

**PLANUNGSRECHTLICHEN FESTSETZUNGEN: gemäß § 9 BauGB und Verordnung zu § 2 (5) BauGB über die bauliche Nutzung der Grundstücke - BauNVO - in der Fassung vom 27.01.1990 [BGBl. S. 127]) zum Bebauungsplan Nr. 9, „2. Änderung ‚Im Pfaffenacker – In der Hollerhecke‘ “ der Gemeinde Einhausen.**

## **Teil 2 TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**

---

### **1.0 Art der baulichen Nutzung:**

WA – Allgemeines Wohngebiet.

Gemäß § 9 (1) 1 BauGB i. V. m. § 4 (1) und (2) BauNVO.

### **2.0 Bauweise:**

Als Bauweise wird „offen“ festgesetzt. Die Anordnung der Baukörper auf dem Grundstück wird durch Baugrenzen bestimmt. Überschreitungen der Baugrenzen durch Vorbauten wie z.B. Erker, Balkone, Wintergärten, Müllabstellanlagen und Kellerabgänge sind bis 1,50 m zulässig, wenn diese im einzelnen nicht breiter als 4,0 m sind. Rampen, Freitreppen und Terrassen (einschl. der erforderlichen Stützmauern) sind bis zur Höhe des Erdgeschoßfußbodens auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Dies gilt auch für Terrassen bis maximal 30 qm Größe.

### **3.0 Maß der baulichen Nutzung:**

#### **3.1 Zulässige Grundflächenzahl:**

Die Grundflächenzahl wird mit max. 0,4 bestimmt.

#### **3.2 Zulässige Geschoßflächenzahl:**

Die Geschoßflächenzahl wird mit max. 0,7 bestimmt.

#### **3.3 Anzahl der Vollgeschosse:**

Die Anzahl der Vollgeschosse wird mit II festgesetzt.

#### **3.4 Anzahl der Wohnungen:**

Pro Wohngebäude sind max. 2 Wohneinheiten (WE) zulässig.

### **4.0 Höhe der baulichen Anlagen:**

Die traufseitige Außenwandhöhe wird gemessen von der Straßenachse der bestehenden Straßen (Im Böhlchen/ Beethovenstr.) bis zum Schnittpunkt des verlängerten Außenmauerwerks mit der Dachhaut.

Sie beträgt max. 5,20 m.

#### **4.1 Die maximale Außenwandhöhe bei Garagen und Carports beträgt bezogen auf Straßenhöhe 2,50 m.**

## 5.0 Zulässigkeit von Garagen, 'Carports', Stellplätzen:

Garagen, 'Carports' und Stellplätze mit ihren Zufahrten sind auf den dafür vorgesehenen Grundstücksflächen zulässig. Außerdem sind sie auch dort zulässig, wo es die landesrechtlichen Vorschriften ermöglichen; d.h., nach § 87 (6) HBO wird festgesetzt, daß innerhalb des Plangeltungsbereiches und innerhalb der zeichnerischen hierfür festgesetzten Flächen zusätzlich zu einer Grenzgarage bis maximal 8,00 m Grenzwalllänge ein weiterer Stellplatz an der gleichen Grenze ohne eigene Abstandsfläche zu dieser zulässig ist. Diese Festsetzung gilt bei Einhaltung der zeichnerischen Festsetzungen des Bebauungsplanes auch für mehr als eine Grenze je Grundstück. (Garagen in Grundstücksecken oder bis zu zwei Garagen und zwei Stellplätzen an zwei Grundstücksgrenzen des selben Grundstücks).

Die Abmessungen von „Carports“ werden wie folgt festgesetzt:

Breite → max. 3,00 m,

Länge → max. 6,00 m,

Höhe → max. 2,50 m.

(Siehe auch 4.1 „Außenwandhöhe“)

## 6.0 Niederschlagswasserversickerung:

Es wird empfohlen, überschüssiges Niederschlagswasser der Dachflächen und sonstiger privater Flächen (Terrassen, Wege, Stellplätze) auf dem Grundstück in einer Zisterne zu sammeln (siehe Pkt. 12.0 der Bauordnungsrechtlichen Festsetzungen).

Diese Empfehlung schließt notwendige wasserrechtliche Erlaubnisse und Bewilligungen nicht mit ein.

### Hinweis:

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich des Grundwasserbewirtschaftungsplanes Hessisches Ried. 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 zusätzlichen Aufwendungen (z.B. bauliche Vorkehrungen gegen Vernäbungen) zu rechnen. Diese sind entschädigungslos hinzunehmen.

Wer in ein bereits vernäbtes oder vernäbungsgefährdetes Gebiet hineinbaut und keine Schutzvorkehrungen gegen Vernäbungen trifft, kann bei auftretenden Vernäbungen keine Entschädigung verlangen.

Aufgestellt: Darmstadt, 27. März 2000, Ri/hh, BP1-EH-10.doc

Geändert: Darmstadt, 09. Juni 2000, Ri/hh