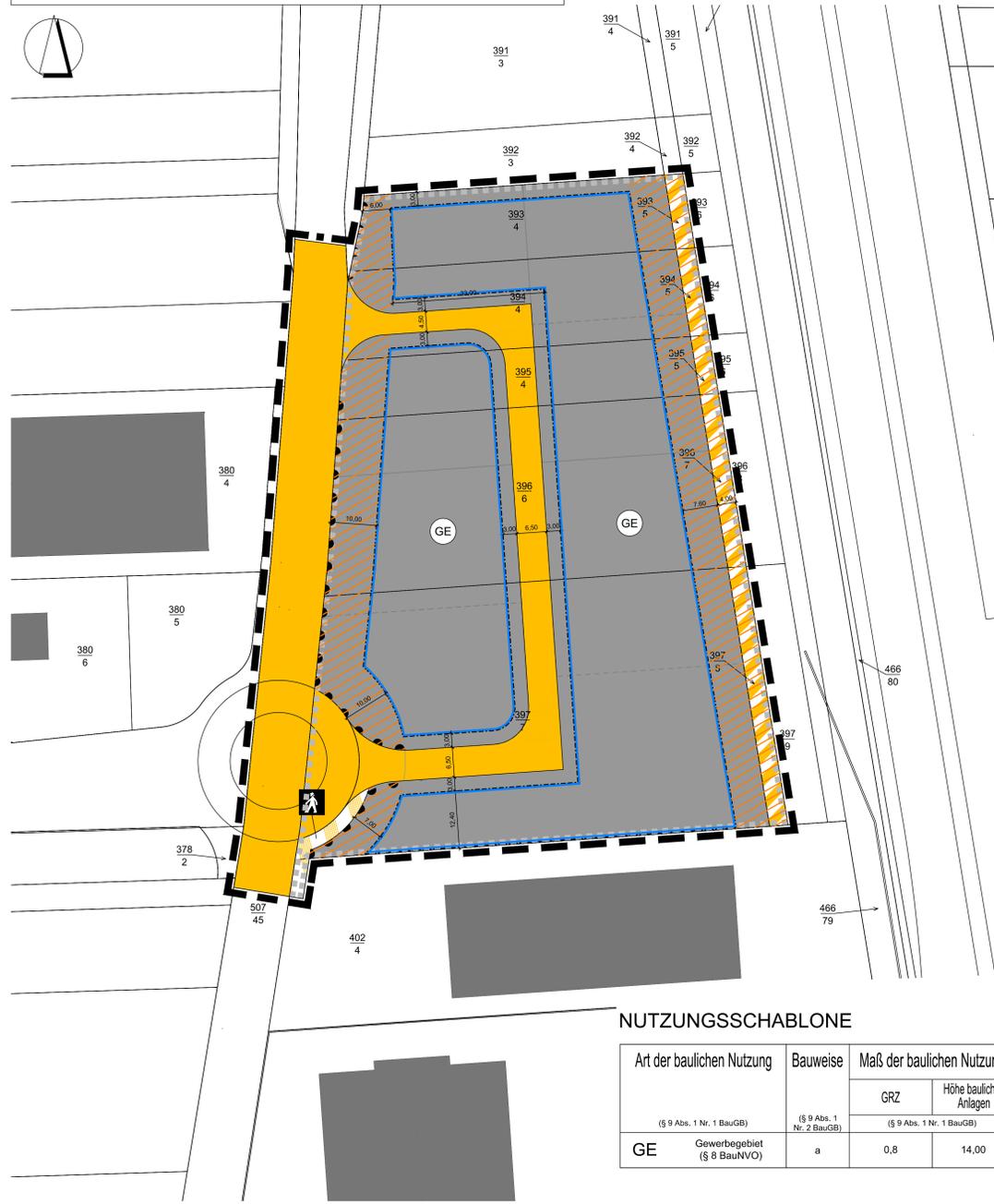


# 3. Änderung Bebauungsplan Nr. 23 "Gewerbegebiet Einhausen Nord"

Gemarkung Groß Hausen, Flur 1, Nr. 393/4, 393/5, 394/4, 394/5, 395/4, 395/5, 396/6, 396/7, 397/7, 397/8, 402/4 tw., 507/45 tw.

