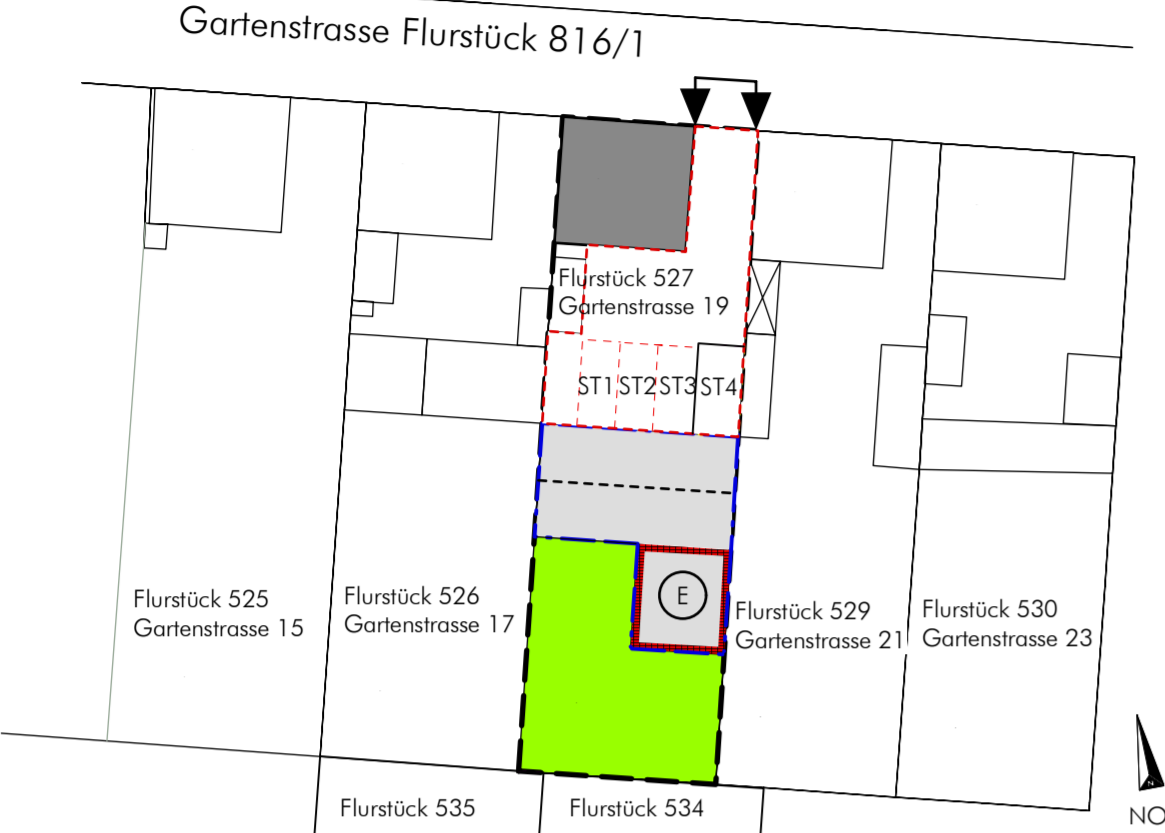


Gemarkung "Klein - Hausen"
Flurnummer 1



- 1. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (BauGB § 9 Abs. 1 Nr.2, BauNVO §§ 22 und 23)**
- Baulinie (BauGB § 9 Abs. 1 Nr.2, BauNVO §§ 22 und 23)
 - Baugrenze (BauGB § 9 Abs. 1 Nr.2, BauNVO §§ 22 und 23)
 - Umgrenzung von Erhaltungsreichen des alten Bestandes (BauGB § 172 Abs. 1) Sondernutzung Balkon im OG
- 2. Verkehrsflächen (BauGB § 9 Abs. 1 Nr.11)**
- Straßenbegrenzungslinie (BauGB § 9 Abs. 1 Nr.11)
- 2.1 Flächen für Stellplätze und Garagen (BauGB § 9 Abs. 1 Nr. 4)**
- private Fläche für Zufahrt
 - Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluss an andere (BauGB § 9 Abs. 1 Nr.4, 11 z. B. Einfahrt
 - z. B. Einfahrtbereich
 - Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
- 3. Grünflächen (BauGB § 9 Abs. 1 Nr.11)**
- Grünflächen (BauGB § 9 Abs. 1 Nr.15) Erhaltungsbereich
- 4. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (BauGB § 9 Abs. 1 Nr.25)**
- Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (BauGB § 9 Abs. 1 Nr. 25)
 - Bäume anpflanzen (BauGB § 9 Abs. 1 Nr. 25)
 - Sträucher anpflanzen (BauGB § 9 Abs. 1 Nr. 25)
 - Sonstige Bepflanzungen (BauGB § 9 Abs. 1 Nr. 25)
- 5. Sonstige Planzeichen**
- Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze Garagen und Gemeinschaftsanlagen (BauGB § 9 Abs. 1 Nr. 4 und Nr. 22)

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN GEMÄSS § 9 (1) BAUGESETZBUCH (BauGB)

Gebiet gemäß Planentwurf	GRZ Grundflächenzahl, § 19 BauNVO	GFZ Geschossflächenzahl, § 20 BauNVO	Bauweise § 22 BauNVO	Zahl der Vollgeschosse
MI	0,4	0,8	geschlossene Bauweise	II

- 1.1.0 Art der baulichen Nutzung gemäss § 9 (1), BauGB
