

Textliche Festsetzungen

A Planungsrechtliche Festsetzungen, § 9 (1) BauGB in Verbindung mit der BauNVO

A.1 Art der baulichen Nutzung, § 9 (1) Nr. 1 BauGB
Für den Geltungsbereich wird ein „allgemeines Wohngebiet“ (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Gemäß § 1 (5) BauNVO wird festgesetzt, dass die nach § 4 (2) Nr. 2 und 3 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen nur ausnahmsweise zulässig sind.

A.2 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen, § 9 (1) Nr. 2 BauGB i. V. m. §§ 22 und 23 BauNVO
Die überbaubaren Flächen (Baufenster) sind gemäß § 23 (1) BauNVO durch Baulinien und Baugrenzen festgesetzt.
Die Baugrenzen können nach § 23 (3) BauNVO durch Vorbauten wie z. B. Vordächer, Balkone, etc., bis zu einer Tiefe von 1,50 m überschritten werden, wenn diese im einzelnen nicht breiter als 6,00 m sind. Die Überschreitung von Baugrenzen durch transparent gestaltete Wintergärten ist bis zu einer Bautiefe von 3,00 m zulässig.

A.3 Zulässigkeit von Stellplätzen und Garagen, § 9 (1) Nr. 4 und Nr. 22 BauGB i. V. m. § 14 BauNVO
Private Garagen, Stellplätze und überdachte Stellplätze ohne Seitenwände (Carports) sind bis zur Strassen abgewandten Baugrenze sowie innerhalb der auf dem Grundstück hierfür festgelegten Fläche zulässig.

A.4 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen, § 9 (1) Nr. 13 und Nr. 21 BauGB
Durch die in der Planzeichnung gekennzeichneten Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten wird die Erschließung sowie die Führung von Versorgungsanlagen des nördlichen Baufensters dauerhaft gesichert.

A.5 Vernässungsgefährdung, § 9 (5) BauGB
Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist durch hohe Grundwasserstände vernässungsgefährdet. Der Grundwasserstand kann stark schwanken. Zur Planung der Gebäude wird empfohlen, durch Bodengutachten sowie Einholung von Grundwasserdaten der zuständigen Fachbehörden die maximal zu erwartenden Grundwasserhöhen festzustellen. Zur Orientierung: Langjährige Messungen innerhalb der letzten 40 Jahre zeigen eine Grundwasser-Höchststand von ca. 91,5 m NN.
Es wird empfohlen, Gebäudeteile unterhalb des höchstzunehmenden Grundwasserstandes durch geeignete Maßnahmen vor Vernässungsschäden zu sichern. Beim Bau eines Kellers wird die Ausführung einer „weißen Wanne“ empfohlen. Auf die einschlägigen Normen insbesondere zur Ausbildung von Fugen und Anschlüssen wird hingewiesen.
Forderungen gegen die Gemeinde, gegen Gebietskörperschaften, das Land oder den Bund sind bei Eintritt von Grundwasserschäden ausgeschlossen.

B Bauordnungsrechtliche Festsetzungen nach § 81 HBO und wasserrechtliche Festsetzungen nach § 51 (3) HWG auf Grundlage § 9 (4) BauGB

B.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen, § 81 (1) Nr. 1 HBO
Die Hauptdachflächen sind als Sattel- und Walmdach, mit einer Neigung zwischen 25° und 45° a. T. auszubilden. Bei Garagen sind zusätzlich Dachneigungen zwischen 0° und 5° a. T. (Flachdach) zulässig.
Zur Eindeckung baulicher Anlagen sind nicht spiegelnde Materialien zu verwenden. Faserzementplatten oder Kunststoffe als Werkstoff sind unzulässig.

B.2 Einfriedungen, § 81 (1) Nr. 3 HBO
Als Abgrenzung und Sichtschutz ist eine Mauer bis zu einer max. Höhe von 2,00 m an der Westseite des Plangebietes zulässig.

B.3 Gestaltung von Stellplätzen und Garagen, § 81 (1) Nr. 4 HBO
Befestigte Stellplätze im privaten Bereich sind mit wasserdurchlässiger Oberfläche (Rasengitter-, Breitreifenpflaster oder andere versickerungsaktive Materialien) auszubilden.

B.4 Nicht überbaubare Grundstücksflächen (hier: private Gartenflächen), § 81 (1) Nr. 5 HBO i.V.m. § 9 (1) Nr. 10 BauGB
Die als „Nicht überbaubare Grundstücksflächen“ mit der Zweckbestimmung „private Gartenflächen“ festgesetzten Grundstücksteile sind, soweit diese nicht für Zuwegungen oder Terrassen genutzt werden, gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.

