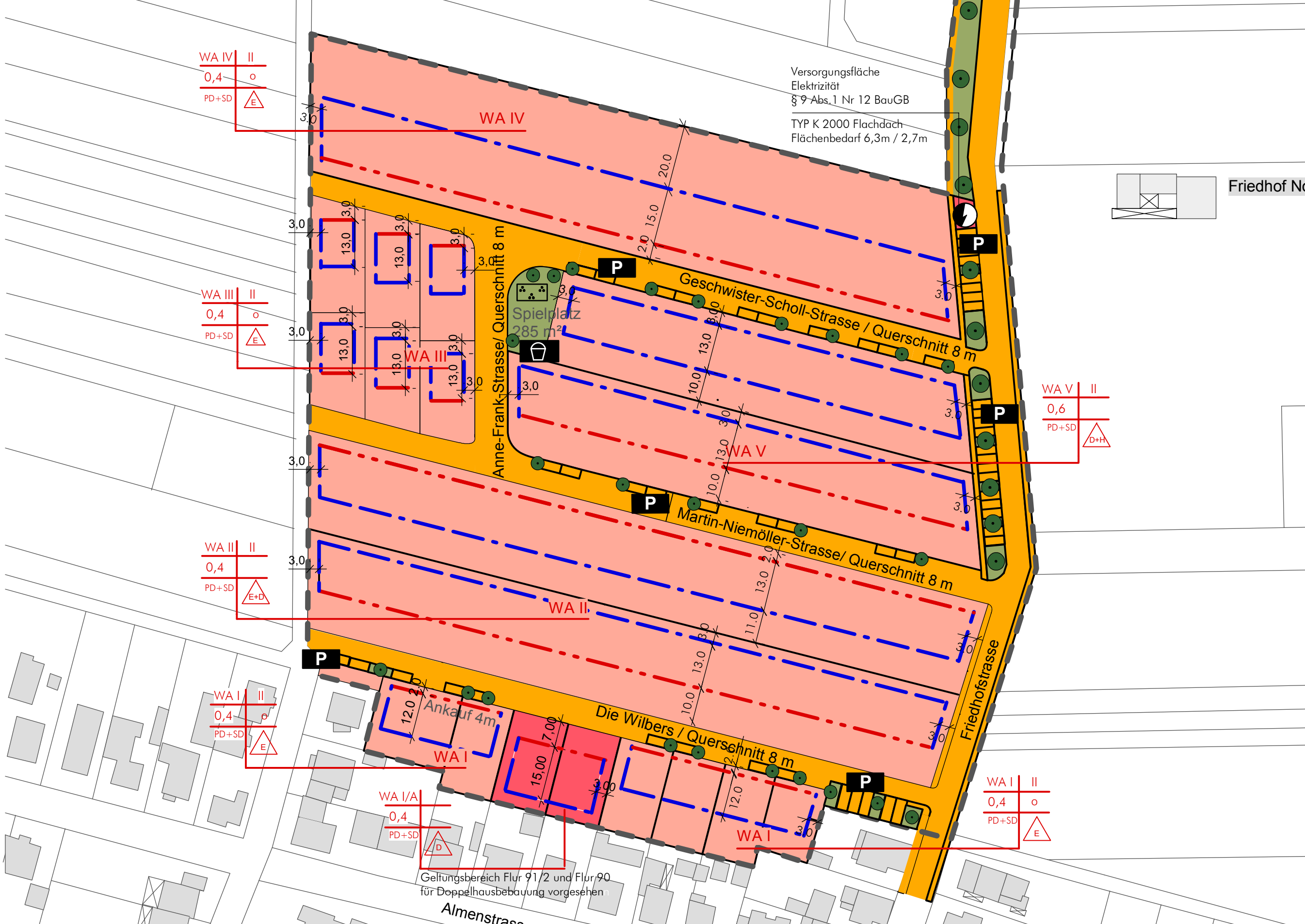


	Allgemeine Wohngebiete		Einfahrtbereich
	Straßenverkehrsflächen		Einfahrt
	offentl. Grünfläche		Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
	Ausgleichsfläche		Umgrenzung Flächen Nebenanlagen, Garagen Stellplätze, Gemeinschaftsanlagen
	Parkanlage		Besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen (Grundwasser) §9 Abs. 5 Ziff. 1 BauGB
	Erhaltungsfäche		Finstriechung Satteldach
	private Grünfläche		Reines Wohngebiet
	Pflanzgebot / Baum		Besonderes Wohngebiet
	Baulinie		Finsthöhe in Meter
	Baugrenze		Traufhöhe in Meter
	Geltungsbereich		Dachneigung in Altgrad
	öffentl. Parkflächen		Pultdach
	Verkehrsberuhigter Bereich		Satteldach
	Fußgängerbereich		offene Bauweise
	Spielplatz		



Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß §9 (1) Baugesetzbuch (BauGB)			
Gebiet Gemäß Planeintrag	GRZ Grundflächenzahl §19 BauNVO	GFZ Geschossflächenzahl §20 BauNVO	Bauweise §22 BauNVO
WA I	0,4	0,8	Offene Bauweise nur Einzelhäuser zulässig Max. Hauslänge 12m
WA I/A	0,4	0,8	Abweichende Bauweise nur bei Doppelhäuser
WA II	0,4	0,8	Abweichende Bauweise nur bei Doppelhäuser Max. Hauslänge pro Hauseinheit 9m Einzelhäuser Max. Hauslänge 12m zulässig
WA III	0,4	0,8	Offene Bauweise nur Einzelhäuser zulässig Max. Hauslänge 12m
WA IV	0,4	0,8	Offene Bauweise nur Einzelhäuser zulässig Max. Hauslänge 12m
WA V	0,6	1,2	Abweichende Bauweise Hausgruppen Max. Hauslänge pro Hauseinheit 7m und Doppelhäuser Max. Hauslänge pro Hauseinheit 9m

- 1.1.0 Art der baulichen Nutzung gemäß §9 (1), BauGB**
- 1.1.1 Der gesamte Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird als allgemeines Wohngebiet gemäß §4 BauNVO festgesetzt
