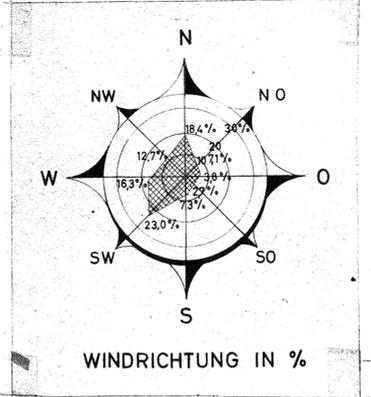


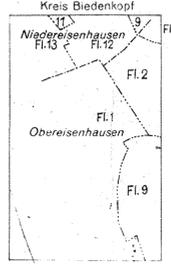
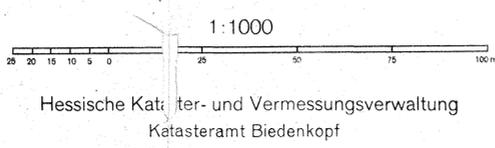


ES WIRD BESCHENIGT, DASS DIE GRENZEN UND BEZEICHNUNGEN DER FLURSTÜCKE MIT DEM NACHWEIS DES LIEGENSCHAFTSKATASTERS ÜBEREINSTIMMEN.  
 KATASTERAMT BIEDENKOPF, DEN 31. 10. 1966



5633 A

Gemarkung Niedereisenhausen: Katastervermessung 1871/72 u. 1893/98  
 (Koordinatensystem: Altes hess. Netz, Nullpunkt: Stadtkirche Darmstadt)  
 Bodenschätzung: 1908  
 Topographische Feldvergleichung: 1953  
 Gemarkung Obereisenhausen: Katastervermessung 1899/01  
 (Koordinatensystem: Altes hess. Netz, Nullpunkt: Stadtkirche Darmstadt)  
 Bodenschätzung: 1954  
 Topographische Feldvergleichung: 1954



Kreis Biedenkopf  
 GEM. OBEREISENHAUSEN  
 BEB. PLAN NR. 1  
 M: 1:1000

BAULEITPLANUNG NACH DEM BUNDESBAUGESETZ V. 23.6.1960

# OBEREISENHAUSEN

LANDKREIS BIEDENKOPF

BEBAUUNGSPLAN  
NR. 1

# Z E I C H E N E R K L Ä R U N G

gemäß der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie über die Darstellung des Planinhalts ( Planzeichen - verordnung vom 19. Januar 1965 ).

1. Art der baulichen Nutzung  
§ 1 Abs. 1-3 der Baunutzungsverordnung vom 26.6.1962
  - 1.1. Wohnbauflächen  
§ 1 Abs. 1 Nr.1 BauNVO
    - 1.1.1. Kleinsiedlungsgebiete  
§ 2 BauNVO  

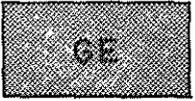
    - 1.1.2. Reine Wohngebiete  
§ 3 BauNVO  

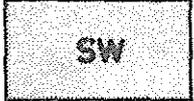
    - 1.1.3. Allgemeine Wohngebiete  
§ 4 BauNVO  

  - 1.2. Gemischte Bauflächen  
§ 1 Abs. 1 Nr.2 BauNVO
    - 1.2.1. Dorfgebiete  
§ 5 BauNVO  

    - 1.2.2. Mischgebiete  
§ 6 BauNVO  

    - 1.2.3. Kerngebiete  
§ 7 BauNVO  

  - 1.3. Gewerbliche Bauflächen  
§ 1 Abs. 1 Nr.3 BauNVO
    - 1.3.1. Gewerbegebiete  
§ 8 BauNVO  

