

**RECHTSGRUNDLAGEN**

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 8. Dezember 1986, zuletzt geändert durch Gesetz vom 22. April 1993.
- Bauordnungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990, zuletzt geändert durch Gesetz vom 22. April 1993.
- Bundesnaturschutzgesetz in der Fassung vom 12. März 1987, zuletzt geändert durch Gesetz vom 22. April 1983.
- Hessisches Naturschutzgesetz vom 19. September 1980, zuletzt geändert durch Gesetz vom 4. April 1990.
- Hessisches Wassergesetz in der Fassung vom 22. Januar 1990, geändert durch Gesetz vom 26. Januar 1990.
- Maßnahmenverordnung zum Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 28. April 1983.
- Planzeichenverordnung 1990 vom Dezember 1990.
- Verordnung über die Aufweise von auf Landesebene bestehenden Regelungen in des Bebauungsplan vom 26. Januar 1977, in Verbindung mit der HBO in der Fassung vom 20. Dezember 1993.
- Wasserhaushaltsgesetz in der Fassung vom 23. September 1966, geändert durch Gesetz vom 28. August 1992.

**LANDSCHAFTSPLANERISCHE FESTSETZUNGEN**

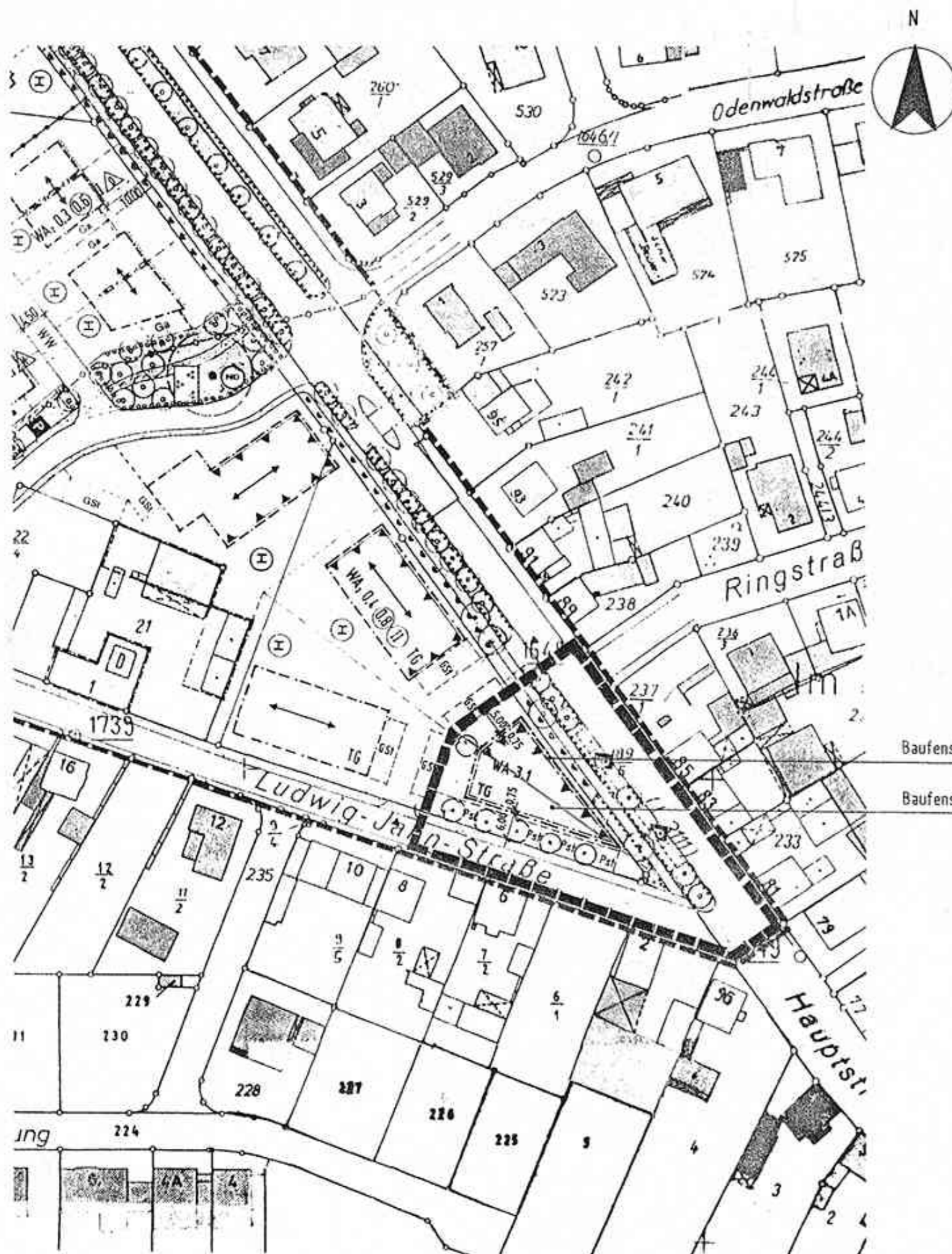
Die landschaftsplanerische Festsetzungen sind gemäß § 9 (1) Nr. 11, 20 und 25 BauGB §§ 10 und 87 HBO sowie § 4 HstAG.

