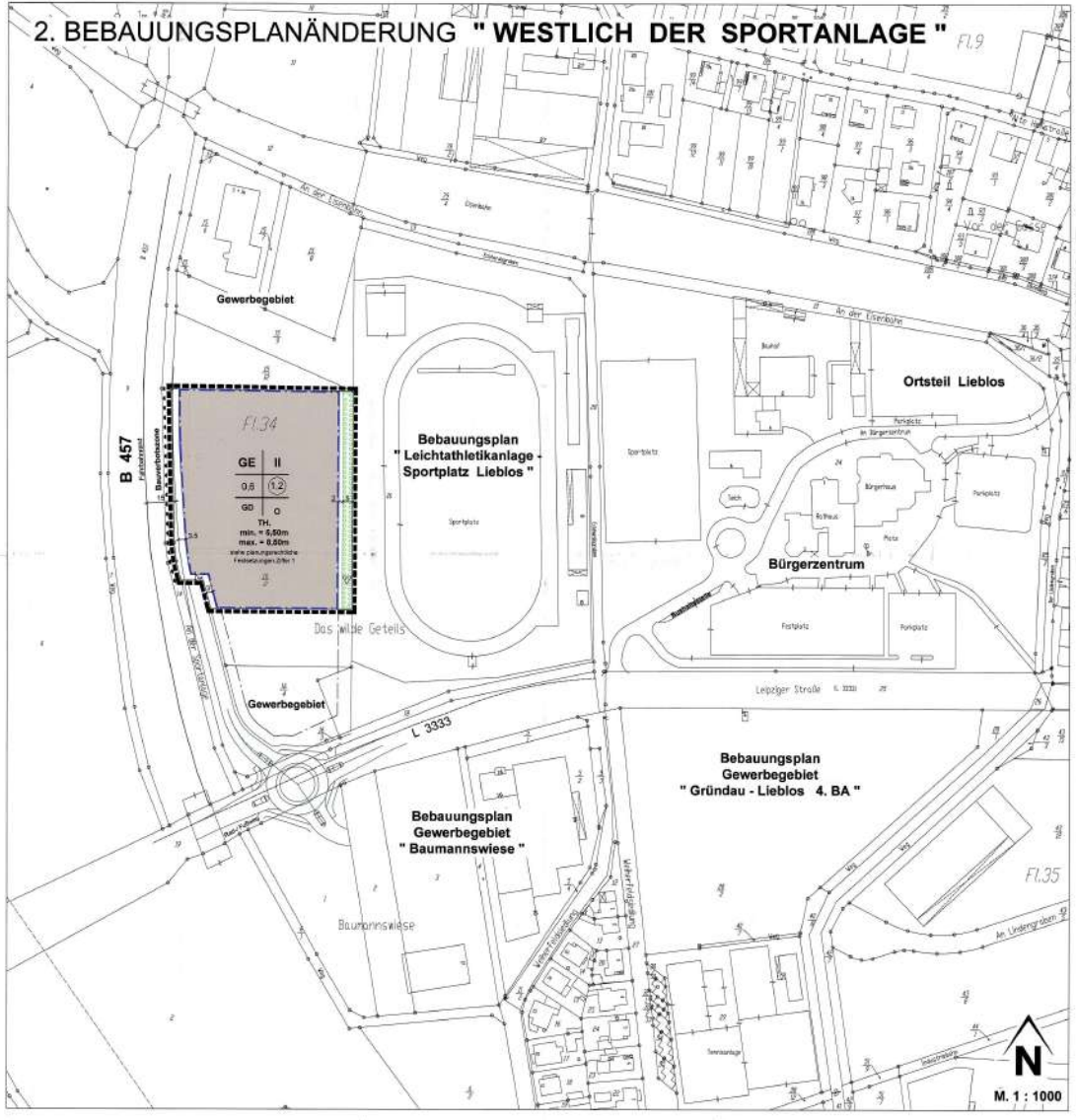
2. BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG " WESTLICH DER SPORTANLAGE "



