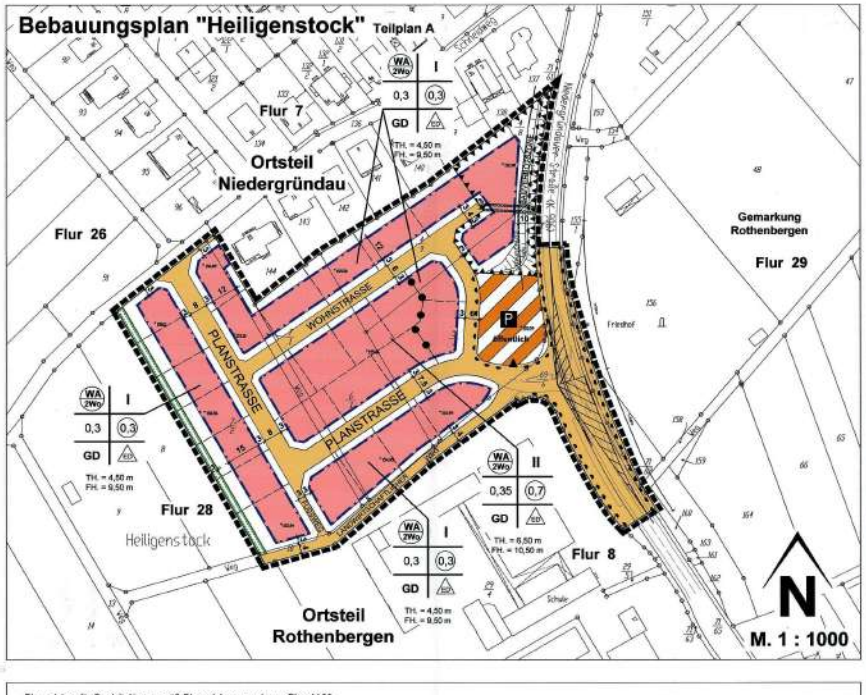
Bebauungsplan "Heiligenstock" Teilplan A



Planzeichen für Bauleitpläne gemäß Planzeichenverordnung PlanzV 90

1. Füllschema der Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl	Geschossflächenzahl
Dachform	Bauweise
Traufhöhe Firsthöhe	

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

WA – Allgemeines Wohngebiet § 4 BauNVO

(2Wo) – Beschränkung der Zahl der Wohnungen § 9 Abs. 1 Nr.6 BauGB
Pro Wohngebäude sind höchstens 2 Wohnungen zulässig

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

II – Geschossflächenzahl als Höchstgrenze §§ 17 und 20 BauNVO

0,35 – Grundflächenzahl als Höchstgrenze §§ 17 und 19 BauNVO

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

TH = 6,50 m – maximale Traufhöhe = 6,50 m über öffentlicher Verkehrsfläche

FH = 10,50 m – maximale Firsthöhe = 10,50 m über öffentlicher Verkehrsfläche

4. Bauweise, Baugrenzen
§ 9 (1) Nr.2 BauGB

ED – offene Bauweise, nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig § 22 (2) BauNVO

Baugrenze § 23 (3) BauNVO

Überbaubare Grundstücksflächen
Nicht überbaubare Grundstücksflächen

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

Straßenverkehrsfläche

Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung

P – Zweckbestimmung: öffentliche Parkfläche

Ein- Ausfahrt

Straßenbegrenzungslinie

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Sichtdreieck

6. 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

7. Sonstige Festsetzungen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes § 9 (7) BauGB

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. Abgrenzung des Maßes der baulichen Nutzung innerhalb des Baugebietes § 16 (5) BauNVO

mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Flächen § 9 (1) Nr.21 BauGB zu Gunsten der Gemeinde Gründau

Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen i. S. des Bundes-Immissionschutzgesetzes § 9 (1) Nr.24 BauGB

Zweckbestimmung: Lärmschutzwall

8. Sonstige Planzeichen

vorhandene Grundstücksgrenzen

Maßlinie / Maßzahl

geplante Grundstücksgrenzen (nicht rechtsverbindlich)

Flurstücksnummer

Höhenpunkte

1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN
§ 9 (1) BauGB

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

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist als besondere Art der baulichen Nutzung das allgemeine Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.

1.2 Höchstzulässige Zahl von Wohnungen in Wohngebäuden
§ 9 (1) Nr. 6 BauGB

In den mit WA/2Wo festgesetzten Gebieten sind in Einzelhäusern, Doppelhaushälften je 2 Wohnungen zulässig.