- 1.0 **Geltungsbereich** (§ 4 HstAG, § 9 (1) Nr. 7 BauGB)  
Der Geltungsbereich entspricht dem der 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 20.
- 2.0 **Oberbodensicherung** (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)  
Der Oberboden sowie der kulturfähige Unterboden sind nach DIN 18 915 zu sichern und auf dem jeweiligen Baugrund bzw. Ausgleichfläche wieder aufzutragen. Dies gilt für Hochbaummaßnahmen sowie für die Anlage von Versickerungsmäulen.
- 3.0 **Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen** (§ 9 (1) Nr. 25a BauGB)  
Die Verwehung von Herbiziden und Pestiziden ist nach § 9 (1) Nr. 20 BauGB nicht zulässig.
- 4.0 **Sonstige Maßnahmen nach § 9 (1) Nr. 20 BauGB**
- 4.1 **Regenwasserrückhaltebehälter und Versickerungsmäulen nach § 9 (1) Nr. 20 BauGB**  
Regenwasserzisternen sind die Anlage von Regenwasserzisternen (Zisternen etc.) oder alternativ die Ausbildung von Versickerungsmäulen (nicht tiefer als 0,5 m).  
  
Raumvolumen der Rückhaltebehälter sowie Lage und Ausmaß der Versickerungsmäulen sind entsprechend der Größe der angeschlossenen Dachflächen mit mind. 25 l pro qm vorzusehen. Der Anschlag aller Dachflächen ist vorgeschrieben. Auf das Arbeitsblatt der Abwassertechnischen Vereinigung (ATV) A 138 wird hingewiesen.  
Die Sammlung von Regenwasser zur Gartenbewässerung wird empfohlen.  
Ein Überlauf aus der Zisterne ans Ortsentwässerungssystem ist möglich.



**GELTUNGSBEREICH**

Der Geltungsbereich der 4. Änderung des Bebauungsplans umfasst die Grundstücke der Gemarkung Groß-Hausen, Flur 4 Nr. 22 / 42



Baufenster Ebene 1  
Baufenster Ebene 2 (OG)

**PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNG**

- 1.0 **Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches** (§ 9 (7) BauGB) der 4. Änderung  
Der Anwendungsbereich der textlichen Festsetzungen wird durch den zeichnerisch dargestellten Geltungsbereich der 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 20 „Jägersburger Straße“, „Ludwig-Jahn-Straße“, „Die Löchelgewann“ bestimmt.
- 2.0 **Art der baulichen Nutzung** (§ 9 (1) Nr. Bau GB)
- 2.1 **Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO**  
WA 3.1 Allgemeines Wohngebiet nach § 4 Bau NVO
- 3.0 **Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB und §§ 16-21a BauNVO)
- 3.1 **Grundflächenzahl** (§ 16 (2) Bau NVO)  
a. Einzelne an zeichnerischen Teil - 0,45
- 3.2 **Geschossflächenzahl** (§ 16 (2) BauNVO)  
a. Einzelne an zeichnerischen Teil - 1,2
- 3.3 **Zahl der Vollgeschosse** (§ 16 (2) Bau NVO)  
maximal 3 Geschosse
- 3.4 **Höhe baulicher Anlagen** (§ 18 (1) BauNVO)  
EG FF - 100 m  
Baukörper ist höferrichte Gelage in der Ludwig - Jahn - Str. (Gebäudehöhe zur Straßenecke rechtswegig)
- 3.4.2 **Trafikanhöhe** bezogen auf ± 0,00 EG FFB max. 10,00 m (siehe anstehendes Detail)
- 4.0 **Bauweise** (§ 9 (1) Nr. 2 Bau GB)  
Für den Geltungsbereich der 4. Änderung des Bebauungsplans gilt die offene Bauweise gemäß § 22 (2) BauNVO