- 1.1.1 Für den gesamten Geltungsbereich des Bebauplanes wird gemäß Flächennutzungsplan, Mischgebiet (MI) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.
- 1.1.2 Gemäss § 16 (2)3 BauNVO sind maximal zwei Vollgeschosse zulässig
- 1.1.3 Gemäss § 16 (2)3 BAU NVO dürfen bauliche Anlagen eine Traufwandhöhe von 6,10 m und Firsthöhe von 7,30 m nicht überschreiten. Bezugshöhe für die Höhe baulicher Anlagen ist die Höhenlage der angrenzenden Straße Gartenstrasse (Straßenmitte) in der Mitte der Straßentfront des jeweiligen Baugrundstücks, gemessen in einem Winkel von 90 ° zwischen Gebäudemitte und Straßennachse.
- Bestand Scheune: 5.10 m Traufhöhe, 6.10 m Firsthöhe
Neu: 6.10 m Traufhöhe, 7.30 m Firsthöhe
- 1.2.0 Nebenanlagen**
Gemäss § 14 BauNVO in Verbindung mit §23 (5) BauNVO wird festgesetzt, daß Nebenanlagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig sind.
- 1.2.2 Stellplätze**
Gemäss § 9 (4) BauGB, §12 (2)
Die Lage der Stellplätze wird im Bebauungsplan von ST1 - ST4 präzisiert.
Wir verweisen auf die Stellplatzverordnung der Gemeinde Einhausen.
- 1.3.0 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäss § 9(20) BauGB**
- Für die in der Planzeichnung entsprechend gekennzeichnete Fläche gemäss § 9(20) BauGB werden folgende Festsetzungen getroffen:
- 1.3.1** Das Grundstück mit der Flurstücksnummer 527 wurde bisher als Scheunengebäude und Lagergebäude genutzt. Substanz und Umgebung des Grundstückes verweisen auf eine Wohnnutzung. Zu diesem Zweck sind geeignete bauliche Maßnahmen zu ergreifen.
- Der südliche Teil des Grundstückes wird momentan als Garten genutzt und im Bebauungsplan und Grünordnungsplan als solcher geschützt.

