

5. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES „NR. 11“ (PARZ. 444/8, FLUR 1, GEMARKUNG GROß-HAUSEN) IN TEXTFORM, GEMEINDE EINHAUSEN.

1.0 RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997, Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 und die Hessische Bauordnung (HBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 20.12.1993.

2.0 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN GEM. § 9 (1) BAUGB I.V.M. DER BAUNVO

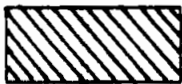
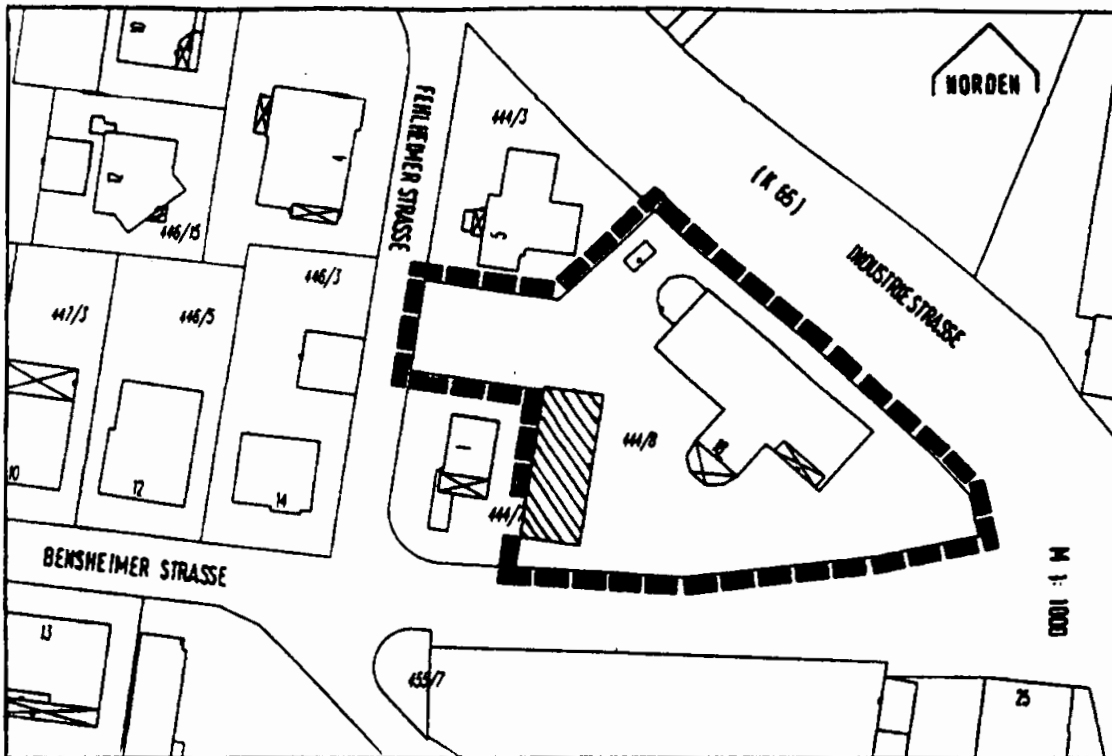
- 2.1** Für das bestehende Garagengebäude auf der Parzelle 444/8 wird abweichende Bauweise - einseitige Grenzbebauung an der westlichen Grundstücksgrenze zur Parz. Nr. 444/7 - festgesetzt.
- 2.2** Die geplante Aufstockung nur zu Wohnnutzungszwecken im Rahmen der bisherigen Mischgebietsnutzung ist ausdrücklich zulässig.
- 2.3** Die 2-Geschossigkeit sowie die Ausnutzung GRZ= 0,4; GFZ = 0,8 wird entsprechend bestehendem Bplan beibehalten.

3.0 BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN GEM. § 9 (4) BAUGB I.V.M. § 87 HBO

- 3.1** Die Dachform als auch die Dachneigung sind frei wählbar.
- 3.2** Die maximale Außenwandhöhe - Traufhöhe - gemessen zwischen dem natürlichen Geländeanschnitt am topographisch tiefsten Punkt und dem Schnittpunkt des verlängerten Außenmauerwerks mit der Dachhaut darf 6,25 m nicht überschreiten.
- 3.3** Die maximale Firsthöhe - gemessen über der festgesetzten Außenwandhöhe - beträgt 3,00 m.

