Bebauungsplan Nr. 31 "Die Wilbers II"

Gemeinde Einhausen

Gemarkung Groß-Hausen, Flur 1, Nr 349/1, 350/1, 488/2, 502 tw., 176/1, 176/2, 177, 178, 179, 180, 181, 182, 183/1, 183/2, 184, 185, 186, 187

PLANZEICHNUNG

NUTZUNGSSCHABLONE

Art der baulichen Nutzung	Maß der baulichen Nutzung				Bauweise
	Zahl der Vollgeschosse	GRZ	TWH	FH	
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)	(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)				(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
Textteil A 1.1	-	A 2.2	A 2.3	A 2.3	A 3
WA Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)	II	0,4	7,50	10,50	ED

PLANZEICHENERKLÄRUNG

I. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 BauGB)

1. Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. d. BauNVO)

WA — Allgemeines Wohngebiet (WA)
(§ 4 BauNVO)

2. Maß der baulichen Nutzung (vgl. Nutzungsschablone)
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 BauNVO)

GRZ — Grundflächenzahl

II — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

TWH — Traufwandhöhe

FH — Firsthöhe

3. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. d. BauNVO)

ED — Bauweise: nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
(§ 22 BauNVO)

Baulinie
(§ 23 BauNVO)

Baugrenze
(§ 23 BauNVO)

4. Verkehrsflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Öffentliche Straßenverkehrsfläche

5. Grünflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Öffentliche Grünflächen

6. Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
(§ 9 Abs. 7 BauGB)

Umgrenzung von Flächen für Stellplätze und Garagen,
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

II. Kennzeichnung (§ 9 Abs. 5 BauGB)

Umgrenzung der Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei denen besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind; hier: vernässungsgefährdeter Bereich

III. Hinweise

1. Hinweise der Kartengrundlage

vorhandene Gebäude

vorhandene Flurstücksgrenzen, mit Flurstücksnummern

2. Sonstige Hinweise

Vorschlag für Grundstücksparzellierung

93,75 — geplante Oberkante der anbaufähigen Verkehrsfläche als Bezugspunkt für Höhenfestsetzungen (Angabe in Meter über Normalnull [müNN])

Geländehöhe Bestand (Angabe in müNN)

InfraPro
Ingenieur – GmbH & CO. KG
Hüttenfelder Straße 7
64653 Lorsch
Fon 06251 - 584 783.0
Fax 06251 - 584 783.1
mail mail@infrapro.de
web www.infrapro.de

TEXTTEIL ZUM BEBAUUNGSPLAN

Der nachstehende Textteil zum Bebauungsplan ist hinsichtlich seines räumlichen und rechtlichen Geltungsbereichs deckungsgleich mit dem in der Planzeichnung durch Planzeichen festgesetzten Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 31 „Die Wilbers II". Die zeichnerischen und sonstigen Planfestsetzungen werden durch den nachfolgenden Textteil ergänzt.

A Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB)

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

1.1 Es wird **„Allgemeines Wohngebiet"** (WA) im Sinne des § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt.

1.2 Im Sinne des § 1 Abs. 5, 6 BauNVO sind folgende, nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen, nicht Bestandteil des Bebauungsplanes:
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.

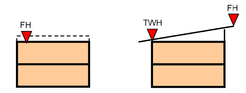
2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

2.1 Das Maß der baulichen Nutzung im Sinne des § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 BauNVO wird bestimmt durch die in der Nutzungsschablone angegebenen Werte für die zulässigen Obergrenzen der Zahl der Vollgeschosse, der Grundflächenzahl (GRZ) sowie der Traufwandhöhe (TWH) und Firsthöhe (FH). Die Nutzungsschablone wird hiermit Bestandteil der Festsetzungen des Bebauungsplanes.

2.2 Abweichende Bestimmung für die Überschreitung der zulässigen Grundflächenzahl durch bestimmte Anlagen (§ 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO):
Die GRZ darf durch die Grundflächen von den in Satz 1 aufgeführten Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bis zu GRZ = 0,8 überschritten werden.

