

Gemeinde Einhausen

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

Maßstab:	1:2.000	Projekt-Nr.	060.008
Datum:	November 2019	Plan-Nr.:	s_2000_A4
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>



Gemeinde Einhausen

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

Für folgende Flurstücke:

Teilgelungsbereich 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

Teilgelungsbereich 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.



M = 1:2.000

Tabellarische Festsetzungen (Nutzungsschablone)

(Auf die ergänzenden textlichen Festsetzungen wird hingewiesen)

Planungsrechtliche Festsetzungen								Bauordnungsrechtliche Festsetzungen
Kennziffer	Art der baulichen Nutzung	Maß der baulichen Nutzung					Bauweise	Dachform Dachneigung
		GRZ	GFZ	Zahl der Vollgeschosse	Traufwandhöhe in m über Bezugspunkt ¹⁾	Firsthöhe in m über Bezugspunkt ¹⁾		
2	WA Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)	0,4	0,8	II	7,50	11,00	a  ²⁾	Sattel-, Walm-, Pult- und Flachdach 0° - 40°
5	WA Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)	0,4	1,2	III	11,00	14,00	a  ²⁾	Sattel-, Walm-, Pult- und Flachdach 0° - 40°
6	MI Mischgebiete (§ 6 BauNVO)	0,5	1,2	III	11,00	14,00	a  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		
	Allgemeine Wohngebiete mit Kennziffer	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 4 BauNVO
	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
VERKEHRSFLÄCHEN		
	Öffentliche Straßenverkehrsflächen	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung hier: Öffentlicher verkehrsberuhigter Bereich	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
FLÄCHEN FÜR VERSORGUNGSANLAGEN, FÜR DIE ABFALLENTSORGUNG UND ABWASSERBESEITIGUNG SOWIE FÜR ABLAGERUNGEN		
	Flächen für Versorgungsanlagen hier: Trafohäuschen	§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB
GRÜNFLÄCHEN		
	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		
	Umgrenzung von Flächen für Stellplätze mit ihren Einfahrten	§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB
	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 Umweltein- wirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetz, hier: Lärmschutzanlage (siehe textliche Festsetzung A.11.)	§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB
	Bezugspunkte für die Festsetzung der Höhenlage sowie der Höhe baulicher Anlagen mit Höhen- angaben 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 Entwurfs-
planung gemäß § 13a BauGB in Verbindung mit § 3 (2) BauGB

am 31.07.2019

Öffentliche Auslegung des Entwurfes zur Bebauungsplan-
änderung mit Begründung gemäß § 13a BauGB in Verbindung
mit § 3 (2) BauGB

vom 08.08.2019

In diesem Zeitraum waren sowohl der Inhalt der ortsüblichen
Bekanntmachung als auch die auszulegenden Unterlagen
zusätzlich in das Internet eingestellt

bis 09.09.2019

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

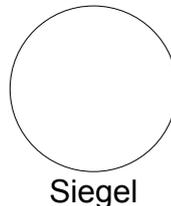
vom 31.07.2019

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 Bebauungsplan-
änderung 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

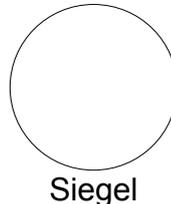
Siegel

Unterschrift
Bürgermeister

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

am

Der Gemeindevorstand
der Gemeinde Einhausen



Einhausen, den

Siegel

Unterschrift
Bürgermeister

RECHTSGRUNDLAGEN

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