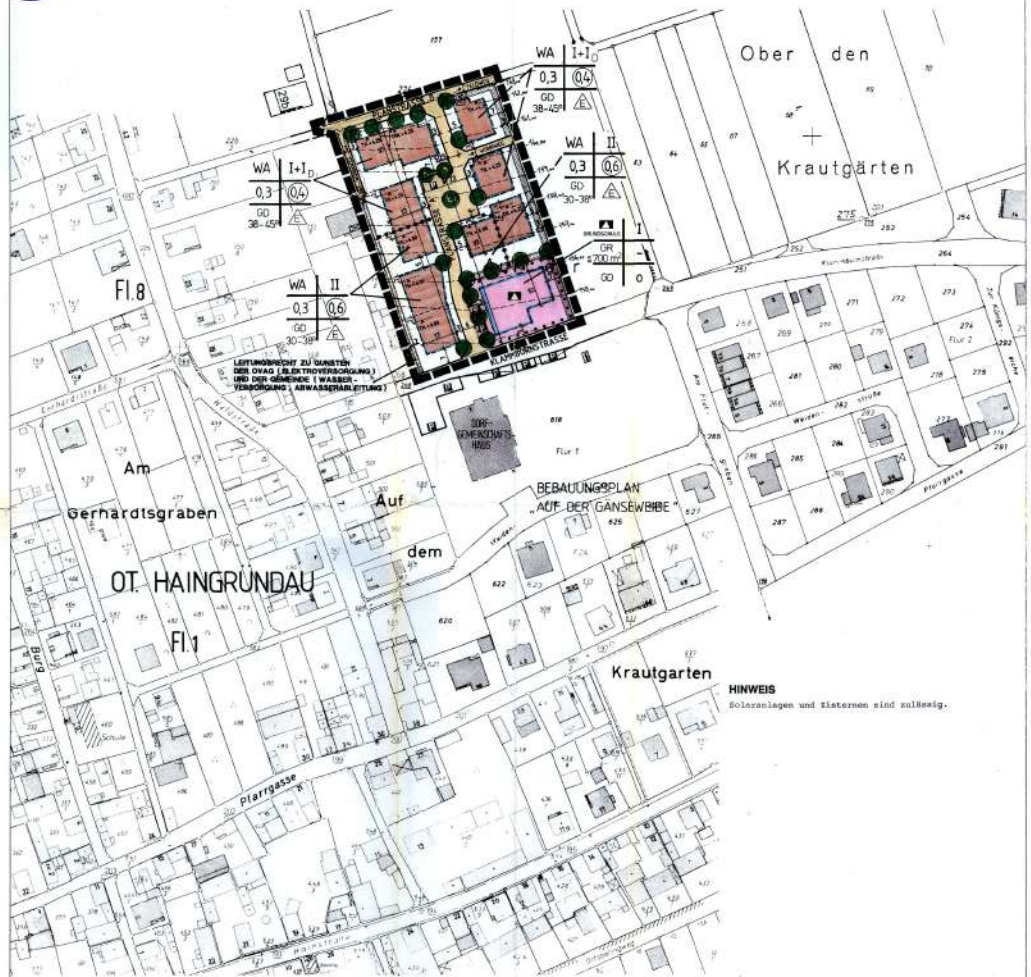


HINWEIS
Solaranlagen und Zisternen sind zulässig.

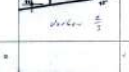
5. GESTALTUNG VON STELLPLÄTZEN UND ZUFAHRTEN

Stellplätze und Gebäudezufahrten sind in wasser- und luftdurchlässigem Material herzustellen.

