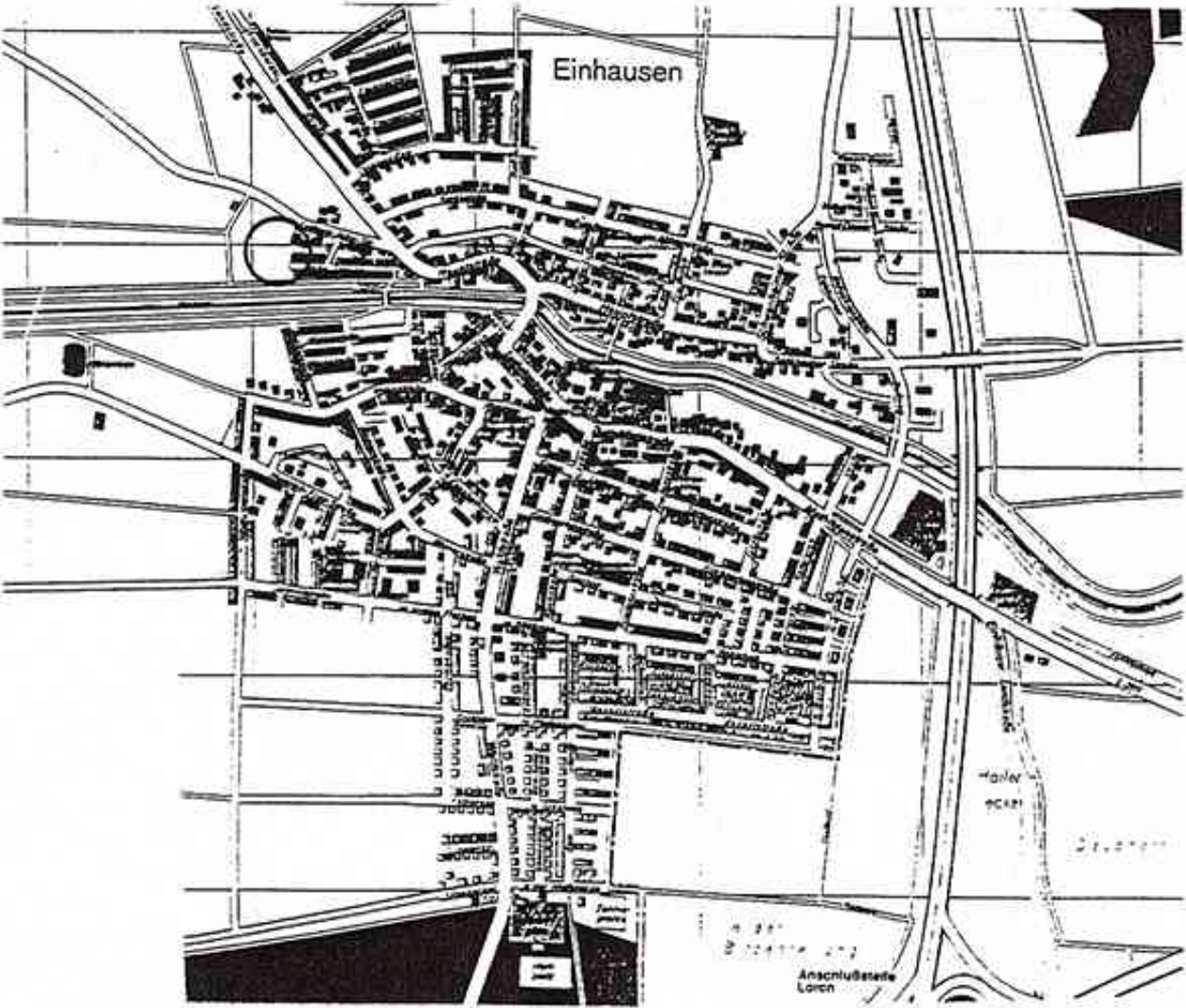


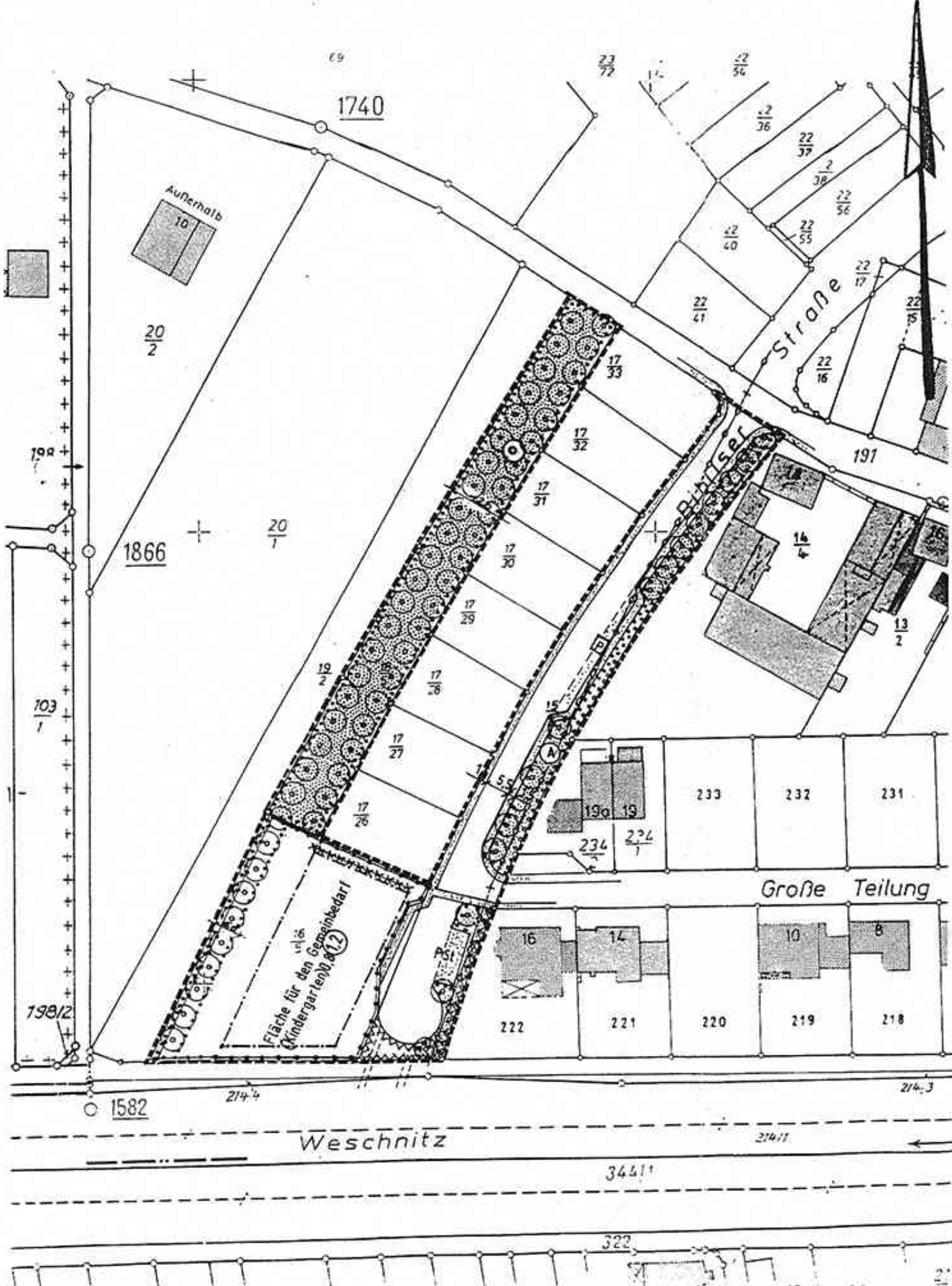
**RECHTSGRUNDLAGEN**

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 8. Dezember 1986, zuletzt geändert durch Gesetz vom 22. April 1993.
- Baumutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990, zuletzt geändert durch Gesetz vom 22. April 1993.
- Baumdenkschutzgesetz in der Fassung vom 12. März 1987, zuletzt geändert durch Gesetz vom 22. April 1993.
- Heinrichs Naturschutzgesetz vom 19. September 1980, zuletzt geändert durch Gesetz vom 4. April 1990.
- Heinrichs Wasserschutzgesetz in der Fassung vom 22. Januar 1990, geändert durch Gesetz vom 26. Januar 1990.
- Flanzsicherungsverordnung 1990 vom Dezember 1990.
- Mahnungsgesetz zum Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. April 1983.
- Verordnung über die Aufhebung von auf Landesrecht beruhenden Regelungen in den Bebauungsplänen vom 26. 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 28. August 1992.



