

Gemeinde Einhausen

1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 34 "Im Knippel" in Einhausen

Für folgende Flurstücke:

Teilungsbereich 1: Gemarkung Groß-Hausen, Flur 1, Flurstücke Nr. 378/5, Nr. 378/7 (teilweise), Nr. 794 (teilweise), Nr. 802, Nr. 803, Nr. 804, Nr. 920, Nr. 921 und Nr. 922

Teilungsbereich 2: Gemarkung Groß-Hausen, Flur 1, Flurstücke Nr. 800 (teilweise), Nr. 801 (teilweise), Nr. 910, Nr. 911, Nr. 912 und Nr. 913



SCHWEIGER + SCHOLZ
Ingenieurpartnerschaft mbB
Goethestraße 11
64625 Bensheim
Fon: (06251) 8 55 12 - 0
e-mail: info@s2ip.de
Fax: (06251) 8 55 12 - 12
http://www.s2ip.de

Datengrundlage Liegenschaftskarte:
Hessische Verwaltung für Boden-
management und Geoinformation,
Stand 08.07.2019

Mit der vorliegenden 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 34 „Im Knippel“ in Einhausen wird der ursprüngliche Bebauungsplan Nr. 34 „Im Knippel“ (in Kraft getreten am 31.08.2018) in den entsprechenden Teilbereichen überplant und ersetzt.

Tabellarische Festsetzungen (Nutzungsschablone)
(Auf die ergänzenden textlichen Festsetzungen wird hingewiesen)

Kenn- ziffer	Art der baulichen Nutzung	Planungsrechtliche Festsetzungen				Bau- weise	Dachform Dachneigung	
		GRZ	GFZ	Zahl der Vollge- schosse	Traufwand- höhe in m über Bezugspunkt ¹⁾			
2	WA Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)	0,4	0,8	II	7,50	11,00	a/△ ²⁾	Sattel-, Walim-, Pult- und Flachdach 0° - 40°
5	WA Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)	0,4	1,2	III	11,00	14,00	a/△ ²⁾	Sattel-, Walim-, Pult- und Flachdach 0° - 40°
6	MI Mischgebiete (§ 6 BauNVO)	0,5	1,2	III	11,00	14,00	a/△ ²⁾	Sattel-, Walim-, Pult- und Flachdach 0° - 40°

¹⁾ Siehe textliche Festsetzung A.2.
²⁾ Siehe textliche Festsetzung A.3.

LEGENDE

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

- ART DER BAULICHEN NUTZUNG
- 2, 5 Allgemeine Wohngebiete mit Kennziffer § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 4 BauNVO
 - 6 Mischgebiete mit Kennziffer § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 6 BauNVO

- BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN
- a/△ Abweichende Bauweise, nur Einzelhäuser zulässig § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO
 - a/△ Abweichende Bauweise, nur Hausgruppen zulässig § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO
 - 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: Öffentlicher verkehrsberuhigter Bereich § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

- FLÄCHEN FÜR VERSORGENGSANLAGEN, FÜR DIE ABFALLETSORGUNG UND ABWASSERBESÄTTIGUNG SOWIE FÜR ABLAGERUNGEN
- Flächen für Versorgungsanlagen hier: Trafostandorte § 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB

- GRÜNLÄCHEN
- Öffentliche Grünflächen § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

- PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASSNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT
- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
 - Anpflanzen: Bäume § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
 - Erhaltung: Bäume § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB

- SONSTIGE PLANZEICHEN
- Umgrenzung von Flächen für Stellplätze mit ihren Einfahrten § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB
 - Umgrenzung von Flächen für Stellplätze und Garagen mit ihren Einfahrten § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB
 - Mit Geh- und Fahrrechten zu belastende Flächen zugunsten der angrenzenden Nachbargrundstücke (gegenseitiges Begehungs- und Überfahrtsrecht) § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB
 - Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes, hier: Lärmschutzanlage (siehe textliche Festsetzung A.1.1.) § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB
 - Bezugspunkte für die Festsetzung der Höhenlage sowie der Höhe baulicher Anlagen mit Höhenangaben in Meter über Normalnull (müNN) § 9 Abs. 3 BauGB i.V.m. § 18 Abs. 1 BauNVO
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans § 9 Abs. 7 BauGB
 - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung § 16 Abs. 5 BauNVO

- NACHRICHTLICHE DARSTELLUNGEN UND KENNZEICHNUNGEN
- Gebäude Bestand
 - Lärmpegelbereiche gemäß schalltechnischer Untersuchung der Dr. Gruschka Ingenieurgesellschaft mbH, Darmstadt vom 26.08.2017 zum Ursprungsbebauungsplan
 - Umgrenzung der Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen erforderlich sind, hier: Vernässungsgefährdetes Gebiet § 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB

PLANVERFAHREN

Aufstellungsbeschluss der Änderung des Bebauungsplanes gemäß § 2 (1) BauGB in Verbindung mit § 13a BauGB durch die Gemeindevertretung am 09.04.2019

Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gemäß § 2 (1) BauGB sowie der öffentlichen Auslegung der Entwurfsplanung gemäß § 13a BauGB in Verbindung mit § 3 (2) BauGB am 31.07.2019

