



# Gemeinde Einhausen

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

Für folgende Flurstücke:

**Teilungsbereich 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

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



Datengrundlage Liegenschaftskarte: Hessische Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation, Stand 08.07.2019

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

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.

Kenn-ziffer	Art der baulichen Nutzung	Maß der baulichen Nutzung				Bauweise	Dachform Dachneigung
		GRZ	GFZ	Zahl der Vollgeschosse	Traufwandhöhe in m über Bezugspunkt <sup>1)</sup>		
2	Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)	0,4	0,8	II	7,50	11,00	a/△ <sup>2)</sup>
5	Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)	0,4	1,2	III	11,00	14,00	a/△ <sup>2)</sup>
6	Mischgebiete (§ 6 BauNVO)	0,5	1,2	III	11,00	14,00	a/△ <sup>2)</sup>

<sup>1)</sup> Siehe textliche Festsetzung A.2.  
<sup>2)</sup> Siehe textliche Festsetzung A.3.

### LEGENDE

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

ART DER BAULICHEN NUTZUNG		
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		
a/△	Abweichende Bauweise, nur Einzelhäuser zulässig	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO
a/△	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
VERKEHRSLÄCHEN		
☐	Öffentliche Straßenverkehrsflächen	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
☐	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung hier: Öffentlicher verkehrsberuhigter Bereich	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
FLÄCHEN FÜR VERSORGENSANLAGEN, FÜR DIE ABFALLETSORGUNG UND ABWASSERBESITZUNG SOWIE FÜR ABLAGERUNGEN		
☐	Flächen für Versorgungsanlagen hier: Trafostandorten	§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB
GRÜNLÄCHEN		
☐	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		
☐	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		
S1	Umgrenzung von Flächen für Stellplätze mit ihren Einfahrten	§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB
S1/Gg	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.1.1.)	§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB
☐	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		
☐	Gebäude Bestand	
☐	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

### 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 Entwurfs 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 Anschriften 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.

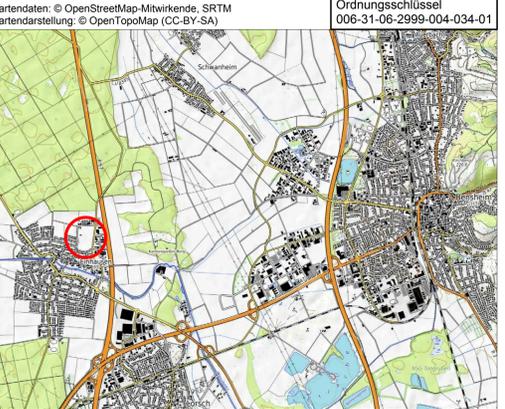
Der Gemeindevorstand der Gemeinde Einhausen  
Einhausen, den .....  
Unterschrift Bürgermeister  
Siegel

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

Der Gemeindevorstand der Gemeinde Einhausen  
Einhausen, den .....  
Unterschrift Bürgermeister  
Siegel

### RECHTSGRUNDLAGEN

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



## 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\_oTF  
bearbeitet: AG/SF geö.: -

**SCHWEIGER + SCHOLZ**  
Ingenieurpartnerschaft mbB  
Beratende Ingenieure

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