



Gemeinde Einhausen

8. Änderung Bebauungsplan Nr. 11
"Die alte Heckenteilung, Im Kahlbühl, Im Knippel, Die fünfzehn Morgen, Die Schaflöser beim kleinen Wehr"

Für folgende Flurstücke:
Gemarkung Groß-Hausen, Flur 1,
Flurstücke Nr. 453/5, Nr. 454/9, Nr. 454/10,
Nr. 454/11, Nr. 455/7, Nr. 455/14, Nr. 455/15,
Nr. 455/16 und Nr. 519/13

Art der baulichen Nutzung	Bauweise	Maß der baulichen Nutzung Zahl der Vollgeschosse	GRZ	GFZ	BMZ	Dachform Dachneigung	Traufwandhöhe in m über Bezugspunkt 1)	
MI	Mischgebiet (§ 6 BauNVO)	offen	II	0,6	1,2	--	freigestellt 0° - 30° a.T.	10,00

1) Angabe in Meter über Oberkante der anbaufähigen Verkehrsfläche (im Plan zeichnerisch festgesetzte Verkehrsfläche) an dem dem Gebäude nächstgelegenen Punkt in Fahrtrahmitte, gemessen senkrecht vor Gebäudemitte.



LEGENDE	
	Baugrenze § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB § 23 BauNVO
VERKEHRSLÄCHEN	
	öffentliche Straßenverkehrsflächen § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
HAUPTVERSORGUNGS- UND HAUPTABWASSERLEITUNGEN	
	unterirdisch § 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB
GRÜNFLÄCHEN	
	Öffentliche Grünflächen § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, FLÄCHEN FÜR NATUR- UND LANDSCHAFTSSCHUTZ	
	Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
SONSTIGE PLANZEICHEN	
	Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB § 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB
	Stellplätze
	Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans § 9 Abs. 7 BauGB
NACHRICHTLICHE DARSTELLUNG	
	Gebäude Bestand

Textliche Festsetzungen

A. Planungsrechtliche Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit der BauNVO

1. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. der BauNVO: Art der baulichen Nutzung:

Der Geltungsbereich wird gemäß § 6 BauNVO als „MI - Mischgebiet“ bestimmt. Die nach § 6 Abs. 2 und 3 BauNVO zulässigen, bzw. ausnahmsweise zulässigen Nutzungen:

- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen und
- Vergnügungsstätten

sind grundsätzlich unzulässig.

(Hinweis: Es sind nach § 6 BauNVO nur solche Gewerbebetriebe zulässig, die das Wohnen nicht wesentlich stören)

2. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB: Maß der baulichen Nutzung:

Das Maß der baulichen Nutzung wird über die in der Nutzungsschablone angegebenen Werte für die GRZ / GFZ / Zahl der Vollgeschosse festgesetzt. Die maximal zulässige Höhe baulicher Anlagen (Traufwandhöhe) wird ebenfalls durch die in der Nutzungsschablone angegebenen Werte festgesetzt.

3. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. §§ 22 und 23 BauNVO: Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen, Stellung baulicher Anlagen, Bauweise:

Die überbaubaren Flächen sind gemäß § 23 Abs. 1 BauNVO durch Baugrenzen festgesetzt.

4. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB: Zulässigkeit von Nebenanlagen, Stellplätzen und Garagen:

Stellplätze, Garagen und sonstige Nebenanlagen sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen sowie in der zeichnerisch festgesetzten Fläche für Nebenanlagen zulässig.

5. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB: Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen:

Für die Pflanzungen sind Gehölze unten stehender Liste zu verwenden und dauerhaft zu unterhalten:

Bäume:

Betula pendula	Birke	Juglans regia	Walnuss
Pinus silvestris	Kiefer	Quercus petraea	Traubeneiche
Quercus robur	Stieleiche	Sorbus aucuparia	Vogelbeere
Sorbus aria	Mehlbeere	Sorbus torminalis	Elsbeere

Sträucher:

Cornus sanguinea	Hartriegel	Crataegus monogyna	Weißdorn
Hippophae rhamnoides	Sanddorn	Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera Xylosteum	Heckenkirsche	Prunus mahaleb	Weichselkirsche
Prunus spinosa	Schlehe	Rhamnus frangula	Faulbaum
Rosa canina	Hundsrose	Rosa spinosissima	Bibernellose

Pro Grundstück ist mindestens ein im ausgewachsenen Zustand firstüberschreitender Laubbaum anzupflanzen und zu unterhalten.

