

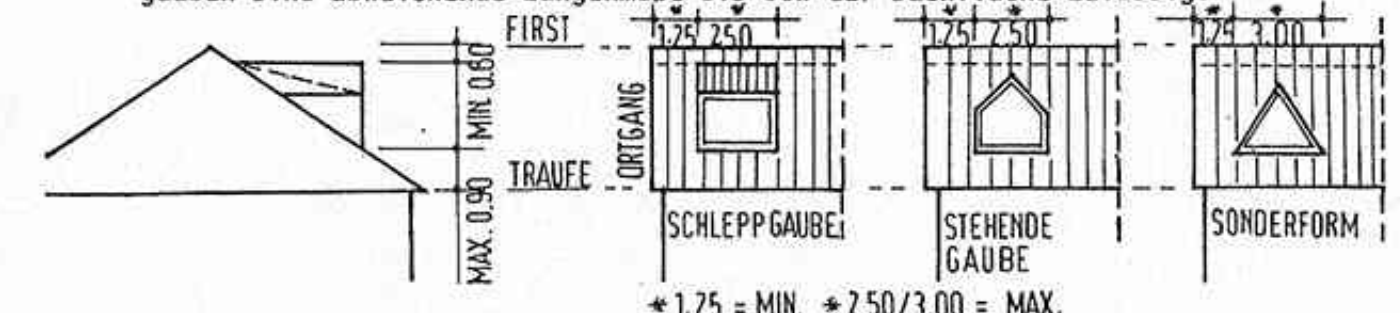
### PLANFESTSETZUNGEN:

(Gemäß § 9 BauGB und Verordnung zu § 2(5) BauGB über die bauliche Nutzung der Grundstücke - BauNVO - in der Fassung vom 27. Januar 1990 - BGBl. I S. 127 -).

### TEXTLICHE FESTSETZUNGEN:

- 1.0 Art der baulichen Nutzung:**  
Gemäß § 9(1) BauGB i.V.m. §§ 4(2) und 4(3) BauNVO sowie §§ 1(4), 1(5) und 1(6) BauNVO ist nur die aufgeführte Nutzung allgemein oder ausnahmsweise zulässig:  
WA - Allgemeines Wohngebiet  
Allgemein zulässig ist:  
- Wohngebäude
- 2.0 Bauweise:**  
Auf die Festsetzung der Bauweise wird verzichtet. Die Anordnung des Baukörpers auf dem Grundstück wird durch Baugrenzen bestimmt.
- 3.0 Maß der baulichen Nutzung:**
- 3.1 Zulässige Grundfläche:**  
Die Größe der Grundfläche wird bestimmt durch die dargestellte überbaubare Grundstücksfläche in Verbindung mit einer maximalen Grundflächenzahl von 0,4.  
Darüber hinaus ist ein Wintergarten als auch ein Erker mit maximal 10 qm Grundfläche außerhalb der überbaubaren Fläche zulässig.  
Gemäß § 19(4) BauNVO darf die zulässige Grundfläche der Garage/Carport und von Stellplätzen mit ihrer Zufahrt sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO bis zu einer GRZ von 0,6 überschritten werden, aber nur innerhalb der dafür vorgesehenen Grundstücksfläche.
- 3.2 Zulässige Geschoßfläche:**  
Die Größe der Geschoßfläche wird durch eine maximale Geschoßflächenzahl von 0,7 festgelegt.
- 3.3 Zahl der Vollgeschosse:**  
Auf die Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse wird verzichtet. Maßgebend ist die maximale traufseitige Außenwandhöhe (Pkt. 4.0).
- 4.0 Höhe der baulichen Anlagen (- maximale Außenwandhöhe):**  
Die maximale traufseitige Außenwandhöhe wird gemessen zwischen Oberkante Straßenseite und dem Schnittpunkt des verlängerten Außenmauerwerks mit der Dachhaut und beträgt 5,0 m.
- 5.0 Überschreiten von Baugrenzen:**  
Gemäß § 23(2) und (3) BauNVO ist für untergeordnete Bauteile ein Überschreiten von Baugrenzen zulässig, sofern sie nicht mehr als 1,50 m vortreten und von Nachbargrenzen mindestens 2,0 m entfernt bleiben.
- 6.0 Zulässigkeit von Garage/Carport, Stellplätzen, Nebenanlage sowie Wintergarten und Erker:**
- 6.1** Garage/Carport und Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren sowie auf den dafür vorgesehenen nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
- 6.2** Ebenso ist eine Nebenanlage gemäß § 14 BauNVO auf den dafür vorgesehenen nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
- 6.3** Ein Wintergarten und ein Erker gemäß Pkt. 3.1 sowie untergeordnete Bauteile gemäß Pkt. 5.0 sind auf den gesamten nicht überbaubaren Flächen zulässig.
- 7.0 Baugestaltungsfestsetzungen:**  
(Gemäß § 9(4) BauGB i.V.m. § 87(1) 1 HBO)
- 7.1 Dachform:**  
o Die verbindliche Dachform ist das Satteldach.  
o Flachdächer auf Garage/Carport und Nebenanlage sind zulässig; sie sind verbindlich als begrünte Dächer auszuführen.