- 1.4.0 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**
- 1.4.1 Eingriffskompensation**
Eine Eingriffskompensation wird nicht notwendig. In dem geplanten Gebiet werden vorhandene Scheunen- und Lagergebäude beibehalten und es werden keine neuen Gebäude erstellt.
- 1.5.1** Für die Neupflanzungen sind einheimische standortgerechte Pflanzen der deutschen Artenliste zu verwenden.
- 1.5.2** Alle Pflanzen sind extensiv und im Sinne des integrierten Pflanzenschutzes zu unterhalten und zu pflegen.
- 1.6.0 Das Sammeln und Verwenden von Niederschlagswasser gemäss §39 HBO.**
- 1.6.1** Das von den Dachflächen, neu errichteter baulicher Anlagen abfließende und sonst auf dem Grundstück anfallende Niederschlagswasser ist auf dem Grundstück zu sammeln und zu verwenden. Der Überschuss wird grundsätzlich in die Kanalisation geleitet. Regenwasseranlagen dürfen an den Kanal angeschlossen werden. Um Trinkwasser einzusparen, wird empfohlen, das von den Dachflächen neu errichteter baulicher Anlagen anfallende Niederschlagswasser in Zisternen zu sammeln und für die Brauchwassererzeugung und die Grünflächenbewässerung zu nutzen. 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 erfolgen. Diese Festsetzung schließt evtl. notwendige wasserrechtliche Erlaubnisse und Bewilligungen nicht mit ein.
- 1.6.2** Das Fassungsvermögen von Regenwasserzisternen muss mind. 20 l/m² horizontal projizierter Dachfläche betragen. Nach unten offene Zisternen (Schachtversickerung) sind unzulässig.
- 1.7.0** 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 Grundwassersituation unter Einbeziehung der Vorgaben des "Grundwasserbewirtschaftungsplanes Hessisches Ried"

Vergleich mit dem Gutachten der Brandt Gerdes Sitzmann Umwelt GmbH, im Auftrag des Wasserbeschaffungsverbandes Riedgruppe Ost.

- Bewertung Bemessungsgrundwasserstände für Bauwerksabdichtungen in Einhausen

Gemäß dieser Gutachten sind bauwerkseitig Vorkehrungen hinsichtlich steigender Grundwasserstände zu treffen

BAUORDNUNGSRECHTLICH 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 Dachausbildung**
- 2.1.1** Die Dachneigung der neu zu errichtenden Anlagen darf 25° bis 35° Grad betragen.
- 2.1.2** Zulässig sind ausschließlich Satteldächer.
- 2.1.3** Dachaufbauten sind bis max. 50% der Traufhöhe zulässig.
- Fassaden**
- 2.2.1** Die Fassaden sind in hellen, gedeckten Farben zu gestalten. Dunkle Farbtöne können im Bereich der Holzfassaden eingesetzt werden.
- 2.2.2** Naturnaher Materialien wie mineralische Putze, Ziegel, Kalksandstein und Holz sind zu verwenden.
- 2.2.3** Für die Außenbeleuchtung im öffentlichen und privaten Bereich sind Natriumdampflampen oder andere insektenunschädliche Lichtquellen zu verwenden.
- 2.3.0 Gestaltung der Grundstücksfreiflächen**
- 2.3.1** Es ist zu empfehlen, notwendige Zufahrten im nördlichen Bereich des Grundstücks 527 mit wasserdurchlässigen Belägen anzulegen (z.B. Rasengittersteine, Rasenpflaster, -Schotter, Fahrspuren o.ä.).
- 2.3.2** Der südliche Teil der nicht überbauten Grundstücksfläche ist von Versiegelung freizuhalten, gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. Bei der Pflanzenauswahl sind die deutschen Pflanzenlisten zu beachten, insbesondere ist auf die Stadtklimaerträglichkeit der Pflanzen zu achten.
- 2.3.3** Bei beidseitiger Bepflanzung der Grundstücks- und Gebietsgrenzen kann die erforderliche Abstandsfläche zur Förderung und Entwicklung geschlossener Bestände unterschritten werden.
- 3.0. Abwehrender Brandschutz**
Die Löschwasserversorgung ist über das örtliche Wasserversorgungsnetz sicherzustellen. Zur Brandbekämpfung muss eine Wassermenge gem. DVGW Arbeitsblatt W 405 von 96m³/h für eine Löschzeit von 2 h zur Verfügung stehen. Der Flüssigerdruck in Löschwasserversorgungsanlagen darf bei max. Löschwasserentnahme 1,5 bar nicht unterschreiten.
- 4.0** Bei allen Baumaßnahmen, die einen Eingriff in den Boden erfordern, ist auf organoleptische Auffälligkeiten zu achten. Werden diese festgestellt, ist umgehend das Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Umwelt Darmstadt (Dezernat 41.5.) zu informieren.

