



# Gemeinde Einhausen

## Bebauungsplan Nr. 34 "Im Knippel"

Für folgende Flurstücke:

Gemarkung Groß-Hausen, Flur 1, Flurstücke Nr. 364/3, Nr. 365/3, Nr. 365/4, Nr. 366/1, Nr. 367/1, Nr. 368/3, Nr. 368/4, Nr. 369/3, Nr. 369/4, Nr. 370/1, Nr. 371/4, Nr. 371/5, Nr. 372, Nr. 373, Nr. 374/1, Nr. 375/1, Nr. 378/5, Nr. 378/7 (teilweise), Nr. 416/20, Nr. 416/21, Nr. 457/23 (teilweise), Nr. 473/6 (teilweise), Nr. 476/2, Nr. 507/50 (teilweise) und Nr. 711/1 (teilweise)

### Tabellarische Festsetzungen (Nutzungsschablone)

(Auf die ergänzenden textlichen Festsetzungen wird hingewiesen)

Kenn-ziffer	Art der baulichen Nutzung	Maß der baulichen Nutzung					Bauweise	Bauordnungs-rechtliche Festsetzungen
		GRZ	GFZ	Zahl der Vollgeschosse	Traufwand-höhe in m über Bezugspunkt <sup>1)</sup>	First-höhe in m über Bezugspunkt <sup>1)</sup>		
1	WA Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)	0,4	0,8	II	7,50	11,00	a/ED <sup>2)</sup>	Sattel-, Walm-, Pult- und Flachdach 0°-40°
1a <sup>2)</sup>								
1b <sup>2)</sup>								
2	WA Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)	0,4	0,8	II	7,50	11,00	a/H <sup>3)</sup>	Sattel-, Walm-, Pult- und Flachdach 0°-40°
3	WA Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)	0,4	0,8	II	9,50	11,00	a/ED <sup>3)</sup>	Sattel-, Walm-, Pult- und Flachdach 0°-40°
4	MI Mischgebiete (§ 6 BauNVO)	0,5	1,0	II	9,50	11,00	a/ED <sup>3)</sup>	Sattel-, Walm-, Pult- und Flachdach 0°-40°

1) Angabe in Meter über Bezugspunkt (siehe textliche Festsetzung A.2.)

2) Siehe textliche Festsetzung A.6.

3) Siehe textliche Festsetzung A.3.

### LEGENDE

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

##### ART DER BAULICHEN NUTZUNG

- 1 2 3 Allgemeine Wohngebiete mit Kennziffer § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 4 BauNVO
- 4 Mischgebiete § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 6 BauNVO

##### BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN

- a/ED Abweichende Bauweise, nur Einzelhäuser zulässig § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB § 22 BauNVO
- a/H Abweichende Bauweise, nur Hausgruppen zulässig § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB § 22 BauNVO
- a/ED Abweichende Bauweise, nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB § 22 BauNVO
- Baugrenze § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO

##### VERKEHRSFÄCHEN

- Öffentliche Straßenverkehrsfächen § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
- Verkehrsfächen besonderer Zweckbestimmung hier: Öffentlicher Verkehrsberuhigter Bereich § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
- Verkehrsfächen besonderer Zweckbestimmung hier: Öffentliche Parkfläche § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

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

- Flächen für Versorgungsanlagen hier: Traföhäuschen § 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB

##### GRÜNFLÄCHEN

- Öffentliche Grünflächen § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
- Öffentliche Grünflächen, hier: Friedhof § 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
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen § 9 Abs. 1 Nr. 25a 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 für Garagen mit ihren Einfahrten § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB
- Bezugspunkte für die Festsetzung der Höhenlage der Straßenoberkante sowie der Höhe baulicher Anlagen mit Höhenangaben in Meter über Normalhöhennull (müNN) § 9 Abs. 3 BauGB i.V.m. § 18 Abs. 1 BauNVO
- Umgrenzung der Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes, hier: Lärmschutzanlage (Höhe 3,0 m, siehe Textliche Festsetzung) § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans § 9 Abs. 7 BauGB
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung § 16 Abs. 5 BauNVO