B.5 Sammeln und Verwenden von Niederschlagswasser, § 51 (3) HWG
Niederschlagswasser der Gebäudedächer, Garagendächer, usw. ist vorzugsweise dezentral in auf den jeweiligen Grundstücken zu errichtenden Versickerungsanlagen (z. B. Versickerungsmulden, Mulden-Rigolen-Systeme etc.) einzuleiten und zu versickern. Die Anlagen zur dezentralen Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser sind gemäß ATV-Arbeitsblatt A 138 anzulegen und zu unterhalten.
Um Trinkwasser einzusparen (§ 55 HWG), kann anfallendes Niederschlagswasser auch in Zisternen gesammelt und für die Brauchwassernutzung bzw. Gartenbewässerung genutzt werden. Regenwasserzisternen sind nur innerhalb der Gebäude oder unterirdisch zulässig.
Diese Festsetzungen schließen evtl. notwendige wasserrechtliche Erlaubnisse und Bewilligungen nicht mit ein. Der Bau einer Versickerungsanlage ist unter anderem nur dann erlaubnisfrei, wenn der Abstand zwischen der Sohle der geplanten Versickerungsanlage und dem höchst möglichen Grundwasserspiegel mindestens 1,50 Meter beträgt. Ist diese Bedingung nicht erfüllt, ist die wasserrechtliche Erlaubnis zwingend erforderlich.

C Hinweise

C.1 Pflanzabstände
Bei Unterschreitung eines Abstandes von 2,50 m zu bestehenden Versorgungsleitungen bei Neupflanzung von Bäumen sind Schutzmaßnahmen nach geltender technischer Norm zu treffen. Bei Neuverlegung von Versorgungsleitungen durch Versorgungsunternehmen im Bereich bestehender Bäume sind die erforderlichen Schutzmaßnahmen durch die Versorgungsträger zu errichten.

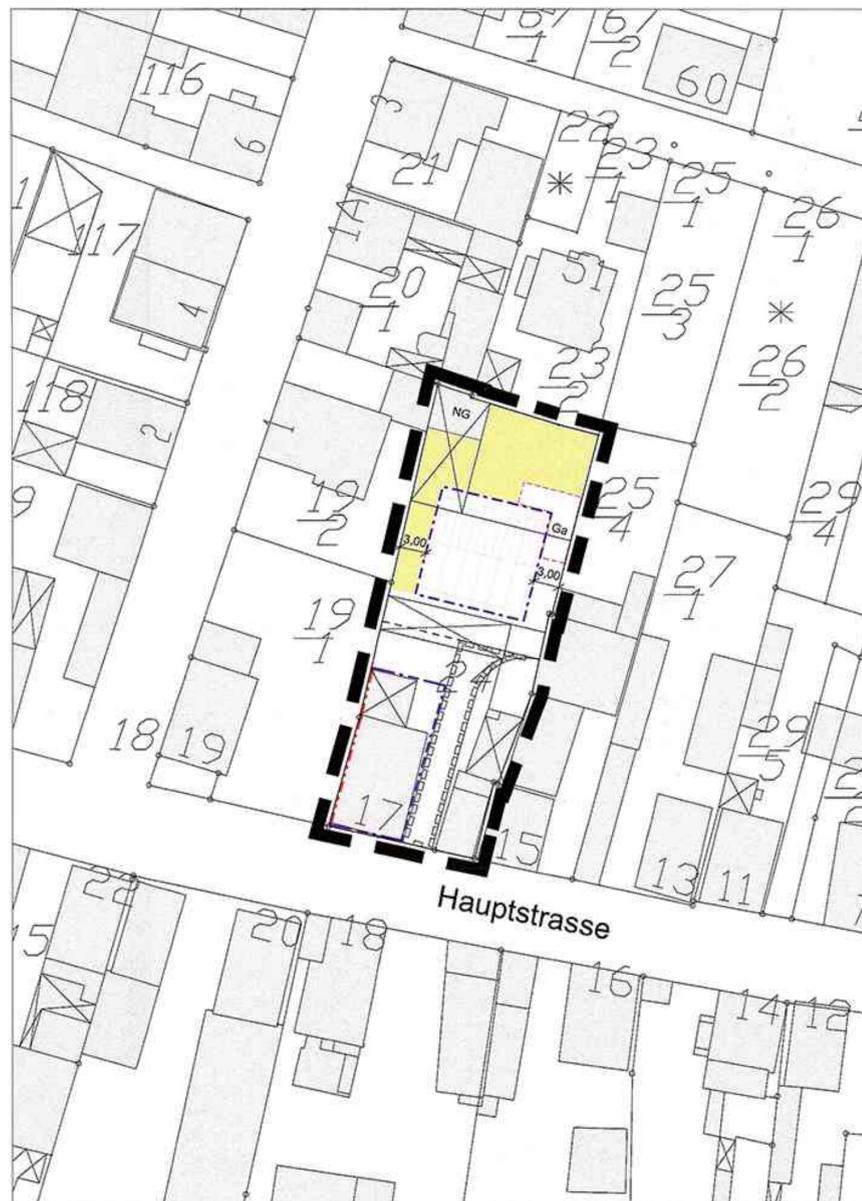
C.2 Einleitung von Grundwasser in die Kanalisation
Entsprechend geltendem Abwasserrecht ist es untersagt, Grundwasser, insbesondere aus Drainagen, in die Abwassersammelleitungen einzuleiten.