    - 1.3.2. Industriegebiete  
§ 9 BauNVO  

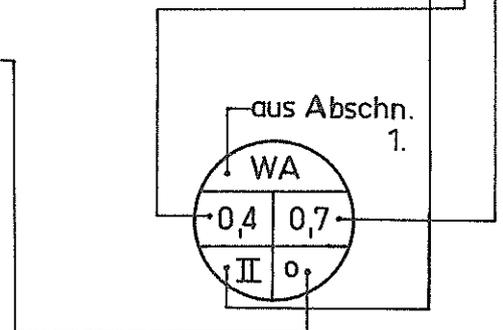
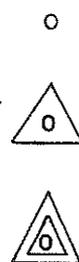
  - 1.4. Sonderbauflächen  
§ 1 Abs. 1 Nr.4 BauNVO
    - 1.4.1. Wochenendhausgebiete  
§ 10 BauNVO  

    - 1.4.2. Sondergebiete  
§ 11 BauNVO  


2. Maß der baulichen Nutzung  
 (§ 5 Abs. 2 Nr.1 und § 9 Abs. 1 Nr.1 Buchstabe a  
 des BBauG sowie §§ 16 und 17 BauNVO)

- |      |                                            |                                  |          |
|------|--------------------------------------------|----------------------------------|----------|
| 2.1. | Zahl der Vollgeschosse<br>als Höchstgrenze | röm. Ziffer, z.B.                | III      |
|      | zwingend                                   | röm. Ziffer,<br>im Kreis         | Ⓜ        |
| 2.2. | Grundflächenzahl                           | Dezimalzahl, z.B.                | 0,4      |
| 2.3. | Geschoßflächenzahl                         | GFZ                              | z.B. 0,7 |
| 2.4. | Baumassenzahl                              | Dezimalzahl<br>im Rechteck, z.B. | 3,0      |

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen  
 (§ 9 Abs. 1 Nr.1 Buchstabe b BBauG  
 und §§ 22 und 23 BauNVO)

- 3.1. Offene Bauweise
- 3.1.1. nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- 3.1.2. nur Hausgruppen zulässig

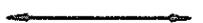


- 3.2. Geschlossene Bauweise g
- 3.3. Baulinie — — — — —
- 3.4. Baugrenze . — — — — .

3.5. nicht überbaubare Grundstücksflächen  
 (zusätzliche Festlegungen gem. § 2 Abs. 2  
 der Planzeichenverordnung)



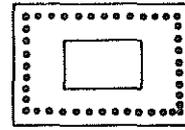
3.6. Firstrichtung der baulichen Anlagen  
 (zusätzliche Festlegung gem. § 2 Abs. 2  
 der Planzeichenverordnung)



3.7. Mögliche Stellung der baulichen Anlagen  
 (zusätzliche Festlegung gem. § 2 Abs. 2  
 der Planzeichenverordnung)



4. Bauliche Anlagen und Einrichtungen für den Gemeinbedarf (§ 5 Abs.2 Nr.2 und § 9 Abs.1 Nr.1 Buchstabe f BBauG)



Verwaltungsgebäude   
 Schule   
 Krankenhaus   
 Theater   
 Jugendheim  
 Jugendherberge   
 Post 

Kirche   
 Hallenbad   
 Kindertagesstätte  
 Kindergarten   
 Schutzraum   
 Feuerwehr 

5. Flächen für den überörtlichen Verkehr und für die örtlichen Hauptverkehrszüge (§ 5 Abs.2 Nr.3 BBauG)

5.1. Autobahnen oder autobahn-ähnliche Straßen



5.2. Sonstige überörtliche oder örtliche Hauptverkehrsstraßen



6. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr.3 BBauG)

6.1. Straßenverkehrsflächen



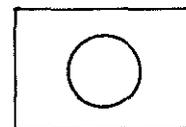
6.2. Öffentliche Parkflächen



6.3. Straßenbegrenzungslinie, Begrenzung sonstiger Verkehrsflächen



7. Flächen für Versorgungsanlagen oder für die Verwendung oder Beseitigung von Abwasser oder festen Abfallstoffen (§ 5 Abs.2 Nr. 4 und § 9 Abs. 1 Nr. 5 und 7 BBauG)



