

**FESTSETZUNGEN NACH DER PLANZEICHENVERORDNUNG**

**ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG**

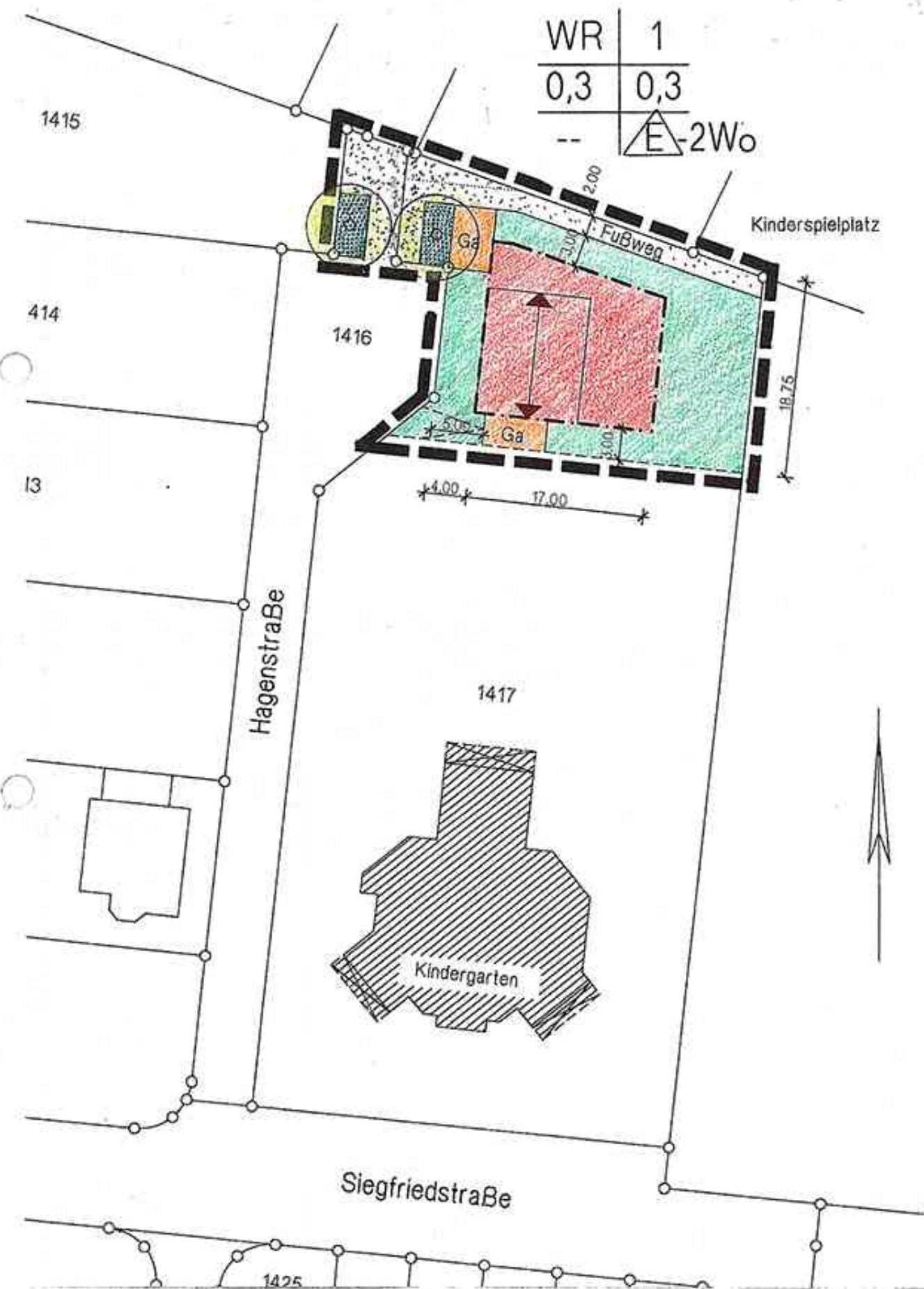
- WR** Reines Wohngebiet § 3 BauNVO
- 1** Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze § 16 (4) BauNVO
- 0,3** Grundflächenzahl GRZ § 19 BauGB
- 0,3** Geschosflächenzahl GFZ § 20 BauGB
- E** nur Einzelhäuser zulässig § 22 (2) BauNVO
- 2Wo** Beschränkung der Zahl der Wohnungen § 9 (1) Nr. 6 BauGB
- Baugrenze § 23 (1+3) BauNVO
- ↔** vorgeschriebene Hauptfirstrichtung § 9 (1) BauGB

