

- 1.5 Höhe baulicher Anlagen**
§ 9 (3) BauGB i. V. mit § 18 BauNVO
- Die Trauf- und Firsthöhe beziehen sich auf die natürliche Geländeoberfläche und stellen das Höchstmaß dar. Die bergseitige Traufhöhe wird gemessen von Oberkante natürlichem Gelände an der bergseitigen Außenwandfläche bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut. Die Firsthöhe ist mit 9,50m festgesetzt.
- 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 Grünflächen- und Gehölzanteil auf Privatgrundstücken**
§ 9 (1) Nr. 25a BauGB
- In den allgemeinen Wohngebieten sind mindestens 70 % der Nettofreifläche 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 1.8.2).
- 1.8 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**
§ 9 (1) Nr. 20, 25 BauGB
- 1.8.1 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 33 Sträucher zu pflanzen und zu pflegen (das entspricht 1 Gehölz pro 3 m²).
- 1.8.2 Artenliste**
- Bei der Gestaltung und Bepflanzung der Flächen nach Ziffer 1.7 sind vorrangig einheimische und standortgerechte Gehölze zu verwenden, z. B.
- Bäume:** STU 12/14 cm
Feldahorn, Spitzahorn, Bergahorn, Hainbuche, Säulenhainbuche, Winterlinde, Stieleiche, Quercus robur, Eberesche, Traubeneiche
Acer campestre, Acer platanoides, Acer pseudoplatanus, Carpinus betulus, Carpinus betulus "Fastigiata", Tilia cordata, Quercus robur, Quercus robur "Fastigiata", Sorbus aucuparia, Quercus petraea
- Sträucher:** H 80/100 cm
Kornelkirsche, Roter Hartriegel, Haselnuss, Pfaffenhütchen, Liguster, Heckenkirsche, Hundrose, Salix caprea, Schwarzer Holunder, Wolliger Schneeball, Schlehe, Cornus mas, Cornus sanguinea, Corylus avellana, Euonymus europaeus, Ligustrum vulgare, Lonicera xylosteum, Rosa canina, Salix caprea, Sambucus nigra, Viburnum lantana, Prunus spinosa
- 1.9 Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich**
§ 9 (1a) BauGB
- Ersatzmaßnahmen durch das Ökoko. Als Ersatzmaßnahmen (bereits durchgeführt) werden herangezogen:
- Gemarkung Niedergründau, Flur 33, Flurstück 19/1
Es erfolgte eine Umwandlung von Ackerland in eine naturnahe Grünlandesansatz innerhalb des Flurstückes 19/1.
- 2. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**
§ 9 (4) BauGB in Verb. mit § 81 HBO
- 2.1 Dachgestaltung**
- In den allgemeinen Wohngebieten sind nur geneigte Dachflächen mit einer Mindestdachneigung von 15° und einer maximalen Dachneigung von 45° 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. 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, Kunstschiefer 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 1.8.2) gärtnerisch zu gestalten.
- 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 Bepflanzung des Erdwall**
- In der umgrenzten Fläche ist ein mindestens 1m hoher Erdwall zu errichten und mit Gehölzen der Ziffer 1.8.2 zu bepflanzen.
- 3. HINWEISE**
- 3.1 Anlegen von Zisternen**
Es wird empfohlen, das anfallende Niederschlagswasser über ein getrenntes Leitungsnetz in einer Zisterne aufzufangen und auf dem jeweiligen Grundstück zu verwerten. Das Fassungsvermögen der Zisternen sollte in Abhängigkeit von der Regenauffangfläche (Dachfläche) zwischen 20-30 l/m² 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 7-79e 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 Hauptfächrichtung 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 Auftreten von Bodenkennmerkmalen unverzüglich das Landesamt für Denkmalpflege Hessen - Abteilung Archäologische Denkmalpflege- oder der Unteren Denkmalschutzbehörde zu melden.**
- 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 HAAltStG 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 verbleiben und zur Gelände- und Gartengestaltung sowie zur Schüttung des Erdwalles 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 Zum Schutz nachtaktiver Tiere und Insekten sind im Plangebiet nur Außenleuchten zulässig, die ein insektenfreundliches UV- armes Lichtspektrum ausstrahlen. Ferner sollten die Lampen nicht direkt vor den Fenstern von schützenswerten Daueraufenthaltsräumen nach DIN 4109, stark reflektierenden Fassaden oder in Gehölzgruppen angebracht werden.**

