

Gemeinde Einhausen

Bebauungsplan Nr. 34 "Im Knippel"

Maßstab: 1:1.500

Projekt-Nr. 60.004

Datum: Dezember 2017

Plan-Nr.: s_1500_A4

gez.: 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

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)

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 Schaflöser 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.



Tabellarische Festsetzungen (Nutzungsschablone)

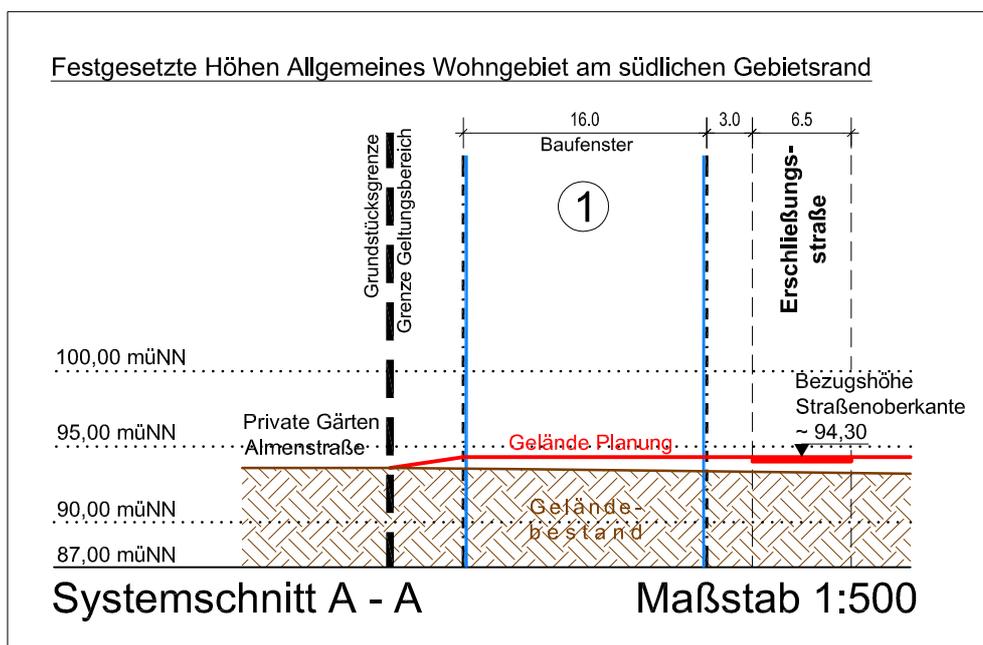
(Auf die ergänzenden textlichen Festsetzungen wird hingewiesen)

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⁾		
1	WA Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)	0,4	0,8	II	7,50	11,00	a/ED ³⁾	Sattel-, Walm-, Pult- und Flachdach 0°- 40°
1a ²⁾								
1b ²⁾								
2	WA Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)	0,4	0,8	II	7,50	11,00	a/H ³⁾	Sattel-, Walm-, Pult- und Flachdach 0°- 40°
3	WA Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)	0,4	0,8	II	9,50	11,00	a/E ³⁾	Sattel-, Walm-, Pult- und Flachdach 0°- 40°
4	MI Mischgebiete (§ 6 BauNVO)	0,5	1,0	II	9,50	11,00	a/E ³⁾	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		
	Allgemeine Wohngebiete mit Kennziffer	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 4 BauNVO
	Mischgebiete	§ 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 § 22 BauNVO
a 	Abweichende Bauweise, nur Hausgruppen zulässig	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB § 22 BauNVO
a 	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
VERKEHRSFLÄCHEN		
	Öffentliche Straßenverkehrsflächen	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung hier: Öffentlicher Verkehrsberuhigter Bereich	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
	Verkehrsflächen 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: Trafohäuschen	§ 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 Straßenfläche 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: Lärmschutz- anlage (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: Vernässungsgefährdetes Gebiet	§ 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB

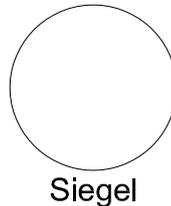
PLANVERFAHREN

Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplanes gemäß § 2 (1) BauGB durch die Gemeindevertretung	am 27.09.2016
Geänderter 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

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

Der Gemeindevorstand
der Gemeinde Einhausen

Einhausen, den



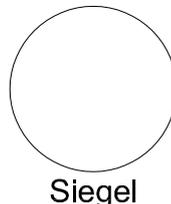
Unterschrift
Bürgermeister

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

am

Der Gemeindevorstand
der Gemeinde Einhausen

Einhausen, den



Unterschrift
Bürgermeister

RECHTSGRUNDLAGEN

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