



#### Planzeichen für Bauleitpläne gemäß Planzeichenverordnung PlanzV 90

##### 1. Füllschema der Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung	Trauhöhe
Grundflächenzahl	Geschäftsflächenzahl
Bauweise	

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

**GE** Gewerbegebiet § 8 BauNVO

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

**1,6** Geschäftsfächenzahl als Höchstgrenze §§ 17 und 20 BauNVO

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

TH = 8,50 m Trauhöhe = 8,50 m über Oberkante Industriestraße

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

- O** Offene Bauweise § 20 (2) BauNVO
- Baugrenze § 20 (3) BauNVO
- Überbaubare Grundstücksflächen
- Nicht überbaubare Grundstücksflächen

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

- Straßenverkehrsfläche
- Straßenbegrenzungslinie

- ▼** Einfahrt
- ▼▼** Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
- 6.** Hauptversorgungsleitungen  
§ 9 (1) Nr. 13 BauGB
- 7.** 20 KV - Kabellleitung der KWG
- Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses**  
§ 9 (1) Nr. 16 BauGB
- 8.** Graben mit Fließrichtung
- 9.** Flächen für die Landwirtschaft  
§ 9 (1) Nr. 18 BauGB
- Fläche für die Landwirtschaft**
- 10.** 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 Pflanzdictheit und weiteren zulässigen Maßnahmen innerhalb der v. g. Umgrenzung**
- Umgrenzung von Flächen mit Bindung für Bepflanzungen und Erhaltung von Bäumen und Sträuchern und sonstige Bepflanzung** § 9 (1) Nr. 25b BauGB
- 10.** Sonstige Festsetzungen
- 11.** Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes § 9 (7) BauGB
- vorhandene Grundstücksgrenzen**
- 35** Katasternummer

#### 1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN § 9 (1) BauGB

##### 1.1 Überbaubare Grundstücksflächen § 23 BauNVO

Gemäß § 23 (5) BauNVO sind Nebenanlagen i.S. des § 14 BauNVO sowie Garagen und Stellplätze nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

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

Die Trauhöhe von baulichen Anlagen beträgt maximal 8,50 m. Sie wird gemessen von der Oberkante der Erschließungsfläche (Hinterkante an der straßenseitigen Grundstücksmitte) und der Erreichungsfähigkeit zugewandten Außenwandfläche bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut oder der obersten Kante der Attika.

##### 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 Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen § 9 (1) Nr. 25a BauGB

Die mit P1 gekennzeichneten Flächen sind mit artenreicher, standortgerechter Rasenmischung und Gehölzen zu begrünen. Pro 100 m<sup>2</sup> angelegter Pflanzfläche ist 1 großkroniger Baum und mindestens 18 Sträucher zu pflanzen und zu pflegen. In der Fläche ist pro Grundstück max. 1 Zufahrt zulässig. Die Durchfahrtsbreite der Zufahrt wird auf 7,50 m begrenzt.

###### 1.3.2 Artenliste

Bäume, Pflanzgröße STU 16/18	Sträucher, Pflanzgröße 80/100
Acer campestre	Feindahorn
Acer platanoides	Spirchhorn
Acer pseudoplatanus	Corylus avellana
Betula pendula	Bergahorn
Carpinus betulus	Sandbirke
Quercus robur	Hainbuche
Tilia cordata	Steineiche
Sorbus aucuparia	Winterlinde
	Eberesche

Mindestens 80% der Bepflanzung sind aus der Artenliste zu verwenden.

###### 1.3.3 Grünflächenanteil auf den Grundstücken § 9 (1) Nr. 25a BauGB

Mindestens 25 % der Grundstücksflächen sind als Grünflächen anzulegen und zu pflegen. Der Beginnungsanteil schließt die nach P1 festgesetzten Pflanzflächen mit ein.

###### 1.3.4 Begrenzung und Gestaltung von Stellplätzen § 9 (1) Nr. 25a BauGB

Besucherparkplätze sind mit Rasengittersteinen, Schotterrasen, breitfligigem Pflasterbelag oder ähnlichen wasser- und luftdurchlässigen Belägen zu befestigen. Lediglich die Fahrgassen dürfen versiegelt werden. Auf privaten Parkplätzen ist auf Pflastersteinen und/oder -steinen für jeweils 4 - 6 zusammenhängende Stellplätze mindestens ein großkroniger und standortgerechter Laubbaum zu pflanzen. STU 16/18 cm. Die Baumstelen sollen 5 m<sup>2</sup> nicht unterschreiten.

Besonders geeignet sind z.B.:

Spitzenholz	Acer platanoides
Bergahorn	Acer pseudoplatanus
Esche	Fraxinus excelsior
Steineiche	Quercus robur

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

###### 1.4.1 Gewerbegebiet mit Nutzungseinschränkung § 8 BauNVO

Im Gewerbegebiet sind Einzelhandelsbetriebe der Lebensmittelbranche unzulässig.

##### 2. BAUORDNUNGSSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN § 9 (4) BauGB in Verb. mit § 87 HBO

###### 2.1 Einfriedungen

Einfriedungen sind als durchlichtige und leichtwirkende Zäune bis zu einer max. Höhe von 2,00 m zulässig. Alle Einfriedungen sind ohne Absätze dem Straßengefüle anzupassen.

