



# Gemeinde Einhausen

## 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10a "Ortsmitte / Marktplatz"

Maßstab:	1:500	Projekt-Nr.	090.399
Datum:	Juni 2022	Plan-Nr.:	s_500_A4-A3
bearbeitet:	JG/MS/MK	geä.:	-

**SCHWEIGER + SCHOLZ**  
Ingenieurpartnerschaft mbB  
Beratende Ingenieure

Goethestraße 11  
64625 Bensheim

Fon: (06251) 8 55 12 - 0  
Fax: (06251) 8 55 12 - 12

e-mail: [info@s2ip.de](mailto:info@s2ip.de)  
<http://www.s2ip.de>



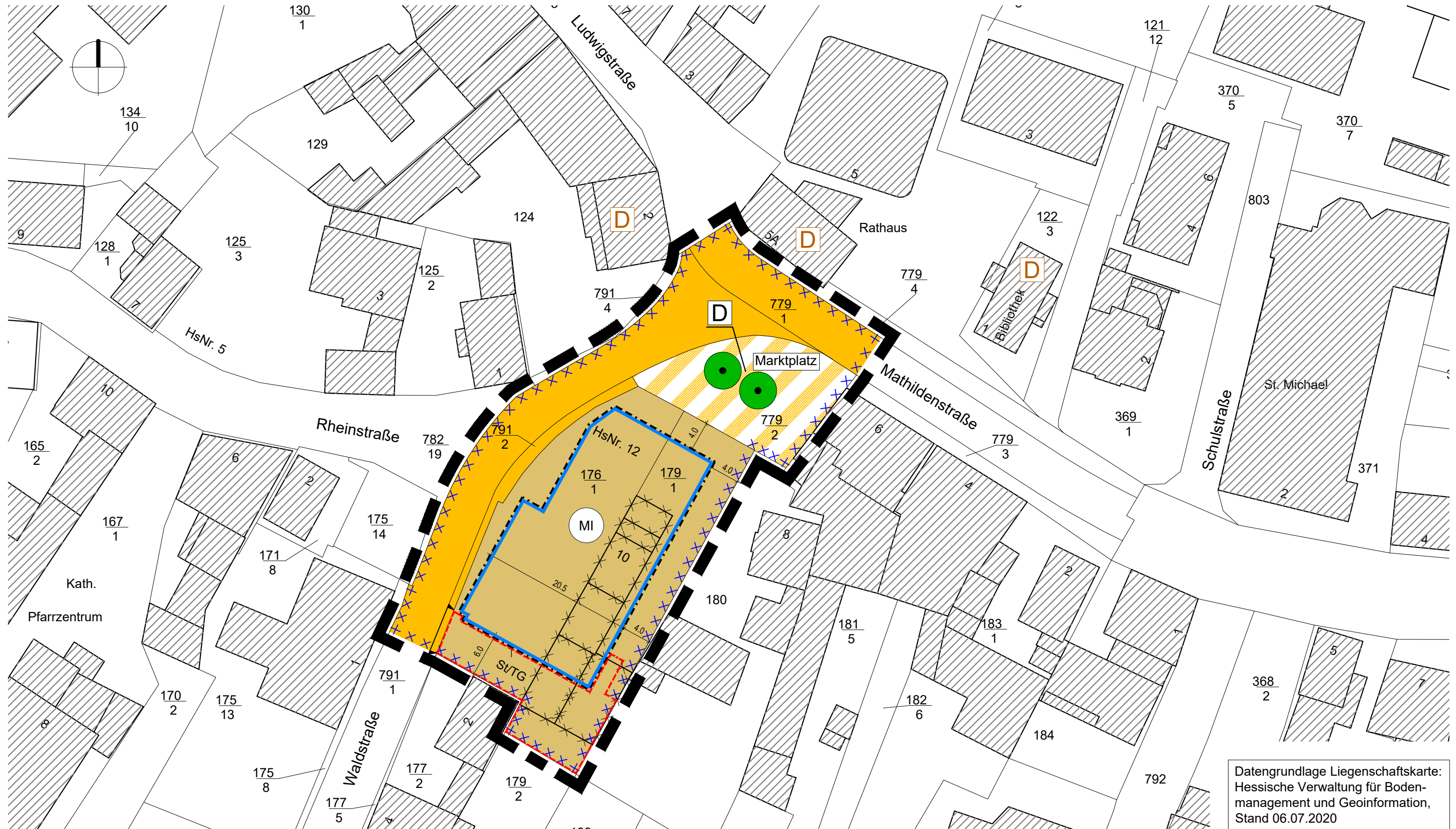
# Gemeinde Einhausen

## 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr.10a "Ortsmitte/Marktplatz" in Einhausen

Für folgende Flurstücke:

Gemarkung Klein-Hausen, Flur 1, Flurstücke Nr. 176/1, Nr. 179/1, Nr. 779/1 (teilweise), Nr. 779/2, Nr. 791/1 (teilweise) und Nr. 791/2

Mit der vorliegenden 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr.10a "Ortsmitte/Marktplatz" in Einhausen wird die am 02.03.1993 in Kraft getretene 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr.10a "Ortsmitte/Marktplatz" in den entsprechenden Teilbereichen überplant und ersetzt.