# Gemeinde Einhausen

## PLANZEICHNUNG



## NUTZUNGSSCHABLONE

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)	Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)	Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)	
		GRZ	Höhe baulicher Anlagen
GE Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)	a	0,8	14,00

## TEXTFESTSETZUNGEN

### A Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB)

Die nachstehenden textlichen Festsetzungen sind hinsichtlich ihres räumlichen und rechtlichen Geltungsbereichs deckungsgleich mit dem in der Planzeichnung zeichnerisch festgesetzten Geltungsbereich zur 3. Änderung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Einhausen Nord“ und ersetzen in diesem Geltungsbereich vollständig alle textlichen und zeichnerischen Festsetzungen der Ursprungsbebauungspläne. Die zeichnerischen und sonstigen Planfestsetzungen werden durch die nachfolgenden textlichen Festsetzungen ergänzt.

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**
  - Es wird „Gewerbegebiet“ (GE) gemäß des § 8 BauNutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt.
  - Im Sinne des § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO sind die gemäß § 8 Abs. 3 Ziffer 2 und 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
  - Im Sinne des § 1 Abs. 9 i. V. m. § 1 Abs. 5 BauNVO sind Werbeanlagen ausschließlich an der Stelle der eigenen Leistung zulässig.

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

- Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch die in der Nutzungsschablone angegebenen Werte für die zulässigen Obergrenzen der Grundflächenzahl (GRZ) sowie der zulässigen Höhe baulicher Anlagen. Die Nutzungsschablone wird hiermit Bestandteil der Festsetzungen des Bebauungsplanes.
- Abweichende Bestimmung der Überschreitung der zulässigen Grundflächenzahl durch bestimmte Anlagen:  
Die zulässige Obergrenze der GRZ darf durch die Grundflächen baulicher Anlagen im Sinne des § 19 Abs. 4 der BauNutzungsverordnung (BauNVO) bis zu einer Grundflächenzahl von GRZ = 0,9 überschritten werden.

### Bestimmung des Bezugspunktes für die Höhenfestsetzung:

Als Bezugspunkt für die Festsetzung der zulässigen Höhe baulicher Anlagen gilt die Oberkante der anbauartigen Verkehrsfläche in Fahrtrahmitte, gemessen senkrecht vor Gebäudemitte.

**2.4 Ausnahmen vom festgesetzten Maß der zulässigen Höhe baulicher Anlagen:**  
Die zulässige Höhe baulicher Anlagen darf durch Anlagen oder Bauteile der technischen Gebäudeausrüstung und Oberflächentische im Maße überschritten werden, sofern diese einen Abstand zur Gebäudeaußenkante in dem Maße einhalten, wie sie selbst hoch sind.

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

- 3.1 Bauweise:** Es wird abweichende Bauweise festgesetzt, die wie folgt näher bestimmt wird: Es gilt offene Bauweise, abweichend hiervon sind Gebäudelängen über 50 Meter zulässig.
- 3.2 Überbaubare Grundstücksflächen:** Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen festgesetzt.

### B Aufnahme von auf Landesrecht beruhenden Regelungen in den Bebauungsplan (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 81 Abs. 3 HGO)

- Örtliche Bauvorschriften über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 81 Abs. 1 Nr. 1 HGO)**
  - Gestaltung der Gebäudefassaden:  
Die Verwendung von leuchtenden (grünen) oder fluoreszierenden Farbtönen ist unzulässig. Elemente zur Sonneneinstrahlung (z. B. Solar- oder Photovoltaikmodule) an den Gebäudefassaden sind zulässig. Glaselemente zur Fassadengestaltung sind zulässig.