2.3 Die TWH wird bestimmt als Maß zwischen Bezugspunkt und dem Durchstoßpunkt der verlängerten Gebäudeaußenwand durch die Oberkante der Tragkonstruktion. Wird als Dachform Pult- oder Flachdach gewählt, gilt nur die maximale Firsthöhe (FH) zur Bestimmung der zulässigen Gebäudehöhe. Bei Flachdächern ist darüber hinausgehend eine Attika mit einer maximalen Aufbauhöhe von 30 cm zulässig. Bei Pultdächern und versetzen Pultdächern ist die TWH an der niedrigeren Traufseite, die FH an der höheren Traufseite nachzuweisen.

Abbildungen:
Definition der TWH und FH bei Flachdach (links) und Pultdach (rechts;



2.4 Bezugspunkt für Höhenfestsetzungen:
Als Bezugspunkt wird die Oberkante der anbaufähigen, für die jeweilige Erschließung des Grundstückes maßgeblichen öffentlichen Verkehrsfläche in Fahrbahnmitte, gemessen senkrecht vor Gebäudemitte festgelegt. Die Ermittlung der TWH und FH hat jeweils in Gebäudemitte zu erfolgen.
Zur Ermittlung der für die bauliche Anlage maßgeblichen Bezugshöhe sind im Planteil entsprechende Referenzhöhen durch Planeintrag festgesetzt. Diese sind als geplante Oberkante der anbaufähigen öffentlichen Verkehrsfläche verbindlich heranzuziehen. Zwischenwerte sind durch Interpolation zu ermitteln. Weicht die tatsächliche Höhe der anbaufähigen Verkehrsfläche nachweislich von den im Plan festgesetzten Referenzhöhen um mehr als + 20 cm ab, so ist die ermittelte Höhendifferenz den festgesetzten Obergrenzen für die THW / FH hinzuzurechnen.

2.5 Ausnahmen vom festgesetzten Maß der zulässigen Höhe baulicher Anlagen:
Die zulässige Höhe baulicher Anlagen darf durch Anlagen oder Bauteile der technischen Gebäudeausrüstung (z. B. Kamine, Antennen etc.) um bis zu 0,50 m überschritten werden.

3. Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

3.1 Bauweise (§ 22 BauNVO):
Abweichend von der offenen Bauweise sind ausschließlich Einzel- und Doppelhäuser bis zu einer Länge von 15 m zulässig, mit der Bezeichnung „Länge" ist ausschließlich die Fassadenfront längs (parallel) der für die jeweilige Erschließung des Grundstückes maßgeblichen öffentlichen Verkehrsfläche erfasst.

3.2 Überbaubare Grundstücksflächen (§ 23 BauNVO):
Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baulinien und Baugrenzen festgesetzt.

3.3 Ausnahme von der Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO):
Ausnahmsweise kann eine Überschreitung der im Planteil zeichnerisch festgesetzten Baugrenzen durch untergeordnete Bauteile (z. B. Treppen, Rampen, Überdachungen, technische Bauteile usw.) bis zu einer Tiefe von 1,5 m und einer Einzelbreite von jeweils max. 5,0 m zugelassen werden.

4. Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

4.1 Garagen, Stellplätze und überdachte Stellplätze (Carports) sind ausschließlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie innerhalb der zeichnerisch festgesetzten „Umgrenzung von Flächen für Stellplätze und Garagen" nach § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB zulässig.

5. Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. § 14 BauNVO)

5.1 Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO:
Untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO sind i. S. d. § 23 Abs. 5 BauNVO auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, wenn deren Grundflächen in der Summe 30 m² nicht überschreiten.

5.2 Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 2 BauNVO:
Die der Versorgung des Gebietes dienenden Nebenanlagen sind im Rahmen der Ausnahmeregelung ohne Anwendung der planungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen zulässig.

6. Führung von Versorgungsanlagen und –leitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB):

6.1 Strom-, Telekommunikations- und sonstige Ver- und Entsorgungsleitungen sind ausschließlich unterirdisch zu führen.

7. Festsetzung der Geländehöhe (Soll-Geländehöhe)
(§ 9 Abs. 3 BauGB i. V. m. § 2 Abs. 5 Hessische Bauordnung - HBO)

7.1 Geländehöhe der Baugrundstücke:
Die Geländehöhe (= Geländeoberfläche, Soll-Geländehöhe) eines Baugrundstückes wird festgesetzt auf das Höhenniveau der Oberkante der anbaufähigen, für die Erschließung des Grundstückes maßgeblichen öffentlichen Verkehrsfläche in Fahrbahnmitte, gemessen senkrecht vor Gebäudemitte. Die Geländehöhe ist im Zuge der Errichtung von Vorhaben auf dem Baugrundstück herzustellen.

