

1.5.4 Freistehende Garagenrück- und Seitenwände sind mit geeigneten Kletterpflanzen fachgerecht zu bepflanzen, je 3m Fassadenlänge ist mindestens 1 Klettergehölz zu pflanzen.

1.5.5 Je 3 Park- oder Stellplätze ist mind. 1 Laubbaum mit einer unbefestigten Baumscheibe mit mindestens 4 qm zu bepflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

1.5.6 Für die Pflanzungen sind einheimische standortgerechte Pflanzen der deutschen Artenliste zu verwenden.

1.5.7 Alle Pflanzen sind extensiv und im Sinne des integrierten Pflanzenschutzes zu unterhalten und zu pflegen.

1.6.0 Das Sammeln und Verwenden von Niederschlagswasser gemäß §39 HBO

1.6.1 Das von den Dachflächen, neu errichteter baulicher Anlagen, abfließende und sonst auf dem Grundstück anfallende Niederschlagswasser ist auf dem Grundstück zu sammeln und zu verwenden. Der Überschuss wird grundsätzlich in die Kanalisation geleitet. Regenwasserutzungsanlagen dürfen an den Kanal angeschlossen werden. Um Trinkwasser einzusparen, ist das von den Dachflächen neu errichteter, baulicher Anlagen, in Zisternen zu sammeln und für die Brauchwasser- und die Grünflächenbewässerung zu nutzen. Hierfür erforderliche Maßnahmen sollten auf Grundlage der Empfehlung, für Bau und Betrieb von Regenwasseranlagen in privaten und öffentlichen Gebäuden, des hessischen Ministeriums für Umwelt- und Reaktorsicherheit getroffen werden. Regenwasserzisternen sind nur innerhalb der Gebäude oder unterirdisch zulässig. Überschüssiges Niederschlagswasser ist nach Möglichkeit auf dem Grundstück zu versickern. Dabei sind Anlagen zur dezentralen Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser gemäß ATV Arbeitsblatt A 138 anzulegen und zu unterhalten. Die Einleitung von überschüssigem Niederschlagswasser in die öffentliche Kanalisation kann erfolgen. Diese Festsetzung schließt evtl. notwendige wasserrechtliche Erlaubnisse und Bewilligungen nicht mit ein.

1.6.2 Das Fassungsvermögen von Regenwasserzisternen muss mind. 20 l/m² horizontal projizierter Dachfläche betragen. Nach unten offene Zisternen (Schachtversickerung) sind unzulässig.

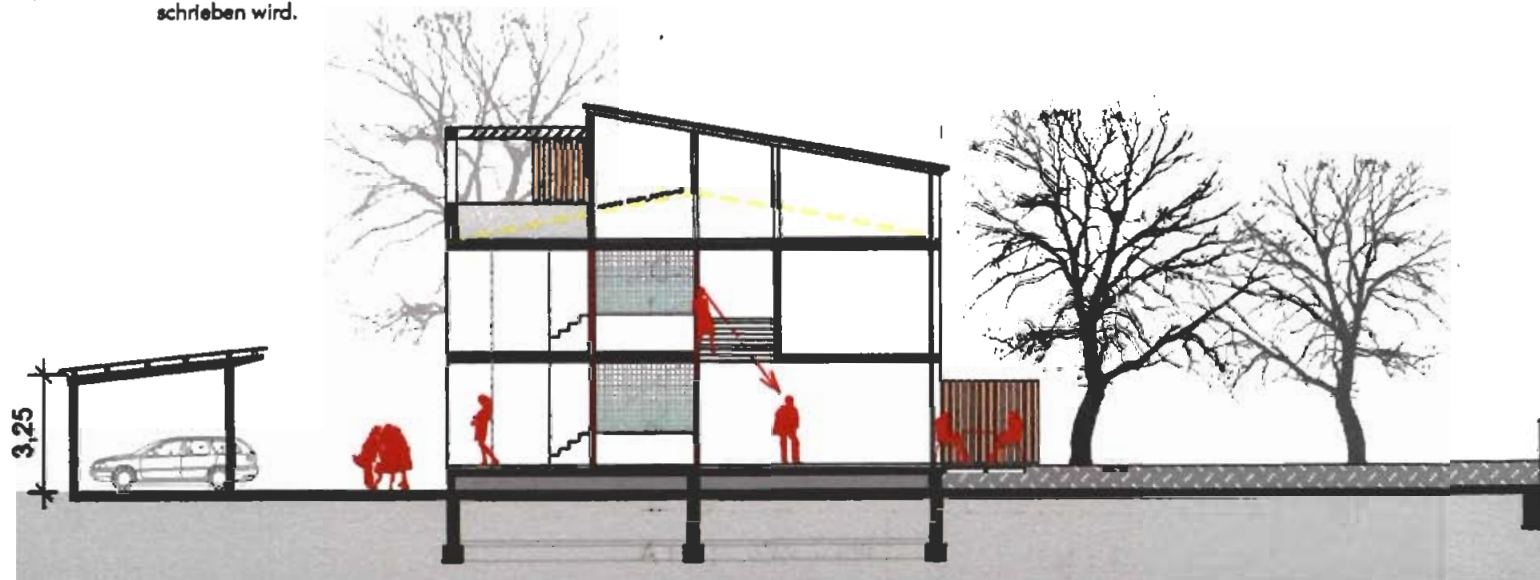
1.7.0 Festsetzung der Höhenlage gemäß § 9(2) BauGB

