

Gemeinde Einhausen

Bebauungsplan Nr. 41 "Innenentwicklung südlich Rheinstraße"

Maßstab:	1:1.000	Projekt-Nr.	090.410
Datum:	Juli 2023	Plan-Nr.:	s_1000_A4
bearbeitet:	JG/SF	geä.:	-

SCHWEIGER + SCHOLZ
Ingenieurpartnerschaft mbB
Beratende Ingenieure



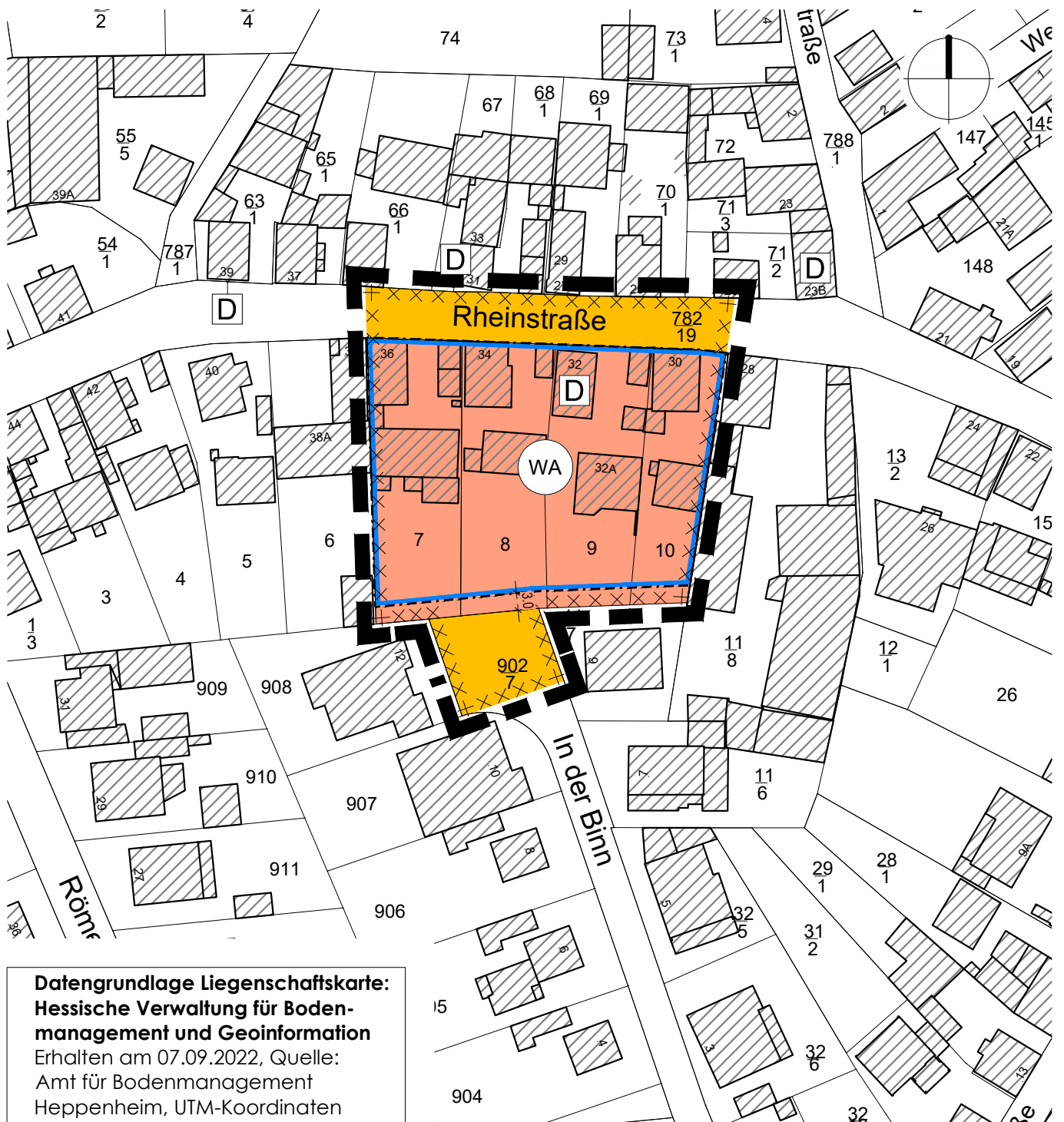
Gemeinde Einhausen

Bebauungsplan Nr. 41 "Innenentwicklung südlich Rheinstraße"

