeschränkt (§ 8 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung gemäß § 9 (1), Nr. 1 BauGB

- 0,3 — Grundflächenzahl (§ 19 (1) BauNVO)
- 0,8 — Geschoßflächenzahl als Höchstmaß (§ 20 (3) BauNVO)
- I — Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze (Beispiel) (§ 20 (1) BauNVO)
- (II) — Zahl der Vollgeschosse zwingend festgesetzt (Beispiel) (§ 16 (4) BauNVO)

Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen gemäß § 15 (1) Nr. 2 BauGB

- O — offene Bauweise (§ 22(1) und (2) BauNVO
- D — nur Doppelhäuser zulässig
- E — nur Einzelhäuser zulässig
- ED — nur Einzelhäuser und Doppelhäuser zulässig
- EH — nur Hausgruppen zulässig
- Baulinie (§ 23 (1) und (2) BauNVO)
- Baugrenze (§ 23 (1) und (3) BauNVO

Stellung der baulichen Anlage gemäß § 9 (1) Nr. 2 BauGB

- hier: Hauptfirstrichtung

Verkehrsflächen gemäß § 9 (1) Nr. 11 BauGB

- Straßenbegrenzungslinie
- Straßenverkehrsfläche
- Verkehrsfläche in wasserdurchlässiger Ausführung; vgl. landschaftspl. Festsetzungen 6.0 gemäß § 9 (1) Nr. 11 und 20 BauGB

- WW — verkehrsberuhigter Bereich / Wohnweg
- LW — landwirtschaftlicher Wirtschaftsweg
- FW — Fußweg
- P — Parken, öffentlich
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Hauptversorgungsleitungen gemäß § 9 (1) Nr. 13 BauGB

- Hauptabwasserleitung, unterirdisch

Regelungen für den Denkmalschutz gemäß § 9 (6) BauGB

- D — Einzelanlagen, die dem Denkmalschutz unterliegen, bzw. unterstellt werden sollen

Bäume und Sträucher gemäß § 9 (1) Nr. 25 a und b BauGB

- Erhalt von Bäumen gemäß § 9(1) Nr. 25 b BauGB
- Anpflanzen von Bäumen gemäß § 9(1) Nr. 25 a BauGB

Grünflächen gemäß § 9 (1) Nr. 15 BauGB

- private Grünflächen
- H — mit Zweckbestimmung Hausgarten: vgl. landschaftspl. Festsetzungen 4.4, 5.1 und 6.0; (Pflanzbindung gemäß § 9 (1), Nr. 25b BauGB)
- O — mit Zweckbestimmung Ortsrandbegrünung: vgl. landschaftspl. Festsetzungen 4.3.1 und 4.4.3; (Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern gemäß § 9(1), Nr. 25a BauGB)

Fassadenbegrünung

- öffentliche Grünflächen
- O — mit Zweckbestimmung Ortsrandbegrünung: vgl. landschaftspl. Festsetzungen 4.3; (Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern gemäß § 9(1), Nr. 25a BauGB)

  als Hecke
  als Streuobstwiese
- Sp — mit Zweckbestimmung Spielplatz: vgl. landschaftspl. Festsetzungen 5.2
- R — mit Zweckbestimmung Ordnungsrasen: vgl. landschaftspl. Festsetzungen 5.3
- A — mit Zweckbestimmung Allee: vgl. landschaftspl. Festsetzungen 3.2 (Bindung zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 (1), Nr. 25b BauGB) sowie 4.1 und 4.2 (Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern gemäß § 9 (1), Nr. 25a BauGB)
- ND — Naturdenkmal, zukünftiges: vgl. landschaftspl. Festsetzungen 3.1 (Bindung zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 (1), Nr. 25b BauGB)

Flächen für die Landwirtschaft gemäß § 9 (1), Nr. 18a BauGB

- Acker
- Grünland; hier: Weide

Sonstige Planzeichen

- Von der Bebauung freizuhaltende Flächen (§ 9 (1) Nr. 10 BauGB); hier: zukünftige Trasse der Weschistbrücke;
- Entpflichtung für Grundstücksgrenzen (§ 9 (1) BauNVO)
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 (7) BauGB)
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung innerhalb eines Baugebietes, soweit diese nicht mit der Begrenzung öffentlicher Flächen zusammenfällt (§ 16 (5) BauNVO)
- Schutzbereiche bedeutsame Gebäudeeinheit gemäß planungsrechtlicher Festsetzung 13.0
- Umgrenzung von Flächen von Neben- und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 (1) Nr. 4 und Nr. 22 BauGB)
- GSt/GGa — Gemeinschaftsstellplätze / Gemeinschaftsgaragen
- St — Stellplätze
- Ga — Garagen
- TG — Tiefgaragen
- Zufahrt
- Bestehende Bebauung
- WA1 — Unterschiedliche Baugebiete