Datengrundlage Liegenschaftskarte:  
Hessische Verwaltung für Boden-  
management und Geoinformation,  
Stand 06.07.2020

## Tabellarische Festsetzungen (Nutzungsschablone)

(Auf die ergänzenden textlichen Festsetzungen wird hingewiesen)

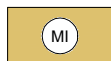
Planungsrechtliche Festsetzungen						Bauordnungs- rechtliche Festsetzungen
Art der baulichen Nutzung		Maß der baulichen Nutzung				Dachform Dachneigung
		GRZ	GFZ	Zahl der Vollge- schosse	Maximale Höhen baulicher Anlagen in m über Bezugspunkt <sup>1)</sup>	
MI	Mischgebiete (§ 6 BauNVO)	0,7	1,8	III	14,00	Flachdach bis max. 5°

1) Angabe in Meter über Oberkante der anbaufähigen Verkehrsfläche in Fahrbahnmitte, gemessen senkrecht vor Gebäudemitte.

# LEGENDE

## FESTSETZUNGEN AUF GRUNDLAGE DES BAUGB I.V.M. DER BAUNVO

### ART DER BAULICHEN NUTZUNG



Mischgebiete

§ 12 BauGB

### BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN



Baugrenze

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB  
i.V.m. § 23 BauNVO

### VERKEHRSFLÄCHEN



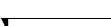
Öffentliche Straßenverkehrsflächen

§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB



Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung,  
hier: Marktplatz

§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB



Einfahrtbereich

§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

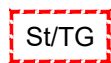
### PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASSNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT



Erhaltung: Bäume

§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB

### SONSTIGE PLANZEICHEN



Umgrenzung von Flächen für Stellplätze  
und für Tiefgaragen mit ihren Einfahrten

§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB

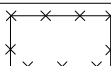


Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes § 9 Abs. 7 BauGB

### KENNZEICHNUNGEN UND NACHRICHTLICHE DARSTELLUNGEN



Gebäude Bestand



Niederzulegendes Gebäude



Umgrenzung der Flächen, bei deren Bebauung besondere  
bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder  
bei denen besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen  
gegen Naturgewalten erforderlich sind,  
hier: Vernässungsgefährdetes Gebiet

§ 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB



Einzelanlage die dem Denkmalschutz unterliegt,  
hier: Marktkreuz



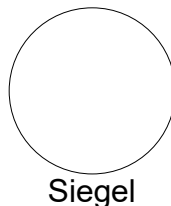
Einzelanlagen außerhalb des Geltungsbereichs,  
die dem Denkmalschutz unterliegen,  
hier: Ludwigstraße 2  
Marktplatz 1  
Marktplatz 5A (Altes Rathaus)

## PLANVERFAHREN

- Aufstellungsbeschluss** zur Änderung des Bebauungsplanes  
gemäß § 2 (1) BauGB in Verbindung mit § 13a BauGB  
durch die Gemeindevertretung am 02.11.2021
- Bekanntmachung** des Aufstellungsbeschlusses  
gemäß § 2 (1) BauGB am 27.12.2021
- Bekanntmachung** der öffentlichen Auslegung der Entwurfsplanung  
gemäß § 13a BauGB in Verbindung mit § 3 (2) BauGB am 19.02.2022
- Öffentliche Auslegung** zur Änderung des Bebauungsplan-  
entwurfes mit Begründung gemäß § 13a BauGB in Verbindung mit  
§ 3 (2) BauGB. In diesem Zeitraum waren sowohl der Inhalt  
der ortsüblichen Bekanntmachung als auch die auszulegenden  
Unterlagen zusätzlich in das Internet eingestellt. vom 01.03.2022  
bis 31.03.2022
- Beteiligung der berührten Behörden und Träger öffentlicher  
Belange** gemäß § 13a BauGB in Verbindung mit  
§ 4 (2) BauGB mit Anschreiben vom 23.02.2022
- Nach der Prüfung der fristgerecht eingegangenen Stellungnahmen  
**Satzungsbeschluss** durch die Gemeindevertretung  
gemäß § 10 (1) BauGB am 07.06.2022

Die Übereinstimmung des textlichen und zeichnerischen Inhaltes der Bebauungsplanänderung mit den Beschlüssen der Gemeindevertretung sowie die Einhaltung des gesetzlich vorgeschriebenen Verfahrens zur Änderung des Bebauungsplanes unter Beachtung der vorstehenden Verfahrensschritte werden bekundet.

Der Gemeindevorstand  
der Gemeinde Einhausen  
Einhausen, den .....

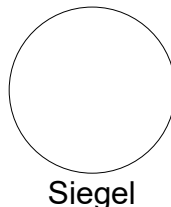


\_\_\_\_\_  
Unterschrift  
Bürgermeister

**In Kraft getreten** durch die ortsübliche Bekanntmachung  
des Satzungsbeschlusses gemäß § 10 (3) BauGB

am .....

Der Gemeindevorstand  
der Gemeinde Einhausen  
Einhausen, den .....



\_\_\_\_\_  
Unterschrift  
Bürgermeister

## RECHTSGRUNDLAGEN

- Planzeichenverordnung (PlanZV)
- Baugesetzbuch (BauGB)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
- Hessisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (HAGBNatSchG)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)
- Hessische Gemeindeordnung (HGO)
- Hessische Bauordnung (HBO)