Planzeichen für Bauleitpläne gemäß Planzeichenverordnung PlanzV 90

1. Füllschema der Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl	Geschoßflächenzahl
Dachform / Traufhöhe	Bauweise

2. Art der baulichen Nutzung
§ 9 (1) Nr.1 BauGB

GE — Gewerbegebiet § 9 BauNVO

3. Maß der baulichen Nutzung
§ 9 (1) Nr.1 BauGB

(1,2) — Geschoßflächenzahl als Höchstgrenze §§ 17 und 20 BauNVO

0,8 — Grundflächenzahl als Höchstgrenze §§ 17 und 19 BauNVO

II — Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze §§ 17 und 20 BauNVO

TH = 6,50m — Traufhöhe als Höchstgrenze, gemessen über Erschließungsfläche

4. Bauweise
§ 9 (1) Nr.2 BauGB

O — offene Bauweise § 22 (2) BauNVO

5. Überbaubare Grundstücksflächen
§ 9 (1) Nr.2 BauGB

Baugrenze § 23 (3) BauNVO

Überbaubare Grundstücksflächen

Nicht überbaubare Grundstücksflächen

6. Straßenverkehrsflächen
§ 9 (1) Nr.11 BauGB

Straßenbegrenzungslinie

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Bauverbotszone

7. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
§ 9 (1) Nr.20,25 BauGB

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstige Bepflanzung § 9 (1) Nr. 25a BauGB

Bestimmung der Pflanzdichte und weiteren zulässigen Maßnahmen innerhalb der v. g. Umgrenzung nach Ziffer 1.3.1

8. Sonstige Festsetzungen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Bebauungsplanänderung § 9 (7) BauGB

GD — nur geneigte Dachfläche zulässig

9. Sonstige Planzeichen

vorhandene Grundstücksgrenzen

Maßlinie / Maßzahl

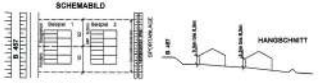
Flurstücksnummer

1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN
§ 9 (1) BauGB

1.1 Traufhöhe

Die bergseitigen (der § 457 zugewandten) Traufhöhen betragen mindestens 5,50 m, maximal 8,50m. Die Traufhöhe wird gemessen an der vorderen Baugrenze von Oberkante öffentlicher Erschließungsfläche (Hinterkante an der talseitigen Seite der Straßenbegrenzungslinie mit der Grundstücksgrenze) und zwar in Grundstücksmitte an die Gebäudeaußenwandfläche bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut. Gebäude, die sich nur vorhandenen Sportanlage hin orientieren, haben unter Berücksichtigung der vorhandenen Hangneigung, die vorgenannten bergseitigen Traufhöhen gemessen über natürlichem Gelände, einzuhalten (siehe Schemabild).

SCHEMABILD



1.2 Art der baulichen Nutzung

Im Gewerbegebiet sind nach § 9 BauNVO die Regelnutzungen nach
- Abs.2 Nr.1 Gewerbebetriebe aller Art und öffentliche Betriebe
- Abs.2 Nr.2 Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude
- Abs.2 Nr.4 Anlagen für sportliche Zwecke und ausserdem
- Abs.3 Nr.2 Anlagen für kulturelle und soziale Zwecke zulässig.

1.3 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
§ 9 (1) Nr. 20, 25 BauGB

1.3.1. Grünflächen- und Gehölzanteil auf Grundstücken
§ 9 (1) Nr. 25a BauGB

Im Gewerbegebiet sind mind. 60 % der nicht überbaubaren Grundstücksflächen als Garten- oder Grünflächen anzulegen und zu unterhalten. Auf jedem Grundstück ist mind. ein in seiner Endwuchshöhe frostbeschreibender Laubbaum zu pflanzen und zu pflegen.

Umgrenzung von Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern.

Innerhalb der mit (private Pflanzfläche) gekennzeichneten Fläche ist eine Bepflanzung mit standortgerechten Bäumen und Sträuchern auszuführen. Dabei sind auf je 100 m² angelegtener Pflanzfläche mindestens 1 Baum und 32 Sträucher zu pflanzen und zu pflegen (das entspricht 1 Pflanze pro 3 m²). Pflanzarten siehe Artenliste (Ziffer 1.3.2).

1.3.2 Bepflanzung der Stellplätze
§ 9 (1) Nr. 25a BauGB

Auf den Stellplätzen ist auf Pflanzstreifen oder Pflanzinseln für jeweils 4-6 zusammen liegenden Stellplätze mind. 1 standortgerechter, einheimischer Baum zu pflanzen und zu unterhalten (Arten siehe Artenliste).

