

# Gemeinde Einhausen

## 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 34 "Im Knippel" in Einhausen

Maßstab: 1:1.500

Projekt-Nr. 041.051

Datum: Dezember 2024

Plan-Nr.: s\_1500\_A4-A3

bearbeitet: AG/SF

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>

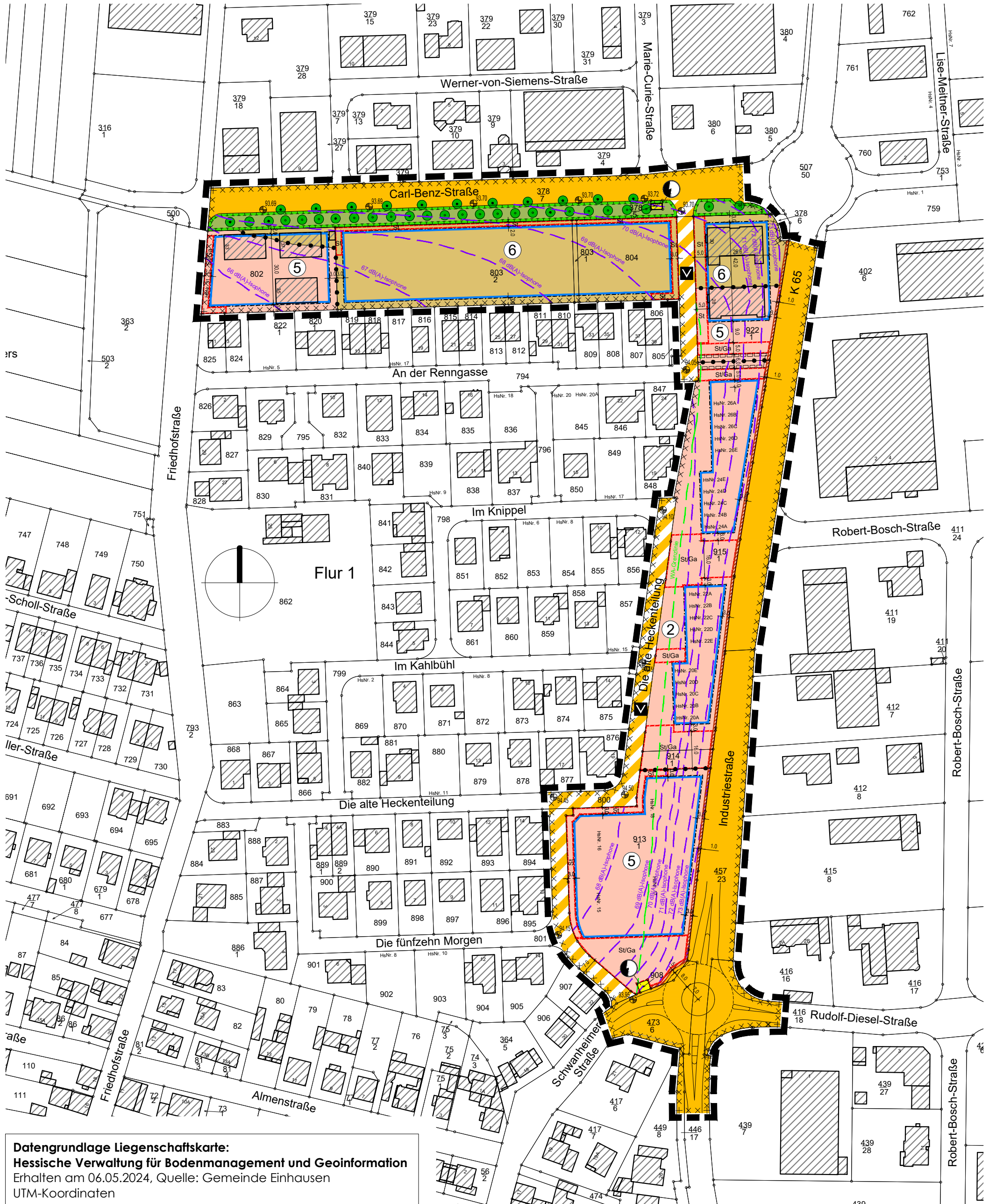


# Gemeinde Einhausen

## 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 34 "Im Knippel" in Einhausen

Für folgende Flurstücke:

Gemarkung Groß-Hausen, Flur 1, Flurstücke Nr. 378/5, Nr. 378/7 (teilweise), Nr. 416/18 (teilweise), Nr. 446/17 (teilweise), Nr. 457/23 (teilweise), Nr. 473/6 (teilweise), Nr. 507/50 (teilweise), Nr. 794 (teilweise), Nr. 800 (teilweise), Nr. 801 (teilweise), Nr. 802, Nr. 803/1, Nr. 803/2, Nr. 804, Nr. 908, Nr. 913/1, Nr. 914/1, Nr. 915/1 und Nr. 922/1



**Datengrundlage Liegenschaftskarte:**  
Hessische Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation  
Erhalten am 06.05.2024, Quelle: Gemeinde Einhausen  
UTM-Koordinaten




Mit der vorliegenden 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 34 "Im Knippel" in Einhausen werden folgende Bebauungspläne in den entsprechend überlagerten Teilbereichen überplant und ersetzt:

- 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11 "Die Alte Heckenteilung, Im Kahlbühl, Im Knippel, Die fünfzehn Morgen, Die Schaflöser beim kleinen Wehr" (in Kraft getreten am 30.03.1990)
- 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11 "Die Alte Heckenteilung, Im Kahlbühl, Im Knippel, Die fünfzehn Morgen, Die Schaflöser beim kleinen Wehr" (rein textliche Änderung; in Kraft getreten am 16.07.1994)
- Bebauungsplan Nr. 23 "Gewerbegebiet Einhausen Nord" (in Kraft getreten am 21.05.2002)
- 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 23 "Gewerbegebiet Einhausen Nord" (in Kraft getreten am 30.06.2012)
- Bebauungsplan Nr. 34 "Im Knippel" (in Kraft getreten am 31.08.2018)

Darüber hinaus wird die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 34 "Im Knippel" (in Kraft getreten am 21.11.2019) vollständig überplant und ersetzt.