- 1.1.2 Gemäß §16 (2)3 BauNVO sind maximal zwei Vollgeschosse zulässig
- 1.1.3 Gemäß §16 (2)3 BauNVO dürfen bauliche Anlagen eine Traufhöhe von 7,5 m nicht überschreiten und eine Höhe von 5,6 m nicht unterschreiten.
Bezugshöhe für die baulichen Anlagen ist die Höhenlage der angrenzenden Straße (Straßenmitte) in der Mitte der Straßenfront des jeweiligen Baugrundstücks, gemessen in einem Winkel von 90° zwischen Gebäudemitte und Straßenseite der anbaufähigen Straße.
- 1.1.4 Die gemäß §4 (3) 2 bis 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) werden ausgeschlossen, um die städtebaulichen Ziele der Wohnnutzung zu sichern.
- 1.1.5 Festsetzung der abweichenden Bauweise im Gebiet WA II
- einseitiger Grenzbaubau nur bei Doppelhäuser
- die mind. Breite der Hauseinheiten bei Doppelhäuser wird auf 6,5 m festgelegt.
Die mind. Breite einer Einheit in der Hausgruppe wird auf 6,5 m festgelegt.
- einseitiger Grenzbaubau nur bei Doppelhäuser und Endhäuser von Hausgruppen
- beidseitiger Grenzbaubau bei Mitteleinheiten von Hausgruppen zulässig
- Eine Hausgruppe wird auf max. 3 Hauseinheiten festgelegt.
Die mind. Breite einer Einheit in der Hausgruppe wird auf 6,5 m festgelegt.
- 1.1.6 Das Teilgebiet WA I bekommt für die rückwärtige Bebauung der Almenstrasse folgende Bestimmung:
Die Erschliessung darf für Neubauten nur über die nördliche Planstrasse erfolgen.
- 1.2.0 Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen**
Die gemäß §14 (1) BauNVO untergeordneten Nebenanlagen werden ausgeschlossen. Der zu erwartende sparsame Umgang mit Grund und Boden soll nicht weiter durch Hütten usw. verpaid werden.