RECHTSGRUNDLAGEN	
1. Baugesetzbuch (BauGB) in der Neufassung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316)	
2. §§ 1 bis 23 der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) vom 23.01.1990, BGBl. I S. 132, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)	
3. §§ 1 bis 3 der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichnungsverordnung 1990 - PlanZy 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58)	
4. Hessische Bauordnung (HBO) vom 18.08.2002, (GVBl. I S. 274), zuletzt geändert durch Gesetz vom 28.09.2005 (GVBl. I S. 662).	
5. Hessische Gemeindeordnung (HGO) vom 25.02.1992 (GVBl. S. 11) in der Fassung vom 01.04.2005 (GVBl. 2005 I S. 142), zuletzt geändert durch Gesetz vom 17.10.2005 (GVBl. S. 674, 686).	
VERFAHRENSVERMERKE	
1. AUFSTELLUNGSBESCHLUSS Die Gemeindevertretung der Gemeinde Gründau hat am 04.11.2005 gemäß § 2 (1) BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes „Über der Klammbornstraße“ beschlossen. Die Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte am 02.06.2007.	
2. FRÜHZEITIGE ÖFFENTLICHKEITS- UND BEHÖRDENBETEILIGUNG Am 15.05.2007 wurde vom Gemeindevorstand der Gemeinde Gründau die frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gemäß § 3 (1) und § 4 (1) BauGB beschlossen. Ort und Dauer der frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung wurde am 02.08.2007 ortsüblich bekannt gemacht mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung erfolgte in der Zeit vom 11.06.2007 bis einschließlich 13.07.2007. Die betroffenen Behörden und sonstige TÖB gemäß § 4 (1) BauGB sind mit Schreiben vom 05.06.2007 zur Abgabe einer Stellungnahme bis einschließlich 13.07.2007 aufgefordert worden.	
3. AUSLEGUNGSBESCHLUSS, ÖFFENTLICHKEITS- UND BEHÖRDENBETEILIGUNG Am 15.05.2007 wurde der Bebauungsplanentwurf einschließlich Begründung vom Gemeindevorstand der Gemeinde Gründau gebilligt und die Auslegung und Behördenbeteiligung gemäß § 3 (2) und § 4 (2) BauGB beschlossen. Ort und Dauer der Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB wurden am 07.08.2007 ortsüblich bekannt gemacht mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können. Die Auslegung erfolgte in der Zeit vom 20.08.2007 bis einschließlich 25.09.2007. Die betroffenen Behörden und sonstige TÖB gemäß § 4 (2) BauGB sind mit Schreiben vom 16.08.2007 zur Abgabe einer Stellungnahme bis einschließlich 25.09.2007 aufgefordert worden.	
4. SATZUNGSBESCHLUSS Die Gemeindevertretung der Gemeinde Gründau hat am 12.11.2007 den Bebauungsplan „Über der Klammbornstraße“ gem. § 10 BauGB und gem. § 5 der Hessischen Gemeindeordnung als Satzung beschlossen. Die Gemeindevertretung der Gemeinde Gründau hat am 12.11.2007 die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan „Über der Klammbornstraße“ gem. § 5 der Hessischen Gemeindeordnung als Satzung beschlossen.	
Gründau, den	Bürgermeister
AUSFERTIGUNG Hiermit wird bestätigt, dass der textliche und zeichnerische Inhalt des Bebauungsplanes „Über der Klammbornstraße“ mit dem Satzungsbeschluss der Gemeindevertretung vom 12.11.2007 übereinstimmt.	
Gründau, den	Bürgermeister
Der Bebauungsplan wurde ortsüblich am	bekannt gemacht und tritt damit in Kraft.
Gründau, den	Bürgermeister
KATASTERBEZEICHNUNG Die Darstellungen der Grenzen und die Bezeichnungen der Flurstücke stimmen mit dem Nachweis des Liegenschaftskatasters nach dem Stande vom 19.09.2001 überein.	
....., den	
Dieser Bebauungsplan wurde im Auftrag der Gemeinde Gründau durch die Planungsgruppe Thomas Egel erarbeitet.	
Hanau, den 16.10.2007	