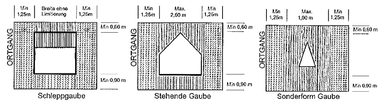
7.2 Geringfügige Abweichungen von der nach Ziffer 7.1 festgesetzten Soll-Geländehöhe um bis zu +/- 20 cm gelten als unerheblich und stehen nicht im Widerspruch zu der Festsetzung.

7.3 Darüber hinaus gehende Abweichungen der festgesetzten Geländehöhe sind ausnahmsweise zulässig, wenn nach den Maßgaben der Hessischen Bauordnung und dem Nachbarrechtsgesetz entlang der Nachbargrenze entsprechende Vorkehrungen getroffen werden (wie z. B. Errichten von Stützmauern, Abböschungen) und der Nachbar der Abweichung zustimmt. Über die Zulässigkeit von grenzständigen Stützmauern, Auffüllungen und Abgrabungen entscheiden die Maßgaben der HBO, auf die verwiesen wird.

B Aufnahme von auf Landesrecht beruhenden Regelungen in den Bebauungsplan (§ 9 Abs. 4 BauGB)

1. Örtliche Bauvorschriften über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen
(§ 81 Abs. 1 Nr. 1 Hessische Bauordnung - HBO)

a) Die Dachneigung für alle Wohngebäude wird mit 0°-40° festgesetzt.
b) Dachaufbauten sind zulässig bei einer Mindestneigung ab 32°. Dachaufbauten sind als Schleppgauben und stehende Gauben zulässig. Gaubenform und Gaubengröße sowie deren Anordnung auf der Dachfläche sind nachstehender Skizze zu entnehmen. Die Skizze ist Satzungsbestandteil. Bei Schleppgauben sind abweichende Längenmaße bei Einhaltung des Mindestabstandes zum Ortgang zulässig (1,25 m)



2. Örtliche Bauvorschriften über die Gestaltung und Höhe von Einfriedungen
(§ 81 Abs. 1 Nr. 3 HBO)

2.1 Grundstückseinfriedungen zu Nachbargrundstücken und zu öffentlichen Verkehrsflächen sind in Anlehnung an Anlage II, Ziffer 7.1 i. V. m. § 81 Abs. 1 Nr. 3 HBO bis zu einer Höhe von 1,50 m ohne Beschränkung der Ausführungsart und der Materialwahl genehmigungsfrei zulässig.

2.2 Heckenpflanzungen zur Einfriedung sind ausschließlich aus einheimischen, standortgerechten Gehölzarten, z. B aus nachstehender Artenliste (Hinweis Teil D) in einer Mindestbreite von 1,0 Meter und bis zu einer Höhe von maximal 2,00 Meter zulässig; der Pflanzabstand zwischen den Einzelpflanzen darf 0,75 m nicht überschreiten. Die Abstände zu Nachbargrundstücken in Abhängigkeit von der Pflanzenhöhe sind gemäß dem Nachbarrechtsgesetz zu beachten. Die Verwendung von Thuja- oder Chamaecyparis-Hecken sowie Nadelgehölzen ist unzulässig.

3. Örtliche Bauvorschriften über die Gestaltung von Stellplätzen für Kraftfahrzeuge und Abstellplätzen für Fahrräder (§ 81 Abs. 1 Nr. 4 HBO)

3.1 Stellplätze / Abstellplätze für Pkw sind mit wasserdurchlässiger oder teilbegrünter Oberfläche (Rasengitter, Breitfugenpflaster oder andere versickerungsaktive Materialien) herzustellen.

3.2 Ausnahmsweise können diese wasserundurchlässig befestigt werden, wenn dies aus Gründen des Grundwasserschutzes erforderlich ist (über das Erfordernis einer wasserundurchlässigen Befestigung wird im Rahmen eines wasserrechtlichen Genehmigungsverfahrens durch die zuständige Untere Wasserbehörde entschieden).