Die Nebenanlagen sollen bei Bedarf an den Garagenbaukörper angeschlossen werden. Stellplätze und Garagen sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig, jedoch nur bis zur hinteren, der Straße abgewandten Baugrenze.
- 1.3.0 Öffentliche Grünfläche (Spielplatz/Grünanlage) gemäß §15 BauGB**
- 1.3.1 Bei der Bepflanzung der öffentlichen Grünfläche sind überwiegend Pflanzen der beigefügten Artenliste zu verwenden. Alle Pflanzungen sind extensiv und im Sinne des integrierten Pflanzenschutzes zu unterhalten und zu pflegen. Abgestorbene Gehölze sind artgerecht nachzupflanzen.
- 1.4.0 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß §9(1)20 BauGB.**
Für die in der Planzeichnung entsprechend gekennzeichnete Fläche gemäß §9(1)20 BauGB werden folgende Festsetzungen getroffen:
- 1.4.1 Zur Eingriffskompensation ist ein nördlich gelegenes Grundstück mit der Flurstücksnummer 312 auf eine Teilfläche von ca. 5095m² in eine Frischwiese umzuwandeln. Die Mahd der Fläche soll ein- oder zweischichtig erfolgen, Teilabschnitte zu unterschiedlichen Zeiten. Mähzeitpunkt nicht vor Mitte Juni, das Mähgut ist komplett abzuräumen. Die Anwendung von Düngemittel- und Pflanzenschutzmitteln wird ausdrücklich ausgeschlossen.
- 1.5.0 Das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß §9 (1) 25a und §9 (1) 25b BauGB**
- 1.5.1 Im Straßenraum sind auf öffentlichen und privaten Flächen entlang der Straßen und Wege sowie im Bereich der Stellplätze Bäume/Bepflanzungen vorzunehmen. Die Anzahl der im Bebauungsplan zeichnerisch festgesetzten Baumpflanzungen ist einzuhalten, der Pflanzort ist in geringem Maße verschiebbar. Die Größe der Baumscheiben muss mind. 4 m² betragen, sie sind als offene, nicht befahrbare Vegetationsflächen anzulegen. Bei der Pflanzung von Straßenbäumen ist auf Grund der besonderen Standortverhältnisse im Straßenraum, sowie aus gestalterischen Gründen je Straßenzug nur eine Art zu verwenden.
- 1.5.2 Die Flächen zwischen öffentlichen Verkehrsflächen und Baulflächen sind mit Ausnahme der öffentlichen Parkflächen und erforderlichen Erreichungseinrichtungen von Versiegelung freizuhalten, dauerhaft vegetativ anzulegen, zu unterhalten und mit Laubbäumen II. Ordnung zu bepflanzen (siehe zeichnerische Festsetzung).
- 1.5.3 In den Gebieten WA I - WA V ist im Bereich der Hausgärten je Grundstück mindestens ein klein Kroniger Laubbaum oder Obstbaum zu pflanzen.
- 1.5.4 Je 3 Park- oder Stellplätze ist mind. 1 Laubbaum mit einer unbefestigten Baumscheibe (Größe mind. 6 m²) zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.
- 1.5.5 Für die Pflanzungen sind einheimische standortgerechte Pflanzen der beiliegenden Artenliste zu verwenden.
- 1.5.6 Alle Pflanzen sind extensiv und im Sinne des integrierten Pflanzenschutzes zu unterhalten und zu pflegen.
- 1.5.7 Die Versorgungskabel-/leitungen müssen ein mind. Abstand von 2,5 m von den tiefwurzelnden Bäumen aufweisen. Bei Unterschreitung dieses Abstandes hat der Leitungsbetreiber bzw. Leitungsvorsorgor Kabel bzw. Leitungen vor Wurzeleinwirkung zu sichern. Die DIN 18920 ist zu beachten.
- 1.6.0 Das Sammeln und Verwenden von Niederschlagswasser gemäß §39 HBO.**
- 1.6.1 Das von den Dachflächen neu errichteter baulichen Anlagen, abfließende und sonst auf dem Grundstück anfallende Niederschlagswasser, ist auf dem Grundstück zu verwenden.