Es wird empfohlen, Garagenaußenwände und Gebäudefassaden über 15 m² Ansichtfläche, mit oder ohne untergeordnete Tür- und Fensteröffnungen, mit Rank- und Kletterpflanzen zu begrünen. Soweit erforderlich sind geeignete Kletterhilfen anzubringen.

Bei Realisierung des Pflanzstreifens entlang der Weschnitz ist innerhalb eines Mindestabstandes von 5,0 m ab Deichfuß keine Bepflanzung mit Bäumen und Sträuchern zulässig.

6. § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB: Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen:

Im Plangebiet vorhandene Gehölze sind soweit möglich zu erhalten und vor schädlichen Einflüssen, insbesondere bei der Durchführung von Baumaßnahmen, zu bewahren. Sollte der Erhalt aufgrund nach Festsetzungen dieses Bebauungsplans genehmigungsfähiger Baumaßnahmen nicht möglich sein, sind Ersatzpflanzungen an anderer Stelle auf den Grundstücken vorzunehmen.

7. § 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB: Führung von Versorgungsanlagen und -leitungen:

Die Neuerrichtung von oberirdischen Leitungen zur Versorgung mit elektrischer Energie oder für Zwecke der Telekommunikation (Freileitungen) ist im gesamten Geltungsbereich unzulässig. Leitungen sind unterirdisch zu verlegen.

B. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen nach § 81 HBO und wasserrechtliche Festsetzungen nach § 42 Abs. 3 HWG i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB

1. § 81 Abs. 1 Nr. 1 HBO: Äußere Gestaltung und Höhe baulicher Anlagen:

Bei über 10° geneigten Dächern sind ausschließlich kleinformatige, rote bis rotbraune oder graue bis schwarze, nicht spiegelnde Dachmaterialien zu verwenden. Dachversätze und Dacheinschnitte sind zulässig.

Dachgauben sind zulässig. Sie dürfen einzeln nicht breiter als 5,00 m und in mehrfacher Anordnung in der Summe ihrer Breiten nicht mehr als das 0,5-fache der jeweiligen Dachlänge betragen. Je Gebäude ist nur ein einheitlicher Gaubentyp (z.B. Schleppl-, Spitz-, Sattelgauben) zulässig.

Solaranlagen werden empfohlen. Dachflächen sind dazu vorzugsweise nach Süden auszurichten, um eine mögliche Solarenergienutzung zu optimieren.

Von Werbeanlagen darf keine Blendwirkung für den Verkehr und die gesamte Umgebung ausgehen. Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung und nur unterhalb der Traufe des zugeordneten Gewerbebetriebes zulässig. Die diesbezüglichen Bestimmungen des BImSchG sind zu beachten.

2. § 81 Abs. 1 Nr. 5 HBO: Nicht überbaubare Grundstücksflächen:

Die nicht überbaubaren bzw. nicht baulich genutzten Grundstücksflächen sind zu mind. 80 % als zusammenhängende Grünflächen anzulegen und zu unterhalten, soweit sie nicht durch zulässige Zugänge und Zufahrten sowie durch zulässige Nebenanlagen in Anspruch genommen werden. 15 % dieser Flächen sind mit Gehölzen zu bepflanzen.

Flächen, die einer starken Verschmutzung unterliegen und / oder von denen eine Gefahr für Grundwasser und Fließgewässer ausgeht, sind wasserdicht auszubilden; anfallendes Niederschlagswasser ist dann in die Kanalisation zu entwässern. Ein schädlicher Eintrag in Grundwasser und Fließgewässer ist mit geeigneten bautechnischen Vorkehrungen nachhaltig zu unterbinden.

3. § 81 Abs. 1 Nr. 3 HBO: Einfriedigungen (Mauern, Zäune, Hecken etc.):

Zu benachbarten Privatgrundstücken und öffentlichen Flächen sind ausschließlich breitmaschige Zäune aus Metall (Stabgitter- oder Maschendrahtzäune) bis zu einer Höhe von 2,00 m oder Hecken zulässig. Hecken sind durch eine ausgewogene Mischung standortgerechter Gehölzarten der oben aufgeführten Auswahlliste herzustellen.