4. Örtliche Bauvorschriften über die Begrünung von baulichen Anlagen sowie über die Nutzung, Gestaltung und Bepflanzung der Grundstücksfreiflächen (§ 81 Abs. 1 Nr. 5 HBO)

4.1 Befestigte sowie vollständig versiegelte Flächen sind auf das erforderliche Mindestmaß zu beschränken. Sofern eine Gefährdung für das Grundwassers durch schädliche Einträge ausgeschlossen ist, sind Oberflächenbeläge wasserdurchlässig auszubilden (z.B. Breitfugenpflaster, Rasengittersteine etc.).

4.2 Nicht überbaute Grundstücksflächen sind als Grün- bzw. Gartenflächen anzulegen und zu nutzen, soweit sie nicht durch zulässige Zugänge und Zufahrten oder durch zulässige Nebenanlagen in Anspruch genommen werden.

5. Verwenden von Niederschlagswasser (§ 37 Abs. 4 Hessisches Wassergesetz - HWG)

5.1 Nicht behandlungsbedürftiges Niederschlagswasser ist im Sinne des § 37 Abs. 4 HWG innerhalb der privaten Grundstücke oder über angrenzende Grünflächen zu versickern. Dazu sind Anlagen zur dezentralen Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser gemäß Arbeitsblatt DWA-A 138 anzulegen. Ausnahmsweise kann eine gedrosselte Einleitung in die öffentliche Abwasseranlage oder in angrenzende öffentliche Grünflächen zugelassen werden, falls die Versickerung technisch nicht vollständig möglich oder aus wasserrechtlicher Sicht unzulässig sein sollte (z. B. für verschmutzungsanfällige Freiflächen).
Auf das Erfordernis einer wasserrechtlichen Erlaubnis für die Versickerung von Niederschlagswasser auf gewerblich genutzten Grundstücken wird hingewiesen. Die hier zuständige Stelle ist die Untere Wasserbehörde des Landkreises Bergstraße.

5.2 Sollte ein Zisternensystem für die Zwischenspeicherung von Niederschlagswasser zum Einsatz kommen, ist dieses auftriebssicher herzustellen.

5.3 Die Materialwahl für die Dachflächen sowie die Dachrinnen und Regenfallrohre ist so zu gestalten, dass das Niederschlagswasser nicht schädlich verunreinigt wird unc vor Ort versickert werden kann. Die Verwendung von Kupfer zur Dacheindeckung einschließlich der Dachrinnen und Regenfallrohre als auch zur Fassadengestaltung ist unzulässig.

C Kennzeichnung (9 Abs. 5 BauGB)

1. Umgrenzung von Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei denen besondere bauliche Maßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind (hier: Vernässungsgefährdeter Bereich)

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt innerhalb des Geltungsbereiches des Grundwasserbewirtschaftungsplanes Hessisches Ried. Der Plangeltungsbereich ist als vernässungsgefährdete Fläche eingestuft. Dabei handelt es sich im Sinne des § 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB um Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei denen besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten (hier: ›ohe bzw. schwankende Grundwasserstände) erforderlich sind. In diesem Zusammenhang ist mit Grundwasserschwankungen zu rechnen. Infolge von Grundwasserschwankungen ist auch mit Setzungen und Schrumpfungen des Untergrundes zu rechnen. Aufgrund der bestehenden und künftig zu erwartenden Grundwasserstände sind in Abhängigkeit von der Lage des Bauvorhabens im Plangebiet und der Tiefe von Fundamentierung und ggf. Kellerräumen entsprechende bauliche Maßnahmen zum Schutz gegen Grundwassereinfluss vorzusehen. Für den Bemessungsgrundwasserstand sind die langjährigen Messstellenaufzeichnungen des Grundwasserdienstes und speziell die Richtwerte der Referenzmessstellen des Grundwasserbewirtschaftungsplanes zu berücksichtigen. Bei der Bemessung der Gebäude wird empfohlen, die in dem der Gemeindeverwaltung vorliegenden Gutachten angegebenen Bemessungsgrundwasserstände für Bauwerksabdichtungen in Einhausen anzuwenden. Dieser Grundwasserspiegel sollte auch für die Bemessung der Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser herangezogen werden. Bei der Verwendung von Niederschlagswasser sind die Vorgaben der Trinkwasserverordnung zu beachten.
Seitens der Gemeinde wird im Rahmen der Erschließungsplanung eine Baugrunderkundung im Bereich der geplanten öffentlichen Erschließungsstraße durchgeführt, diese wird im Rathaus bereitgestellt und kann zur Information eingesehen werden. Dennoch wird zur Berücksichtigung der lokalen Boden- und Grundwasserverhältnisse ergänzend auch die Erstellung eines vorhabenbezogenen Gründungsgutachtens empfohlen.
Wer in ein vernässtes oder vernässungsgefährdetes Gebiet hinein baut und keine Schutzvorkehrungen gegen Vernässungsschäden trifft, kann bei auftretenden Vernässungen keine Entschädigung verlangen. Forderungen gegen die Gemeinde, gegen Gebietskörperschaften, das Land oder den Bund bei Eintritt von Grundwasserschäden sind ausgeschlossen.