- Um Trinkwasser einzusparen soll das anfallende Niederschlagswasser, in Zisternen gesammelt werden und für die Brauchwasserentnahme und die Grünflächenbewässerung genutzt werden. Hierfür erforderliche Maßnahmen sollten auf Grundlage der Empfehlung, für Bau und Betrieb von Regenwasseranlagen in privaten und öffentlichen Gebäuden, des hessischen Ministeriums für Umwelt- und Reaktorsicherheit getroffen werden. Regenwasserzisternen sind nur innerhalb der Gebäude oder unterirdisch zulässig. Überschüssiges Niederschlagswasser ist nach Möglichkeit auf dem Grundstück zu versickern. Dabei sind Anlagen zur dezentralen Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser gemäß ATV Arbeitsblatt A 138 anzulegen und zu unterhalten. Die Einleitung von überschüssigem Niederschlagswasser in die öffentliche Kanalisation kann nur erfolgen, wenn nachgewiesen wird, dass die Versickerung oder sonstige Verwendung nicht möglich ist. Diese Festsetzung schließt evtl. notwendige wasserrechtliche Erlaubnisse und Bewilligungen nicht mit ein.

- 1.7.0 Festsetzung der Höhenlage gemäß §9(2) BauGB.**
- 1.7.1 Die Baugrundstücke sind bis auf Höhe der angrenzenden Straße aufzuschütten. Bezugshöhe ist die Höhenlage der jeweils angrenzenden Straße (Straßenmitte), in der Mitte der Straßenfront des jeweiligen Baugrundstücks, gemessen in einem Winkel von 90° zwischen Gebäudemitte und Straßenseite der anbaufähigen Straße
- 1.7.2 Für die Grundstücke entlang der westlichen und nördlichen Geltungsbereichsbaugrenze wird festgesetzt, dass abweichend von Festsetzung 1.7.1 die Aufschüttung nur bis zur hinteren Baugrenze vorgeschrieben wird. Ausnahmeweise und mit Zustimmung des Nachbarn kann die Aufschüttung bis zur Hinterkante der baulichen Anlage begrenzt werden.
Der Bereich zwischen hinterer Baugrenze und hinterer Grundstücksgrenze ist bis auf eine Höhe von 0,5 m zurückzuführen. Hierzu sind unmittelbar an der hinteren Grundstücksgrenze ohne Abstandsfläche, Stützmauern bis 0,5 m zulässig. Bezugspunkt ist die Höhe des an der hinteren Grundstücksgrenze angrenzenden Grundstücks. Hiervon sind in begründeten Einzelfällen, die im Sinne von §31 (2) 3 BauGB zu einer nicht beabsichtigten Härte führen würden, Ausnahmen zulässig.
- 1.8.0 Die überplante Fläche wird gemäß §9 (5) BauGB als vernässungsgefährdete Fläche gekennzeichnet.
- Bezug zum Hydrogeologischen Gutachten vom 12.02.2002 im Auftrag der Bauleitplanung Einhausen Bebauungsplan Nr.23 "Gewerbegebiet Einhausen Nord" vom Institut für Bodenmechanik Erd-, und Grundbau in Darmstadt.
- Bewertung der Grundwasser-situation unter Einbeziehung der Vorgaben des "Grundwasserbewirtschaftungsplanes Hessisches Ried"
- Vergleich mit dem Gutachten der Brandt Gardes Sitzmann Umwelt GmbH, im Auftrag des Wasserbeschäftigtenverbandes Riedgruppe Ost
- Bewertung Bemessungsgrundwasserstände für Bauwerksabdichtungen in Einhausen
- Gemäß dieser Gutachten sind bauwerkseitig Vorkehrungen hinsichtlich steigender Grundwasserstände zu treffen.

- Bauordnungsrechtliche Festsetzungen gemäß §9 (4) Baugesetzbuch (BauGB)**
- Festsetzungen über die Äußere Gestaltung baulicher Anlagen gemäß §87 HBO und des §1 der Verordnung über die Aufnahme von auf Landesrecht beruhender Regelungen in den Bebauungsplan vom 28. Januar 1977 (GVBl. S. 102) beschlossen gem. §5 HGO.