Artenliste

Bäume, Hochstämme STU 18/18		Sträucher, Pflanzgröße 60/100	
Acer campestre	Feldahorn	Cornus sanguinea	Hartriegel
Acer platanoides	Spitzahorn	Corylus avellana	Hasel
Acer pseudoplatanus	Bergahorn	Crataegus monogyna	Weißdorn
Betula pendula	Sandbirke	Euonymus europ.	Pfaffenhütchen
Carpinus betulus	Hainbuche	Ligustrum vulgare	Liguster
Quercus robur	Stieleiche	Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Tilia cordata	Winterlinde	Sambucus nigra	Schwarzer Holunder

mindestens 80 % der Pflanzung sind aus der Artenliste zu verwenden.

2. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN
§ 9 (4) BauGB in Verb. mit § 81 HBO

2.1 Dachgestaltung

Im Plangebiet sind nur geneigte Dächer (GD) mit einer Mindestdachneigung von 5° zulässig. Holzbauweitmäge Dächer werden zugelassen.

2.2 Gliederung der Gebäude

Die Gebäude sind alle 15m vertikal zu gliedern.

2.3 Werbeanlagen

Werbeanlagen sind nur außerhalb der Bauverbotszone am Ort der Leistung zulässig. Großwerbeanlagen (Tafeln) sind im Plangebiet unzulässig.
Werbeanlagen sind so herzustellen und anzuordnen, daß sie keine Blendung oder Ablenkung auf den fließenden Verkehr bei § 457 und L 3333 ermöglichen.
Die Farbtöne der Verkehrszeichen, Verkehrsanlagen und Wegweiser nach der STVO, dürfen nicht verwendet werden.

2.4 Einfriedungen

Die straßenseitigen, seitlichen und rückwärtigen Einfriedungen sind in einer Höhe von max. 2,00 m zugelassen. Straßenseitige Einfriedungen, die als geschlossene Wände (Sichtschutzwände) sind generell unzulässig. Wenn die Einfriedungen durch Maschendrahtzäune hergestellt werden, sind diese zu beranken oder durch davor angeordnete dichte Pflanzungen in der optischen Wirkung, insbesondere straßenseitig, zu verbessern. Lebende Hecken sind vorzuziehen. Da sind heimische Arten zu verwenden. Folgende Heckenpflanzen werden aus Pflanzmangel an spannenden Zäunen empfohlen:

Carpinus L.	Weißbuche
Prunus cerasifolium	Kirschpflaume
Lonicera caprifolium	Jelänger Jelieber

2.5 Gestaltung von Flächen in der Bauverbotszone.

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen in der Bauverbotszone sind als Grünflächen anzulegen und gärtnerisch zu gestalten.

2.6 Anlagen von Zisternen und Sickerwasserversickerungen (dezentrale Rückhaltung des Oberflächenwasser) § 9 (4) BauGB in Verb. mit § 81 HBO

Das anfallende Oberflächenwasser der Dachflächen einschließlich der Einschnitte und Dachaufbauten ist über ein getrenntes Leitungsnetz in eine Zisterne auf dem jeweiligen Grundstück abzuleiten. Das Fassungsvermögen sollte, auf das Bemessungsjahr und größte eingestaut werden. Die anfallenden und gesammelten Oberflächenwässer können z.B. zur Gartenbewässerung und als integriertes Brauchwasser im gewerblichen Produktionsprozeß genutzt werden. Das überschüssige Wasser ist der gemeindlichen Kanalisationsleitung zuzuführen.

3. HINWEISE

3.1 Die Verwendung von Solaranlagen ist im gesamten Bereich des Bebauungsplanes wünschenswert.

3.2 Wenn bei Erdarbeiten Bodenelemente bekanntwerden, so ist dieses dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Abt. Archäologische Denkmalpflege, der Unteren Denkmalschutzbehörde oder der Gemeinde unverzüglich anzuzeigen.

3.3 Überschüssiges, brauchbares Erdmaterial sollte auf dem jeweiligen Grundstück wiederverwendet werden.

3.4 Sofern mögliche Altlasten, schädliche Bodenverunreinigungen oder Grundwasserverunreinigungen festgestellt werden, sind dieses dem Regierungspräsidium Darmstadt, Abt. Staatliches Umweltamt Hanau, unverzüglich zu melden.