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

- Mauern als Abgrenzung der Grundstücke sind unzulässig. Notwendige Stützmauern zur Abfangung von Geländeversprüngen sind hiervon ausgenommen.
- Einfriedungen als geschichtete Hecken sind ausschließlich aus einheimischen, standortgerechten Gehölzarten, z. B. gemäß der nachstehenden Artenliste (Hinweise Teil D, Ziffer 4) zulässig. Die Verwendung von Formschnitthecken, Thuja- oder Chamaecypariss-Hecken sowie Nadelgehölzen ist unzulässig.
- Zäune sind ausschließlich aus Metall (z. B. als Stabgitter- oder Maschendrahtzaune) oder Holz (z. B. als Staketenzaun) zulässig; geschlossene Ansichtsfächen sind unzulässig. Die Höhe der Zäunungen darf 3,50 m über der Oberkante der anbauartigen Verkehrsfläche in Fahrtrahmitte (bei straßenseitigen Zäunen) oder der fertigen Geländeoberkante (z. B. an Nachbargrenzen) nicht überschreiten. Ein nach innen abgewinkelter Oberflächenschutz ist darüber hinaus zulässig. Errichtung der Zaunanlage ist mit Ausnahme notwendiger Türl- und Toröffnungen, mindestens einseitig eine einreihige Hecke aus einheimischen, standortgerechten Gehölzarten, z. B. gemäß der nachstehenden Artenliste (Hinweise Teil D, Ziffer 4), anzupflanzen, der Pflanzenabstand zwischen den Einzelpflanzen darf 0,75 m nicht überschreiten.

### 3. Örtliche Bauvorschriften über die Nutzung, Gestaltung und Bepflanzung der Grundstücksflächen (§ 81 Abs. 1 Nr. 5 HGO)

- Befestigte sowie vollständig versiegelte Flächen sind auf das erforderliche Mindestmaß zu beschränken. Sofern eine Gefährdung für Grundwasser und Fließgewässer durch schädliche Einträge ausgeschlossen ist, sind Oberflächenbeläge wasserundurchlässig auszubilden (z. B. Breittropfenpflaster, Rasengittersteine etc.).

### 4. Örtliche Bauvorschriften über die Beschränkung von Werbeanlagen (§ 81 Abs. 1 Nr. 1 HGO)

- Werbeanlagen sind ausschließlich an der Stelle der Leistung zulässig.
- Es sind ausschließlich selbstleuchtende oder angestrahlte Werbeanlagen zulässig. Unzulässig sind blinkende Werbeanlagen sowie Laufschriften.

### 5. Verwenden von Niederschlagswasser (§ 37 Abs. 4 HWG)

- Anfallendes, nicht behandlungsbedürftiges Niederschlagswasser ist im Sinne des § 37 Abs. 4 HWG innerhalb der privaten Grundstücke zu verwenden, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen.
- Sollte ein Zisternensystem zum Einsatz kommen, ist dieses aufreißsicher herzustellen. Die Erlaubnis zur Niederschlagswasservereinerung ist bei der unteren Wasserbehörde zu beantragen.
- Die Materialwahl für die Dachflächen ist so zu wählen, dass das Regenwasser nicht nachteilig beeinflusst wird und vor Ort versickert werden kann.

### C Kennzeichnung (§ 9 Abs. 5 BauGB)

- 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 denen Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei denen besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten (hier: hohe bzw. schwankende Grundwasserstände) erforderlich sind.  
In diesem Zusammenhang ist mit Grundwasserschwankungen zu rechnen. Infolge von Grundwasserschwankungen ist auch mit Setzungen und Schrumplungen 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. Kellerkellern entsprechende bauliche Maßnahmen zum Schutz gegen Grundwasseranhebung vorzusehen. Für den Bemessungsgrundwasserstand sind die langjährigen Messstellenaufzeichnungen des Grundwasserdienstes und speziell die Richtwerte der Referenzmessstellen des Grundwasserbewirtschaftungsplanes zu berücksichtigen. Ferner wird empfohlen, den Bemessungsgrundwasserstand ist dem bei der Gemeinde einsehbaren Gutachten (Bemessungsgrundwasserstände für Bauwerksabdichtungen in Einhausen) zu entnehmen. Seitens der Stadt wurde keine Baugrunderkundung für den Planbereich vorgenommen. Zur Berücksichtigung der lokalen Boden- und Grundwasserhältnisse wird die Erstellung eines vorhabenbezogenen Gründungsgutachtens dringend empfohlen.  
Wer in ein vernässetes 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**