**GELTUNGSBEREICH**

Der Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes umfasst die Grundstücke der Ortsgemeinschaft Groß-Häusen, Flur 4 Nr. 154, 165, 182.



**LANDSCHAFTSPLANERISCHE FESTSETZUNGEN**

Die landschaftsplanerischen Festsetzungen sind gemäß § 9 (1) Nr. 11, 20 und 25 BauGB §§ 10 und 87 HBO sowie § 4 HeNatG.

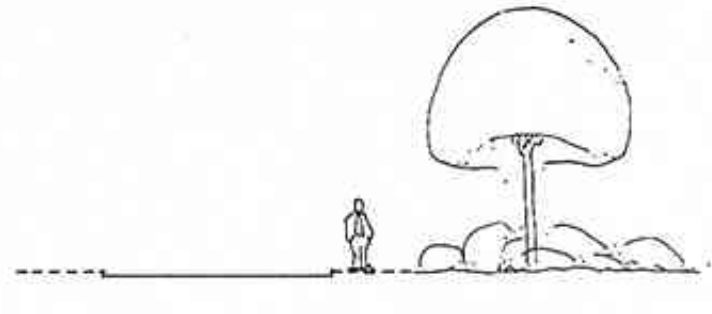
**1.0. Geltungsbereich (§ 4 HeNatG, § 9 (1) Nr. 7 BauGB)**  
Der Geltungsbereich entspricht dem der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 20.

**2.0. Oberbodenversickerung (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)**  
Der Oberboden sowie der kulturfähige Unterboden sind nach DIN 18 515 zu sichern und auf dem jeweiligen Baugrund bzw. Ausgleichsfläche wieder aufzutragen. Dies gilt für Hochbauarbeiten sowie für die Anlage von Versickerungsmulden.

**3.0. 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.

**3.1. Einengung der Erschließungsstraße (Biblisier Straße)**  
Die optimale innerörtliche Umgehungsstraße ist nach folgendem P-Offi anzulegen. Kleinkronige bzw. schwachkronige Spezies der folgenden Baumarten sind art- und standortgerecht auszuwählen und zu pflanzen: Crataegus spec. (Weißdorn, versch. Sorten), Fraxinus spec. (Eiche versch. Sorten), Prunus spec. (Wild- und Zierkirsche, Mandel, Schlebe, verschiedene Arten und Sorten). Die darunterliegenden Flächen sind flächendeckend mit Wiesenschnitt wie unter 3.2.1. oder mit einheimischen, standortgerechten Sträuchern und Bodenbedeckungspflanzen einzurichten. Beim Ausfall von Gehölzen sind diese nachzupflanzen.

Teils vorliegende Bodenversickerung ist gemäß Plan nach § 9 (1) Nr. 20 BauGB rückzubauen; das anfallende Material ist im Rahmen der Straßenarbeiten innerhalb des Geltungsbereiches endzulagern.