Öffentliche Auslegung des Entwurfes der Bebauungsplanänderung 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 08.08.2019 bis 09.09.2019

Beteiligung der betroffenen Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 13a BauGB in Verbindung mit § 4 (2) BauGB mit Anschreiben vom 31.07.2019

Nach der Prüfung der fristgerecht eingegangenen Stellungnahmen **Satzungsbeschluss** durch die Gemeindevertretung gemäß § 10 (1) BauGB am

Die Übereinstimmung des textlichen und zeichnerischen Inhaltes des Bebauungsplanes 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
Siegel
Unterschrift
Bürgermeister

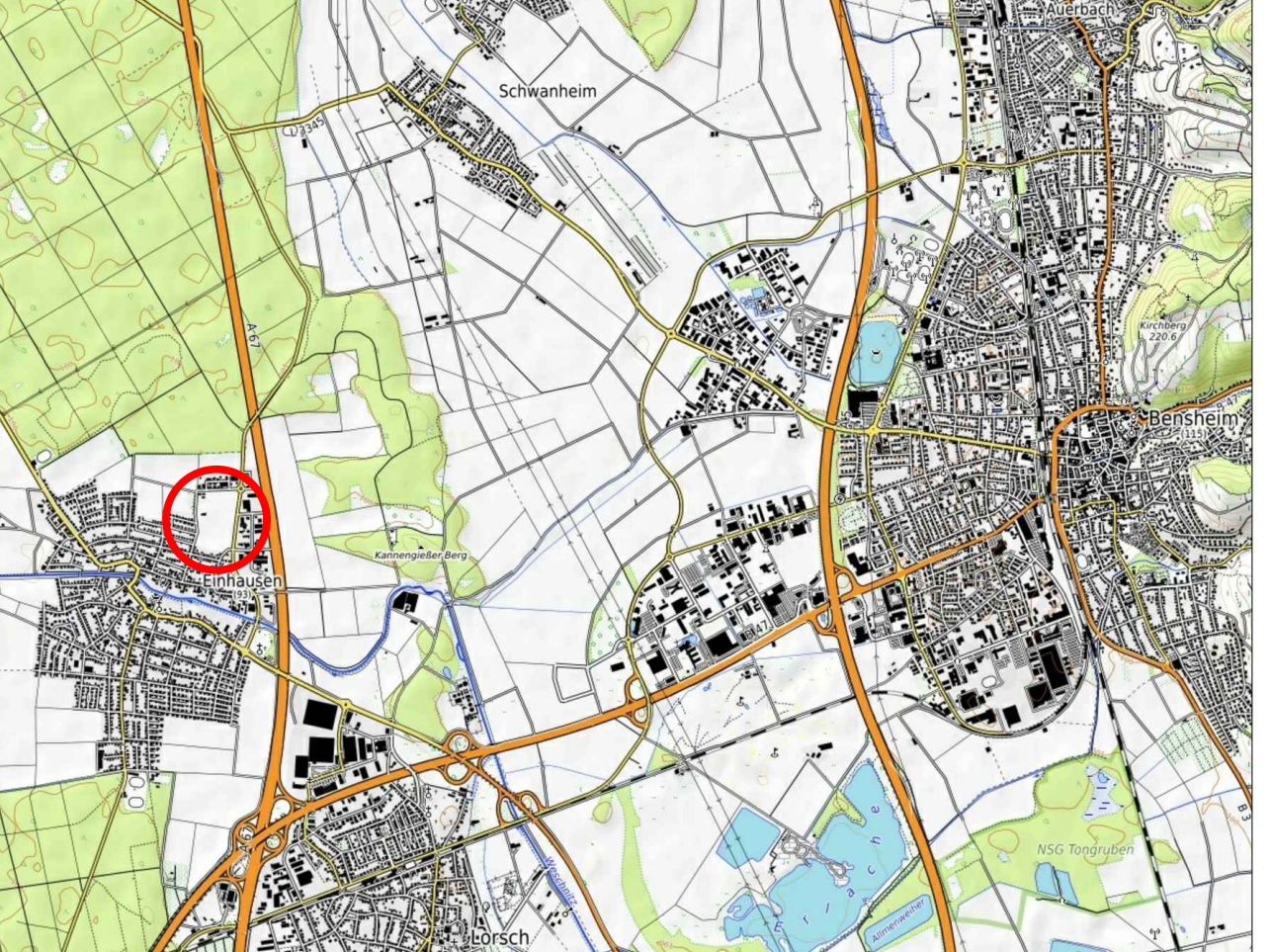
In Kraft getreten durch die ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses gemäß § 10 (3) BauGB am

Der Gemeindevorstand der Gemeinde Einhausen
Einhausen, den
Siegel
Unterschrift
Bürgermeister

RECHTSGRUNDLAGEN

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

Kartendaten: © OpenStreetMap-Mitwirkende, SRTM
Kartendarstellung: © OpenTopoMap (CC-BY-SA)
Ordnungsschlüssel
006-31-06-2999-004-034-01



Gemeinde Einhausen

1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 34 "Im Knippel" in Einhausen

Entwurf

Maßstab: 1:1.000 Projekt-Nr.: 060.008
Datum: Juli 2019 Plan-Nr.: e_1000
bearbeitet: AG/SF geö.: -

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
http://www.s2ip.de