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN
§ 9 Abs. 1 BauGB

HÖHE BAULICHER ANLAGEN § 16 (2) 4 BauNVO

Wenn im Rahmen der HBO vom 20. Juli 1990 Kellergeschoß und/oder Dachraum als vollwertiges Vollgeschoß ausgebildet sind, können diese im Wege der Ausnahme zugelassen werden, sofern die festgesetzten Grund- und Geschoßflächenzahlen nicht überschritten werden und die Anordnung der erforderlichen Einstellplätze sowie der festgesetzten Grünflächenanteil auf dem Grundstück gewährleistet ist und die festgesetzten nachstehend aufgeführten Traufhöhen nicht überschritten werden:

Art der Vollgeschosse	TRAUFHÖHEN talseitig	Erläuterung	bergseitig
I + I_D Vollgeschoss	< 5,00 m		< 4,25 m
I + I_D + Nachgeschossraum des Vollgeschosses ist zulässig	< 6,75 m		< 6,00 m

Die Traufhöhe wird gemessen von Oberkante Öffentlicher Erschließungsfläche (Hinterkante an der Grundstückbegrenzung) und der Erschließungsfläche zugewandten Außenwandfläche bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachfläche. Anmerkungen siehe Planeintrag.

BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN
§ 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 118 HBO

1. DACHGESTALTUNG

In den festgesetzten allgemeinen Wohngebieten sind geneigte Dachflächen zulässig.
Die Dachneigung beträgt:
bei I + I_D Vollgeschosse mind. 38°, max. 45°
bis zu II Vollgeschossen mind. 30°, max. 38°.

Dacheindeckung: nur Kleinteiliges Material (Rotsteinziegel, Tonziegel, Kunstziegel)

Dachgauben sind zulässig und in der Länge auf 1/2 der Firstlänge zu begrenzen mit der Maßgabe, daß die Gaubenkante über der Dachkante 1/3 der Dachhöhe - gemessen von der Traufe bis zum First - nicht überreicht.
Der seitliche Abstand von der Giebelwand muß von der Gest-/Ansichtsseite mindestens 1,50 m betragen.

2. STELLPLÄTZE UND GARAGEN

Überdachte Stellplätze und Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Fläche zulässig.
Garagendächer sind als Flachdächer oder in der Dachneigung gleich dem dazugehörigen Gebäude auszubilden.
Flachdachgaragen sind mit Dachbegrünung zu versehen.

3. FARBGEBUNG BAULICHER ANLAGEN

Die Farbgebung der baulichen Anlagen hat sich in das Landschaftsbild einzupassen. Grelle Farbgebungen sind generell unzulässig. Farbtöne von abgetönter Weiß, hellbeige bis hellbraun sind zu bevorzugen.

Anbauwandverkleidungen aus Kunststoffplatten, Eisenwellblechen und Fliesenmaterialien sind unzulässig.

4. EINFRIEDUNGEN

Falls Einfriedungen vorgesehen werden, sind straßenseitig ausschließlich Holzzäune (Staketenzaun) oder Hecken (gegebenenfalls mit innenliegendem Drahtzaun) bis zu einer Höhe von 80 cm zulässig. Massive Sockel **erforderlich werden, dürfen sie eine Höhe von 25 cm nicht überschreiten.**

LANDSCHAFTSPLANERISCHE FESTSETZUNGEN

1. GRÜNFLÄCHEN- UND GRÜNBEPLANTEIL

In allgemeinen Wohngebieten sind mindestens 50 % der nicht überbaubaren Grundstücksflächen als Garten- oder Grünflächen anzulegen und zu unterhalten.
Auf jedem Grundstück ist mindestens ein firstüberragender Laubbaum, der auch ein hochstämmiger Obstbaum sein kann, zu pflanzen und zu pflegen.

2. IN VORGARTENBEREICH SIND NUTZGÄRTEN UNZULÄSSIG

Vorgärten sind als zusammenhängende Rasenflächen mit mindestens 20 % Flächenanteil an holzartigen Gewächsen herzustellen. Es dürfen nur Arten der Artenliste 1 verwendet werden.

3. PFLANZBINDUNG NACH § 9 (1) Nr. 25 a BauGB IN FLÄCHENHAFTER UMGRENZUNG

Innerhalb der Umgrenzung ist eine dichte Bepflanzung mit standortgerechten Bäumen und Sträuchern durchzuführen. Dabei sind auf je 50 m² Pflanzfläche 2 Bäume und 40 Sträucher zu pflanzen und zu pflegen (das entspricht 1 Pflanze pro m²).

4. ARTENLISTE

4a. Bäume - Pflanzenhöhe STU 10/12 cm

zu verwenden sind:

Eberesche	- Sorbus aucuparia
Hainbuche	- Carpinus betulus
Vogelkirsche	- Prunus avium
Feldahorn	- Acer campestre
Traubeneiche	- Quercus petraea

sowie Obstbäume als Hochstämme in alten Sorten.