1.3 Höhe baulicher Anlagen
§ 9 (2) BauGB und § 16 (2) Nr. 4 BauNVO

Die Traufhöhe ist
bei 1- geschossigen Gebäuden mit 4,50 m und die Firsthöhe mit 9,00 m als Höchstmaß festgesetzt,
bei 2- geschossigen Gebäuden mit 6,50 m und die Firsthöhe mit 10,50 m als Höchstmaß festgesetzt.

Die Traufhöhe wird gemessen von Oberkante öffentlicher Verkehrsfläche (gemessen an der Grundstücksgrenze in der Grundstücksmitte, Vgl. Schemabild) und der der Verkehrsfläche zugewandten Außenwandfläche bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut. Die Firsthöhe ist an der gleichen Messstelle zu nehmen.

1.4 Geländeoberkante
Festgelegte Geländeoberkante ist die Oberkante Straße (Gradientenhöhe), gemessen in der Grundstücksmitte.

1.5 Umgrenzung von Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes
§ 9 (1) Nr. 24 BauGB

Innerhalb der im Bebauungsplan festgelegten Umgrenzung sind folgende Maßnahmen festgesetzt:

1.5.1 Aktiver Schallschutz
Entlang der K 906 ist zum Schutz der Bewohner ein Lärmschutzwall in einer Höhe von 2,50 m über Geländeniveau festgesetzt der dauerhaft zu begrünen ist.

1.5.2 Passiver Schallschutz
a) In den Obergeschossen müssen die Fassadenteile (d.h. Fenster, Außenwände und Dachflächen) schutzbedürftiger Räume der ersten Gebäudereihe entlang der Kreisstraße 906 die folgenden Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen nach den Tabellen 8 und 9 der zum Zeitpunkt des Bauantrages gültigen DIN 4109 –Schallschutz im Hochbau- für folgende Lärmpegelbereiche erfüllen:

der K 906 zugewandten Fassaden	LPB III
seitliche Fassaden	LPB III

b) In den Obergeschossen/Dachgeschossen sind für Schlafräume (Schlafzimmer und Kinderzimmer) an der K 906 zugewandten Seite der ersten Gebäudereihe schallgedämpfte Belüftungseinrichtungen vorzusehen, die ein Lüften der Räume ohne das Öffnen der Fenster ermöglichen (wie z. B. ein in den Fensterrahmen integrierter Schalldämmlüfter). Die Schalldämmung dieser Lüftungselemente ist an das erforderliche resultierende Schalldämm Maß erf. R'w.res anzupassen.

1.6 Führung von Versorgungsleitungen
§ 9 (1) Nr. 13 BauGB

Alle Versorgungsleitungen (wie z. B. Telekommunikationsleitungen + Elektroleitungen bis einschließlich 20 kV- Leitungen usw.) sind unterirdisch zu verlegen.

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

1.7.1 Umgrenzung von Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
§ 9 (1) Nr. 25a BauGB

Innerhalb der festgesetzten Fläche ist eine Bepflanzung mit standortgerechten Bäumen und Sträuchern auszuführen. Dabei ist auf je angefangener 100 m² Pflanzfläche mind. 1 Baum und 49 Sträucher zu pflanzen und zu pflegen (das entspricht 1 Gehölz pro 2 m²).

1.7.2 Artenliste

Bei der Gestaltung und Bepflanzung der Flächen nach Ziffer 1.7.1 sind vorrangig einheimische und standortgerechte Gehölze zu verwenden, z. B.

Bäume: STU 12/14 cm		Sträucher: H 80/100 cm	
Feldahorn	Acer campestre	Kornelkirsche	Cornus mas
Spitzahorn	Acer platanoides	Roter Hartriegel	Cornus sanguinea
Bergahorn	Acer pseudoplatanus	Haselnuß	Corylus avellana
Hainbuche	Carpinus betulus	Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus
*Säulenhainbuche	Carpinus betulus 'Fastigiata'	Liguster	Ligustrum vulgare
Winterlinde	Tilia cordata	Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Stieleiche	Quercus robur	Hundsrose	Rosa canina
*Säuleneiche	Quercus robur 'Fastigiata'	Salweide	Salix caprea
Eberesche	Sorbus aucuparia	Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
Traubeneiche	Quercus petraea	Wolliger Schneeball	Viburnum lantana
		Schlehe	Prunus spinos

* Empfehlung für Straßenbäume mind. STU 20/25 cm

1.8 Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich
§ 9 (1a) BauGB
Ersatzmaßnahmen durch das Ökokonto

Nach der Eingriffs / Ausgleichsbilanzierung (siehe Landschaftsplan) besteht ein Defizit von 186.317 Biotopwertpunkten, die durch das Ökokonto der Gemeinde ausgeglichen werden.