D Hinweise

1. Denkmalschutz (§ 20 HDSchG)

Es wird darauf hingewiesen, dass bei Erdarbeiten jederzeit Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände, z.B. Scherben, Steingeräte, Skelettreste entdeckt werden können. Diese sind nach § 20 HDSchG unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Archäologische Denkmalpflege, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde zu melden. Funde und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise zu schützen.

2. Schutz von Versorgungsleitungen

Vor der Ausführung von Bauvorhaben oder Pflanzarbeiten im Nahbereich der Straßen haben sich der Bauherr oder dessen Baufirmen über die genaue Lage von Ver- und Entsorgungsleitungen bei den Versorgungsunternehmen zu informieren um Beschädigungen am Kabel- und Leitungsbestand zu vermeiden.
Die erforderlichen Sicherheitsabstände zu bestehenden Leitungen sind bei Baumpflanzungen zu beachten. Bei Unterschreitung eines Abstandes von 2,50 m zu bestehenden Versorgungsleitungen sind bei Neupflanzung von Bäumen geeignete Schutzmaßnahmen nach geltender technischer Norm zu treffen. Bei Neuverlegung von Versorgungsleitungen durch Versorgungsunternehmen im Bereich bestehender Bäume sind die erforderlichen Schutzmaßnahmen durch die Versorgungsträger zu errichten.

3. Brand- und Katastrophenschutz

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist eine Löschwasserversorgung von 1.600 Litern pro Minute bei mindestens 2 Bar Fließdruck erforderlich. Die Löschwassermenge muss für eine Löschzeit von mindestens 2 Stunden aus dem öffentlichen Wasserversorgungsnetz zur Verfügung stehen.
Die Straßen sind für eine Achslast von mindestens 10 t zu befestigen und so anzulegen, dass der Einsatz von Lösch- und Rettungsfahrzeugen ohne Schwierigkeiten möglich ist.
Zur Wahrung der öffentlichen Sicherheit und Ordnung sowie der rechtzeitigen Erreichbarkeit durch Rettungsdienst und Feuerwehr sind straßenseitig Hausnummern gut sichtbar und dauerhaft anzubringen. Es wird die Empfehlung gegeben, dass die Hausnummern beleuchtet sein sollten.

4. Bodenschutz

Bei allen Baumaßnahmen, die einen Eingriff in den Boden erfordern, ist auf organoleptische Auffälligkeiten zu achten. Ergeben sich bei den Erdarbeiten Kenntnisse, die den Verdacht einer schädlichen Bodenverunreinigung begründen, sind diese umgehend der zuständigen Behörde, dem Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Darmstadt, Dezernat IV/DA 41.5, Bodenschutz, mitzuteilen. Darüber hinaus ist ein Fachgutachter in Altlastenfragen hinzuzuziehen. Schädliche Bodenveränderungen im Sinne des § 2 Abs.3 Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) und Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen, die geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für den einzelnen oder die Allgemeinheit herbeizuführen.