### Tabellarische Festsetzungen (Nutzungsschablone)

(Auf die ergänzenden textlichen Festsetzungen wird hingewiesen)

Planungsrechtliche Festsetzungen							Bauordnungsrechtliche Festsetzungen
Kennziffer	Art der baulichen Nutzung	Maß der baulichen Nutzung				Bauweise	Dachform Dachneigung
		GRZ	GFZ	Zahl der Vollgeschosse	Maximale Höhe baulicher Anlagen in m über Bezugspunkt <sup>1)</sup>		
2	WA Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)	0,5	0,8	II	11,00	a  <sup>2)</sup>	Sattel-, Walm-, Pult- und Flachdach 0° - 40°
5	WA Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)	0,5	1,2	III	14,00	a  <sup>2)</sup>	Sattel-, Walm-, Pult- und Flachdach 0° - 40°
6	MU Urbane Gebiete (§ 6a BauNVO)	0,5	1,2	III	14,00	a  <sup>2)</sup>	Sattel-, Walm-, Pult- und Flachdach 0° - 40°

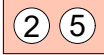

<sup>1)</sup> Siehe textliche Festsetzung A.2.1

<sup>2)</sup> Siehe textliche Festsetzung A.3




# LEGENDE

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

### ART DER BAULICHEN NUTZUNG

	Allgemeine Wohngebiete mit Kennziffer	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 4 BauNVO
	Urbane Gebiete mit Kennziffer	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 6a 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 VERSORGUNGSANLAGEN, FÜR DIE ABFALLENTSORGUNG UND ABWASSERBESEITIGUNG SOWIE FÜR ABLAGERUNGEN

	Flächen für Versorgungsanlagen, hier: Transformatorenstation	§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB
---	---	-------------------------

### GRÜNFLÄCHEN

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



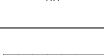
### PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASSNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT

	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 oberirdische Stellplätze mit ihren Einfahrten	§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB
	Umgrenzung von Flächen für oberirdische 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
	Umgrenzungen der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umweltein- wirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes, hier: Lärmschutzanlage (siehe textliche Festsetzung A.12.1)	§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB
	Isophone zu den maßgeblichen Außenlärmpegeln nachts gemäß Abbildung 3.2 der schalltechnischen Untersuchung der Dr. Gruschka Ingenieurgesellschaft mbH, Darmstadt; Bericht Nr.: 17-2716/BPlan34_2Ä vom 25.02.2024	§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB
	WA-Grenzlinie "Gewerbelärm" tags/nachts gemäß Abbildung 1 der schalltechnischen Untersuchung der Dr. Gruschka Ingenieurgesellschaft mbH, Darmstadt; Bericht Nr.: 17-2716/BPlan34_2Ä vom 25.02.2024	§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB
	Bezugspunkte für die Festsetzung der Höhenlage sowie der Höhe baulicher Anlagen mit Höhen- angaben 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	
	Kreisverkehrsplatz gemäß entwurfstechnischer Machbar- keitsprüfung der R+T Verkehrsplanung GmbH, Darmstadt mit Planstand vom 31.07.2019	
	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** zur Änderung des Bebauungsplanes gemäß § 2 (1) BauGB in Verbindung mit § 13a BauGB durch die Gemeindevertretung am 02.07.2024

**Bekanntmachung** des Aufstellungsbeschlusses gemäß § 2 (1) BauGB sowie der Beteiligung der Öffentlichkeit zur Entwurfsplanung gemäß § 13a BauGB in Verbindung mit § 3 (2) BauGB am 13.07.2024

**Beteiligung der Öffentlichkeit** zum Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung gemäß § 13a BauGB in Verbindung mit § 3 (2) BauGB vom 22.07.2024 bis 30.08.2024

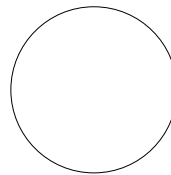
In diesem Zeitraum wurden sowohl der Inhalt der ortsüblichen Bekanntmachung als auch die Entwurfsunterlagen im Internet veröffentlicht. Daneben erfolgte eine öffentliche Auslegung der Entwurfsunterlagen als zusätzliches Informationsangebot

**Beteiligung der berührten Behörden und Träger öffentlicher Belange** gemäß § 13a BauGB in Verbindung mit § 4 (2) BauGB mit Anschreiben vom 09.07.2024

Nach der Prüfung der fristgerecht eingegangenen Stellungnahmen **Satzungsbeschluss** durch die Gemeindevertretung gemäß § 10 (1) BauGB am 10.12.2024

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



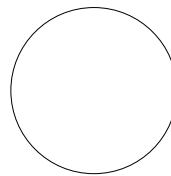
Siegel

Einhausen, den .....

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

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

Der Gemeindevorstand  
der Gemeinde Einhausen



Siegel

Einhausen, den .....

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

# RECHTSGRUNDLAGEN

- Planzeichenverordnung (PlanZV)
- Baugesetzbuch (BauGB)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
- Hessisches Naturschutzgesetz (HeNatG)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)
- Hessische Gemeindeordnung (HGO)
- Hessische Bauordnung (HBO)