Als Ersatzmaßnahmen (bereits durchgeführt) werden herangezogen :

Gemarkung Rothenbergen, Flur 37, Flurstück 11
Umwandlung von Ackerland
in Grünland und Heckenanpflanzung.

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

2.1 Dachgestaltung

In den allgemeinen Wohngebieten sind nur geneigte Dachflächen (GD) für die Hauptnutzung zulässig.

Dachgauben:
Zulässig sind nur Satteldach-, Schlepp- und Tonnengauben.
Die Breite der Dachgauben ist bei Einzel- und Doppelhausbebauung auf maximal die Hälfte der Hausbreite zu beschränken. Vom First ist ein Abstand von mindestens 0,75m und von der Giebelwand ein Abstand von mindestens 1,5 m einzuhalten (siehe Schemaschnitt). Werden mehrere Gauben auf einer Dachfläche angeordnet, sind sie als horizontales Band auszuführen und in einem einheitlichen Format zu gestalten.

Dacheindeckung:
Für die Dacheindeckung ist nur kleinteiliges Material wie z. B. Betondachsteine, Tonziegel, Kunstdachziegel zulässig.

2.2 Stellplätze, Garagen, Gebäudezuwegungen und deren Gestaltung

Garagendächer können als Flachdächer oder in der Dachneigung gleich dem Hauptgebäude hergestellt werden. Öffentliche und private Stellplätze sowie Gebäudezuwegungen sind in wasser- und luftdurchlässigen Belägen herzustellen. (z.B. Ökopflaster, Rasengittersteine, Rasenfugensteine). Andere Gestaltungsmaterialien sind in begründeten Ausnahmefällen zulässig, wenn der Versiegelungsgrad so gering wie möglich gehalten wird.

2.3 Grundstücksgestaltung an der Erschließungsstraße

Im Bereich der Erschließungsstraße dürfen pro Grundstück auf der nicht überbaubaren Grundstücksfläche 65% der Vorgartenfläche für PKW- Stellplätze einschließlich der Garagenzufahrten und der Gebäudezuwegung verwendet werden. Die Restfläche ist als Grünfläche mit einem 25% Strauchanteil (siehe Artenliste Ziffer 1.7.2) gärtnerisch zu gestalten. Diese Einschränkung ist jedoch nicht für Grundstücke an Wendeanlagen an der Kopfseite von Stichwegen anzuwenden.

2.4 Farbgebung baulicher Anlagen

Die Farbgebung der baulichen Anlagen hat sich in das Landschaftsbild einzupassen. Die Außenwände sind in einem hellen, gedeckten Farbton zu gestalten. Die Festsetzungen gelten auch für Anbauten, Nebengebäude und Garagen, die farblich an das Hauptgebäude anzupassen sind.

2.5 Grünflächen- und Gehölzanteil in allgemeinen Wohngebieten

In den allgemeinen Wohngebieten sind mindestens 70 % der Nettobrutfläche des Grundstückes (d. h. Grundstücksgröße abzüglich Anteil der Grundflächenzahl) als Garten- oder Grünflächen anzulegen und zu unterhalten. Auf jedem Grundstück ist im Vorgartenbereich mindestens ein Laubbaum, der auch ein hochstämmiger Obstbaum sein kann, zu pflanzen und zu pflegen (Artenspektrum siehe Ziffer 1.7.2). Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen in der Bauverbotszone an der K 906 sind, sofern sie nicht für Lärmschutzanlagen benötigt werden, gärtnerisch zu gestalten

3. HINWEISE

3.1 Anlagen von Zisternen
Es wird empfohlen, das anfallende Niederschlagswasser über ein getrenntes Leitungsnetz in einer Zisterne aufzufangen und auf dem jeweiligen Grundstück zu verwenden. Das Fassungsvermögen der Zisternen sollte in Abhängigkeit von der Regenauffangfläche (Dachfläche) zwischen 30-50 lm² projizierte Dachfläche betragen. Das überschüssige Niederschlagswasser sollte dem öffentlichen Kanalnetz zuzuführen. Die Nutzung des Regenwassers als Brauchwasser (z.B. Toilettenspülung) wird empfohlen. Dabei ist der Erlaß des Hess. Ministeriums für Umwelt, Energie, Jugend, Familie und Gesundheit vom 02.04.1999 III 7-79a 02.37.11 (StAnz. 10/ 1999 S. 709) zu beachten.