RECHTSGRUNDLAGEN

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 8. Dezember 1986, zuletzt geändert durch Gesetz vom 22. April 1993.
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990, zuletzt geändert durch Gesetz vom 22. April 1993
- Bundesnaturschutzgesetz in der Fassung vom 12. März 1987, zuletzt geändert durch Gesetz vom 23. April 1993
- Hessisches Naturschutzgesetz vom 19. September 1980, zuletzt geändert durch Gesetz vom 4. April 1990.
- Hessisches Wassergesetz in der Fassung vom 22. Januar 1990, geändert durch Gesetz vom 26. Januar 1990.
- Maßnahmengesetz zum Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 28. April 1993.
- Planzeichenverordnung 1990 vom Dezember 1990
- Verordnung über die Aufnahme von auf Landesrecht beruhenden Regelungen in den Bebauungsplan vom 28 Januar 1977, in Verbindung mit der HBO in der Fassung vom 20. Dezember 1993
- Wasserhaushaltsgesetz in der Fassung vom 23. September 1986, geändert durch Gesetz vom 26. August 1992

GELTUNGSBEREICH

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfaßt die Gemarkung Groß-Hausen, Flur 4, Nr. 16/2, 16/1, 17/1, 18/1, 21, 22/1, 22/2, 23/2, 23/3, 23/4, 23/5, 23/6, 23/7, 23/10, 23/11, 23/12, 23/13, 23/14, 23/17, 24/4, 189/5, 191, 192, 264/9, 486/1.

VERFAHREN

Beschluß der Gemeindevertretung zur Aufstellung eines Bebauungsplanes gemäß § 2 (1) BauGB am 17.12.1991. Ortsübliche Bekanntmachung des Beschlusses am 12.09.1994.

23. Okt. 1996 — Datum — Unterschrift: 1. Beigeordneter

Frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB in Form einer öffentlichen Bürgerbeteiligung am 26.09.1994. Bekanntmachung am 12.09.1994.

23. Okt. 1996 — Datum — Unterschrift: 1. Beigeordneter

Die Gemeindevertretersversammlung hat in ihrer Sitzung am 04.07.1996 den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 20 mit Begründung beschlossen. Dieser hat von 06.09.1995 bis 06.10.1995 gemäß § 3 Abs. 1 BauGB i.V. mit § 2 Abs. 5 BauGB-Maßnahmen-G öffentlich ausgelegen.
Die Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung erfolgte am 28.08.08.1995.

23. Okt. 1996 — Datum — Unterschrift: 1. Beigeordneter

Die Gemeindevertretersversammlung hat in ihrer Sitzung am 14.11.1996 den Bebauungsplan Nr.20 gemäß §10 BauGB i.V. § 2 BauGB-Maßnahmen-G geprüft und als Satzung beschlossen

23. Okt. 1996 — Datum — Unterschrift: 1. Beigeordneter

1.ÄNDERUNG

Die Gemeindevertretersversammlung hat in ihrer Sitzung am 02.07.1996 die 1.Änderung des Bebauungsplan Nr.20 beschlossen.
Den Eigentümern der von der Änderung betroffenen Grundstücke wird das von der Änderung betroffene Trägern öffentlicher Belange wurde in der Zeit vom 22.07.1996 bis 05.08.1996 Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

23. Okt. 1996 — Datum — Unterschrift: 1. Beigeordneter

Die Gemeindevertretersversammlung hat in ihrer Sitzung am 17.09.1996 die 1.Änderung vom Bebauungsplan Nr.20 gemäß §10 BauGB i.V. § 2 BauGB-Maßnahmen-G geprüft und als Satzung beschlossen

23. Okt. 1996 — Datum — Unterschrift: 1. Beigeordneter

GEMEINDE EINHAUSEN

BEBAUUNGSPLAN - NR. 20
MIT GRÜNORDNUNGSPLAN

" JÄGERSBURGER - STRASSE "
" LUDWIG - JAHN - STRASSE "
" DIE LÖCHELGEWANN "

Rechtsplan

Kreis Bergstraße
Der Kreisausschuß
- Kreisbauamt -
SG Bauleitplanung

MABSTAB 1 : 1000
PLANUNGSSTAND 1 / 1995
1.ÄNDERUNG 09 / 1996

SCHNEIDER + WAGNER
ARCHITEKTEN
SCHLEIERMACHERSTR. 23
64 283 DARMSTADT
GRÜNORDNUNGSPLAN
DIPL.- ING. Ulla Schuch
TEL.: 0 61 51 / 29 20 00
FAX: 0 61 51 / 29 20 11