- 2.1.0 Dachaufbildung.**
- 2.1.1 Die Dachneigung darf bei Satteldach 25 bis 40 Grad betragen. Die Dachneigung darf bei Pultdach 20 bis 25 Grad betragen.
- 2.1.2 Zulässig sind ausschließlich Sattel-, und Pultdächer.
- 2.1.3 Dachaufbauten sind bis max. 50% der Traufhöhe zulässig.
- 2.1.4 Garagendächer sind als Flachdach (max. 10° Dachneigung) auszuführen.
- 2.1.5 Zur Eindeckung der Gebäudedächer sind Ziegel- oder Betondachsteine zu verwenden. Faserzement ist grundsätzlich unzulässig.
- 2.1.6 Die max. Firsthöhe bei Satteldach wird auf 10,50 m begrenzt. Die max. Firsthöhe bei Pultdach wird auf 9,00 m begrenzt. Die mind. Traufhöhe bei Pult- und Satteldach wird auf 5,6 m festgelegt. Die max. Traufhöhe bei Pult- und Satteldach wird auf 7,5 m festgelegt.
- 2.2.0 Fassaden**
- 2.2.1 Die Fassaden sind in hellen, gedeckten Farben zu gestalten. Dunkle Farbtöne können im Bereich der Halfassaden eingesetzt werden.
- 2.2.2 Naturnahe Materialien wie mineralische Putze, Ziegel, Kalksandstein und Holz sind zu verwenden.
- 2.3.0 Gestaltung der Grundstücksränder.**
- 2.3.1 Notwendige Zufahrten, Stellplätze und sonstige Wege- und Platzflächen außerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche sind mit wasserdurchlässigen Belägen anzulegen (z.B. Rasengittersteine bzw. Rasenpflaster)
- 2.3.2 Mind. 80% der als nicht überbaubaren Grundstücksfläche ausgenommen Terrassen, Wegbefestigungen und Stellplätze sind von Versiegelung freizuhalten, gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. Bei der Pflanzenauswahl sind die beigefügten Pflanzenlisten zu beachten, insbesondere ist auf die Stadtklimaverträglichkeit der Pflanzen zu achten.
- 2.4.0 Stellplätze für Abfallbehälter.**
- Müll- und Abfallimer sind mit ortsfesten Anlagen (Mauern, Zäune u.ä.) oder geeigneten immergrünen Pflanzen (z.B. Liguster, Mahonie, Efeu, Buchsbaum, Kirschlorbeer) ausreichend abzuschirmen. Die Höhe der Abschirmung soll über der oberen Kante der Müll- und Abfallimer liegen.
- 2.5.0 Gestaltungsvorschriften Hausgruppen**
- 2.5.1 Der maximale Höhenversatz der Traufwände wird auf 1,0 m festgesetzt.
- 2.5.2 Der maximale straßenseitige Tiefenversatz wird bei Gebieten ohne straßenseitige Baulinie auf 2,0 m festgesetzt.
- 2.5.3 Bei der Fassadengestaltung ist eine einheitliche Material- und Farbwahl vorzunehmen.
- 2.5.4 Doppelhäuser und Hausgruppen müssen die gleiche Hauptfirstrichtung aufweisen.

Rechtsgrundlagen
Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997, zuletzt geänd. durch G v. 15. Dezember 2001, BGBl. I S. 3762
Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I, S. 132 ff.), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22. April 1993 (BGBl. I, S. 466)
Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts -Planzeichenverordnung (PlanzV 90)- Fassung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S.58)
Hessische Bauordnung (HBO) in der Fassung vom 18. Juni 2002 (GVBl. S. 274)
Hessische Gemeindeordnung (HGO) in der Fassung vom 01. April 1993 (GVBl. I S. 170), geändert am 23. Dezember 1999 (GVBl. 2000 I S. 2)
Hessisches Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Hessisches Naturschutzgesetz - HENatG) in der Fassung vom 16. April 1996 (GVBl. I S. 145 geändert am 18. Dezember 1997 (GVBl. I S. 429, 433) GVBl. II 881-17)
Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) vom 14.05.1990 (BGBl. I S. 880), zuletzt geändert durch das 5. Gesetz zur Änderung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes vom 19. Oktober 1998 (BGBl. I S. 3178)
Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 20.12.1976 (BGBl. I S. 3574) in der Fassung der Bekanntmachung vom 12. März 1987 (BGBl. I S. 889), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 21. September 1998 (BGBl. I S. 2994)

- Hinweise**
- Bei Erdarbeiten zu Tage kommende Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände (z.B. Scherben, Steingeräte, Skeletreste) sind nach §20 Denkmalschutzgesetz unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Schloß Bieberich, 65203 Wiesbaden, zu melden. Funde und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen.