Elektrizitätswerk   
 Gaswerk 

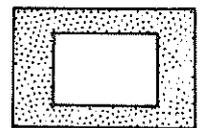
Fernheizwerk   
 Wasserwerk 

Wasserbehälter		Umspannwerk	
Umformerstation		Brunnen	
Pumpwerk		Kläranlage	
Müllbeseitigungsanlage			

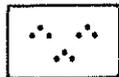
8. Führung oberirdischer Versorgungsanlagen und Hauptabwasserleitungen ( § 5 Abs.2 Nr.4 und § 9 Abs.1 Nr.6 BBauG)



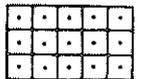
9. Grünflächen ( § 5 Abs.2 Nr.5 und § 9 Abs.1 Nr.8 BBauG)



Parkanlagen



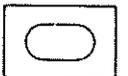
Dauerkleingärten



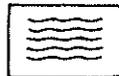
Zeltplatz



Sportplatz



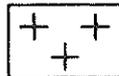
Badeplatz



Spielplatz



Friedhof

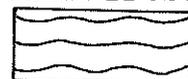


10. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft ( § 5 Abs. 2 Nr. 6 BBauG)

10.1. Wasserflächen, Häfen



10.2. Flächen für die Wasserwirtschaft



11. Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen oder für die Gewinnung von Bodenschätzen ( § 5 Abs.2 Nr.7 und § 9 Abs.1 Nr.9 BBauG)



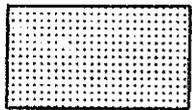
11.1. Flächen für Aufschüttungen



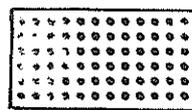
11.2. Flächen für Abgrabungen oder für die Gewinnung von Bodenschätzen

12. Flächen für die Landwirtschaft und für die Forstwirtschaft (§ 5 Abs. 2 Nr.8 und § 9 Abs. 1 Nr. 10 BBauG)

12.1. Flächen für die Landwirtschaft



12.2. Flächen für die Forstwirtschaft



13. Sonstige Darstellungen und Festsetzungen

13.1. Flächen für Stellplätze oder Garagen (§ 9 Abs.1 Nr.1 Buchstabe e und Nr. 12 BBauG)



Stellplätze **St**

Gemeinschaftsstellplätze **GSt**

Garagen **Ga**

Gemeinschaftsgaragen **GGa**

13.2. Baugrundstücke für besondere bauliche Anlagen, die privatwirtschaftlichen Zwecken dienen (§ 9 Abs.1 Nr.1 Buchstabe h BBauG)



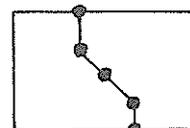
13.3. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs.1 Nr.11 BBauG)



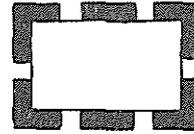
13.4. Von der Bebauung freizuhaltende Grundstücke (§ 9 Abs.1 Nr.2 BBauG)



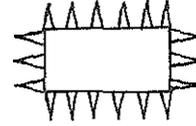
13.5. Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes (§ 16 Abs.4 BauNVO)



13.6. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs.5 BBauG)