RECHTSGRUNDLAGEN

1. Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141, 1998 I S.137). Zuletzt geändert durch Artikel 12 des Gesetzes vom 23.07.2002 (BGBl. I S. 2850).
2. §§ 1 bis 23 der Verordnung über die baulische Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) vom 23.01.1990, BGBl. I S. 132). Zuletzt geändert am 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)
3. §§ 1 bis 3 der Verordnung Über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58)
4. Hessische Bauordnung (HBO) vom 18.06.2002 (GVBl. I S. 274).
5. Hessische Gemeindeordnung (HGO) vom 26.03.1992 (GVBl. I S. 11)in der Fassung vom 01.04.1993 (GVBl. I S. 170). Zuletzt geändert durch Artikel 23 des Gesetzes vom 20.06.2002 (GVBl. S. 342)

VERFAHRENSVERMERKE

1. AUFSTELLUNGSBESCHLUSS ZUR ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES
Die Gemeindevertretung der Gemeinde Gründau hat am 15.12.2003 gem. § 2 Abs. 4 BauGB die 2. Änderung des Bebauungsplanes " Westlich der Sportanlage " beschlossen. Die Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte am 08.01.2004.

2. OFFENLEGUNGSBESCHLUSS
Am 15.12.2003 wurde dieser Bebauungsplanänderung von der Gemeindevertretung gebilligt und seine Offenlegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.
Die Offenlegung des Bebauungsplanentwurfes einschließlich Begründung erfolgte in der Zeit vom 26.01.2004 bis 01.03.2004.
Ort und Dauer der Auslegung wurden am 08.01.2004 ortsüblich bekanntgemacht mit dem Hinweis, daß Anregungen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können.

3. SATZUNGSBESCHLUSS
Die Gemeindevertretung der Gemeinde Gründau hat am 26.04.2004 die 2. Änderung des Bebauungsplanes " Westlich der Sportanlage " gem. § 9 der Gemeindeordnung und gem. § 10 BauGB als SATZUNG beschlossen.

ausgefertigt am 11.5.04

Gründau, den 11.5.04 — Bürgermeister

4. Das Genehmigungsverfahren nach § 10 Abs.2 BauGB wurde durchgeführt. Die Verletzung von Rechtsvorschriften wurde innerhalb der Drei-Monate-Frist nicht geltend gemacht.
Am 17.5.04 wurde die Bebauungsplanänderung gem. § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht mit den Hinweis, wo die Satzung eingesehen werden kann.
Mit der Bekanntmachung tritt die Bebauungsplanänderung in Kraft.

Gründau, den 17.5.04 — Bürgermeister

DURCHFÜHRUNG DES GENEHMIGUNGSVERFAHRENS
Das Genehmigungsverfahren nach § 10 Abs. 2 BauGB wurde durchgeführt.

Darmstadt, den 16.7.04 Az. 15 d 20.2-622 01/04

KATASTERAMT
Die Darstellungen der Grenzen und die Bezeichnungen der Flurstücke stimmen mit dem Nachweis des Liegenschaftskatasters mit Stand vom: Datum: Der Leiter des Katasteramtes

Gelnhausen, den 1.8. Jan 2005

Diese Bebauungsplanänderung wurde im Auftrag der Gemeinde Gründau durch die Planungsgruppe Zimmer + Egel Gun erstellt.

Hanau - Wolfgang, den 04.05.2004

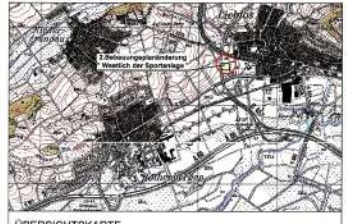
MEHRAUSFERTIGUNG - GEMEINDE

2. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES
MIT LANDSCHAFTSPLAN
" WESTLICH DER SPORTANLAGE "
GEMEINDE GRÜNDAU
ORTSTEIL LIEBLOS

PLANUNGSGRUPPE
ZIMMER + EGEL GUN
ARCHITEKTURBÜRO FÜR STADTBAU UND LANDSCHAFTSPLANUNG
TECHNOLOGIEZENTRUM
RODENBACHER CHAUSSEE 6
63457 HANAU - WOLFGANG
PHONE: 06181 / 58 21 76-79 FAX: 06181 / 58 21 76
e-Mail: Planungsgruppe-ZEG@t-online.de
www.Planungsgruppe-ZEG.de
ZEG

M. 1:1000

PROJEKT-NR.	VERFAHRENSSTAND	BEARBEITET	ZIMMER
		GEZEICHNET	KIRSTENMEIER
03058 - 00	SATZUNG	GEPRÜFT	ZIMMER
		FERTIGGESTELLT	10.05.2004



ÜBERSICHTSKARTE