Gemeinde Einhausen

1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 34 "Im Knippel" in Einhausen

Für folgende Flurstücke:

Teilgeltungsbereich 1: Gemarkung Groß-Hausen, Flur 1, Flurstücke Nr. 378/5, Nr. 378/7 (teilweise), Nr. 794 (teilweise), Nr. 802, Nr. 803, Nr. 804, Nr. 920, Nr. 921 und Nr. 922

Teilgeltungsbereich 2: Gemarkung Groß-Hausen, Flur 1, Flurstücke Nr. 800 (teilweise), Nr. 801 (teilweise), Nr. 910, Nr. 911, Nr. 912 und Nr. 913

Mit der vorliegenden 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 34 „Im Knippel" in Einhausen wird der ursprüngliche Bebauungsplan Nr. 34 „Im Knippel" (in Kraft getreten am 31.08.2018) in den entsprechenden Teilbereichen überplant und ersetzt.

Tabellarische Festsetzungen (Nutzungsschablone)
(Auf die ergänzenden textlichen Festsetzungen wird hingewiesen)

Kennziffer	Art der baulichen Nutzung	GRZ	GFZ	Zahl der Vollgeschosse	Traufwandhöhe in m über Bezugspunkt [1]	Firsthöhe in m über Bezugspunkt [1]	Bauweise	Dachform Dachneigung (Bauordnungsrechtliche Festsetzungen)
2	WA Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)	0,4	0,8	II	7,50	11,00	a H [2]	Sattel-, Walm-, Pult- und Flachdach 0° - 40°
5	WA Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)	0,4	1,2	III	11,00	14,00	a E [2]	Sattel-, Walm-, Pult- und Flachdach 0° - 40°
6	MI Mischgebiete (§ 6 BauNVO)	0,5	1,2	III	11,00	14,00	a E [2]	Sattel-, Walm-, Pult- und Flachdach 0° - 40°

[1] Siehe textliche Festsetzung A.2.

[2] Siehe textliche Festsetzung A.3.

LEGENDE

FESTSETZUNGEN AUF GRUNDLAGE DES BAUGB I.V.M. DER BAUNVO

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

Zeichen	Bedeutung	Rechtsgrundlage
2 5	Allgemeine Wohngebiete mit Kennziffer	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 4 BauNVO
6	Mischgebiete mit Kennziffer	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 6 BauNVO

BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN

Zeichen	Bedeutung	Rechtsgrundlage
a E	Abweichende Bauweise, nur Einzelhäuser zulässig	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO
a H	Abweichende Bauweise, nur Hausgruppen zulässig	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO
	Baugrenze	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO

VERKEHRSFLÄCHEN

Zeichen	Bedeutung	Rechtsgrundlage
	Öffentliche Straßenverkehrsflächen	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
V	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung hier: Öffentlicher verkehrsberuhigter Bereich	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

FLÄCHEN FÜR VERSORGUNGSANLAGEN, FÜR DIE ABFALLENTSORGUNG UND ABWASSERBESEITIGUNG SOWIE FÜR ABLAGERUNGEN

Zeichen	Bedeutung	Rechtsgrundlage
	Flächen für Versorgungsanlagen hier: Trafohäuschen	§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB

GRÜNFLÄCHEN

Zeichen	Bedeutung	Rechtsgrundlage
	Öffentliche Grünflächen	§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASSNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT

Zeichen	Bedeutung	Rechtsgrundlage
	Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
	Anpflanzen: Bäume	§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
	Erhaltung: Bäume	§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB

SONSTIGE PLANZEICHEN

Zeichen	Bedeutung	Rechtsgrundlage
St	Umgrenzung von Flächen für Stellplätze mit ihren Einfahrten	§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB
St/Ga	Umgrenzung von Flächen für Stellplätze und Garagen mit ihren Einfahrten	§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB
	Mit Geh- und Fahrrechten zu belastende Flächen zugunsten der angrenzenden Nachbargrundstücke (gegenseitiges Begehungs- und Überfahrtsrecht)	§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB
	Umgrenzungen der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetz, hier: Lärmschutzanlage (siehe textliche Festsetzung A.11.)	§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB
XX.XX	Bezugspunkte für die Festsetzung der Höhenlage sowie der Höhe baulicher Anlagen mit Höhenangaben in Meter über Normalnull (müNN)	§ 9 Abs. 3 BauGB i.V.m. § 18 Abs. 1 BauNVO
	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans	§ 9 Abs. 7 BauGB
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung	§ 16 Abs. 5 BauNVO

NACHRICHTLICHE DARSTELLUNGEN UND KENNZEICHNUNGEN

Zeichen	Bedeutung	Rechtsgrundlage
	Gebäude Bestand	
LPB III LPB IV LPB V	Lärmpegelbereiche gemäß schalltechnischer Untersuchung der Dr. Gruschka Ingenieurgesellschaft mbH, Darmstadt vom 26.08.2017 zum Ursprungsbebauungsplan	
	Umgrenzung der Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen erforderlich sind, hier: Vernässungsgefährdetes Gebiet	§ 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB

Textliche Festsetzungen sowie Kennzeichnungen, Hinweise und Empfehlungen

Die nachfolgenden textlichen Festsetzungen … dem zeichnerisch festgesetzten … Einhausen. Die zeichnerischen … zungen ergänzt.