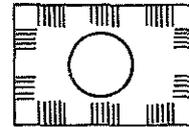


13.7. Von der Bebauung freizuhaltende Schutzflächen (§ 9 Abs.1 Nr.14 BBauG)



14. Kennzeichn. und nachrichtliche Übernahmen

14.1. Umgrenzung der Flächen, die dem Natur- oder Landschaftsschutz unterliegen (§ 5 Abs.5 und § 9 Abs.4 BBauG)



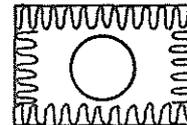
Naturschutzgebiet



Dem Landschaftsschutz unterliegende Flächen



14.2. Umgrenzung der Flächen mit wasserrechtlichen Festsetzungen (§ 5 Abs.5 und § 9 Abs.4 BBauG)



Wasserschutzgebiet



Quellenschutzgebiet



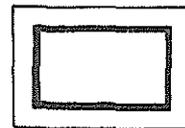
Überschwemmungsgebiet



14.3. Umgrenzung der Sanierungsgebiete (§ 5 Abs.4 BBauG)



14.4. Umgrenzung der Bauflächen, für die eine zentrale Abwasserbeseitigung nicht vorgesehen ist (§ 5 Abs.2 Nr.1 BBauG)



14.5. Umgrenzung der Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen oder bei denen besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind, sowie Flächen, unter denen der Bergbau umgeht oder die für den Abbau von Mineralien bestimmt sind (§ 5 Abs.3 und § 9 Abs.3 BBauG)



14.6. Flächen für Bahnanlagen  
(§ 5 Abs.5 und § 9 Abs.4  
BBauG)



14.7. Umgrenzung der Flächen  
für den Luftverkehr  
(§ 5 Abs.5 und § 9 Abs.4  
BBauG)



Flughafen



Landeplatz



Segelfluggelände



15. Besondere Festlegungen

BAULEITPLANUNG NACH DEM BUNDESBAUGESETZ v. 23.6.1960

# OBEREISENHAUSEN

BEGRÜNDUNG ZUM  
BEBAUUNGSPLAN  
DER GEMEINDE

LANDKREIS BIEDENKOPF

BEARBEITET v. EDGAR HENKEL, BIEDENKOPF, GRÜNEWALDSTR. 27

## I n h a l t

1. Anlaß und Allgemeines
  - 1.1. Abstimmung mit dem Flächennutzungsplan
  - 1.2. Für die Bebauung vorgesehene Flächen
2. Bodenordnende Maßnahmen
  - 2.1. Baulandumlegung
  - 2.2. Enteignung
3. Kosten der geplanten Maßnahmen
4. . Aufhebung sonstiger Vorschriften.

1. Anlaß und Allgemeines

Die Gemeindevertretung der  
~~Stadt~~ Gemeinde Obereisenhausen  
hat beschlossen, einen Bebauungsplan nach  
dem Bundesbaugesetz vom 23.6.1960 aufzu-  
stellen.

Die Aufstellung eines Bebauungsplanes  
ist erforderlich, um die städtebauliche  
Entwicklung zu ordnen.

Der Bebauungsplan umfaßt das folgende  
Gebiet:

Gesamtes Baugebiet gegliedert  
in Bebauungsplan I und II

Der Bebauungsplan ist im Maßstab 1 : 1 000  
aufgestellt, der Maßstab reicht aus,  
die erforderliche Genauigkeit ist ge-  
währleistet.

Als Kartenunterlage ist die amtliche  
Katasterkarte verwendet worden.

1.1. Übereinstimmung mit dem Flächennutzungsplan

Der Bebauungsplan ist aus dem Flächen-  
nutzungsplan entwickelt worden.

~~1.1.1. Ein Flächennutzungsplan ist noch nicht  
aufgestellt. Der Bebauungsplan wird gem.  
§ 8 Satz 2 BBauG aus folgenden Gründen vor-  
her aufgestellt:~~

## 1.2. Für die Bebauung vorgesehene Flächen

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird gemäß § 9 BBauG in Verbindung mit der Baunutzungsverordnung vom 26.6.1962 und der Planzeichenverordnung vom 19.1.1965 festgesetzt:

### 1. Das Bauland und für das Bauland

- a) die Art und das Maß der baulichen Nutzung
- b) die Bauweise, die überbaubaren und die nicht überbaubaren Grundstücksflächen, soweit im Einzelnen erforderlich. Die Stellung der Bauwerke wird durch Baulinien und Baugrenzen festgesetzt, entsprechend § 23 der Baunutzungsverordnung. Baulinien und Baugrenzen sind durch Maßzahlen gesichert. Nicht vermaße Baulinien oder Baugrenzen sind graphisch zu ermitteln.
- c) Die Baugrundstücke für den Gemeinbedarf.