**GRÜNFLÄCHEN**

- Anpflanzungen von Bäumen § 9 (1) Nr. 25a BauGB
- öffentliche Grünfläche § 9 (1) Nr. 15 BauGB
- private Grünflächen § 9 (1) Nr. 15 BauGB

**SONSTIGE FESTSETZUNGEN**

- Empfehlung für Grundstücksgrenzen
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs § 9 (7) BauGB
- Ga** Garagen § 9 (1) Nr. 22 BauGB



**PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**

**Höchstzahl der Wohnungen:** (§ 9 (1) Nr. 6 BauGB)  
Einzelhaus max. 2 Wohnungen

**Höhenlage der baulichen Anlagen:** (§ 16 (2) BauNVO)  
OKFFB-EG= max. 1,10m über Straßenniveau, Traufe max. 5.00m, First max. 11.00m

**Garagen:** (§ 9 (1) Nr. 4 + 22 BauGB)  
Die Garagen können an die Grundstücksgrenze angebaut werden (siehe Planeintrag), sonst innerhalb der überbaubaren Flächen, sie können als Carport ausgeführt werden. Dachneigung siehe Wohngebäude, Traufhöhe max. 2.75m, Firsthöhe max. 5.50m, Garagentiefe max. 6.50m.

**Überbaubare Grundstücksfläche:** (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)  
Die PKW-Stellplatzfläche und ihre Zufahrten dürfen max. 20% der nicht überbaubaren Grundstücksfläche betragen. Eine Überschreitung dieses Anteils auf max. 30% ist ausnahmsweise zulässig, wenn die Stellplatzfläche und die Zufahrten mit nur zwei max. 0.70m breite Fahrspuren befestigt werden. (siehe landschaftsplanerische Festsetzung-Nr. )

**Mindegrundstücksgröße:**  
500 qm

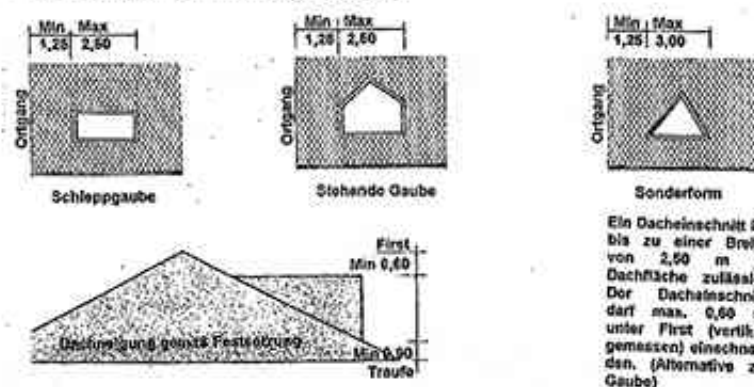
**Hinweise:**  
Gemäß Altlastenkataster des Kreises Bergstraße von 1992 ist im Plangebiet mit keinen Altlasten zu rechnen.

**GESTALTUNGSSATZUNG** (§ 118 (1) HBO)

**Dachform und -neigung:**  
Satteldach bzw. versetztes Pultdach, Dachneigung 25-38°.

**Dachdeckung:**  
Für die Dacheindeckungen sind nur Tonziegel oder Dachsteine in roter bis rotbrauner Farbe zulässig.

**Dachaufbauten:**  
Gaubenform und -größe sowie deren Anordnung auf der Dachfläche sind entsprechend der Abbildung zulässig:



**Solaranlagen:**  
Für die Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie ist eine Abweichung gemäß § 31 (1) BauGB der Vorschrift zur Dachneigung möglich, sofern dies der funktionsgerechte Nutzungswinkel für Solaranlagen erforderlich macht. Die vorgeschriebene Nord-Süd-Richtung des Firstes darf zu diesem Zweck in die Ost-West-Richtung geändert werden.