- 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.
- Schutz von Versorgungsleitungen**  
Vor der Ausführung von Bauvorhaben oder Pflanzarbeiten im Nahbereich der Straßen haben sich der Bauherr oder dessen Bauführer über die genaue Lage von Versorgungsleitungen bei den Versorgungsunternehmen zu informieren um Beschädigungen am Kabel- und Leitungsbestand zu vermeiden.  
Die erforderlichen Sicherheitsabstände zu bestehenden Versorgungsleitungen sind bei Neupflanzungen 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.
- Brand- und Katastrophenschutz**  
**3.1 Löschwasserversorgung:**  
Gemäß der Stellungnahme der Fachstelle „Brand- und Katastrophenschutz“ beim Landkreis Bergstraße ist innerhalb des Planbereichs zur Brandbekämpfung eine Löschwassermerg nach DV/GW Arbeitsblatt W 405 von 192 m³/h für eine Löszeit von 2 Stunden zur Verfügung zu stellen. Die Löschwasserversorgung ist über das örtliche Wasserversorgungsnetz sicherzustellen. Der Fließüberdruck in Löschwasserversorgungsanlagen darf bei max. Löschwasserentnahme 1,5 bar nicht unterschreiten. Ist eine Wasserversorgung über das örtliche Wasserversorgungsnetz nicht möglich, sind alternative Löschwasservorrichtungen vorab mit der Brandschutzdienststelle des Kreises Bergstraße abzustimmen.  
**3.2 Fläche für die Feuerwehr:**  
Die für die Feuerwehr erforderlichen Zufahrten, Durchfahrten sowie Aufstell- und Bewegungsflächen müssen vorhanden sein. Auf die DIN 14090 - Flächen für die Feuerwehr - ist zu achten.

### 3.3 Zweiter baulicher Rettungsweg:

Sollen Gebäude errichtet werden, bei denen die zum Anlieger bestimmten Stellen (Fenster etc.) mehr als 8 Meter über der Geländeoberfläche liegen, ist der zweite Rettungsweg baulich sicherzustellen, da die örtliche Feuerwehr nicht über ein Hubrettungsfahrzeug verfügt.

### 4. Pflanzenlisten

#### 4.1 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
Amygdalus ovalis	Felsenbirne	N S
Betula pendula	Hänge-Birke	B 1
Carpinus betulus	Hainbuche	B 2
Colletes arborescens	Bäsenstrauch	N S
Cornus mas	Kornelkirsche	G S
Cornus sanguinea	Roter Hartriezel	G S
Corylus avellana	Hassel	G S
Crataegus monogyna	Weißdorn	G S
Eunymus europaeus	Pfaffenhütchen	G S
Fagus sylvatica	Rot-Buche	B 1
Fraxinus excelsior	Esche	B 1
Juglans regia	Walnut	B 2
Ligustrum vulgare	Liguster	G S
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche	N S
Malus domestica	Haus-Äpfel	B 3
Malus sibirica	Holz-Äpfel	B 3
Prunus avium	Vogel-Kirsche	B 2
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 anemifera	Acker-Rose	K S
Rosa carnea	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	Krautbeere	K S
Rubus fruticosus	Brombeere	K S
Rubus idaeus	Himbeere	H S
Salix caprea	Sali-Weide	G S
Salix pentandra	Lorbeer-Weide	G S
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder	G S
Sorbus aria	Mehlbere	B 3
Sorbus aucuparia	Eberesche	B 3
Sorbus domestica	Speierling	B 2
Sorbus torminalis	Eisbeere	B 2

Botanischer Name	Deutscher Name	Wuchs Größe (1)
Tilia platyphyllos	Sommer-Linde	B 1
Tilia cordata	Winter-Linde	B 1
Ulmus campestris	Feld-Ulm	B 1
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball	G S
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball	G S

#### 4.2 Pflanzenliste II Gelegene Bäume für den Verkehrsanlagen

Botanischer Name	Deutscher Name	Wuchs Größe (1)
Acer campestre	Feld-Ahorn	B 2
Acer platanoides	Spitz-Ahorn	B 2
Aesculus carnea	Schmalblät-Kastanie	B 2
Carpinus betulus	Staubhainbuche	B 2
Corylus colurna	Baumhassel	B 2
Crataegus laevigata	Rotdorn	B 3
Pyrus calleryana	Stadtbirne	B 2
Quercus robur	Hausbirne	B 3
Sorbus aria	Mehlbere	B 3
Sorbus intermedia	Eisbeere	B 3
Tilia cordata	Winterlinde	B 2

#### 4.3 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. silvestris	Wilde Weinrebe	3-10 m
Parthenocissus tricuspidata	Wilder Wein	3-10 m

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

### 5. Bauverbotszone

Im Sinne § 9 Bundesfernstraßengesetz (FStrG) und § 23 Hessisches Straßengesetz (HStrG) sind innerhalb der im Planzeichnerisch festgesetzten Bauverbotszone hochbauliche Anlagen sowie Abtragungen und Aufschüttungen unzulässig.