C.3 Bodenfunde / Denkmalschutz (§ 20 HDSchG)
Es wird darauf hingewiesen, dass bei Erdarbeiten jederzeit Bodendenkmäler wie Mauerreste, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen, Scherben, Steingeräte oder Skelettreste entdeckt werden können. Diese sind gemäß § 20 HDSchG unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen bzw. der Unteren Denkmalschutzbehörde zu melden. Funde und Fundstelle sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen.

C.4 Grundwasserstand und Bodenverhältnisse
Es wird darauf hingewiesen, dass das Bebauungsplangebiet im Geltungsbereich des Grundwasserbewirtschaftungsplanes Hessisches Ried liegt. Hierdurch kann es zu großflächigen Grundwassererhebungen kommen.
Gegebenenfalls erforderliche temporäre Grundwasserabsenkungen im Zuge von Baumaßnahmen bedürfen einer wasserrechtlichen Genehmigung und sind vorab bei der zuständigen Unteren Wasserbehörde zu beantragen.

Gemeinde Einhausen Einfacher Bebauungsplan "Hauptstrasse 17"

Für das Flurstück:
Gemarkung Groß-Hausen, Flur 1, Nr. 24



LEGENDE (nach Planzeichenverordnung von 1990 - PlanzV 90, BGBl. 1991 I S. 58)

	Baulinie	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB § 23 BauNVO
	Baugrenze	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB § 23 BauNVO
	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen	§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB
	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans	§ 9 Abs. 7 BauGB
	Vorschlag Grundstücksteilung	
	Gebäude Bestand	
	Umgrenzung von Flächen für Garagen	§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und Nr. 22 BauGB
	Nicht überbaubare Grundstücksflächen, hier: private Gartenflächen	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
	Bebauungsvorschlag	

Art der baulichen Nutzung	Bauweise	Maß der baulichen Nutzung		Dachform Dachneigung	First- höhe in m über Bezugspunkt 1)	Traufwand- höhe in m über Bezugspunkt 1)
		Zahl der Vollgeschosse	GRZ GFZ			
WA Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)	abweichend ²⁾	II	0,35 0,70	Sattel-/Pult-/Walmdach 25° - 45° a.T.	11,00	7,50

1) Bezugspunkt = Höhe Oberkante Fahrbahn in Straßenmitte
2) Es gilt "offene Bauweise", abweichend hiervon ist eine einseitige Grenzbebauung im Bereich der dargestellten Baulinien zulässig

PLANVERFAHREN

Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplanes gemäß § 2 Abs. 1 BauGB durch die Gemeindevertretung	am 05.02.2002
Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gemäß § 2 Abs. 1 BauGB	am 21.05.2002
Frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB durchgeführt	vom 27.05.2002 bis 27.06.2002
Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB, Anschreiben vom 21.05.2002	27.06.2002
Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB	am 09.09.2002
Öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes mit Begründung gemäß § 3 Abs.2 BauGB	vom 18.09.2002 bis 18.10.2002
Nach der Prüfung der fristgemäß eingegangenen Anregungen Satzungsbeschluss durch die Gemeindevertretung gemäß § 10 (1) BauGB	am 29.10.2002

Es wird bestätigt, dass der Planinhalt unter Beachtung der vorstehenden Verfahrensschritte mit den Beschlüssen der Gemeindevertretung übereinstimmt.

Der Gemeindevorstand der Gemeinde Einhausen


 Unterschrift
 Bürgermeister
 Rechtskräftig durch Bekanntmachung gemäß § 10 (3) BauGB am 15. NOV. 2002


 Unterschrift
 Bürgermeister

RECHTSGRUNDLAGEN

- Planzeichenverordnung (PlanzVO) Kreisausschuß des Kreises Bergstraße
 - Baugesetzbuch (BauGB)
 - Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
 - Hessisches Naturschutzgesetz (HENatG)
 - Baunutzungsverordnung (BauNVO)
 - Hessische Gemeindeordnung (HGO)
 - Hessische Bauordnung (HBO)
- in der zum Zeitpunkt der Bekanntmachung aktuellen Fassung.
- Rechtsexemplar**
 Setzung veröffentlicht am 15. 11. 02
 Rechtswirksam am 15. 11. 02



Übersichtsplan M.: 1:2500

Gemeinde Einhausen

Einfacher Bebauungsplan

"Hauptstrasse 17" NR. 26

MST.: 1:500	DATUM: Oktober 2002	GEZ.: Schw./schl.
	PROJ.NR.: 769	BLATT: 3.0

GEÄ: GEÄ: GEÄ: GEÄ:

SARTORIUS + PARTNER
PLANUNGS- UND INGENIEURBÜRO

Fehlheimer Str. 59
64625 Bensheim
Tel.: 06251/1085 0
Fax.: 06251/1085 10