**Höhenlage:**  
Die Höhenlage bezieht sich auf 0.00 -OK Straße.  
Hinweis: Grundwasserstände sind zu beachten, s. Tab. Begründung des B-Plan-Nr. 19 (genehmigt am 23.07.1990)

**Einfriedigungen:**  
Einfriedigungen zur öffentlichen Straße sind nur als Massivsockel mit einer max. Höhe von 0.30 m ü. OK Bürgersteig oder als lebender Zaun max. 0.50 m zulässig. Einfriedigungen zu Nachbargrundstücken sind nur als Zaun mit Massivsockel (Draht, Holz, Metallgeländer) bis 1.20m oder als lebender Zaun zulässig.

**Müllbehälter:**  
Müllboxen sind nur in den überbaubaren Flächen in Verbindung mit den Gebäudeteilen zulässig. (kein Waschbeton)

**Vortretende Bauteile:**  
Erker, Hauseingänge, etc. sind bis 1,00 m über die Baugrenze bei max. 50% der Gebäudefront möglich.

**Empfehlungen:**  
Bei der Ausführung der Wohngebäude sollte der Niedrigenergiehaus-Standard angestrebt werden.

**LANDSCHAFTSPLANERISCHE FESTSETZUNGEN**

Die landschaftsplanerischen Festsetzungen sind gemäß § 9 (1) Nr. 11, 20 und 25 BauGB, §§ 10 und 87 HBO sowie § 4 HeNatG.

**Geltungsbereich** (§ 4 HeNatG, § 9 (1) Nr. 7 BauGB)  
Der Geltungsbereich entspricht dem des Bebauungsplanes.

**Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und Sonstigen Bepflanzungen** (§ 9 (1) Nr. 25a BauGB)  
Die Verwendung von Herbiziden und Pestiziden ist nach § 9 (1) Nr. 20 BauGB nicht zulässig.

**Private Gärten**  
Für die private Grünfläche werden die folgenden heimischen und standortgerechten Bäume und Sträucher festgesetzt. Gemäß der Kennzeichnung haben diese Arten besondere Qualitäten als Bienennährgehölz BNG, Falternährgehölz FNG und/oder Vogelschutzgehölz VSG:  
Acer campestre (Feld-Ahorn) BNG/VSG  
Acer platanoides (Spitzahorn) BNG/VSG  
Berberis vulgaris (Sauerdorn) BNG  
Betula pendula (Sandbirke) BNG/FNG  
Carpinus betulus (Hainbuche) BNG/VSG  
Cornus sanguinea (Roter Hartriegel) BNG/FNG

- Corylus avellana (Hasel) BNG/FNG
- Crataegus spec. (Weißdorn) BNG/FNG/VSG
- Daphne mezereum (Seidelbast) BNG
- Euonymus europaea (Pfaffenhütchen) BNG/VSG
- Fraxinus excelsior (Esche) BNG/FNG
- Pinus sylvestris (Waldkiefer) BNG
- Populus tremula (Zitter-Pappel) BNG/FNG
- Prunus padus (Vogelkirsche) BNG/FNG/VSG
- Quercus petraea (Trauben-Eiche) BNG/FNG/VSG
- Quercus robur (Stieleiche) BNG/FNG/VSG
- Rubus idaeus (Himbeere) BNG/FNG/VSG
- Sorbus aucuparia „Moravica“ (Mährische Vogelbeere) BNG/VSG
- Tilia cordata (Winterlinde) BNG/VSG

Auch die folgenden fruchttragenden Bäume und Sträucher sind zulässig:  
Castanea sativa (Eßkastanie)  
Juglans regia (Walnuß) BNG  
Prunus cerasifera (Kirschlorbelaube) BNG  
Prunus domestica (Zwetschge) BNG  
Ribes nigrum (Schwarze Johannisbeere) BNG  
Ribes rubrum (Rote Johannisbeere) BNG  
Ribes uva-crispa (Stachelbeeren) BNG  
Rubus fruticosus (Wildbrombeere) BNG  
Rubus idaeus (Himbeere) BNG  
Sorbus domestica (Speierling) BNG/VSG

Die Pflanzung von Koniferen (außer Pinus sylvestris) ist nicht zulässig.