4.0 HINWEISE ZUM BEBAUUNGSPLAN

Alle anderen Festsetzungen einschließlich der Baugestaltungsfestsetzungen im Rahmen des Bplans „Nr. 11“ und seiner Änderungen 1. bis 4. gelten weiter.



Aufzustockendes Gebäude

GELTUNGSBEREICH DES BPLANS „5. ÄNDERUNG NR. 11“ GEMEINDE EINHAUSEN

Aufgestellt, Darmstadt, den 15. Januar 1999, Ri/ YS BP-EH-11

5.0 VERFAHREN

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS
(§ 2 (1) BauGB)

vom: 15. Dezember 1998

BETEILIGUNGSVERFAHREN:
(gemäß § 13 BauGB)

vom: 16. Dezember 1998
bis: 15. Januar 1999

SATZUNGSBESCHLUSS
(§ 10 BauGB)

am: 09. Februar 1999

BEKANT GEMACHT
(§ 10 BauGB)

am: 11. Feb. 1999

BEGLAUBIGT



PLANUNGSTEAM

Dipl. - Ing. Dieter Hösel • Dipl. - Ing. Kai Richter • Dipl. - Ing. Detlef Siebert
Liebigstraße 25A • 64293 Darmstadt • Telefon: 06151/26070 • Fax: 06151/295121



[Signature]
Bürgermeister

BEGRÜNDUNG GEMÄß § 9 (8) BAUGB ZUR 5. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGS-PLANES „NR. 11“ DER GEMEINDE EINHAUSEN.

1.0 RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997, Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990, Hessisches Naturschutzgesetz (HENatG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 16.04.1996 i.V.m. dem Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 12.03.1987 und die Hessische Bauordnung (HBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 20.12.1993.

1.1 PLANGELTUNGSBEREICH GEMÄß § 9 (7) BAUGB

Der Geltungsbereich der 5. Bplan-Änderung beinhaltet die Parzelle 444/8 der Flur 1 der Gemarkung Groß-Hausen. Das in Rede stehende Grundstück trägt die Hausnummern Fehlheimer Str. 3 bzw. Bensheimer Straße 18.

2.0 PLANUNGSANLASS - PLANUNGSZIEL

Die Parzelle 444/8 als die größte von zwei weiteren Nachbargrundstücken liegt im Straßendreieck der Industriestr. (K 65), der Fehlheimer Straße und der Bensheimer Straße. Neben einem Hauptgebäude weist die Parzelle einen Garagenbau auf.

Das eingeschossige Garagengebäude, das auf der Grenze zur gemeindlichen Abwasserpumpstation liegt, soll aufgestockt und eine Betriebsleiterwohnung errichtet werden.

Abgesehen davon, daß der besagte Garagenbau bereits auf der Grenze zur Parzelle 444/7 - gemeindliche Abwasserpumpstation - errichtet ist, sieht der bestehende Bplan Mischgebiet bei offener Bauweise und 2-Geschossigkeit vor.

Um das Ziel, die Aufstockung des Garagengebäudes zu Wohnzwecken (Betriebsleiterwohnung) planungsrechtlich abzusichern, wird in der Bplanänderung abweichende Bauweise, d.h., einseitige Grenzbebauung, festgelegt.

Bis auf die Festsetzungen zu Traufhöhen und Firsthöhen bei freier Wahl der Dachform und der Dachneigung - abgestellt auf die bauliche Umgebung - gelten alle anderen Festsetzungen aus dem bisherigen Bplan und seinen 4 Änderungen fort.

2.1 TECHNISCHE INFRASTRUKTUR

Die technische Infrastruktur einschließlich Ver- und Entsorgung bleibt unverändert; die verkehrliche Erschließung ist durch die umgebenden Straßen gesichert.

2.2 LANDSCHAFTSPLANERISCHE BELANGE - EINGRIFF/ AUSGLEICH

Da es sich hier um eine Aufstockung eines vorhandenen Gebäudes handelt, sind landschaftsplanerische bzw. grünordnerische Belange nicht betroffen und es bedarf auch keiner Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung, weil ein Eingriff praktisch nicht stattfindet.

Aufgestellt, Darmstadt, den 15. Januar 1999, Ri/ YS BB-EH-11



PLANUNGSTEAM
DIPL.-ING. DIETER HOSEL
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