Es wird empfohlen, das Gebäude so auszubilden, dass ein möglichst sparsamer Energieverbrauch und eine möglichst geringe Umweltbelastung erreicht werden (z.B. erhöhte Wärmedämmung, Bemessung und Orientierung der Fenster, nächtlichen Wärmeschutz an den Fenstern, Anordnung von Pufferzonen, Optimierung der Heizung und Warmwasserbereitung).
- Bei der Installation von Zisternen ist §17(1) der Trinkwasser-Verordnung sowie DIN 1988 dringend zu beachten.
- Es wird darauf hingewiesen, dass das Planungsgebiet im Geltungsbereich des Grundwasserbewirtschaftungsplans Hessisches Ried liegt. Im Rahmen der Umsetzung dieser wasserwirtschaftlichen Fachplanung sind teilweise großflächige Grundwasserspiegelanhebungen beabsichtigt, die im Rahmen einer künftigen Bebauung zu beachten sind. Maßgeblich sind dabei jeweils die langjährigen Messstellenaufzeichnungen des Landesgrundwasserdienstes und speziell die Richtwerte der Referenzmessstellen des Grundwasserbewirtschaftungsplanes zu berücksichtigen.
- Demzufolge ist in einigen Planungsgebieten mit Nutzungseinschränkungen (z.B. Verzicht auf Unterkellerung) oder zusätzliche Aufwendungen (z.B. bauliche Vorkehrungen gegen Vernässung) zu rechnen. Diese sind entschädigungslos hinzunehmen. Wer in ein bereits vernässtes oder vernässungsgefährdetes Gebiet hinein baut und keine Schutzvorkehrungen gegen Vernässung trifft, kann bei auftretenden Vernässungen keine Entschädigung verlangen.
- Hinweis der Unteren Wasserbehörde: Aus wasserrechtlicher Sicht wird darauf hingewiesen, dass durch den oberflächennahen Grundwasserstand besondere bauliche Vorkehrungen erforderlich werden können. Eventuell notwendige Grundwasserhaltungen bedürfen einer Erlaubnis der Unteren Wasserbehörde.
Es wird empfohlen, das Grundstück mit geeigneten technischen Maßnahmen (z.B. Rückstaunklappe) gegen rückstauendes Wasser aus Kanal, Zisternennotlauf etc. abzusichern.
- Die Löschwasser-versorgung ist über das örtliche Wasserversorgungsnetz sicherzustellen. Zur Brandbekämpfung muss eine Wassermenge gem. DVGW Arbeitsblatt 405 von 96 m³/h für eine Löschzeit von 2 Stunden zur Verfügung stehen. Der Fließüberdruck in Löschwasser- Versorgungsanlagen darf bei max Löschwasserentnahme 1,5 bar nicht unterschreiten. Auf die DIN 14090 - Flächen für die Feuerwehr ist dringend zu beachten.

Bebauungsplan Wilbers Gemeinde Einhausen		
Vorhabenträger	Gemeinde Einhausen Marktplatz 5	Bebauungsplan Nr. 27 Datum der Offenlegung vom: 21. Juli 2004 bis 23. August 2004 Datum der Beschlußfassung: 12. Oktober 2004 Der Bürgermeister der Gemeinde Einhausen
Verfasser des Vorhabens	Planungsgruppe-DXF Waldsrasse 19 64683 Einhausen	
Projektbegleitung	Bauamt Gemeinde Einhausen	
Maßstab: 1 : 1000	Plangröße: DIN A1	Datum: Oktober 2004