4b. Sträucher - Pflanzenhöhe 80/100 cm

zu verwenden sind:

Holunder	- Sambucus nigra
Pfaffenhütchen	- Euonymus europaeus
Heckenrose	- Rosa canina
Haselnuß	- Corylus avellana
Hartriegel rot	- Cornus sanguinea
Schlehe	- Prunus spinosa

ZEICHENERLÄUTERUNG

FÜLLSCHEMA DER NUTZUNGSSCHABLONE

ART DER BAUL. NUTZUNG / EINRICHTUNG	ZAHL DER VOLLGESCHOSSE
GRUND-FLÄCHENZAHL / GRUNDFLÄCHE MIT FLÄCHENANGABE	GESCHOSS-FLÄCHENZAH.
DACHFORM / DACHNEIGUNG	BAUWEISE

1. GRENZEN UND ABGRENZUNGEN

GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHS DES BEBAUUNGSPLANES § 9 Abs. 7 BauGB.

ABGRENZUNG VON GEMISCHTEN UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG § 16 Abs. 5 BauNVO

2. ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG, BAUGRENZEN BAUWEISE, ÜBERBAUBARE UND NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN § 9 Abs. 1 Nr. 1 + 2 BauGB.

WA — ALLGEMEINES WOHNGEBIET § 4 BauNVO

z.B. II — ZAHL DER VOLLGESCHOSSE ALS HÖCHSTGRENZE §16 u. 20 BauNVO

z.B. 0,3 — GRUNDFLÄCHENZAHL §16 u. 19 BauNVO

GR ≤ 200m² — GRUNDFLÄCHE MIT FLÄCHENANGABE § 19 BauNVO
z.B. GLEICH KLEINER WIE 700m² BEI DER GRUNDSCHULE

TH = 6,00 — TRAUFHÖHE GLEICH KLEINER WIE 6.00m

z.B. (0,4) — GESCHOSSFLÄCHENZAHL §16 u. 20 BauNVO

O — OFFENE BAUWEISE §22 Abs. 2 BauNVO

E — NUR EINZELHÄUSER ZULÄSSIG

ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN §23 BauNVO

NICHT ÜBERBAUBARE FLÄCHE

BAUGRENZE §23 Abs. 1 + 3 BauNVO

3. VERKEHRSFLÄCHEN §9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB.

STRASSENVERKEHRSFLÄCHE

STRASSENBEGRENZUNGSLINIE

P — ÖFFENTLICHER PARKPLATZ

4. FLÄCHEN FÜR GEMEINBEDARF §9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB.

FLÄCHE FÜR GEMEINBEDARF - GRUNDSCHULE -

5. GRÜNFLÄCHEN §9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB.

ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHE

ZWECKBESTIMMUNG

V — VERKEHRSGRÜNFLÄCHE

6. PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN UND MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG DER LANDSCHAFT §9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB.

UMGRENZUNG VON FLÄCHEN FÜR DAS ANPFLANZEN VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB.

ANPFLANZEN VON BÄUMEN §9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB.

7. SONSTIGE FESTSETZUNGEN

z.B. GD 38-45° — GENEIGTE DACHFLÄCHEN ZULÄSSIG MIT DER ANGEGEBENEN DACHNEIGUNG § 9 Abs. 1 BauGB. IN VERB. MIT § 118 HBO

MIT LEITUNGSRECHT ZU BELASTENDE FLÄCHEN § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB.

8. SONSTIGE PLANZEICHEN

VORHANDENE GRUNDSTÜCKSGRENZEN

GEPLANTE GRUNDSTÜCKSGRENZEN (NICHT RECHTSVERBINDLICH)

FLURSTÜCKSNUMMERN

MASSLINE - MASSZAHL

HÖHENLINIEN

RECHTSGRUNDLAGEN

1. §§ 1, 1 a, 2, 2 a, 4, 4 a BauGB i. d. F. v. 1.8.1986 (BGBl. I, 2253)
2. §§ 1 bis 23 der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung) in Verbindung v. 21.11.1968 (BGBl. I S. 1237)
3. §§ 1 bis 3 der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie über die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung) v. 30.7.1981 (BGBl. I S. 833)
4. § 118 Hessische Bauordnung (HBO) i. d. F. v. 20.7.1990 (GVBl. I S. 463), geändert durch Gesetz v. 25.9.1990 (GVBl. I S. 548), zuletzt geändert durch Gesetz vom 12.Juli 1994