Mehrausfertigung - Gemeinde

Bebauungsplan

"Über der Klammbornstraße"

Gemeinde Gründau
Ortsteil Hain-Gründau

Dieser Bebauungsplan besteht aus dem Bebauungsplan "Über der Klammbornstraße" (Teilplan A) und der Ausgleichsfläche/ Ersatzmaßnahme (Teilplan B). Der Teilplan B ist rechtskräftiger Bestandteil des Bebauungsplanes.

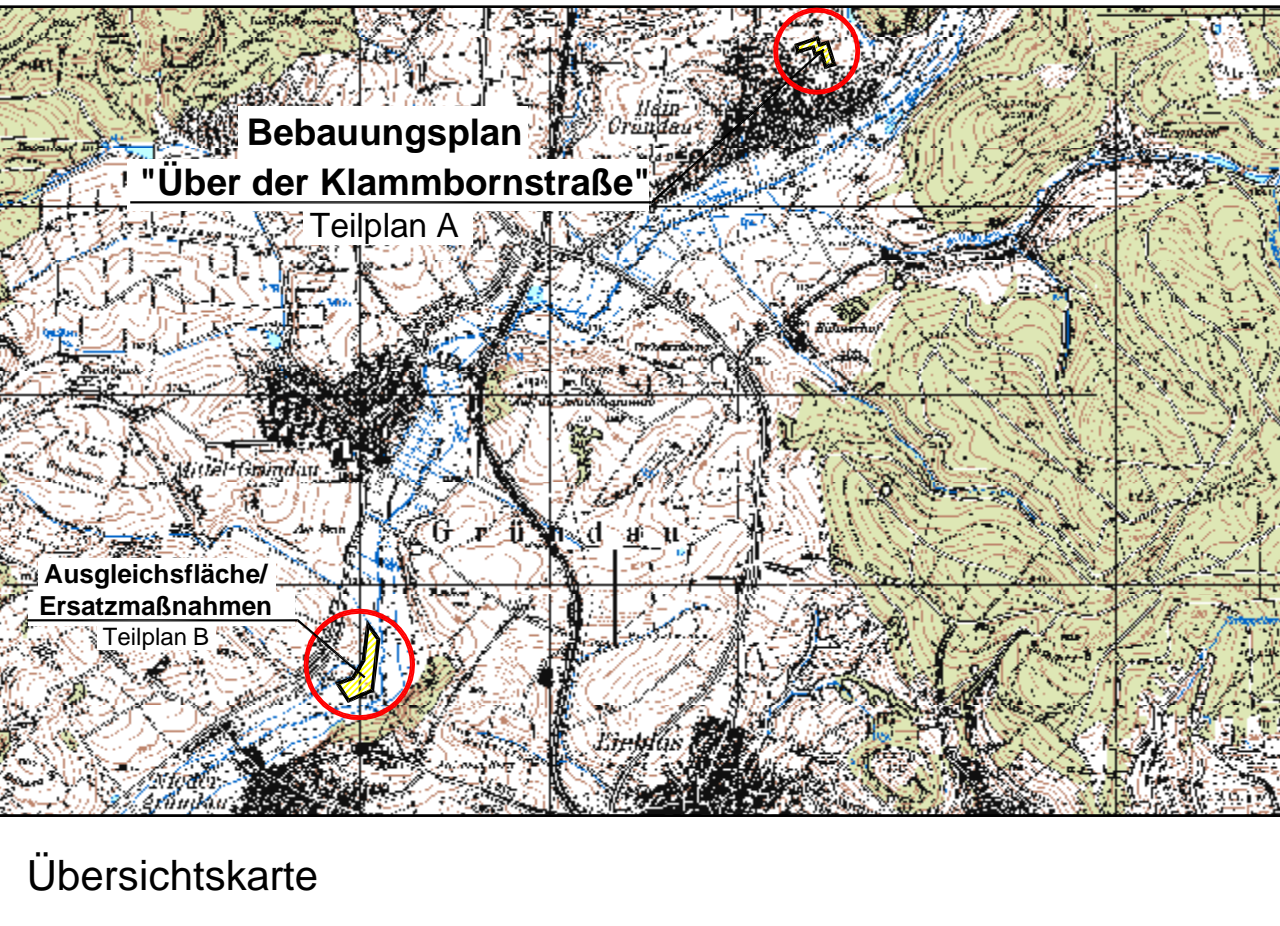
PLANUNGSGRUPPE
THOMAS EGEL
ARCHITEKTURBÜRO FÜR STÄDTEBAU UND LANDSCHAFTSPLANUNG

SIEMENS TECHNOPARK / TGZ
RODENBACHER CHAUSSEE 6
63457 HANAU - WOLFGANG
PHONE 0 61 81 / 58 21 76-79 FAX 0 61 81 / 58 21 75
e-Mail: Planungsgruppe-EGEL@t-online.de
www.Planungsgruppe-EGEL.de

TE

M. 1:1000

Projekt Nr.	Verfahrensstand	Entwickelt	Egel
06032 - 00	Satzung	Bearbeitet	Egentenmeier
		Geprüft	Egel
		Fertiggestellt	16.10.2007



Planzeichen für Bauleitpläne gemäß Planzeichenverordnung PlanZV 90

1. Füllschema der Nutzungsschablone

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

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

WA Allgemeines Wohngebiet § 4 BauNVO

z.B. **WA 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

0,3 Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstmaß §§ 17 und 19 BauNVO

0,4 Geschossflächenzahl (GFZ) als Höchstmaß §§ 17 und 20 BauNVO

I Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß §§ 17 und 20 BauNVO

TH = max. 4,50 m maximale Traufhöhe = 4,50 m als Höchstmaß, gemäß Ziffer 1.3 der planungsrechtlichen Festsetzungen

FH = max. 9,50 m maximale Firsthöhe = 9,50 m als Höchstmaß, gemäß Ziffer 1.3 der planungsrechtlichen Festsetzungen

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

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

ED Baugrenze § 23 (3) BauNVO

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

ED Überbaubare Grundstücksflächen

ED nicht überbaubare Grundstücksflächen