Die Sichtwinkel an Straßeneinmündungen sind zwischen 0,80 m und 2,50 m von ständigen Sichthindernissen und sichtbehinderndem Bewuchs freizuhalten.

Die Zulässigkeit von Einfriedigungen richtet sich im Übrigen nach Hessischer Bauordnung (HBO) bzw. Hessischem Nachbarrechtsgesetz.

4. § 81 Abs. 1 Nr. 4 HBO: Gestaltung von Stellplätzen und Garagen:

Bei der Anordnung von Stellplätzen ist je fünf Stellplätze eine Pflanzfläche von mindestens 10 m² Größe mit mindestens einem Baum und Unterpflanzung vorzusehen.

Befestigte ebenerdige Pkw-Stellplätze sind soweit wasserrechtlich zulässig mit wasserdurchlässiger Oberfläche (z.B. Rasengitter, Breifugenpflaster oder Schotterrasen) auszubilden.

5. § 42 Abs. 3 HWG: Sammeln und Verwenden von Niederschlagswasser:

Um Trinkwasser einzusparen (§ 41 HWG) wird empfohlen, nicht schädlich verunreinigtes Niederschlagswasser für die Brauchwasserzwecke und Gartenbewässerung aufzufangen und zu nutzen. Regenwasserzisternen sind nur innerhalb der Gebäude oder unterirdisch zulässig.

Nicht verwendetes Niederschlagswasser der Dachflächen oder aus dem Überlauf der Zisternen ist nach Möglichkeit und geeigneten Untergrundverhältnissen vollständig oder teilweise innerhalb der Grundstücke zu versickern. Dabei sind Anlagen zur dezentralen Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser gemäß ATV-Arbeitsblatt A 138 anzulegen. Ggf. kann Niederschlagswasser in die Weschnitz eingeleitet werden. Hierfür ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich (Zuständig: Untere Wasserbehörde im Kreis Bergstraße). Eine Ableitung von Niederschlagswasser in die Kanalisation ist nur dann zulässig, wenn nachgewiesen wird, dass eine Versickerung oder Ableitung in das Oberflächengewässer nach den anerkannten Regeln der Technik nicht möglich bzw. nicht erlaubnisfähig ist.

C. Hinweise

1. Versorgungsleitungen:

Bei Unterschreitung eines Abstandes von 2,50 m zu bestehenden Versorgungsleitungen bei Neupflanzung von Bäumen sind Schutzmaßnahmen nach geltender technischer Norm zu treffen. Bei Neuverlegung von Versorgungsleitungen durch Versorgungsunternehmen im Bereich bestehender Bäume sind die erforderlichen Schutzmaßnahmen durch die Versorgungsträger zu errichten.

2. Bodendenkmäler:

Es wird darauf hingewiesen, dass bei Erdarbeiten jederzeit Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände, z.B. Scherben, Steingeräte, Skelettreste entdeckt werden können. Diese sind nach § 20 HDschG unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Archäologische Denkmalpflege, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde zu melden. Funde und Fundstelle sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen (§ 20 Abs. 3 HDschG).

3. Baugrund / Grundwasserstände / Bodenschutz:

Es wird darauf hingewiesen, dass von der Gemeinde keine Baugrunderkundung durchgeführt wurde. Es wird daher empfohlen, vor Planung- bzw. Baubeginn eine objektbezogene Erkundung auch in Bezug auf mögliche Grundwasserstände zu beauftragen. Es ist davon auszugehen, dass Grund- bzw. Hang- und Schichtenwasser oberflächennah ansteht.

Bei Baugenehmigungsverfahren, die Altflächen, schädliche Bodenveränderungen und / oder Grundwasserschäden betreffen, ist das Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Umwelt Darmstadt, Dezernat IV/Da 41.5 (zuständige Bodenschutzbehörde) zu beteiligen.