##### NACHRICHTLICHE DARSTELLUNGEN

- Gebäude Bestand
- Lärmpegelbereiche, siehe Schalltechnische Untersuchung vom 26.8.2017, Dr. Gruschka Ingenieurgesellschaft mbH
- Einzelanlagen (unbewegliche Kulturdenkmale), die dem Denkmalschutz unterliegen, hier: Friedhof
- Umgrenzung der Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen erforderlich sind, hier: Vernässunggefährdetes Gebiet § 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB

### PLANVERFAHREN

- Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplanes gemäß § 2 (1) BauGB durch die Gemeindevertretung am 27.09.2016
- Gekänderter Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplanes gemäß § 2 (1) BauGB im Hinblick auf den erweiterten Planbereich durch die Gemeindevertretung am 07.02.2017
- Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gemäß § 2 (1) BauGB sowie der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB am 18.03.2017
- Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB durchgeführt vom 23.03.2017 bis 13.04.2017
- Frühzeitige Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB mit Anschreiben vom 20.03.2017
- Bekanntmachung der förmlichen öffentlichen Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB am 16.09.2017
- Förmliche öffentliche Auslegung des Entwurfes des Bebauungsplanes mit Begründung gemäß § 3 (2) BauGB vom 25.09.2017 bis 25.10.2017
- Förmliche Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB mit Anschreiben am 19.09.2017
- Nach der Prüfung der fristgerecht eingegangenen Stellungnahmen Satzungsbeschluss durch die Gemeindevertretung gemäß § 10 (1) BauGB am 12.12.2017

Der Gemeindevorstand der Gemeinde Einhausen

Einhausen, den ..... Siegel Unterschrift Bürgermeister

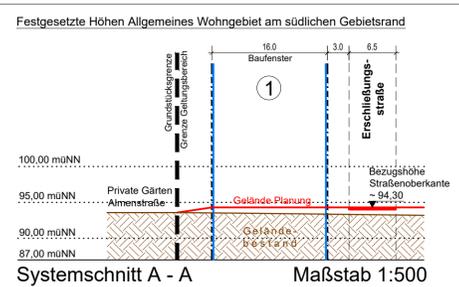
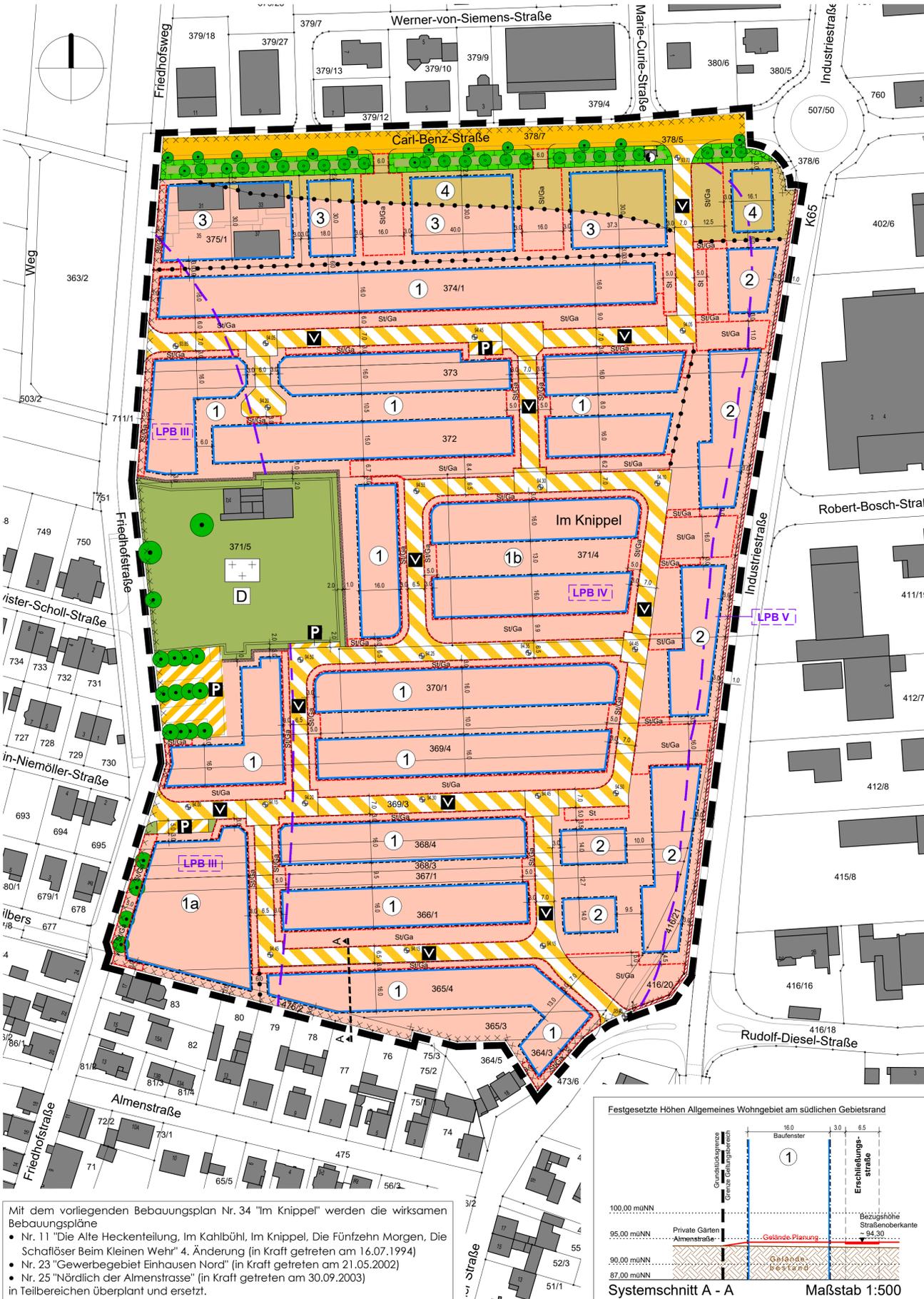
In Kraft getreten durch die ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses gemäß § 10 (3) BauGB am .....