3.2 Sonnenkollektoren sind erwünscht.
Wohnräume mit großen Fenstern und Terrassen sind nach Süden bis Westen auszurichten. An der Südfassade sollte der Fensterglasanteil optimal ca. 30% betragen. Die Hauptfirstrichtung sollte sich in der Ost-West-Richtung orientieren, um bei einer Nutzung der Solarenergie Vorteile zu erhalten.

3.3 Gemäß dem § 20 HDSchG sind beim Auffinden von Bodendenkmälern unverzüglich das Landesamt für Denkmalpflege Hessen - Abteilung Archäologische Denkmalpflege- oder die Untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen.

3.4 Werden im Rahmen von Baumaßnahmen, insbesondere bei Ausschachtungsarbeiten Bodenkontaminationen und sonstige Beeinträchtigungen festgestellt, von denen eine Gefährdung für Mensch und Umwelt ausgehen kann, ist umgehend nach § 4 HAltlastG das Regierungspräsidium Darmstadt, Staatliches Umweltamt Frankfurt als technische Fachbehörde, die Gemeindeverwaltung oder der Abfallwirtschaftsbetrieb des Main- Kinzig- Kreises zu benachrichtigen. Die weitere Vorgehensweise ist dann abzustimmen.

3.5 Doppelhäuser sind in ihrer Dachneigung, Dacheindeckung, Material und Farbton aufeinander abzustimmen.

3.6 Der kulturfähige Unterboden sollte auf den Grundstücken verteilen und zur Gelände- und Gartengestaltung sowie zur Schüttung des Lärmschutzwalles wieder eingesetzt werden.

3.7 Aus Gründen der rationellen Energienutzung (§81 Abs. 2 HBO) und des Klimaschutzes sollten für die Raumwärme und Warmwassererzeugung Feuerungsanlagen eingesetzt werden, die das Umweltzeichen "Blauer Engel" besitzen oder den Anforderungen des Umweltzeichens "Blauer Engel" genügen.

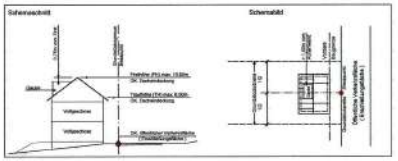
3.8 Zum Schutz vor Belästigungen durch Rauchgasimmissionen von Feuerungsanlagen für feste Brennstoffe ist deren Betrieb im Plangebiet nur zulässig, wenn die entsprechenden DIN - Normen, VDI – Richtlinien sowie Zulassungen erfüllt werden.

3.9 Auf Grundlage der Verordnungsplanung sind für die Straßenverkehrsflächen im Verlauf der K 906, Anbindung Plangebiet und im Plangebiet für die Planstraßen, Wohnstraßen und den Parkplatz die Straßenbegrenzungslinien festgesetzt. Alle weiteren Darstellungen in den Straßenverkehrsflächen sie die Abgrenzungen von Fahrbahnen, Gehwegen, Parkstreifen, die Parkplatzaufteilung usw. dienen der Erläuterung und haben nur informellen Charakter.

3.10 Der öffentliche Parkplatz ist durch geeignete Maßnahmen so herzustellen, dass die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf der benachbarten K 906 durch eine Blendwirkung nicht beeinträchtigt wird.

Genehmigt
am 20. Nov. 2006
Az.: 61 d 31 2-03 02 Bra 53-
Regierungspräsidium Darmstadt
Im Auftrag

Schema zu 1.3 und 2.1 Beispiel bei 2- geschossiger Bauweise



RECHTSGRUNDLAGEN

1. Baugesetzbuch (BauGB) in der Neufassung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 21 des Gesetzes vom 21.06.2005 (BGBl. I S. 1818)
2. §§ 1 bis 23 der Verordnung über die bauliche 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), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.07.2005 (GVBl. I S. 434).
5. Hessische Gemeindeordnung (HGO) vom 25.02.1952 (GVBl. S. 11) in der Fassung vom 01.04.2005 (GVBl. 2005 I S. 142).