- 7.2 Dachneigung:**  
- 15° bis maximal 40°
- 7.3 Dachüberstände:**  
- Am Giebel maximal 30 cm, an der Traufe maximal 40 cm über die Außenwand hinaus.
- 7.4 Dachaufbauten/Dacheinschnitte:**  
- Dacheinschnitte sind bis zu einer Breite von 2,50 m je Dachfläche zulässig.  
- Der Dacheinschnitt darf maximal 0,60 m unter dem First - vertikal gemessen - einschneiden (Alternative zur Gaube).  
- Dachaufbauten sind zulässig bei einer Mindestneigung ab 32°.  
- Dachaufbauten sind als Schleppegauben und stehende Gauben zulässig. Gaubenform und Gaubengröße sowie deren Anordnung auf der Dachfläche sind der zeichnerischen Darstellung als Satzungsbestandteil zu entnehmen. Bei Schleppegauben sind abweichende Längenmaße bis 50% der Dachfläche zulässig.



- 7.5 Dacheindeckung:**  
- Rote und braune Tonziegel, Falzziegel, Biberschwänze oder Schiefer.  
- Betondachsteine, auch graue, können ausnahmsweise zugelassen werden.  
- Solardächer sind zulässig.
- 7.6 Einfriedigungen:**  
- Als Einfriedigungen zur Straße sind Mauern, Holz- oder Stahlgeländer sowie Naturzäune (Hecken) zulässig bis zu einer maximalen Höhe von 1,10 m.  
- Als Einfriedigungen im rückwärtigen und seitlichen Grundstücksbereich sind Holz- oder Naturzäune (Hecken) zulässig bis zu einer maximalen Höhe von 1,10 m.  
- Ausnahmsweise sind Drahtzäune zulässig, wenn sie eine Vertikalbegrünung erhalten.
- 7.7 Außenanlagen:**  
- Geländeaufschüttungen sind bis zu maximal 0,75 m zum Anlegen von Terrassen am Haus zulässig.  
- Abgrabungen sind nicht zulässig.
- 8.0 Grünordnerische Festsetzungen:**  
(Gemäß § 9(1) 20 und 25 BauGB, § 9(4) BauGB i.V.m. § 87 HBO, § 4 HENatG und § 8 a BNatSchG)
- 8.1 Erhaltung von Gehölzen:**  
Standortgerechte Bäume und Hecken sind grundsätzlich zu erhalten und vor Beschädigung zu schützen. Abgegangene Bäume und Hecken sind entsprechend standortgerecht zu ersetzen. Sie dürfen nur dann beseitigt werden, wenn durch ihre Erhaltung die bauliche und verkehrliche Nutzung unzumutbar eingeschränkt wird. Ist zur Realisierung der Baumaßnahme ein Abholzen unumgänglich, sind an geeigneter Stelle in demselben Umfang Ersatzpflanzungen vorzunehmen.