Fußweg 1,5 m  
Biblisier Straße 5,5 m wasserführend  
Fußweg 1,5 m wasserführend  
Grünzone mit kleinkronigen Laubbäumen und flächendeckender Unterpflanzung (hier mit Sträuchern)

**3.2. Ortszentrierung**  
**3.2.1. Straub-Wiese**  
Die Flächen sind mit einer Krücker-Wildblumen-Landschaftsaesens-Sträuchermischung anzulegen.

Nutzung ist nur extensiv zulässig. Bei der 2-echtrigen Mahd darf die 1. Mahd erst nach der Samenreife (nicht vor dem 15. Juni) erfolgen. Das Mahgut ist in den ersten 7 Jahren abzutrennen und kann als Mulchmaterial für angrenzende Gehölzplantagen verwendet werden. Düngung und Dückerbeweidung sind nicht zulässig. Nachbeweidung ist möglich. Der Einsatz von Rucksackern wird zugunsten der Tierwelt unterzogen.

**3.3. Eilanzgebod**  
Die Pflanzung aller unter 3.1. genannten Arten ist zulässig. Zudem wird die Anpflanzung von fruchttragenden Bäumen und Sträuchern zugelassen und empfohlen (und wird von der Gemeinde gefördert): Castanea sativa (Eskastanie), Juglans regia (Walnuß), Prunus orientalis (Kirschnußbaum), Prunus domestica (Zwetsche), Ribes nigum (Schwarze Johannisbeere), Ribes uva-ursi (Stachelbeere), Rubus fruticosus (Wildrubenbeere), Rubus idaeus (Himbeere), Sorbus domestica (Speierling) u.a.. Auf heimische, ortstypische Obstbaumarten wird hingewiesen. Koffeinstoffhaltige Pflanzen (wie Coffea arabica) sind nicht zulässig. Je 100 qm Freifläche sind mind. 2 Laubbäume zu pflanzen. Alle Pflanzen sind zu erhalten und zu pflegen; beim Ausfall von Gehölzen sind diese nachzupflanzen.

**4.0. Sonstige Maßnahmen nach § 9 (1) Nr. 20 BauGB**  
**4.1. Regenwasserabfuhr und Versickerungsmulden nach § 9 (1) Nr. 20 BauGB/Regenwasserentwässerung und Versickerung**  
Bündel vorgeschrieben sind die Anlage von Regenwasserabfuhrkanälen (Zisternen etc.) oder alternativ die Ausbildung von Versickerungsmulden (nicht tiefer als 0,5 m). Die Versickerung in Sicherungsbahnen ist nicht zulässig. Rammrollen der Rückhaltebehälter sowie Lage und Ausmaß der Versickerungsmulden (nicht tiefer als 0,5 m). Die Versickerung in Sicherungsbahnen ist nicht zulässig.

Rammrollen der Rückhaltebehälter sowie Lage und Ausmaß der Versickerungsmulden sind entsprechend der Größe der angeschlossenen Dachflächen mit mind. 25 l pro qm vorzusehen. Der Ausmaß aller Dachflächen ist vorgeschrieben. Auf das Arbeitsblatt der Abwasserwirtschaftlichen Vereinigung (ATV) A 138 wird hingewiesen. Die Sammlung von Regenwasser zur Gartenbewässerung wird empfohlen.

**4.2. Von der Bebauung freizuhaltende Flächen (§ 9 (1) Nr. 10 BauGB)**  
Flächen, welche zukünftig optional zum Bau einer Weschnitz-Friede benötigt werden, sollen gemäß den Festsetzungen der Ortszentrierung unter 3.2. als Wiese eingestuft und gepflegt werden.

**5.0. Verkehrsflächen nach § 9 (1) Nr. 11 BauGB**  
Parkierungsflächen, Gehwege und Mischverkehrsflächen sind auf dem Grundstück für den Gemeinbedarf (Kindergarten) wasserundurchlässig als Schotterrasen, als Rasenpflaster, als weißes Pflaster in wasserundurchlässiger Unterform, als wasserundurchlässige 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 Straßenbereich.

**PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNG**

**1.0. Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 (7) BauGB)**  
Der Anwendungsbereich der textlichen Festsetzungen wird durch den zeichnerisch dargestellten Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 20 „Jägersburger Straße“, „Ludwig-Jahn-Straße“, „Die Löchelgewann“ bestimmt.

**2.0. Art der beulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)**  
**2.1. Flächen für den Gemeinbedarf (Kindergarten) nach § 8 BauNVO**

**3.0. Maß der beulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB und §§ 16-21a BauNVO)**  
**3.1. Grundflächenzahl (§ 16 (2) BauNVO)**  
a. Einschiebe im zeichnerischen Teil -0,8  
**3.2. Geschöflichkeitszahl (§ 16 (2) BauNVO)**  
a. Einschiebe im zeichnerischen Teil -1,2  
**3.3. Höhe beulicher Anlagen (§ 18 (1) BauNVO)**  
Die Firsthöhe von 10,0 m über Oberkante Gelände darf nicht überschritten werden.

**4.0. Bauweise (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)**  
Für den Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes gilt die offene Bauweise gemäß § 22 (2) BauNVO.

**5.0. Öffentliche Grünflächen (§ 9 (1) Nr. 15 und Nr. 22 BauGB)**  
Die ausgewiesenen öffentlichen Grünflächen sind gemäß landschaftsplanerischen Festsetzungen 3.1. und 3.2.1. zu gestalten und zu pflegen.

**6.0. Hinweise**  
**6.1. Bodenschonung**  
Bei Erdarbeiten können jederzeit Bodenschonung wie Mauern, Strichsetzungen und Fundamentstöße entdeckt werden. Diese sind nach § 20 HDSchG unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege zu melden. Funde und Fundstücke sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen (§ 30 (3) HDSchG).

**6.2. Grundwasser**  
Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist mit hohen Grundwasserständen zu rechnen. Bei den entstehenden Grundwasserarbeiten ist dies zu beachten. Bei eventuellen Wasserhaltungsarbeiten ist das entstehende 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 Einleitungsanträge sind einzureichen.

**6.3. Altlasten**  
Gemäß dem Altlastenkataster des Kreises Bergzoll von 1992 ist im Plangebiet mit keinen Altlasten zu rechnen.

**6.4. Aufschüttungen**  
Flächen für Aufschüttungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB) sind innerhalb der Flächen für den Gemeinbedarf bis Oberkante Straßenhöhe zulässig.

**GESTALTUNGSATZUNG**

**2. Änderung**  
Die Gemeinde Einhausen erläßt für den Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 20 „Jägersburger Straße“, „Ludwig-Jahn-Straße“, „Die Löchelgewann“ gemäß § 7 Hessischer Bauordnung (HBO) in Verbindung mit § 4 BauGB die nachfolgende Satzung:

**1.0. Dächer**  
**1.1. Dachform**  
Es sind alle Dachformen zulässig.  
**1.2. Dachneigung**  
Als Dachneigung vom 0° bis höchstens 40° zulässig.  
**1.3. Dachaufbauten**  
Dachaufbauten sind zulässig.  
**1.4. Solargelände**  
Für die Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie ist eine Abweichung § 68 (2) Ziffer 2 HBO gemäß § 31 (1) BauGB der Verschränkung zulässig, sofern dies der funktionsgerechte Nutzungswinkel für Solaranlagen erforderlich macht.