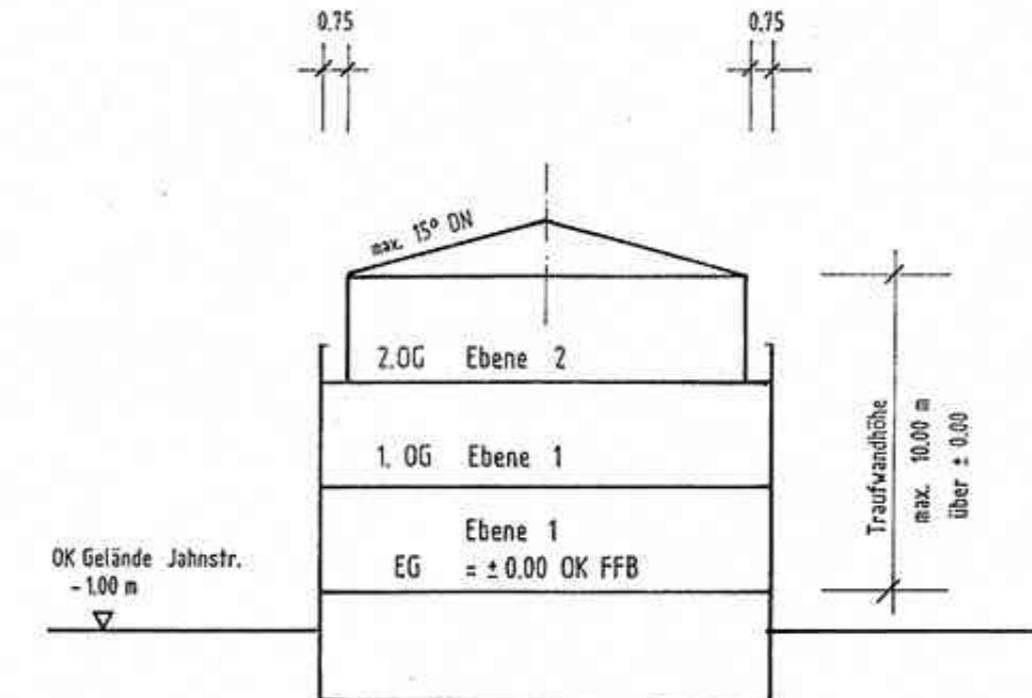
**GESTALTUNGSSETZUNG**  
4. Änderung

Die Gemeinde Einhausen erläßt für den Geltungsbereich der 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 20 „Jägersburger Straße“, „Ludwig-Jahn-Straße“, „Die Löchelgewann“ gemäß § 87 Hessischer Bauordnung (HBO) in Verbindung mit § 9 (4) BauGB die nachfolgende Satzung:

- 1.0 **Dächer**
- 1.1 **Dachform**  
Es sind alle Dachformen zulässig
- 1.2 **Dachneigung**  
Alle Dachneigung von 0° bis höchstens 15° zulässig
- 1.3 **Dachanstrichen**  
Dachanstrichen sind zulässig
- 1.4 **Dachdeckung**  
Es sind alle Materialien zulässig
- 1.5 **Solaranlagen**  
Für die Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie ist eine Abweichung § 68 (2) Ziffer 2 HBO gemäß § 31 (1) BauGB der Vorschriften zur Dachneigung möglich, sofern dies der funktionsgerechte Nutzungswinkel für Solaranlagen erforderlich macht.
- 2.0 **Stellplätze**
- 2.1 **Die im Bebauungsplan eingezeichneten Standorte für Stellplätze sind verbindlich**
- 3.0 **Einfriedigungen**
- 3.1 **Einfriedigung zu bebauten Nachbargrundstücken**  
Einfriedigung zu den bebauten Nachbargrundstücken sind nur in durchlässiger Ausführung und in einer maximalen Höhe von 1,80m zulässig und mit Kletterpflanzen zu bepflanzen.
- 3.2 **Einfriedigung zu öffentlichen Straßen und Wegen**  
Einfriedigung zu öffentlichen Straßen sind in durchlässiger Ausführung mit max. 1,30 m Höhe und Mauerwerk mit einer max. Höhe von 0,30 m über Bürgersteig zulässig und mit Kletterpflanzen zu bepflanzen.
- 3.3 **Müllbehälter**  
Die Stellplätze für Müllbehälter sind mit Gelände zu absperren oder mit Mauern im Material der Außenwände oder mit Holz einzufassen