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Gründau hat am 25.10.91 den Bebauungsplan gem. Hessischer Gemeindeordnung und gem. § 10 BauGB als Satzung

Gründau, 5.11.94 Bürgermeister

Die Gemeindevertretung hat am 10.5.91 gem. § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung dieses Bebauungsplanes beschlossen. Die Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte am 19.9.91

Der Bürgerbeteiligung gem. § 2 BauGB fand in der Zeit vom 27.9.91 bis 27.10.91 statt.

Gründau, 5.11.94 Bürgermeister

Die Gemeinde hat mit Schreiben vom 19.9.91 den Bebauungsplanentwurf von der Gemeindevertretung gebilligt und seine Offenlegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen, nachdem die in Betracht kommenden Träger öffentlicher Belange und sonstiger zulässiger Stellen bei der Planaufstellung beteiligt worden sind.

Die Offenlegung des Bebauungsplanentwurfs mit der Begründung erfolgte in der Zeit vom 25.9.91 bis 25.10.91. Bei der Dauer der Auslegung wurde am 5.9.91 erfolglos bekanntgemacht, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können.

Gründau, 5.11.94 Bürgermeister

Das Ergebnis der Prüfung der Bedenken und der Anregungen wurde durch den Gemeindevertreter am 10.5.94 beschlossen.

Das Bebauungsplan wurde am 10.5.94 von der Gemeinde Gründau durch den Beschluß gem. § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

Gründau, 5.11.94 Bürgermeister

Das Anzeigeverfahren nach § 11 Abs. 3 BauGB wurde durchgeführt. Der Verletzung von Rechtsvorschriften wurde innerhalb der Ein-Monats-Frist nicht geltend gemacht.

Das Anzeigeverfahren gem. § 11 Abs. 3 BauGB wurde durchgeführt. Der Verletzung von Rechtsvorschriften wurde innerhalb der Ein-Monats-Frist nicht geltend gemacht.

Die Genehmigung der Satzung und die Begründung der Rechtsvorschriften sind mit dem Verfügungen des Regierungspräsidenten vom 8.9.1994 Az. 610-61-01-01-01 - 1/94 - mit Auflagen und Anregungen erteilt.

Die Durchführung der Genehmigung ist am 8.9.1994 durch das Regierungspräsidium Darmstadt bekanntgemacht worden.

Die Genehmigung der Satzung und die Begründung der Rechtsvorschriften sind mit dem Verfügungen des Regierungspräsidenten vom 8.9.1994 Az. 610-61-01-01-01 - 1/94 - mit Auflagen und Anregungen erteilt.

Die Durchführung der Genehmigung ist am 8.9.1994 durch das Regierungspräsidium Darmstadt bekanntgemacht worden.

Gelnhausen, 8.9.1994

Katasteramt Gelnhausen
Im Auftrag

L. Hetterich
INGENIEURBÜRO
Landschaftsarchitekt
Gelnhausen
aufgestellt
B 315

BEBAUUNGSPLAN MIT LANDSCHAFTSPLAN

"ÜBER DER KLAMMBORNSTRASSE"

DER GEMEINDE GRÜNDAU, IM ORTSTEIL HAINGRÜNDAU

HAUPTPLAN

DER BEBAUUNGSPLAN BESTEHT AUS DEM HAUPTPLAN UND DEM TEILPLAN A

PLANUNGSBÜRO LOTHAR HETTERICH DIPL.-ING. (FH) LANDSCHAFTSARCHITEKT

BEARBEITUNGSSTAND		PLANUNGSSTAND	FERTIGSTELLUNGSTAG	PLAN-NR.	MAUSTEXT	
Stufe	Nr.					
	M. 1:1000					

L. Hetterich

M 1:1000

ÜBERSICHTSKARTE
(AUSZUG AUS DEM FNP)

M 1:15000