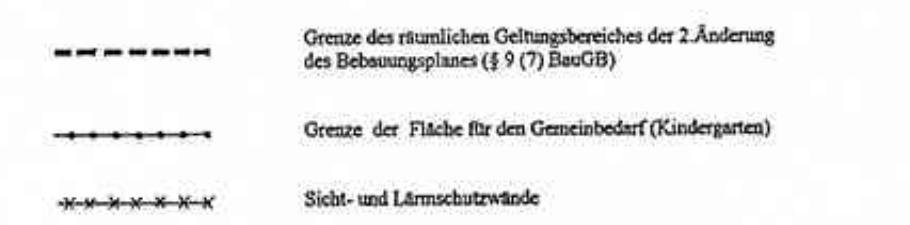
**2.0. Stellplätze**  
**2.1.** Die im Bebauungsplan eingetragenen Standorte für Stellplätze sind verbindlich.

**3.0. Einfriedigungen**  
**3.1. Einfriedigung zu benachbarten Nachbargrundstücken**  
Einfriedigung zu den benachbarten Nachbargrundstücken sind nur in durchlässiger Ausführung und in einer maximalen Höhe von 1,50 m zulässig.  
**3.2. Einfriedigung zu öffentlichen Straßen und Wegen**  
Einfriedigung zu öffentlichen Straßen sind in durchlässiger Ausführung mit max. 1,50 m Höhe und Mauerwerk mit einer max. Höhe von 0,30 m über Bürgersteig zulässig und mit Kletterpflanzen zu bepflanzen.  
**3.3. Einfriedigung zu landwirtschaftlich genutzten Flächen**  
Einfriedigung zu landwirtschaftlich genutzten Flächen sind wie in Ziff. 2.2. zulässig, jedoch 2,5 m von der Grenze eingerückt.  
**3.4. Sicht- und Lärmschutzwände**  
Sicht- und Lärmschutzwände zu dem nördlichen Nachbargrundstück sind als Holz-Stahlkonstruktionen bis max. 1,8 m über Oberkante Gelände zulässig und sind mit Kletterpflanzen zu bepflanzen.  
**Müllbehälter**  
Die Müllbehälter für Müllbehälter sind ins Gelände zu integrieren oder mit Mauern im Material der Außenwände oder mit Holz einzufassen.

**4.0. Empfehlungen**  
Bei Fassaden- und Dachmaterialien sollen baubiologisch anerkannte Baustoffe und Baumaterialien eingesetzt werden.

**FESTSETZUNG NACH DER PLANZEICHENVERORDNUNG**

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



Maß der beulichen Nutzung gemäß § 9 (1) Nr. 1 BauGB  
0,8 Grundflächenzahl (§ 16 (2) BauNVO)  
1,2 Geschöflichkeitszahl als Höchstmaß (§ 20 (2) BauNVO)  
10,0 m Höhe der beulichen Anlage (§ 18 (1) BauNVO)

Bauweise, oberbaubare Grundstücksflächen gemäß § 19 (1) Nr. 2 BauGB  
0 offene Bauweise (§ 22 (1) und (2) BauNVO)  
Baugrenze (§ 23 (1) und (3) BauNVO)

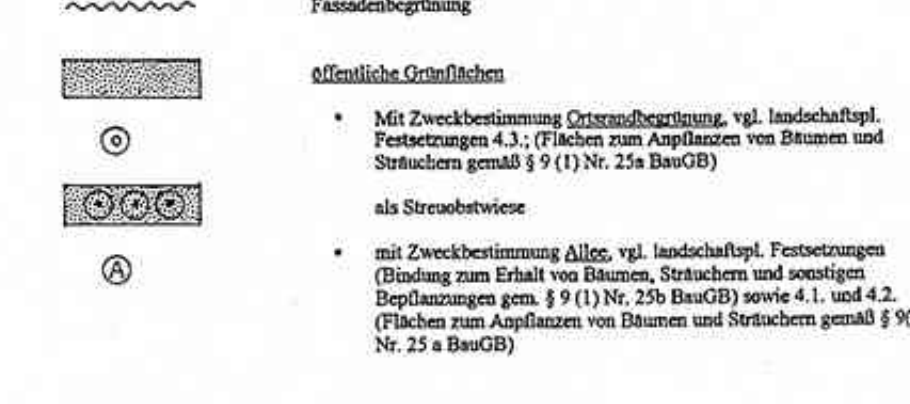


Verkehrflächen gemäß § 9 (1) Nr. 11 BauGB  
Straßenbegrenzungslinie  
Straßenverkehrsfläche  
Verkehrsfläche in wasserundurchlässiger Ausführung vgl. landschaftl. Festsetzungen 5.0 gem. § 9 (1) Nr. 11 und 20 BauGB  
Parken öffentlich  
Parken privat