Der Gemeindevorstand der Gemeinde Einhausen

Einhausen, den ..... Siegel Unterschrift Bürgermeister

### RECHTSGRUNDLAGEN

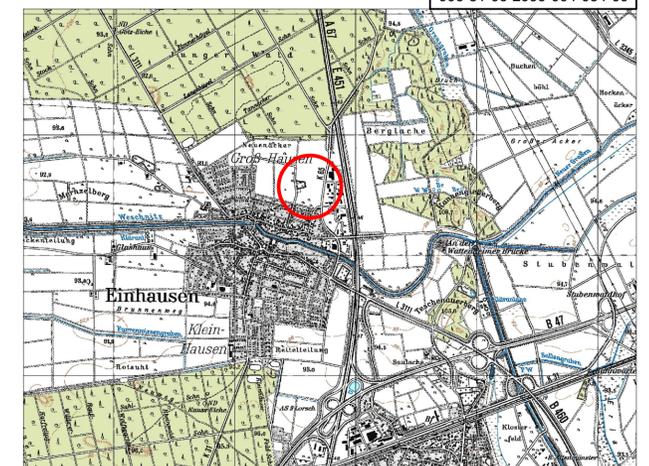
- Planzeichenverordnung (PlanZV)
- Baugesetzbuch (BauGB)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
- Hessisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (HAGBNatSchG)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)
- Hessische Gemeindeordnung (HGO)
- Hessische Bauordnung (HBO)



Mit dem vorliegenden Bebauungsplan Nr. 34 "Im Knippel" werden die wirksamen Bebauungspläne

- Nr. 11 "Die Alte Heckenteilung, Im Kahlbühl, Im Knippel, Die Fünfzehn Morgen, Die Schafhöser Beim Kleinen Wehr" 4. Änderung (in Kraft getreten am 16.07.1994)
- Nr. 23 "Gewerbegebiet Einhausen Nord" (in Kraft getreten am 21.05.2002)
- Nr. 25 "Nördlich der Almenstrasse" (in Kraft getreten am 30.09.2003) in Teilbereichen überplant und ersetzt.

Ordnungsschlüssel 006-31-06-2999-004-034-00



## Gemeinde Einhausen

## Bebauungsplan Nr. 34 "Im Knippel"

Maßstab: 1:1.000 Projekt-Nr. 60.004  
 Datum: Dezember 2017 Plan-Nr.: s\_1000\_oTF  
 gez.: SF geö.: -

**SCHWEIGER + SCHOLZ**  
 Ingenieurpartnerschaft mbB  
 Beratende Ingenieure

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