



Gemeinde Einhausen

Bebauungsplan Nr. 44 "Am Schulsteg" in Einhausen

Maßstab:	1:1.000	Projekt-Nr.	090.444
Datum:	Oktober 2024	Plan-Nr.:	s_1000_A4
bearbeitet:	AS/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
<http://www.s2ip.de>



Gemeinde Einhausen

Bebauungsplan Nr. 44 "Am Schulsteg" in Einhausen

Teilgeltungsbereich 1:

Für folgende Flurstücke: Gemarkung Groß-Hausen, Flur 1, Flurstücke Nr. 133/3, Nr. 136/3, Nr. 469/12 (teilweise) und Nr. 481

Teilgeltungsbereich 2:

Für folgende Flurstücke, Gemarkung Klein-Hausen, Flur 1, Für folgende Flurstücke Nr. 120/6 (teilweise) und Nr. 120/7



Datengrundlage Liegenschaftskarte:
Hessische Verwaltung für Boden-
management und Geoinformation
Erhalten am 06.05.2024, Quelle:
Amt für Bodenmanagement
Heppenheim, UTM-Koordinaten

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan wird im entsprechenden Bereich die bestehende 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10a „Ortsmitte / Marktplatz“ (in Kraft getreten am 02.03.1993) überplant und ersetzt.

Tabellarische Festsetzungen (Nutzungsschablone)

(Auf die ergänzenden textlichen Festsetzungen wird hingewiesen)

Planungsrechtliche Festsetzungen						Bauordnungsrechtliche Festsetzungen
Art der baulichen Nutzung	Maß der baulichen Nutzung					Dachform Dachneigung
	Grundflächenzahl (GRZ)	Geschossflächenzahl (GFZ)	Vollgeschosse	Maximale Höhe baulicher Anlagen in m über Bezugspunkt		
WA Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)	0,6	1,8	III	siehe Planeintrag ¹⁾	Flach-, Pult- und Satteldach Maximal 45°	

¹⁾ Angabe in Meter über Bezugspunkt. Bezugspunkt ist der in der Straßenfläche der Hauptstraße gekennzeichnete Höhenpunkt BP1 = 94,10 müNN.

LEGENDE

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

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

	Allgemeine Wohngebiete	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 4 BauNVO
---	------------------------	---

BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN

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

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

EINRICHTUNGEN UND ANLAGEN ZUR VERSORGUNG MIT GÜTERN UND DIENSTLEISTUNGEN DES ÖFFENTLICHEN UND PRIVATEN BEREICHS, FLÄCHEN FÜR DEN GEMEINBEDARF, FLÄCHEN FÜR SPORT- UND SPIELANLAGEN

	Flächen für den Gemeinbedarf, hier: Grünes Klassenzimmer	§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB
---	---	------------------------

	Flächen für den Gemeinbedarf, hier: Kinderspielplatz und Weschnitzrast	§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB
---	---	------------------------

VERKEHRSFLÄCHEN

	Öffentliche Straßenverkehrsflächen	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
---	------------------------------------	-------------------------

	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, hier: Öffentlicher Verkehrsberuhigter Bereich	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
--	--	-------------------------

	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, hier: Öffentliche Park-Palette	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
---	---	-------------------------

FLÄCHEN FÜR VERSORGUNGSANLAGEN, FÜR DIE ABFALLENTSORGUNG UND ABWASSERBESEITIGUNG SOWIE FÜR ABLAGERUNGEN

	Flächen für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung Elektrizität	§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB
---	--	-------------------------

SONSTIGE PLANZEICHEN

 BPX = XX,XXmüNN	Bezugspunkte für die Festsetzungen der Höhe baulicher Anlagen mit Höhenangaben in Meter über Normalnull (müNN)	§ 18 Abs. 1 BauNVO
--	--	--------------------

	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans	§ 9 Abs. 7 BauGB
---	---	------------------

	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung	§ 16 Abs. 5 BauNVO
---	--------------------------------------	--------------------

	Abgrenzung unterschiedlicher Höhenfestsetzung für bauliche Anlagen	§ 16 Abs. 5 BauNVO
---	--	--------------------

NACHRICHTLICHE DARSTELLUNGEN


	Gebäude Bestand
---	-----------------

	Niederzulegendes Gebäude
---	--------------------------

	Bestehende Kanaldeckelhöhen in Meter über Normalnull (m ü. NN)
---	--

	Bestandshöhen in Meter über Normalnull (m ü. NN)
---	--

	Einzelanlagen (unbewegliche Kulturdenkmale), die dem Denkmalschutz unterliegen
---	--

	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 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 Entwurfs-
planung gemäß § 13a BauGB in Verbindung mit § 3 (2) BauGB

am 13.07.2024

Beteiligung der Öffentlichkeit durch Veröffentlichung des

Bebauungsplanentwurfes mit Begründung gemäß § 13a BauGB
in Verbindung mit § 3 (2) BauGB im Internet.

vom 22.07.2024
bis 30.08.2024

Zusätzlich wurden die zu veröffentlichenden Unterlagen
in diesem Zeitraum öffentlich ausgelegt

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

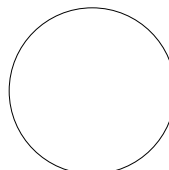
Satzungsbeschluss durch die Gemeindevertretung
gemäß § 10 (1) BauGB

am

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

Der Gemeindevorstand
der Gemeinde Einhausen

Einhausen, den



Siegel

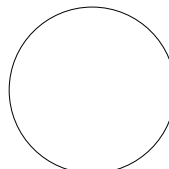
Unterschrift
Bürgermeister

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 Naturschutzgesetz (HeNatG)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)
- Hessische Gemeindeordnung (HGO)
- Hessische Bauordnung (HBO)