

**PLANUNGSRECHTLICHEN FESTSETZUNGEN: gemäß § 9 BauGB und Verordnung zu § 2 (5) BauGB über die bauliche Nutzung der Grundstücke - BauNVO - in der Fassung vom 27.01.1990 [BGBl. S. 127]) zur 2. Änderung des Bebauungsplans „Nr. 1, 'In der langen Werr/ Im lichten Flecken/ In der Röhl/ Im Gemeindeacker/ In der Binn'“ der Gemeinde Einhausen.**

## **Teil 2 TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**

---

### **1.0 Art der baulichen Nutzung:**

WA – Allgemeines Wohngebiet

Gemäß § 9 (1) 1 BauGB i.V.m. § 4 (1) und (2) BauNVO sowie § 1 (3) BauNVO sind in dem Baugebiet alle allgemein zugelassenen Nutzungen zulässig.

MI – Mischgebiet

Gemäß § 9 (1) 1 BauGB i.V.m. § 6 (1) und (2) 1.2.3.4.5.6. BauNVO sind in dem Baugebiet die in den Abschnitten 1.-6. aufgeführten Nutzungen zulässig.

### **2.0 Bauweise:**

Als Bauweise wird „offen“ festgesetzt. Die Anordnung der Baukörper auf dem Grundstück wird durch Baugrenzen bestimmt.

### **3.0 Maß der baulichen Nutzung:**

#### **3.1 Zulässige Grundflächenzahl:**

Die Grundflächenzahl wird mit max. 0,4 bestimmt.

#### **3.2 Zulässige Geschoßflächenzahl:**

Die Geschoßflächenzahl wird mit max. 1,0 bestimmt.

#### **3.3 Anzahl der Vollgeschosse:**

Die Anzahl der Vollgeschosse wird mit max. II festgesetzt.

#### **3.4 Anzahl der Wohnungen:**

Pro Wohngebäude sind max. 3 Wohneinheiten (WE) zulässig

### **4.0 Maximale Außenwandhöhen (Traufwände):**

Die Bezugspunkte sind Oberkante Fußboden Erdgeschoß und Anschnitt der Dachhaut.

Zweigeschossige Gebäude: 6,70 m

Garagen und Carports : 2,50 m

## 5.0 Grundstücksgrößen:

Die für eine Bebauung vorgesehenen Grundstücke dürfen eine Mindestgröße von 300 qm nicht unterschreiten.

### Hinweis:

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich des Grundwasserbewirtschaftungsplanes Hessisches Ried. Im Rahmen der Umsetzung dieser wasserwirtschaftlichen Fachplanung sind teilweise großflächige Grundwasserspiegelanhebungen beabsichtigt, die im Rahmen einer künftigen Bebauung zu beachten sind. Maßgeblich sind dabei jeweils die langjährigen Meßstellenaufzeichnungen des Landesgrundwasserdienstes und speziell die Richtwerte der Referenzmeßstellen des Grundwasserbewirtschaftungsplanes zu berücksichtigen.

Demzufolge ist in einigen Planungsgebieten mit Nutzungseinschränkungen (z.B. Verzicht auf Unterkellerung) oder zusätzlichen Aufwendungen (z.B. bauliche Vorkehrungen gegen Vernäßungen) zu rechnen. Diese sind entschädigungslos hinzunehmen.

Wer in ein bereits vernäßtes oder vernäßungsgefährdetes Gebiet hineinbaut und keine Schutzvorkehrungen gegen Vernäßungen trifft, kann bei auftretenden Vernäßungen keine Entschädigung verlangen.

Aufgestellt: Darmstadt, den 18. Mai 1999, Ri/YS, BP1-EH-9.doc

Geändert: Darmstadt, den 09. Juni 2000, Ri/hh



**PLANUNGSTEAM**  
DIPL.-ING. DIETER HÖSEL  
DIPL.-ING. KAI RICHTER  
DIPL.-ING. DETLEF SIEBERT

**LIEBIGSTRASSE 25 - 64293 DARMSTADT**  
**TELEFON: 0 61 51 - 2 60 70**  
**TELEFAX: 0 61 51 - 29 51 21**