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

ED Straßenverkehrsfläche

ED Verkehrsgrünfläche § 9 (1) Nr.15 BauGB i.V. mit § 9 (1) Nr.11 BauGB

ED Straßenbegrenzungslinie

7. Flächen und Maßnahmen für den Ausgleich
§ 9 (1a) BauGB

ED Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft § 9 (1) Nr. 20 BauGB

AF Ausgleichsfläche

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

ED Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstige Bepflanzung auf einem 1m hohen Erdwall § 9 (1) Nr. 25a BauGB

9. Sonstige Festsetzungen

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

ED nur geneigte Dachflächen zulässig mit Angabe der Dachneigung

10. Sonstige Planzeichen

ED vorhandene Grundstücksgrenzen

ED geplante Grundstücksgrenzen (nicht rechtsverbindlich)

ED Maßlinie / Maßzahl

ED Flurstücksnummer

ED Erdwall, Höhe 1m

- 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 Maß der baulichen Nutzung**
§ 9 (1) Nr.1 BauGB
- Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist als Maß der baulichen Nutzung eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 und eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,4 gemäß § 17 (1) BauNVO als Höchstmaß festgesetzt.
- 1.3 Bauweise**
§ 9 (1) Nr. 2 BauGB
- Die offene Bauweise ist festgesetzt. In der offenen Bauweise sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig (siehe Planeintrag).
- 1.4 Höchstzulässige Zahl von Wohnungen in Wohngebäuden**
§ 9 (1) Nr. 6 BauGB
- Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in den Wohngebäuden ist differenziert in die Nutzungsschablone eingeschrieben. In den mit WA/2Wo festgesetzten Gebieten sind in Einzelhäusern und Doppelhäusern je 2 Wohnungen zulässig, wenn der festgesetzte Grünflächenanteil und der erforderliche Stellplatzbedarf auf dem Grundstück gesichert ist. Als ein Wohngebäude zählt das Einzelhaus oder die Doppelhaushälfte.