STÄDTEBAULICHE PLANUNG

- KONZEPT / BEGRÜNDUNG DES BEBAUUNGSPLANES**
- ANLASS UND ZIELE DES VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLANES**
- Aus der Erweiterung bestehender Objekte in Einhausen ist es wichtig, den Umbau, Ausbau und Anbau einer bestehenden Bebauung mit einem vorhabenbezogenen Bebauungsplan abzustimmen.
- Weil eine Umnutzung zu Wohnzwecken im Bestand einer Genehmigung bedarf, müssen Grundstück und Außenraum auf diese neue Maßnahme planerisch vorbereitet werden.
- Grund für diese Umnutzung ist die gewünschte Schaffung von zusätzlichem Wohnraum innerhalb des Grundstückes durch Umbau des ehemaligen Scheunengebäudes.
- Diese Entwicklung und Erschließung von zusätzlichen Wohnflächen erfolgt im Rahmen einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung und Nachverdichtung innerhalb des vorhandenen Bestandes.
- Es ist bei dem vorliegenden Konzeptansatz wichtig, daß die Substanz der vorhandenen Scheune voll genutzt werden kann. Diese Umnutzung trägt maßgeblich zu einer nachhaltigen Bebauung bei. Bestände, die leer stehen, werden sinnvoll umgenutzt, Ressourcen werden geschützt, ohne das eine städtebaulicher Nachteil entsteht.**

Rechtsgrundlagen


Baugesetzbuch (BauGB) vom in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997 zuletzt geändert durch Art. 1 G vom 24. Juni 2004 I 1359
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 (PlanV 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),
Hessisches Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Hessisches Naturschutzgesetz - HNatG) 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 20.12.1997 (BGBl. I S. 3574) in der Fassung der Bekanntmachung vom 12. März 1987 (BGBl. I S. 889), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 25. März 2002. Geändert durch Art. 5 G v. 24. 6.2004 I 1359


Verfahren:

Aufstellungsbeschluss:	06.07.2004
Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses:	27.10.2004
Frühzeitige Bürgerbeteiligung:	08.11.2004/08.12.2004
Bekanntmachung der frühzeitigen Bürgerbeteiligung:	27.10.2004
Beschlussfassung über eingegangene Anregungen und Offenlegungsbeschluss	15.02.2005
Offenlegung	21.03.2005 - 21.04.2005
Bekanntmachung der Offenlegung	12.03.2005
Beteiligung der Träger öffentlicher Belange mit Schreiben vom	21.03.2005 - 21.04.2005
10.03.2005	
Beschlussfassung über eingegangene Anregungen und Satzungsbeschluss	07.06.2005
Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses	13.06.2005
Inkrafttreten	14.06.2005

Einhausen, den 14.06.2005

Andreas
Bürgermeister



Bebauungsplan Gemeinde Einhausen Nr. 30 Gartenstrasse 19 ,Flurstück 527, 64683 Einhausen		
Vorhabenträger	Adelheid und Klaus-Peter Cursaru Blütenweg 19	Bebauungsplan Nr. 30
Verfasser des Vorhabens	Planungsgruppe-DXF Waldstrasse 19 64683 Einhausen	
Projektbegleitung	Bauamt Gemeinde Einhausen 	
Maßstab: 1 : 500	Plangröße: DIN A 2	
		Datum: 10.05.2005