**FESTSETZUNG NACH DER PLANZEICHENVERORDNUNG**

- Art der baulichen Nutzung gemäß § 9 (1), Nr. 1 BauGB
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans (§ 9 (7) BauNVO)  
WA
- Allgemeines Wohngebiet 1 (§ 4 BauNVO)
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 4. Änderung des Bebauungsplans (§ 9 (7) BauGB)
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung innerhalb eines Baugebietes sowie diese nicht mit der Begrenzung öffentlicher Flächen zusammenfällt (§ 16 (5) Bau NVO)
- Sicht- und Lärmschutzmaße 1 zu Garagen
- Schallschutz bedarfsweise Gebäudeteile gemäß planungsrechtlicher Festsetzung 138
- Maß der baulichen Nutzung gemäß § 9 (1), Nr. 1 BauGB
- Geschossflächenzahl (§ 16 (2) BauNVO)
- Geschossflächenzahl als Höchstmaß (§ 20 (2) BauNVO)
- Höhe der baulichen Anlagen (§ 18 (1) BauNVO)
- Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen gemäß § 19 (1), Nr. 2 BauGB
- offene Bauweise (§ 22 (1) und (2) BauNVO)
- Bauweise (§ 21 (1) und (3) BauNVO)
- Verkehrsmittel gemäß § 9 (1) Nr. 11 Bau GB
- Straßenbegrenzungslinie
- Straßenverkehrsfläche
- Verkehrsmittel in wasserunablässiger Ausführung vgl. landschaftsplan. Festsetzungen 5,9 gem § 9 (1) Nr. 11 und 20 BauGB
- Parkieren öffentlich
- private PKW-Stellplätze
- Hauptversorgungsleitungen gemäß § 9 (1) Nr. 11 BauGB
- Häuser und Sträucher gemäß § 9 (1) Nr. 25 a und b BauGB
- Anpflanzungen von Bäumen gemäß § 9 (1) Nr. 25a BauGB



**VERFAHREN**

Beschluß der Gemeindevertretung zur Aufstellung der 4. Änderung des Bebauungsplans gemäß § 2 (1) BauGB am 29. Aug. 2000  
Örtliche Bekanntmachung des Beschlusses am 29. Aug. 2000

*Oliver*  
Unterschrift Bürgermeister

29. Sep. 2000  
Datum

Die Gemeindevertreterversammlung hat in ihrer Sitzung am 29. Aug. 2000 den Entwurf der 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 20 mit Begründung beschlossen. Dieser hat von dem 29. Aug. 2000 bis zum 29. Aug. 2000 gemäß § 3 Abs. 1 BauGB i.V. mit § 2 Abs. 3 BauGB-Maßnahmen-G öffentlich ausgetreten. Die Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung erfolgte am 29. Aug. 2000

29. Aug. 2000  
Die Gemeindevertreterversammlung hat in ihrer Sitzung am 29. Aug. 2000 die 4. Änderung des Bebauungsplans gemäß § 3 Abs. 3 BauGB genehmigt und über die vorgeschriebenen Bedenken und Anmerkungen entschieden. Die Änderung des Bebauungsplans wurde gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

*Oliver*  
Unterschrift Bürgermeister

20. Sep. 2000  
Datum

Die 4. Änderung des Bebauungsplans wurde am 8. Sep. 2000 rechtsverbindlich veröffentlicht und nach Bekanntmachung am 8. Sep. 2000

*Oliver*  
Unterschrift Bürgermeister

20. Sep. 2000  
Datum

Kreisausschuß des Kreises Bergstraße  
**Rechtsexemplar**  
Satzung veröffentl. am 08.09.2000  
Rechtswirksam am 09.09.2000

**GEMEINDE EINHAUSEN**

**BEBAUUNGSPLAN - NR. 20  
MIT GRÜNORDNUNGSPLAN  
4. ÄNDERUNG**

„JÄGERSBURGER -STRASSE“  
„LUDWIG-JAHN-STRASSE“  
„DIE LÖCHELGEWANN“