A. Planungsrechtliche Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 und Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB) in Verbindung mit (i.V.m.) der Baunutzungsverordnung (BauNVO) sowie Kennzeichnungen nach § 9 Abs. 5 BauGB

1. Art der baulichen Nutzung

2. Maß der baulichen Nutzung

3. Bauweise

4. Größe der Baugrundstücke

5. Flächen für Stellplätze und Garagen … BauNVO)

6. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

7. Wohngebäude

8. Ein- und Ausfahrten

9. Flächen für Aufschüttungen

10. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Artenschutz- und Artenhilfsmaßnahmen

Vermeidungsmaßnahmen

V 02: Vorlaufende Kontrolle …

V 03: Vermeidungsmaßnahme …

[Der übrige Text der textlichen Festsetzungen, Kennzeichnungen, Hinweise und Empfehlungen ist in dieser Auflösung nicht lesbar.]

PLANVERFAHREN

Aufstellungsbeschluss zur Änderung des Bebauungsplanes gemäß § 2 (1) BauGB in Verbindung mit § 13a BauGB durch die Gemeindevertretung — am 09.04.2019

Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gemäß § 2 (1) BauGB sowie der öffentlichen Auslegung der Entwurfsplanung gemäß § 13a BauGB in Verbindung mit § 3 (2) BauGB — am 31.07.2019

Öffentliche Auslegung des Entwurfes zur Bebauungsplanänderung mit Begründung gemäß § 13a BauGB in Verbindung mit § 3 (2) BauGB — vom 08.08.2019 bis 09.09.2019
In diesem Zeitraum waren sowohl der Inhalt der ortsüblichen Bekanntmachung als auch die auszulegenden Unterlagen zusätzlich in das Internet eingestellt

Beteiligung der berührten Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 13a BauGB in Verbindung mit § 4 (2) BauGB mit Anschreiben — vom 31.07.2019

Nach der Prüfung der fristgerecht eingegangenen Stellungnahmen **Satzungsbeschluss** durch die Gemeindevertretung gemäß § 10 (1) BauGB — am 05.11.2019

Die Übereinstimmung des textlichen und zeichnerischen Inhaltes der Bebauungsplanänderung mit den Beschlüssen der Gemeindevertretung sowie die Einhaltung des gesetzlich vorgeschriebenen Verfahrens zur Änderung des Bebauungsplanes unter Beachtung der vorstehenden Verfahrensschritte werden bekundet.

Der Gemeindevorstand
der Gemeinde Einhausen

Einhausen, den 19. 11. 2019

Siegel — Unterschrift Bürgermeister

In Kraft getreten durch die ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses gemäß § 10 (3) BauGB — am 21. 11. 2019

Der Gemeindevorstand
der Gemeinde Einhausen

Einhausen, den 21. 11. 2019

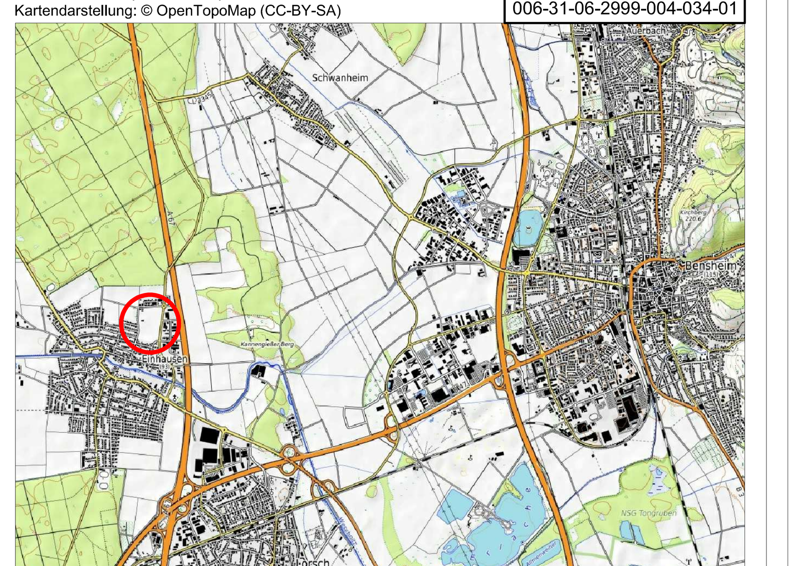
Siegel — Unterschrift Bürgermeister

RECHTSGRUNDLAGEN

- Planzeichenverordnung (PlanZV)
- Baugesetzbuch (BauGB)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
- Hessisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (HAGBNatSchG)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)
- Hessische Gemeindeordnung (HGO)
- Hessische Bauordnung (HBO)

Kartendaten: © OpenStreetMap-Mitwirkende, SRTM
Kartendarstellung: © OpenTopoMap (CC-BY-SA)

Ordnungsschlüssel
006-31-06-2999-004-034-01



Gemeinde Einhausen

1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 34 "Im Knippel" in Einhausen

Maßstab:	1:1.000	Projekt-Nr.	060.008
Datum:	November 2019	Plan-Nr.:	s_1000_mTF
bearbeitet:	AG/SF	geä.:	-

SCHWEIGER + SCHOLZ
Ingenieurpartnerschaft mbB
Beratende Ingenieure

Goethestraße 11
64625 Bensheim
Fon: (06251) 8 55 12 - 0
Fax: (06251) 8 55 12 - 12
e-mail: info@s2ip.de
http://www.s2ip.de