Für die Obstbäume sollen ortstypische, möglichst kleinkronige Sorten gewählt werden. Dabei sollen insbesondere die von dem Hessischen Landesamt für Regionalentwicklung empfohlenen Obstsorten verwendet werden (vgl. „Empfehlungen für resistente, tolerante und robuste Obstsorten in Hessen“).

An der Nord/Nord-Ostfassade soll mittels Fassadenbegrünung ein Wärme- und Schallpuffer entstehen. Fassadenbegrünung ist auch für die Garage, Carports und Müllbehälter sowie für alle ungegliederten Wandflächen (bis 30 qm) vorgesehen. Als Rankpflanzen werden vorgeschlagen:  
Clematis spec. (Waldrebe)  
Hedera helix (Efeu)  
Hydrangea petiolaris (Kletterhortensie)  
Lonicera spec. (Geißblatt)  
Parthenocissus spec. (Wilder Wein)

Auch die Anlage von Spalierobst, besonders ortstypische Sorten, wird empfohlen.

Einfriedigungen zwischen Nachbargrundstücken sowie zu den untergeordneten Straßen sollen in licht- und luftdurchlässiger Form (Drahtzaun o.ä.) oder als lebende Hecken ausgeführt werden. Letztere Ausführung wird empfohlen; zulässig sind alle o.g. Arten.

Dem Bauantrag muß ein verbindlicher Freiflächenplan im Maßstab 1:200 beigelegt werden incl. Pflanzlisten, der nach fachkundiger Prüfung Bestandteil der Baugenehmigung wird.

Dabei müssen folgende Auflagen erfüllt werden: max. 20 % der Freifläche dürfen für Stellflächen, Carports, Zuwege und Terrassen gestaltet werden. Diese dürfen nur in wasserdurchlässiger Form versiegelt werden, vgl. unten. Auf den verbleibenden unversiegelten Freiflächen dürfen maximal 30% für intensiv genutzte Flächen, wie z.B. Sitzbereiche, Rasenflächen, Nutzgärten etc. gestaltet werden. Die ökologisch wertvollen Restflächen sollen z.B. die folgenden Strukturen beinhalten: freiwachsende Hecken, Baumpflanzungen, Kräuterpflanzungen, Staudenpflanzungen, Fassadenbegrünungen, Teiche, Trockenmauern, Versickerungsmulden etc.

**Öffentliche Grünfläche**  
Im Bereich des Fußweges sollen wie im Plan dargestellt zwei Einzelbäume der Art Juglans regia (Walnuß) gepflanzt werden. Pflanzqualität: 3 x verpfl., mit Drahtballierung, Durchmesser 5-5,5 cm, Stammumfang 16-18 cm. Für die Pflanzung sollen 15 qm der bestehenden Pflasterfläche (wasserdurchlässig) entsiegelt werden. Die Pflanzbeete sollen flächendeckend mit standortgerechten Sträuchern unterpflanzt werden.

**Regenwasserrückhaltebehälter und Versickerungsmulden** (auch § 9 (6) BauGB)  
Bindend vorgeschrieben sind die Anlage von Regenwasserrückhaltebehältern (Zisternen etc.) oder alternativ die Ausbildung von Versickerungsmulden (nicht tiefer als 0,5 m). Die Versickerung in Sickerschächten ist nicht zulässig.