5. Pflanzenlisten

5.1 Pflanzenliste I Baum- und Strauchgehölze für Heckenpflanzungen

Botanischer Name	Deutscher Name	Wuchs Größe (1)
Acer campestre	Feld-Ahorn	B 2
Acer platanoides	Spitz-Ahorn	B 1
Amelanchier ovalis	Felsenbirne	N S
Betula pendula	Hänge-Birke	B 1
Carpinus betulus	Hainbuche	B 2
Colutea arborescens	Blasenstrauch	N S
Cornus mas	Kornelkirsche	G S
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel	G S
Corylus avellana	Hasel	G S
Crataegus monogyna	Weißdorn	G S
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen	G S
Fagus sylvatica	Rot-Buche	B 1
Fraxinus excelsior	Esche	B 1
Juglans regia	Walnuß	B 2
Ligustrum vulgare	Liguster	G S
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche	N S
Malus domestica	Haus-Apfel	B 3
Malus silvestris	Holz-Apfel	B 3
Prunus avium	Vogel-Kirsche	B 2
(Fortsetzung)		
Prunus mahaleb	Felsen-Kirsche	G S
Prunus padus	Trauben-Kirsche	G S
Prunus spinosa	Schlehe	N S
Pyrus communis	Hausbirne	B 2
Quercus petraea	Trauben-Eiche	B 1
Quercus robur	Stiel-Eiche	B 1
Ribes alpinum	Johannisbeere	K S
Ribes nigrum	Johannisbeere	K S
Ribes uva-crispa	Stachelbeere	K S
Rosa arvensis	Acker-Rose	K S
Rosa canina	Hunds-Rose	N S
Rosa corifolia	Leder-Rose	K S
Rosa gallica	Essig-Rose	K S
Rosa glauca	Hecht-Rose	N S
Rosa majalis	Zimt-Rose	N S
Rosa pimpinellifolia	Bibernell-Rose	K S
Rosa rubiginosa	Wein-Rose	N S
Rubus caesius	Kratzbeere	K S
Rubus fruticosus	Brombeere	N S
Rubus idaeus	Himbeere	H S
Salix caprea	Sal-Weide	G S
Salix pentandra	Lorbeer-Weide	G S
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder	G S
Sorbus aria	Mehlbeere	B 3
Sorbus aucuparia	Eberesche	B 3
Sorbus domestica	Speierling	B 2
Sorbus torminalis	Elsbeere	B 2
Tilia platyphyllos	Sommer-Linde	B 1
Tilia cordata	Winter-Linde	B 1
Ulmus caprinifolia	Feld-Ulme	B 1
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball	G S
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball	G S

5.2 Pflanzenliste II Geeignete Bäume für den Verkehrsanlagen

Botanischer Name	Deutscher Name	Wuchs Größe (1)
Acer campestre	Feldahorn	B2
Acer platanoides	Spitzahorn	B2
Aesculus carnea	Scharlach-Kastanie	B2
Carpinus betulus	Säulenhainbuche	B2
Corylus colurna	Baumhasel	B2
Crataegus lavegjata	Rotdorn	B3
Pyrus calleryana „Chantycleer"	Stadtbirne	B2
Sorbus aria	Mehlbeere	B3
Sorbus intermedia	Elsbeere	B3
Tilia cordata	Winterlinde	B2

5.3 Pflanzenliste III Pflanzen für Fassadenbegrünungen

Botanischer Name	Deutscher Name	Wuchs Größe (1)
Hedera helix	Efeu	3-20 m
Lonicera caprifolium	Echtes Geißblatt	2-5 m
Lonicera periclymenum	Wald-Geißblatt	1-3 m
Vitis vinifera ssp. silvestr.	Wilde Weinrebe	3-10 m
Parthenocissus tricusp.	Wilder Wein	3-10 m

(1) Erklärung der Abkürzungen in der Spalte < Wuchsgröße >
B1 = Baum 1. Ordnung GS = Großstrauch
B2 = Baum 2. Ordnung NS = Normalstrauch
B3 = Baum 3. Ordnung KS = Kleinstrauch