1.7.1 Das Baugrundstück Flur 148 ist im östlichen Bereich (Gärten) mit Mutterboden anzuschütten. Die Höhe der Anschüttung ist mit max. 0,6 m über der angrenzenden Straße im Böhlichen zulässig. (Straßenmitte)

1.8.0 Die zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen oder zur Vermeidung oder Minderung solcher Einwirkungen zu treffenden baulichen und sonstigen technischen Vorkehrungen gemäß § 9(1)24. BauGB

1.8.1 Zum Schutz vor Lärmbelastungen durch die A67 und die geplante Bahnlinie Frankfurt - Mannheim wird für die 3 neuen Wohneinheiten festgesetzt, dass bei Wohn- und Schlafräumen alle Fenster, die direkt nach Osten ausgerichtet sind, mindestens die Schallschutzklasse 3 aufweisen müssen.

1.9.0 Die überplante Fläche wird gemäß § 9 Abs. 5 BauGB als Verlässungsgefährdete Fläche gekennzeichnet. Anhand vorliegender Grundwasserflurabstandskarten ist im gesamten Planungsgebiet mit sehr hohen Grundwasserständen zu rechnen. Es wird deshalb darauf hingewiesen, dass bei neuen Tiefbaumaßnahmen eine kleinräumige detaillierte Untersuchung in Form eines hydrogeologischen Gutachtens unerlässlich wird und damit im Bebauungsplan festgeschrieben wird.



Systemschnitt 1_200

Kreisausschuß des Kreises Bergstraße

Rechtsexemplar

Satzung veröffentl. am 30.09.2003

Rechtswirksam am 30.09.2003

STÄDTEBAULICHE PLANUNG

FORMALES KONZEPT

Bei der geplanten Wohnanlage in Einhausen handelt es sich um eine Umnutzung des bestehenden Betriebsgebäudes in eine Wohnanlage mit drei Wohneinheiten.

Das Wohngebäude hat zwei Vollgeschosse und ein zurückgezogenes Staffelgeschoss (75 % des darunter liegenden Geschosses).

Durch den Rückbau der Lagerhalle an der Nord bzw. Südseite verringert sich das Bauvolumen und somit auch die GRZ. Das bestehende Stahlbetonskelett bleibt in diesem Bereich stehen, die Decken und Wandausfachungen werden entfernt.

NACHHALTIGKEIT

Der Bebauungsplan erhält über die Festsetzungen aus klassischen städtebaulichen Gründen hinaus eine besondere Bedeutung in Bezug auf die nachhaltige städtebauliche Entwicklung gemäß §§ 1(5) und 1 a BauGB.

(1) Es entsteht im östlichen Bereich eine neue Gartenfläche von ca. 300 m². Der Bauhof wird in diesem Bereich entsiegelt und mit Mutterboden aufgewertet. Diese Renaturierungsmaßnahme fällt ins Förderprogramm 'Grün in der Stadt' des Landes Hessen.

(2) Durch die neue kompakte Bauweise und der Minimierung der Gebäudehülle entstehen Energiesparhäuser die den Verbrauch von Ressourcen stark einschränken.

BAULICHE NUTZUNG



(1) Art der baulichen Nutzung
Das Plangebiet dient bevorzugt der Wohnnutzung, deswegen wurde gemäß der Baunutzungsverordnung 'Mischgebiet' als bauliche Nutzung festgelegt.

(2) Maß der baulichen Nutzung wird durch die Grundflächenzahl (GRZ) 0,4 bestimmt sowie durch Baugrenzen. Es liegt die Baunutzungsverordnung (Bau-NVO) in der Fassung vom 23.01.1990 zugrunde.

Damit die Umsetzung des städtebaulichen Konzeptes mit einheitlichen, der umgebenden Bebauung angepassten Gebäudehöhen gelingt, wird in den Wohngebieten eine Bestimmung der Höhe der baulichen Anlagen vorgenommen.

BAUGESTALTUNG

In den 'Gestalterischen Festsetzungen' (zeichnerischer und textlicher Teil) zum Plangebiet, die Bestandteil des Bebauungsplanes sind werden Festlegungen zu Wand und Gebäudehöhen getroffen.

Bebauungsplan Gemeinde Einhausen Im Böhlichen 20-22 Flurstück 547/5 und 548/5		
Vorhabenträger	Maria Gärtner Bischof-Dieter-Straße 17 64683 Einhausen	Bebauungsplan Nr. 28 Datum der Offenlegung vom: 14.07.2003 - 14.08.2003 Datum der Beschlußfassung: 23.09.2003 Datum der Gültigkeit ab 01.10.2003
Verfasser des Vorhabens	Planungsgruppe-DXF Bessunger Straße 12 64285 Darmstadt	
Projektbegleitung	Bauamt Gemeinde Einhausen 	1. OKT. 2003  Bürgermeister
Maßstab: 1 : 500	Plangröße: DIN A1	