### 8.2 Anteil der begrünten Flächen:

Die nicht überbauten Flächen des bebauten Grundstückes (Grundstücksfreiflächen i.S. des § 9(1) HBO) sind zu mindestens 80% gärtnerisch anzulegen und zu pflügen. Stellplätze, Garage/Carport sowie sonstige Nebenanlagen i.S. des § 14 BauNVO sind nicht Teil der begrünten Fläche.

### 8.3 Maß und Art der Bepflanzung der begrünten Grundstücksfreiflächen:

Die nach 8.2 gärtnerisch anzulegenden und zu pflegenden Flächen sind mit standortgerechten Gehölzen entsprechend der Artenauswahl aus den Pflanzlisten nach 8.4 zu bepflanzen. Dabei gilt, wenn im Plan nichts anderes festgesetzt ist, daß die unter 8.2 genannten Flächen zu 10% mit Bäumen und zu 20% mit Sträuchern zu bepflanzen sind. Ein Baum entspricht dabei 10 qm und ein Strauch 1,5 qm. Der vorhandene Baumbestand bzw. die im Bplan festgesetzten Bäume werden entsprechend angerechnet.

### 8.4 Art der Bäume und Sträucher auf privaten Grundstücksfreiflächen:

Auswahllisten für Bäume und Sträucher auf den zu begründenden Flächen, die als standortgerecht anzusehen sind. Dabei ist eine ausgewogene Mischung des Pflanzenmaterials zu erreichen. Immergrüne Nadelgehölze sind unzulässig.

BÄUME (u.a.):	Sträucher (u.a.):
Feld-Ahorn	Kornelkirsche
Hainbuche	Hartriegel
Vogel-Kirsche	Hassel
Stiel-Eiche	Pfaffenhütchen
Sal-Weide	Liguster
Speierling	Schlehe
Feld-Ulme	Wein-Rose
Hochstamm-Obstbäume einheimischer, alter Sorten	Wolliger Schneeball
Acer campestre	- Euonymus europaeus
Carpinus betulus	- Ligustrum vulgare
Prunus avium	- Prunus spinosa
Quercus robur	- Rosa rubiginosa
Salix caprea	- Viburnum lantana
Sorbus domestica	
Ulmus campestris	

### 8.5 Vorgartengestaltung:

Für die Grundstücksfreifläche zwischen Straße und Gebäude (Vorgarten) ist die Befestigung der Freifläche für Zugang und Zufahrt sowie Stellplatz auf maximal 50% der Vorgartenfläche bzw. der Straßenlänge zulässig (Siehe auch 8.6).

### 8.6 Befestigung der Grundstücksfreiflächen:

Die Befestigung der Grundstücksfreifläche ist nur zulässig, wenn dies wegen Art und Nutzung dieser Fläche erforderlich ist; z.B. im Bereich der Garage/Carport und der Hoffläche und zwar dergestalt, daß wasserdurchlässige Baustoffe, z.B. wassergebundene Decke, Rasenpflaster, Rasengittersteine, o.ä. verwendet werden. Wenig genutzte Rasenflächen sind extensiv zu pflegen.

### 8.7 Einfriedigungen:

Lebende Einfriedigungen sind durch standortgerechte Gebüscharten herzustellen. Die Verwendung von Thuja- oder Chamaecyparis-Hecken ist nicht zulässig. Lebende Einfriedigungen sollen eine ausgewogene Mischung des Pflanzenmaterials aufweisen.

### 8.8 Vertikalbegrünung:

Pergolen, Garage/Carport sind mit Kletter-, Schling- oder Rankpflanzen zu versehen. Dies gilt auch für fensterlose Außenwandflächen sowie Nebengebäude, die mindestens zu 50% zu begrünen sind. Die Gesamtfassadenfläche der baulichen Anlage muß mindestens zu 20% begrünt sein.