4. Löschwasserversorgung:

Zur Brandbekämpfung muss eine Wassermenge gemäß DVGW-Arbeitsblatt W 405 von 96 m³/h für eine Löszeit von 2 Stunden zur Verfügung stehen. Der Fließüberdruck in Löschwasserversorgungsanlagen darf bei maximaler Löschwasserentnahme 1,5 bar nicht unterschreiten.

Im Rahmen der Objektplanung ist vom Bauherren im Bauantragsverfahren ein Nachweis über die ausreichende Löschwasserversorgung zu erbringen und mit der zuständigen Brandschutzdienststelle abzustimmen.

5. Vernässungsgefahr:

Der Geltungsbereich ist als vernässungsgefährdete Fläche eingestuft. Dabei handelt es sich im Sinne des § 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB um Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei denen besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten (hier: hohe bzw. schwankende Grundwasserstände) erforderlich sind.

Es ist mit Grundwasserschwankungen zu rechnen. Infolge von Grundwasserschwankungen ist auch mit Setzungen und Schrumpfungen des Untergrundes zu rechnen. Aufgrund der bestehenden und künftig zu erwartenden Grundwasserstände sind in Abhängigkeit von der Lage des Bauvorhabens im Plangebiet und der Tiefe von Fundamentierung und ggf. Kellerräumen entsprechende bauliche Maßnahmen zum Schutz gegen Grundwassereinfluss vorzusehen.

6. Straßenrechtliche Bestimmungen:

Es wird darauf hingewiesen, dass das Plangebiet in der Nähe von Hauptverkehrsstraßen liegt. Forderungen gegen die Straßen- und Verkehrsverwaltung sowie die Gemeinde auf aktive Lärmschutzmaßnahmen oder Erstattung von passiven Lärmschutzanlagen sind ausgeschlossen.

PLANVERFAHREN

Aufstellungsbeschluss der Bebauungsplanänderung gemäß § 2 (1) BauGB in Verbindung mit § 13a BauGB durch die Gemeindevertretung am 10.06.2008

Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung gemäß § 13a BauGB in Verbindung mit § 3 (2) BauGB am 11.06.2008 bzw. 14.06.2008

Öffentliche Auslegung der Bebauungsplanänderung mit Begründung gemäß § 13a BauGB i. V. m. § 3 (2) BauGB vom 23.06.2008 bis 25.07.2008

Beteiligung der berührten Behörden u. Träger öffentl. Belange gemäß § 13a BauGB i. V. m. § 4 (2) BauGB mit Anschreiben vom 12.06.2008

Nach der Prüfung der fristgemäß eingegangenen Anregungen Satzungsbeschluss durch die Gemeindevertretung gemäß § 10 (1) BauGB am 09.09.2008

Es wird bestätigt, dass der Planinhalt unter Beachtung der vorstehenden Verfahrensschritte mit den Beschlüssen der Gemeindevertretung übereinstimmt.

Der Gemeindevorstand der Gemeinde Einhausen



Unterschrift
Bürgermeister

Rechtskräftig durch Bekanntmachung gemäß § 10 (3) BauGB am 25.09.2008

Der Gemeindevorstand der Gemeinde Einhausen



Unterschrift
Bürgermeister

RECHTSGRUNDLAGEN

- Planzeichenvordnung (PlanzV)
 - Baugesetzbuch (BauGB)
 - Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
 - Hessisches Naturschutzgesetz (HENatSchG)
 - Baunutzungsverordnung (BauNVO)
 - Hessische Gemeindeordnung (HGO)
 - Hessische Bauordnung (HBO)
- in der zum Zeitpunkt der Bekanntmachung aktuellen Fassung.



Gemeinde Einhausen

8. Änderung Bebauungsplan Nr. 11
"Die alte Heckenteilung, Im Kahlbühl, Im Knippel, Die fünfzehn Morgen, Die Schaflöser beim kleinen Wehr"

Maßstab:	1:1.000	Projekt-Nr.	90.073
Datum:	September 2008	Plan-Nr.:	s_500
gez.:	SF/BJ	geäd.:	-

SCHWEIGER + SCHOLZ Ingenieurpartnerschaft

Lindberghstraße 7
64625 Bensheim
Fon: (06251) 8 55 12 - 0
Fax: (06251) 8 55 12 - 12
e-mail: info@s2ip.de
http://www.s2ip.de