Raumvolumen der Rückhaltebehälter sowie Lage und Ausmaß der Versickerungsmulden sind entsprechend der Größe der angeschlossenen Dachflächen mit mind. 25 l pro qm vorzusehen. Der Anschluß aller Dachflächen ist vorgeschrieben. Auf das Arbeitsblatt der Abwassertechnischen Vereinigung (ATV) A 138 wird hingewiesen. Die Regenwasserrückhaltebehälter sind für Grundstücke mit einer GRZ von 0,3 mit einem Überlauf in eine Versickerungsmulde zwingend vorgeschrieben. Die Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser auf einzelnen Wohngrundstücken ist unter bestimmten Voraussetzungen erlaubnisfrei (vgl. Erläß ehem. Hess. Ministerium für Umwelt, Energie, Bundesangelegenheiten vom 2.5.94). Auf die kommunale Abwasserentsorgung wird hingewiesen. Die Sammlung von Regenwasser zur Gartenbewässerung oder zur Brauchwassernutzung wie z.B. zur Toilettenspülung wird empfohlen.

**Verkehrsflächen** nach § 9 (1) Nr. 11 BauGB  
Parkierungsflächen, Gehwege und Mischverkehrsflächen sind auf privaten Flächen wasserdurchlässig als Schotterrassen, als Rasenfugenpflaster, als weitfüßiges Pflaster in wasserdurchlässigem Untergrund, als wassergebundene Decke oder anderen ähnlichen versickerungsfähigen Befestigungsarten mit einem Versickerungsgrad von mindestens 30 % auszuführen. Dies gilt ebenso für alle Parkierungsflächen und neu anzulegenden Gehwege im öffentlichen Bereich.

**VERFAHREN**

Aufstellungsbeschuß der Gemeindevertreterversammlung gemäß § 2 (1) BauGB für die 2. Änderung des Bebauungsplanes -Nr. 19 am 23. 4. 1996.  
Ortsübliche Bekanntmachung des Beschlusses erfolgte am 6. 5. 1996

27. Feb. 1997

Datum

Unterschrift

Bürgermeister

Die Gemeindevertreterversammlung hat in Ihrer Sitzung am 2. 7. 1996 den Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplanes -Nr. 19 mit Begründung beschlossen.  
Dieser hat gemäß § 3 (2) BauGB i. V. m. § 2 (2+3) BauGB-MaßnahmenG in der Zeit von 22. 7. 1996 bis einschließlich 22. 8. 1996 öffentlich ausgelegen.  
Gemäß § 4 (1+2) BauGB wurden die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange beteiligt und von der Auslegung benachrichtigt.  
Die Bekanntmachung der Auslegung erfolgte gemäß § 3 (2) BauGB am 8. 7. 1996.

27. Feb. 1997

Datum

Unterschrift

Bürgermeister

Die Gemeindevertreterversammlung hat in Ihrer Sitzung am 19. 12. 1996 die 2. Änderung des Bebauungsplanes -Nr. 19 gemäß § 3 (3) BauGB geprüft und über die vorgebrachten Bedenken und Anregungen entschieden.

Der Bebauungsplan wurde gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

27. Feb. 1997

Datum

Unterschrift

Bürgermeister

Nach der Bekanntmachung am 27. 2. 1997 ist die 2. Änderung des Bebauungsplanes -Nr. 19 rechtsverbindlich und liegt zur Einsicht öffentlich aus.

27. Feb. 1997

Datum

Unterschrift

Bürgermeister

**RECHTSGRUNDLAGEN**

Für diesen Bebauungsplan gilt:

- das Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. vom 08. Dezember 1986, zuletzt geändert durch das Gesetz vom 22. April 1993
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) i. d. F. vom 23. Januar 1990, zuletzt geändert durch das Gesetz vom 22. April 1993
- das Maßnahmengesetz zum Baugesetzbuch (BauGB-MaßnahmenG) i. d. Neufassung vom 28. April 1993
- Hessisches Naturschutzgesetz (HENatG) i. d. F. vom 19. September 1980, zuletzt geändert durch das Gesetz vom 4. April 1990
- die Planzeichenverordnung 1990 vom 18. Dezember 1990

**GEMEINDE EINHAUSEN**

**BEBAUUNGSPLAN - NR. 19  
2. ÄNDERUNG**

Maßstab  
Planungsstand

1 : 500  
Februar / 1997

Ausarbeitung:  
SWAP-architekten  
Dipl.-Ing. Dieter Schneider

Grünordnungsplan:  
Dipl.-Ing. Ulla Schuch