Für eine Berankung geeignet sind u.a.:

SELBSTKLIMMER:	GERÜSTKLIMMER:
Efeu	- Hedera helix
	Waldrebe
	Knöterich
	Geißblatt
	- Clematis vitalba
	- Fallopia oder Polygonum
	- Lonicera

### 8.9 Dachbegrünung:

Flachdächer und flachgeneigte Dächer sowie Vordächer- bis 20° Dachneigung- von Garage/Nebenanlage sind mit einer extensiven Dachbegrünung entsprechend den Richtlinien der Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung- Landschaftsbau e.V., Bonn zu versehen, soweit sie nicht als Terrasse genutzt werden.

### 8.10 Nisthilfen:

Zur Schaffung von Nisthilfen für ortstypische Vogelarten, Fledermäuse, u.a. wird empfohlen:  
In der baulichen Anlage sind Einfluglöcher für Mauersegler und Fledermäuse in Form entsprechender Dachziegel, Einfluglöcher unter der Dachkante und - für Mauersegler - Niststeine vorzusehen.

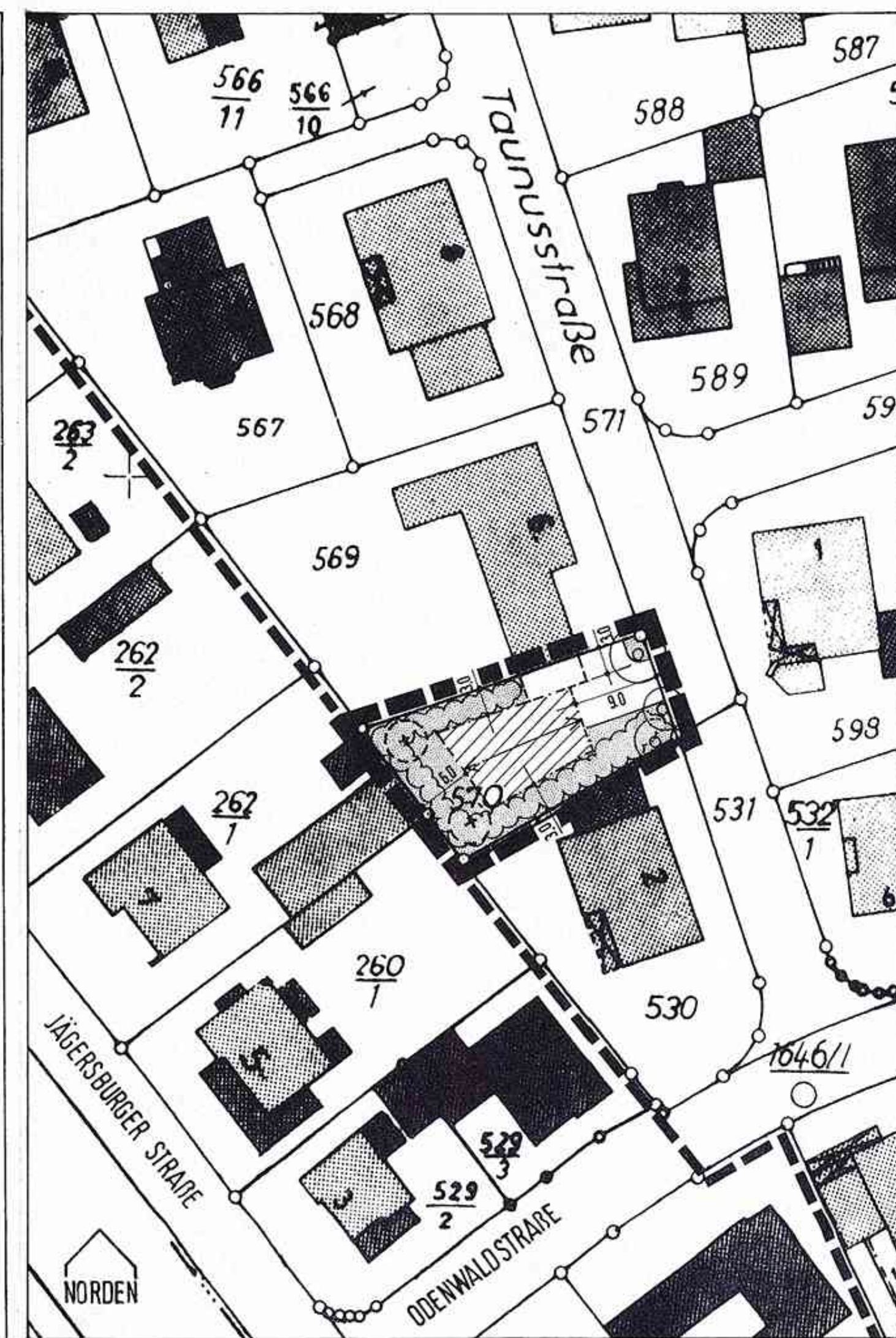
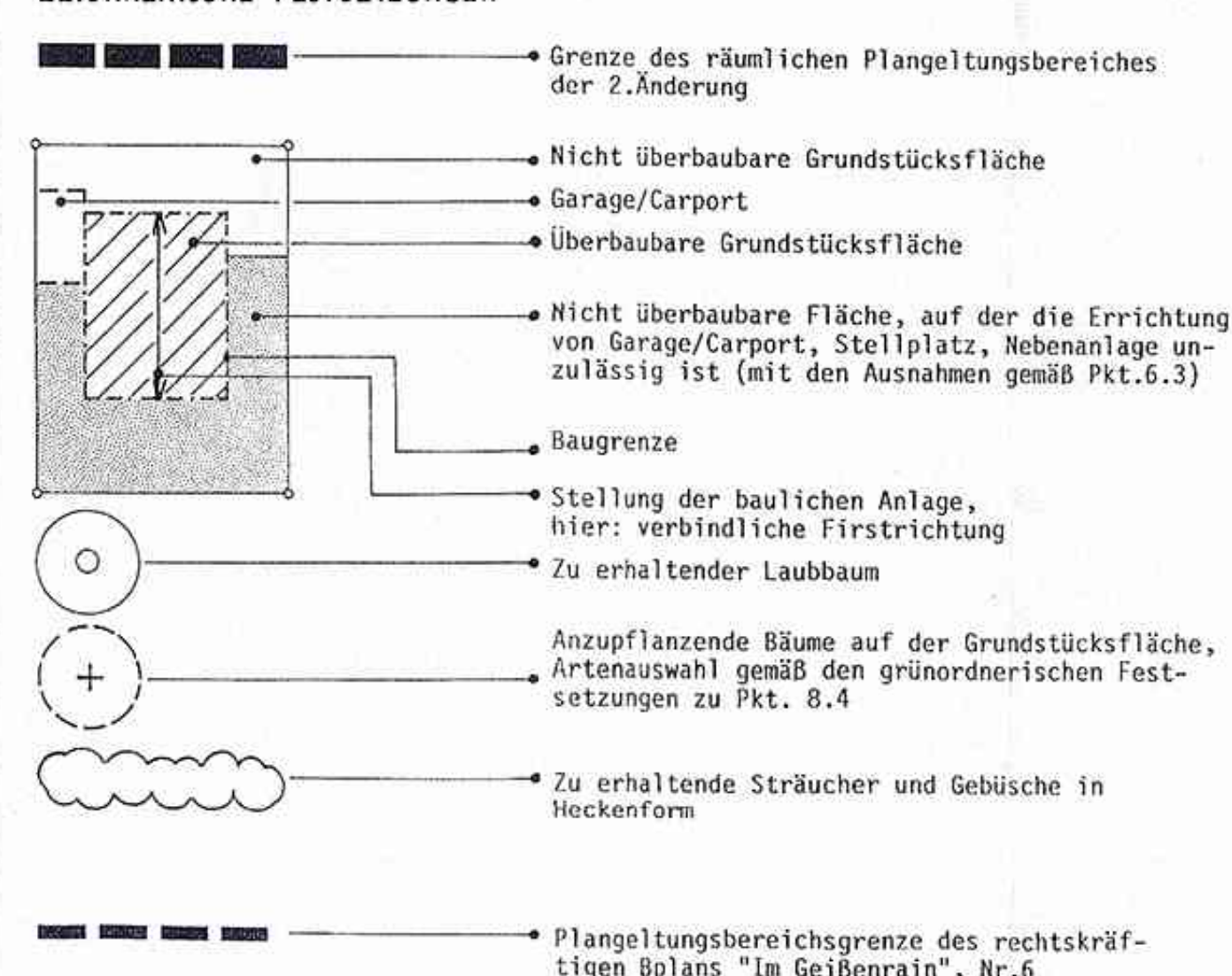
### 8.11 Verwertung von Niederschlagswasser:

Das auf den Dachflächen anfallende Niederschlagswasser ist gemäß § 51 (3) HWG auf dem Grundstück zu verwerten, in Zisternen zu sammeln und in Form der Gartenbewässerung als Brauchwasser zu verwenden. Überschüssiges Niederschlagswasser ist bei Eignung des Untergrundes gemäß ATV-Arbeitsblatt A 138 zu versickern; ist eine ordnungsgemäße Versickerung nicht gewährleistet, muß ein entsprechender Überlauf an die Kanalisation angeschlossen werden.

### 8.12 Durchsetzung:

Die grünordnerischen Festsetzungen sind im Freiflächengestaltungsplan darzustellen. Die Übereinstimmung des Freiflächengestaltungsplans mit den grünordnerischen Festsetzungen des Bplans ist im Baugenehmigungsverfahren zu überprüfen.

### ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN



**PLANBEZEICHNUNG:**  
BAULEITPLAN GEMÄß §§ 1, 2, 3, 4, 6, 9, 10, 11, 12 BAUGESETZBUCH (BAUGB) IN DER FASSUNG DER BEKANNTMACHUNG VOM 8. DEZEMBER 1986 (BGBl. I S. 2191) SOWIE GEMÄß DER BAUNUTZUNGSVERORDNUNG (BAUNVO) IN DER FASSUNG VOM 27. JANUAR 1990.

### BEBAUUNGSPLAN MIT LANDSCHAFTSPLAN

FÜR DEN BEREICH **"IM GEIBERRAIN"**, 2. ÄNDERUNG, NR. 6

DER GEMEINDE **EINHAUSEN**  
ORTSTEIL **GRÖR-HAUSEN**

PLANGRÖßE:	29,7 x 1,15	PLAN-NR.:	EH 2
BESTEHEND AUS:	- 1 - BLATT PLANTEIL	MARSTAB 1:	500
ANLAGE:	- 1 - SCHRIFTLICHE BEGRÜNDUNG [§ 9 (8) BAUGB] GRÜNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN (TEXTLICH) - 1 - EINGRIFFS-/AUSGLEICHPLANUNG	VOM:	31. OKT. 1995
		ERG:	05. 03. 1996
		VOM:	31. OKT. 1995
		VOM:	13.06./30.08.'95

PLANUNG UND VERFAHREN:  
**PLANUNGSTEAM** DIPL. ING. HÖSEL-RICHTER-SIEBERT  
64293 DARMSTADT, LIEBIGSTRASSE 25, TELEFON: 06151-26070

DARMSTADT, DEN 31. OKT. 1995, RI  
GEÄNDERT BZW. ERGÄNZT: 05. 03. 1996, RI

VERFAHREN:  
AUFSTELLUNGSBESCHLUß VOM:  
(GEMEINDEVERTRETUNG) 21. FEB. 1995

§ 2 (1) BAUGB  
OFFENLAGE VOM: 15. JAN. 1996  
BIS: 16. FEB. 1996

§ 3 BAUGB  
SATZUNGSBESCHLUß VOM:  
(GEMEINDEVERTRETUNG) 23. APRIL 1996

§ 10 BAUGB  
BEKANNTMACHUNG, RECHTSKRAFT:  
1. Aug. 1996

§ 12 BAUGB

Bürgermeister  
Bürgermeister  
Bürgermeister  
Bürgermeister