## PLANZEICHENERKLÄRUNG

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

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

- GE Gewerbegebiet (GE) (§ 8 BauNVO)

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

GRZ Grundflächenzahl als Obergrenze

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

a abweichende Bauweise (§ 22 Abs. 4 BauNVO)

Baugrenze (§ 23 BauNVO)

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

Öffentliche Straßenverkehrsflächen

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung hier: Unterhaltungsweg

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung hier: öffentlicher Fußweg (Bürgersteig)

Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen hier: Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

8. Sonstige Planzeichen

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

Bauverbotszone einer klassifizierten Straße

Vorschlag Grundstücksgrenze

## VERFAHRENSNACHWEISE

### 1. Aufstellungsvermerk (§ 2 Abs. 1 BauGB):

Die Gemeindevertretung hat in ihrer Sitzung am 17.04.2012 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 23 "Gewerbegebiet Einhausen Nord", 3. Änderung beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 18.04.2012 ortsüblich bekannt gemacht.

### 2. Vermerk über die öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB):

Die Gemeindevertretung hat in ihrer Sitzung am 17.04.2012 den Bebauungsplan mit Begründung 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 18.04.2012 ortsüblich bekannt gemacht.  
Der Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung hat in der Zeit vom 25.04.2012 bis einschließlich 25.05.2012 öffentlich ausliegen.

### 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 24.04.2012 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 26.06.2012 geprüft und hierüber beschlossen. Das Ergebnis wurde den Anregungsträgern mitgeteilt.

### 5. Vermerk über den Satzungsbeschluss (§ 10 BauGB):

Die Gemeindevertretung hat den Bebauungsplan Nr. 23 "Gewerbegebiet Einhausen Nord", 3. Änderung, in ihrer Sitzung am 26.06.2012 als Satzung beschlossen und die Begründung gebilligt.

Es wird bestätigt, dass der Planhath unter Beachtung der vorstehenden Verfahrensschritte mit den Beschlüssen der Gemeindevertretung übereinstimmt. Die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 23 "Gewerbegebiet Einhausen Nord", 3. Änderung, bestehend aus Planteil mit textlichen Festsetzungen und Begründung, wird hiermit ausfertigt.

Gemeindevorstand der Gemeinde Einhausen, den 30.06.2012



Bürgermeister

### 6. Genehmigungsvermerk (§ 10 Abs. 2 BauGB):

Die Satzung über den Bebauungsplan bedarf nicht der Genehmigung durch die höhere Verwaltungsbehörde.

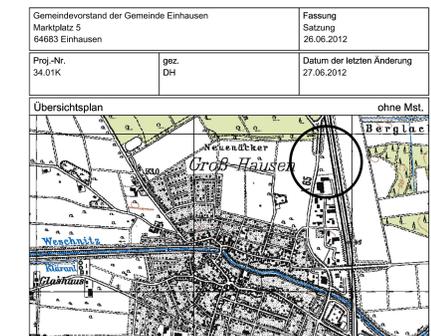
### 7. Bekanntmachungsvermerk (§ 10 Abs. 3 BauGB):

Der Beschluss der Satzung wurde am 30.06.2012 ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan Nr. 23 "Gewerbegebiet Einhausen Nord", 3. Änderung, tritt mit der Bekanntmachung des Beschlusses über den Bebauungsplan als Satzung in Kraft.

Gemeindevorstand der Gemeinde Einhausen, den 30.06.2012



Bürgermeister



**GEMEINDE EINHAUSEN**

Bebauungsplan Nr. 23  
"Gewerbegebiet Einhausen Nord",  
3. Änderung

Gemarkung Groß-Hausen, Flur 1

Maßstab 1:500 Blatt 1 von 1

**INFRA PRO GmbH**

Infrastruktur- und Projektlösungen  
Am Erbacherweg 4  
64664 Heppenheim

Fon 06252-68 90 90  
Fax 06252-68 90 91  
mail mail@infra-pro.de  
web www.infra-pro.de