VERFAHRENSVERMERKE

1. AUFSTELLUNGSBESCHLUSS DES BEBAUUNGSPLANES
Die Gemeindevertretung der Gemeinde Gründau hat am 14.11.2005 gem. § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes „Heiligenstock" beschlossen. Die Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte am 24.11.2005.

2. FRÜHZEITIGE ÖFFENTLICHKEITS- UND BEHÖRDENBETEILIGUNG § 3 (1) UND § 4 (1) BauGB
Die frühzeitige Behördenbeteiligung erfolgte am 15.11.2005 (Scoping-Termin).
Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung erfolgte am 08.12.2005 (Informationsveranstaltung).

3. OFFENLEGUNGSBESCHLUSS UND BEHÖRDENBETEILIGUNG
Am 13.02.2006 wurde dieser Bebauungsplan von der Gemeindevertretung gebilligt und seine Offenlegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.
Die Offenlegung des Bebauungsplanentwurfes einschließlich Begründung, Umweltbericht, Landschaftsplan und Schallschutzgutachten erfolgte in der Zeit vom 14.03.2006 bis einschließlich 13.04.2006.
Ort und Dauer der Auslegung wurden am 03.03.2006 ortsüblich bekannt gemacht mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können.
Die erneute verkürzte Offenlegung des Bebauungsplanentwurfes einschließlich Begründung, Umweltbericht, Landschaftsplan und Schallschutzgutachten erfolgte in der Zeit vom 12.06.2006 bis einschließlich 26.06.2006. Ort und Dauer der Auslegung wurden am 03.06.2006 ortsüblich bekannt gemacht mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können.

4. SATZUNGSBESCHLUSS
Die Gemeindevertretung der Gemeinde Gründau hat am 10.07.2006 den Bebauungsplan „Heiligenstock" gem. § 10 BauGB und gem. § 5 der Hessischen Gemeindeordnung als Satzung beschlossen.

Gründau, den 10.07.2006 (Meyer) Bürgermeister

5. AUSFERTIGUNG
Hiermit wird bestätigt, dass der textliche und zeichnerische Inhalt des Bebauungsplanes „Heiligenstock " mit dem Satzungsbeschluss der Gemeindevertretung vom 10.07.2006 übereinstimmt.

Gründau, den 10.08.2006 (Meyer) Bürgermeister

6. INKRAFTTRETEN
Das Genehmigungsverfahren nach § 10 Abs.3 BauGB wurde durchgeführt. Die Verletzung von Rechtsvorschriften wurde innerhalb der Drei-Monats-Frist nicht geltend gemacht.
Am .....2006 wurde die Durchführung des Genehmigungsverfahren gem. § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht mit dem Hinweis, wo die Satzung eingesehen werden kann.
Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft.

Gründau, den ..... Bürgermeister

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

Darmstadt, den .....

KATASTERBESCHEINIGUNG
Die Darstellungen der Grenzen und die Bezeichnungen der Flurstücke entsprechen dem Nachweis des Liegenschaftskataasters nach dem Stande vom 2. Aug. 2006

Gelnhausen, den 28. Aug. 2006

Dieser Bebauungsplan wurde im Auftrag der Gemeinde Gründau durch die Planungsgruppe Zimmer + Egel GbR erarbeitet.

Hanau, den 09.07.2006

Ausfertigung - Kreis

Bebauungsplan

"Heiligenstock"

Gemeinde Gründau
Ortsteil Rothenbergen

PLANUNGSGRUPPE ZIMMER + EGEL GBR
ARCHITEKTURBÜRO FÜR STADTBAU UND LANDSCHAFTSPLANUNG
TECHNOLOGIEZENTRUM
RODENBACHER CHAUSSEE 6
63457 HANAU - WOLFGANG
PHONE: 0181 61 / 58 21 78-79 FAX: 0181 61 / 58 21 75
e-Mail: Planungsgruppe-ZEG@t-online.de
www.Planungsgruppe-ZEG.de

ZEG

M. 1:1000

Projekt Nr.	Verfahrensstand	Bearbeiter	Zimmer / Egel
		Gezeichnet	Figertsberger
05056 - 00	Satzung	Geprüft	Zimmer / Egel
		Fertiggestellt	09.07.2006

Übersichtskarte