###### 2.2 Werbeanlagen

Werbeanlagen haben sich in Größe und Farbegebung unterzuordnen und sind nur am Ort der Leitung zulässig. Werbeanlagen sind an den Außenwänden der Gebäude zu beschränken. Großflächige Werbung, Werbeanlagen mit wechselndem Licht sowie Lichtwerbung in großer Farbegebung sind unzulässig. Die öblichen Farben der Straßenverkehrsregelung dürfen bei Leuchtschilden nicht verwendet werden.

###### Nachrichtliche Übernahme

Die Anbringung oder Errichtung von Anlagen der Außenwerbung, auch Hinweisschilder, Namenszeuge jeglicher Art, sind in dem nach § 23 Abs. 1 Hessisches Straßenrecht (Hier K 903) geregelten 15 m Abstandes nicht zulässig.

##### 3. HINWEISE

###### 3.1 Denkmalschutz

Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, so ist dieses dem Landesamt für Denkmalpflege in Hessen, Abt. Archäologische Denkmalpflege, der Unteren Denkmalschutzbehörde oder der Gemeinde unverzüglich anzuzeigen.

###### 3.2 Abfallwirtschaft

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 HaftlastG das Regierungspräsidium Darmstadt, Städtisches Umweltamt Hanau als technische Fachbehörde, die Gemeindeverwaltung oder der Abfallwirtschaftsbetrieb des Main-Kinzig-Kreises zu benachrichtigen. Die weitere Vorgehensweise ist dann abzustimmen.

#### RECHTSGRUNDLAGEN

- Beugesetzbuch (BGB) in der Fassung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 214).
- § 61 bis 23 der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Bauordnungsverordnung) in der Neufassung von 23.01.1990, BGBl. I S. 132.
- § 51 bis 3 der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie über die Darstellung des Planinhalts (Planp) vom 08.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 56).
- Hessische Bauordnung (HBO) in der Fassung vom 20.12.1993 (GVBl. II 261-97, Nr. 32, S. 655).
- Hessische Gemeindeordnung in der Fassung vom 01.04.1993 (GVBl. I S. 533).

#### VERFAHRENSSVERMERKE

- AUFSTELLUNGSBEKLAFFLUS
- Die Gemeindevertretung der Gemeinde Gründau hat am 23.9.99 gem. § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung dieses Bebauungsplanes beschlossen. Die Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte am 23.9.99.

- OFFENLEGUNGSBEKLAFFLUS
- Am 13.09.1999 wurde dieser Bebauungsplan von der Gemeindevertretung gebilligt und seine Offenlegung gem. § 2 Abs. 2 BauGB beschlossen.
- Die Offenlegung des Bebauungsplanes einschließlich Begründung erfolgte in der Zeit vom 18.10.1999 bis 22.11.1999.
- Ort und Dauer der Auslegung wurden am 23.9.99 öffentlich bekanntgemacht mit dem Hinweis, daß Anregungen während der Auslegungszeit vorgebracht werden können.

- SATZUNGSBEKLAFFLUS
- Die Gemeindevertretung der Gemeinde Gründau hat am 17.01.2000 den Bebauungsplan gem. § 5 der Gemeindeordnung und gem. § 10 BauGB als SATZUNG beschlossen.

Gründau, den 28.01.2000

 

4. INKRAFTTRITTEN
- Der Bebauungsplan "Westlich der Industriestraße" wurde am 23.6.2000 gemäß § 10 Abs. 3 BauGB öffentlich bekanntgemacht.
- Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft.

KATASTERAMT  
Die Darstellungen der Grenzen und die Bezeichnungen der Flurstücke stimmen mit dem derzeitigen Stand Nachweis des Liegenschaftskatasters nach dem Stand von 26.07.1999 überein.

Gelnhausen, den 20.1.2000

Dieser Bebauungsplan wurde im Auftrag der Gemeinde Gründau durch die Planungsgruppe Zimmer/Egel-Geßner erarbeitet.



Hanau - Wolfgang, den 27.01.2000

#### BEBAUUNGSPPLAN "WESTLICH DER INDUSTRIESTRASSE" GEMEINDE GRÜNDAU ORTSTEIL ROTHENBERGEN

##### PLANUNGSGRUPPE

ZIMMER/EDEL-GEßNER GbR

ARCHITEKTURBÜRO

FÜR

STÄDTEBAU UND LÄNDSCHAFTSPLANUNG

TECHNISCHE GEZEICHNETE

REGIERUNGSPRÄSIDIUM

ROSENBERGSTRASSE 8

6347 MANAU-WOLFGANG

PHONE: 0 61 91 / 58 21 - 79

FAX: 0 61 91 / 58 21 - 76

eMail: Planungsgruppe-ZEG@online.de



M. 1:1000

PROJEKT-NR.	VERFAHRENSTAND	BEARBEITER
99030 - 00	SATZUNG	ZIMMER
		GEZEICHNET
		GEPRÖFT
		ZIMMER
		FERTIGGESTELLT
		JANUAR 2000



ÜBERSICHTSKARTE

M. 1:25.000