Hauptverkehrserschließungen gemäß § 9 (1) Nr. 13 BauGB  
Hauptverkehrserschließung, unterirdisch

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

Grünflächen gemäß § 9 (1) Nr. 15 BauGB



Fassadenbegrenzung  
Öffentliche Grünflächen  
• Mit Zweckbestimmung Ortszentrierung, vgl. landschaftl. Festsetzungen 4.3. (Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern gemäß § 9 (1) Nr. 25a BauGB) als Straubwiese  
• mit Zweckbestimmung Allee, vgl. landschaftl. Festsetzungen (Bindung zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 (1) Nr. 25a BauGB) sowie 4.1. und 4.2. (Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern gemäß § 9 (1) Nr. 25 a BauGB)

Sonstige Planzeichen  
Von der Bebauung freizuhaltenden Flächen (§ 9 (1) Nr. 10 BauGB) hier: zukünftige Trasse der Weschnitzbrücke.

**VERFAHREN**

Beschluss der Gemeindevertretung zur Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplans gemäß § 2 (1) BauGB am 1. Juli 1997  
Örtliche Bekanntmachung des Beschlusses am 1. Juli 1997

8. Juli 1997  
17. Sep. 1997  
Datum  
Unterschrift Bürgermeister

Fürzeitige Bürgerbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB in Form einer öffentlichen Bürgerbeteiligung am 2.6. Juni 1997  
Bekanntmachung am 13. Juni 1997

17. Sep. 1997  
Datum  
Unterschrift Bürgermeister

Die Gemeindevertreterversammlung hat in ihrer Sitzung am 28.7. bis 28.7.1997 gemäß § 3 Abs. 1 BauGB i.V. mit § 2 Abs. 3 BauGB-Mehrheiten öffentlich eingeleitet. Die Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung erfolgte am 1.1. Juli 1997

17. Sep. 1997  
Datum  
Unterschrift Bürgermeister

Die Gemeindevertreterversammlung hat in ihrer Sitzung am 16. Sep. 1997 die 2. Änderung des Bebauungsplans gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

17. Sep. 1997  
Datum  
Unterschrift Bürgermeister

Die 2. Änderung des Bebauungsplanes wurde am 17. Sep. 1997 dem Regierungspräsidium in Darmstadt angezeigt. Nach Bekanntmachung am 17. Sep. 1997 liegt zur Einsicht öffentlich vor.

17. Sep. 1997  
Datum  
Unterschrift Bürgermeister

Kreisschub des Kreises Bergstraße  
**Rechtsexemplar**  
Satzung veröffentlicht am 17.09.97  
Rechtswirksam am .....

**GEMEINDE EINHAUSEN**

**BEBAUUNGSPLAN - NR. 20 MIT GRÜNORDNUNGSPLAN 2. ÄNDERUNG**

„JÄGERSBURGER -STRASSE“  
„LUDWIG-JAHN-STRASSE“  
„DIE LÖCHELGEWANN“

MASSTAB 1:1000  
PLANUNGSSTAND 6/1997

ARCHITEKTURBÜRO H.-D. FREUDENBERGER, DIPLOM-INGENIEUR, FREIE ARCHITEKTEN  
JOH.-SEB.-BACH-STR. 1-5, 64683 EINHAUSEN, TEL.: 06251/51055 FAX.: 06251/51744