Für folgende Flurstücke:




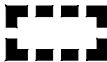



Gemarkung Kleinhausen, Flur 1, Flurstücke Nr. 7, Nr. 8, Nr. 9, Nr. 10, Nr. 782/19 (teilweise) und Nr. 902/7 (teilweise)

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan „Innenentwicklung südlich Rheinstraße“ in Einhausen wird die ursprüngliche 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 „In der langen Werr / Im lichten Flecken / In der Röll / Im Gemeindeacker / In der Binn“ (in Kraft getreten am 21.07.2000) in Teilbereichen überplant und ersetzt.



Datengrundlage Liegenschaftskarte:
Hessische Verwaltung für Boden-
management und Geoinformation
Erhalten am 07.09.2022, Quelle:
Amt für Bodenmanagement
Heppenheim, UTM-Koordinaten

M = 1:1.000

LEGENDE		
FESTSETZUNGEN AUF GRUNDLAGE DES BAUGB I.V.M. DER BAUNVO		
ART DER BAULICHEN NUTZUNG		
	Allgemeine Wohngebiete	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 4 BauNVO
BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN		
	Baugrenze	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO
VERKEHRSFLÄCHEN		
	Öffentliche Straßenverkehrsflächen	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
SONSTIGE PLANZEICHEN		
	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans	§ 9 Abs. 7 BauGB
NACHRICHTLICHE DARSTELLUNGEN		
	Gebäude Bestand	
	Einzelanlagen (unbewegliche Kulturdenkmale), die dem Denkmalschutz unterliegen	
	Umgrenzung der Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei denen besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind, hier: Vernässungs- und überschwemmungsgefährdetes Gebiet	§ 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB

Tabellarische Festsetzungen (Nutzungsschablone)						
(Auf die ergänzenden textlichen Festsetzungen wird hingewiesen)						
Planungsrechtliche Festsetzungen						Bauordnungs- rechtliche Festsetzungen
Art der baulichen Nutzung	Maß der baulichen Nutzung					Dachform Dachneigung
	Grund- flächenzahl (GRZ)	Geschoss- flächenzahl (GFZ)	Zahl der Vollgeschosse	Maximale Höhe baulicher Anlagen in m über Bezugspunkt ¹⁾		
WA Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)	0,5	0,8	II	11,00		Flach-, Sattel- und Walmdach maximal 50°

¹⁾ Die Bezugshöhe (unterer Bezugspunkt) für die Festsetzung der zulässigen Höhe baulicher Anlagen ist die Oberkante der anbaufähigen vorhandenen Verkehrsfläche in Fahrbahnmitte der Rheinstraße, gemessen senkrecht vor Mitte der straßenseitigen Grundstücksgrenze.

PLANVERFAHREN

Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplanes
gemäß § 2 (1) BauGB in Verbindung mit § 13a BauGB
durch die Gemeindevertretung am 13.12.2022

Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses
gemäß § 2 (1) BauGB am 17.12.2022

Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung der Entwurfs-
planung gemäß § 13a BauGB in Verbindung mit § 3 (2) BauGB am 04.03.2023

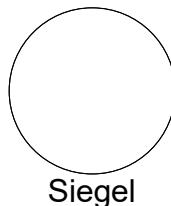
Öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfs
mit Begründung gemäß § 13a BauGB in Verbindung mit
§ 3 (2) BauGB. In diesem Zeitraum waren sowohl der Inhalt vom 20.03.2023
der ortsüblichen Bekanntmachung als auch die auszulegenden bis 21.04.2023
Unterlagen zusätzlich in das Internet eingestellt.

**Beteiligung der berührten Behörden und Träger öffentlicher
Belange** gemäß § 13a BauGB in Verbindung mit
§ 4 (2) BauGB mit Anschreiben vom 13.03.2023

Nach der Prüfung der fristgerecht eingegangenen Stellungnahmen
Satzungsbeschluss durch die Gemeindevertretung
gemäß § 10 (1) BauGB am 18.07.2023

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

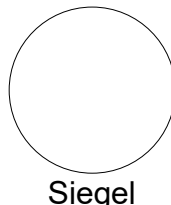
Der Gemeindevorstand
der Gemeinde Einhausen
Einhausen, den



Unterschrift
Erster Beigeordneter

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)