



Textliche Festsetzungen

in ergänzung der Planzeichnung wird festgelegt

A. Planungsrechtliche Festsetzungen

A1. Die Art und das Maß der baulichen Nutzung entsprechend Plandarstellung als "Mischgebiet" gemäß BauNVO § 6
 Grundflächenzahl 0,4
 Geschoßflächenzahl 0,8
 Anzahl der zulässigen Vollgeschosse zwei
 Bauweise: Abweichende Bauweise: Gebäudelänge über 50m zulässig, östlich und westlich Grenzbebauung zulässig

A2. Alle Dachformen zulässig, Dachneigung von 0-30° zulässig.

B. Örtliche Bauvorschriften

C. Sonstiges

C1. Alle mit der 7. Änderung des B-Planes Nr. 11 nicht berührten Festsetzungen bleiben unverändert bestehen.

C2. Bestandteil der 7. Änderung ist die Begründung und Erläuterung.

C3. Bei Realisierung des Grünsteifens im südlichen Teil des Geltungsbereiches ist innerhalb eines Mindestabstandes von 5m ab Deichfuß keine Beplanung mit Bäume oder Sträucher zulässig.

C4. Im Bereich Mischgebiet ist nur eine Gewerbenutzung zulässig, die das Wohnen nicht wesentlich stören (§6(1) BauNVO)

C5. Der Planbereich liegt in einem Gebiet mit fallenden und steigenden Grundwasserständen. Vor Baubeginn sind bei den zuständigen Fachstellen für die Wasserwirtschaft durch den Bauherrn Informationen zu den Grundwasserständen einzuholen und notwendige bauliche Maßnahmen zur Vermeidung von Vernässungsschäden vorzusehen. Gemäß §9 Abs. 5 BauGB Vernässungsgefährdete Fläche.

C6. Baumaßnahmen, die in den Boden eingreifen sind hinsichtlich möglicher Bodenbelastungen gutachterlich zu begleiten. Sollte sich hierbei sensorische Auffälligkeiten ergeben, dann ist das Regierungspräsidium Darmstadt-Staatliche Umweltamt Darmstadt Dezernat 41.5, darüber zu informieren. Eine gutachterliche Stellungnahme über den Eingriff in den Boden ist dem vorgenannten Dezernat nach Abschluß vorzulegen.

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung und Bekanntmachung vom 27.8.97
 Baumnutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.1.90
 Hessische Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege vom 16.4.96 in Verbindung mit dem Bundesnaturschutzgesetz vom 21.9.98
 Hessische Bauordnung vom 18.6.2002

Planverfahren

Beschluß der Gemeindevertretung über die 7. Änderung des Bebauungsplanes vom 1. April 2003.

Öffentliche Bekanntmachung am 24. April 2003.

Die Anhörung der wesentlichen Fachbehörden und der betroffenen Bürger erfolgte vom 2. Mai 2003 bis 2. Juni 2003. Schreiben an Fachbehörden vom 29. April 2003. Veröffentlichung der Bürgeranhörung am 24. April 2003.

Die aufgrund der o.a. Anhörung eingegangenen Bedenken und Anregungen wurden überprüft. In der Sitzung der Gemeindevertretung Einhausen vom 24. Juni 2003 wurde über die Berücksichtigung der Bedenken und Anregungen ein Beschluß gefasst. Das Ergebnis dieses Beschlusses wurde den Einsendern am 30.6.2003 schriftlich mitgeteilt.

Die Offenlegung erfolgt vom 14.7.2003-14.8.2003. Die Bekanntmachung hierzu erfolgt am 28.6.03.

Beschlossen als Satzung von der Gemeindevertretung der Gemeinde Einhausen am 23.9.2003. Die amtliche Bekanntmachung erfolgte am 30.9.2003 auf der Grundlage der zu diesem Zeitpunkt maßgeblichen Hauptsatzung.

Somit ist die 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11 "Die alte Heckenteilung, Im Kahlbühl, Im Knippel, Die fünfzehn Morgen, Die schafflöser beim kleine Wehr" seit dem 1.10.2003 gültig.

Einhausen, den 1. OKT. 2003

Der Gemeindevorstandsvorstand
[Signature]
 Bürgermeister

Gemeinde Einhausen
7. Änderung Bebauungsplan Nr. 11
"Die alte Heckenteilung, Im Kahlbühl, Im Knippel, Die fünfzehn Morgen, Die schafflöser beim kleinen Wehr"

Planungsstand 19.9.03
 Kreisratsschuß des Kreises Bergstraße
Rechtsexemplar
 Satzung veröffentl. am 30.09.2003
 Rechtswirksam am 30.09.2003

Planaufstellung und Verfahren:

Architekturbüro Tiede
 Marie-Curie-Weg 4
 68647 Biblis

Tel. 06245-905170 Fax 06245-905171