### 2. Die Verkehrsflächen.

Verkehrsflächen sind durch Maßzahlen gesichert, nicht vermaße Verkehrsflächen sind graphisch zu ermitteln.

- 1.2.1. Weitere Festsetzungen sind durch Zeichen erklärt; besondere Festlegungen sind durch Text im Abschnitt 15 der Zeichenklärung festgesetzt.

2. Bodenordnende Maßnahmen

2.1. Baulandumlegung

Um die Festsetzungen des Bebauungsplanes durchzuführen, ist eine Baulandumlegung ~~nicht~~ erforderlich.

2.2. Enteignungen

sind voraussichtlich nicht erforderlich.

3. Kosten der geplanten Maßnahmen

Die Kosten für die geplanten Maßnahmen gliedern sich in :

- a) Kosten für die Verkehrsflächen
- b) Kosten für den Grunderwerb
- c) Kosten für bodenordnende Maßnahmen
- d) sonstige Kosten

Aufstellung der Kosten siehe besonderes Blatt.

4. Aufhebung sonstiger Vorschriften

Mit der Rechtskraft dieses Planes treten alle bisherigen Vorschriften im Geltungsbereich dieses Planes außer Kraft.

Aufstellung der Kosten nach Abs. 3.

a) Kosten für die Verkehrsflächen

750 lfdm. x 350.- DM		
Wegebreite Ø 6,00 m		262.500.--
Parkplatz		
450 m <sup>2</sup> x 50.- DM		22.500.--
		<hr/>
	285.000.--	285.000.--
		<hr/>

b) Kosten für den Grunderwerb

Verbreiterungen bestehender		
Wege		
1000 m <sup>2</sup> x 3,50 DM		3.500.--
Parkplatz		
450 m <sup>2</sup> x 4,00 DM		1.800.--
		<hr/>
	5.300.--	5.300.--
		<hr/>

c) Kosten für bodenordnende Maßnahmen

keine

d) Sonstige Kosten u.z. Aufrundung

Abbruch Gebäude Parkplatz		
~ 5000.- DM		5.000.--
		<hr/>
	5.000.--	5.000.--
		<hr/>
		295.300.--
		=====

Verfahrensnachweis

1) Bearbeitung

Gem. §§ 2, 8 - 10 des Bundesbaugesetzes vom 23.6.1960

Bearbeitet bei

**EDGAR HENKEL** BER. INGENIEUR f. d. BAUWESEN  
**356 BIEDENKOPF** SACHVERST. f. BAULEITPLANUNG  
LAHN, GRÜNEWALDSTR. 27 · T. 7848

2) Beschluß der Gemeindevertretung:

Nach Abstimmung mit den Bauleitplänen der Nachbargemeinden  
und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange offengelegt  
in der Zeit vom *10.10.66* bis *10.11.66*

.....*Konitzer*.....  
Bürgermeister



3) Als Satzung beschlossen von dem Beauftragten gemäß § 141 HBO  
am 8. 9. 1967

Der Beauftragte  
*Konitzer*  
.....  
Kreisoberrechtsrat

Siegel  
Mit Verf. v. 16. Okt. 1967

4) Genehmigungsvermerke:

III 3a gem. § 8 - 11 BBauG  
Aufgaben genehmigt  
Wiesbaden, den 16. Okt. 1967  
Der Regierungspräsident  
in Auftrag



5) Der genehmigte Bebauungsplan wird ab der Zeit  
vom *1. 12. 1967* bis *31. 12. 1967* im Bürgermeisteamt  
während der Dienststunden öffentlich ausgelegt. Die  
Auslegung ist am *1. 11. 1967* ortsüblich bekanntgemacht  
worden. Rechtsverbindlich am : *1. 1. 1968*

.....*Konitzer*.....  
Bürgermeister