6 Vorbeugende Maßnahmen für den Artenschutz

a) Installation von Nistgeräten:
An Gebäuden sollten, insbesondere nach Sanierungs- und /oder Umbaumaßnahmen an der Fassade und im Dachbereich, zur Vorbeugung möglicher Quartierverluste entsprechend geeignete Hilfsgeräte installiert werden wie z. B. Fledermauskästen (Flachkasten Typ 1 FF, Fledermaushöhle 2FN). Die Umsetzung dieser Maßnahmen sollte den Eingriffen vorangestellt werden und die Installation vor Beginn der Setzperiode bis Anfang März abgeschlossen sein.
b) Fledermausschonender Gebäudeabriss / -sanierung:
Im Falle der Niederlegung von Gebäuden oder der Gebäudesanierung sollten lockere oder hinterfliegbare Fassadenverkleidungen von Hand entfernt sowie auch Gebäuderisse und -öffnungen auf Fledermäuse überprüft werden. Sollten Fledermäuse angetroffen werden, ist eine Umsetzung der Tiere in geeignete Ersatzquartiere vorzunehmen.
Die Niederlegung von Bestandsgebäuden ist außerhalb der Setzzeiten und zudem vor dem Aufsuchen der Winterquartiere durchzuführen, um Verbotstatbestände bei gebäudegebundenen Fledermausarten zu vermeiden. Um eine Beeinträchtigung von überwinternden Fledermäusen auszuschließen, ist die Niederlegung im Oktober durchzuführen. Vorbereitende, der Niederlegung von Gebäuden vorausgehenden Arbeiten, wie bspw. die Entkernung, sind möglich.
Maßnahmenalternative: Sollte die zeitliche Befristung bautechnisch oder planerisch nicht einzuhalten sein, müssen die potenziellen Überwinterungshabitate, Schlafplätze oder Wochenstuben rechtzeitig zerstört werden, um die Strukturen ihrer Funktion zu berauben.
a) Einbau von Quartiersteinen:
Als Ersatz für tatsächlich eintretende oder potenzielle Quartierverluste synanthrop adaptierter Fledermausarten durch Gebäudenederlegung oder Sanierung sind je angefangener 200 m² Gebäudefläche jeweils ein Fledermausstein vom Typ 27 als entsprechendes Hilfsgerät in die oberen Hauswandbereiche der Neubauten einzubauen. Ein gruppenhafter oder koloniearger Einbau ist möglich, die Umsetzung der Maßnahme erfolgt zeitgleich mit den Sanierungs- bzw. Neubaumaßnahmen.
b) Hinweis:
Anregungen und bautechnische Anhaltspunkte sind beispielsweise im Internet erhältlich unter dem Suchbegriff „Nisthilfen für Gebäudebrüter in und an Bauwerken".

7 Kampfmittel

Seitens des Regierungspräsidums Darmstadt und des Kampfmittelräumdienstes wurde im Zuge des Bauleitplanverfahrens keine gesonderte Auswertung von Luftbildern vorgenommen, die Auskunft über einen begründeten Verdacht und das mögliche Auffinden von Bombenblindgängern hätte liefern können, durchgeführt. Der Gemeinde Einhausen liegen keine Kenntnisse über begründete Verdachtsmomente oder über eine mögliche Munitionsbelastung vor. Dies entbindet bei künftigen Bauvorhaben die Bauherrschaft jedoch nicht, sich vor Beginn der Baumaßnahmen über Verdachtsmomente zu informieren und Auskunft über eine mögliche Munitionsbelastung einzuholen. Erforderlichenfalls ist vor Baubeginn das Baufeld durch eine systematische Flächenabsuche zu untersuchen. Soweit im Zuge von Bauarbeiten ein kampfmittelverdächtiger Gegenstand gefunden werden sollte, ist der Kampfmittelräumdienst unverzüglich zu verständigen.

RECHTSVORSCHRIFTEN

Geltende Rechtsvorschriften für den Bebauungsplan in der zum Zeitpunkt der Beschlussfassung gültigen Fassung:

- das Baugesetzbuuch (BauGB)
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO)
- die Planzeichenverordnung (PlanzVO 90)
- das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
- das Wasserhaushaltsgesetz (WHG)
- das Hessisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (HABNatSchG)
- die Hessische Bauordnung (HBO)
- das Hessische Wassergesetz (HWG)
- das Gesetz zum Schutze der Kulturdenkmäler (Denkmalschutzgesetz)
- die Hessische Gemeindeordnung (HGO)

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufstellungsvermerk (§ 2 Abs. 1 BauGB):
Die Gemeindevertretung hat in ihrer Sitzung am ***19.03.2013*** die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ***12.06.2013*** ortsüblich bekannt gemacht.

2. Vermerk über die öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB):
Die Gemeindevertretung hat in ihrer Sitzung am ***28.05.2013*** den Bebauungsplan mit Begründung und Textteil gebilligt und als Entwurf zur Durchführung der öffentlichen Auslegung beschlossen.
Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist abgegeben werden können, am ***12.06.2013*** ortsüblich bekannt gemacht.
Der Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung und Textteil hat in der Zeit vom ***19.06.2013*** bis einschließlich ***19.07.2013*** öffentlich ausgelegen.

3. Vermerk über die förmliche Behördenbeteiligung (§ 4 Abs. 2 BauGB):
Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, wurden mit Schreiben vom ***17.06.2013*** um Stellungnahme gebeten und von der öffentlichen Auslegung benachrichtigt.

4. Abwägungsvermerk:
Die Gemeindevertretung hat die aus der Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 2 BauGB) und der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB) abgegebenen Anregungen in ihrer Sitzung am ***10.09.2013*** geprüft und hierüber beschlossen. Das Ergebnis wurde den Anregungsträgern mitgeteilt.

5. Vermerk über den Satzungsbeschluss (§ 10 BauGB):
Die Gemeindevertretung hat den Bebauungsplan in ihrer Sitzung am ***10.09.2013*** als Satzung beschlossen und die Begründung gebilligt.

Es wird bestätigt, dass der Planinhalt unter Beachtung der vorstehenden Verfahrensschritte mit den Beschlüssen der Gemeindevertretung übereinstimmt. Die Satzung über den Bebauungsplan, bestehend aus Planteil mit Begründung und Textteil, wird hiermit ausgefertigt.

Gemeindevorstand der Gemeinde Einhausen,
den 11.09.2013

Siegel — Bohrer (Bürgermeister)

6. Genehmigungsvermerk (§ 10 Abs. 2 BauGB):
Die Satzung über den Bebauungsplan bedarf nicht der Genehmigung durch die höhere Verwaltungsbehörde.

7. Bekanntmachungsvermerk (§ 10 Abs. 3 BauGB):
Der Beschluss der Satzung wurde am 12.09.2013 ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan tritt nach der Bekanntmachung des Beschlusses über den Bebauungsplan gemäß der Hauptsatzung der Gemeinde Einhausen als Satzung in Kraft.

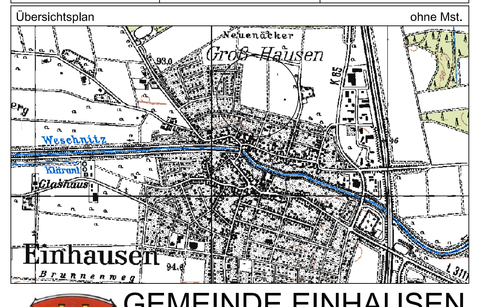
Gemeindevorstand der Gemeinde Einhausen,
den 13.09.2013

Siegel — Bohrer (Bürgermeister)

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

Gemeinde Einhausen Marktplatz 5 64683 Einhausen	Vorhabenträger Straße PLZ Ort	Fassung Satzung Ausfertigung
Proj.-Nr. 34.04K	gez. DH	Datum der letzten Änderung 10.09.2013 Index A

Übersichtsplan — ohne Mst.



GEMEINDE EINHAUSEN

Bebauungsplan Nr. 31
"Die Wilbers II"
Gemarkung Groß-Haußen, Flur 1

Satzung

Maßstab 1:500 — Blatt 1 von 1

INFRAPRO
Ingenieur – GmbH & CO. KG
Hüttenfelder Straße 7
64653 Lorsch
Fon 06251 - 584 783.0
Fax 06251 - 584 783 1
mail mail@infrapro.de
web www.infrapro.de