



Planzeichen für Bauleitpläne gemäß Planzeichenverordnung PlanV 90

1. Füllschema der Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung	Traufhöhe
Grundflächenzahl	Geschoßflächenzahl
	Bauweise

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

GE Gewerbegebiet § 8 BauNVO

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

(1,6) Geschoßflächenzahl als Höchstgrenze §§ 17 und 20 BauNVO

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

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

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

O Offene Bauweise § 20 (2) BauNVO

Baugrenze § 20 (3) BauNVO

Überbaubare Grundstücksflächen  
Nicht überbaubare Grundstücksflächen

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

Straßenverkehrsfläche

Straßenbegrenzungslinie

Einfahrt

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

6. Hauptversorgungsleitungen  
§ 9 (1) Nr. 13 BauNVO

20 kV - Kabellleitung der KVG

7. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses  
§ 9 (1) Nr. 16 BauNVO

Graben mit Fließrichtung

8. Flächen für die Landwirtschaft  
§ 9 (1) Nr. 18 BauNVO

Fläche für die Landwirtschaft

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

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

Bestimmung der Pflanzdichte 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 BauNVO

10. Sonstige Festsetzungen

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

11. Sonstige Planzeichen

vorhandene Grundstücksgrenzen

Katasternummer

1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN  
§ 9 (1) BauNVO

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) BauNVO und § 16 (2) Nr. 4 BauNVO

Die Traufhöhe von baulichen Anlagen beträgt maximal 8,50 m.  
Sie wird gemessen von der Oberkante öffentlicher Erschließungsfläche (Hinterkante an der straßen- seitigen Grundstücksgrenze) und der Erschließungsfläche zugewandten Außenwände 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 BauNVO

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

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	Feldahorn	Cornus sanguinea	Hartriegel
Acer platanoides	Spitzahorn	Corylus avellana	Haseel
Acer pseudoplatanus	Bergahorn	Crataegus monogyna	Weißdorn
Betula pendula	Sandbirke	Euonymus europ.	Platanholde
Carpinus betulus	Hainbuche	Ligustrum vulgare	Liguster
Quercus robur	Eiche	Lonicera xylosteum	Heckenröschen
Tilia cordata	Winterlinde	Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Sorbus aucuparia	Eberesche		

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

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

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

1.3.4 Begrünung und Gestaltung von Stellplätzen  
§ 9 (1) Nr. 25a BauNVO

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

Besonders geeignet sind z.B.:

Spitzahorn	Acer platanoides
Bergahorn	Acer pseudoplatanus
Esche	Fraxinus excelsior
Stieleiche	Quercus robur

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

1.4.1 Gewerbegebiet mit Nutzungseinschränkung  
§ 8 BauNVO

Im Gewerbegebiet sind Einzelhandelsbetriebe der Lebensmittelbranche unzulässig.

2. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN  
§ 9 (4) BauNVO in Verb. mit § 87 HBO

2.1 Einfriedungen

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

2.2 Werbeanlagen

Werbeanlagen haben sich in Größe und Farbgebung unterzuordnen und sind nur am Ort der Leistung zulässig.  
Werbeanlagen sind an den Aussenseiten der Gebäude zu beschränken. Großflächige Werbung, Werbeanlagen mit wechselndem Licht sowie Lichtwerbung in greller Farbgebung sind unzulässig. Die üblichen Farben der Straßenverkehrsregelung dürfen bei Leuchtschildern nicht verwendet werden.

Nachrichtliche Übernahme

Die Anbringung oder Errichtung von Anlagen der Außenwerbung, auch Hinweisschilder, Namenszüge jeglicher Art, sind in dem nach § 23 Abs. 1 Hessisches Straßengesetz (Hr 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 ausgeht, ist umgehend nach § 4 Halbkreis der Regierungspräsidium Darmstadt, Staatliches Umweltamt Hanau als technische Fachbehörde, die Gemeindeverwaltung oder der Abfallwirtschaftsbetrieb des Main-Kinzig-Kreises zu benachrichtigen. Die weitere Vorgehensweise ist dann abzustimmen.

RECHTSGRUNDLAGEN

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 27.08.1987 (BGBl. I S. 2141).
- §§ 1 bis 23 der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung) in der Neufassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132).
- §§ 1 bis 3 der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie über die Darstellung des Planinhalts (PlanV) vom 08.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58).
- Hessische Bauordnung (HBO) in der Fassung vom 28.12.1993 (GVBl. II 361-97, Nr. 32, S. 855).
- Hessische Gemeindeordnung in der Fassung vom 01.04.1993 (GVBl. I S. 533).

VERFAHRENSVERMERKE

- AUFSTELLUNGSBESCHLUSS  
Die Gemeindevertretung der Gemeinde Gröndau hat am 13.9.99 gem. § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung dieses Bebauungsplanes beschlossen. Die Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte am 13.9.99.

- OFFENLEGUNGSBESCHLUSS  
Am 13.09.1999 wurde dieser Bebauungsplan von der Gemeindevertretung gebilligt und seine Offenlegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.  
Die Offenlegung des Bebauungsplanentwurfes einschließlich Begründung erfolgte in der Zeit vom 18.10.1999 bis 22.11.1999.  
Ort und Dauer der Auslegung wurden am 29.9.99 öffentlich bekanntgemacht mit dem Hinweis, daß Anregungen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können.

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

Gröndau, den 28.01.2000  
Bürgermeister

- INKRAFTTRETEN  
Der Bebauungsplan "Westlich der Industriestraße" wurde am 27.6.2000 gemäß § 10 Abs. 3 BauGB öffentlich bekanntgemacht.  
Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft.

Gröndau, den 27.6.2000  
Bürgermeister

KATASTERAMT  
Die Darstellungen der Grenzen und die Bezeichnungen der Flurstücke stimmen mit dem derzeitigen Stand Nachweis des Liegenschaftskatasters nach dem Stand von 2007-1999 überein.

Gelnhausen, den 13.09.2000

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

Hanau - Wolfing, den 27.01.2000

BEBAUUNGSPLAN  
"WESTLICH DER INDUSTRIESTRASSE"  
GEMEINDE GRÖNDAU  
ORTSTEIL ROTHENBERGEN

PLANUNGSGRUPPE  
ZIMMER / EGEL-GEENER GBR  
ARCHITECTURBÜRO  
FÜR  
STADTTEIL- UND LANDSCHAFTSPLANUNG

TECHNOLOGIEZENTRUM  
RODENBACHER CHAUSSEE 6  
64627 HANAU - WOLFFING  
PHONE 06181/5821-76-79 FAX 06181/5821-76  
e-Mail: Planungsgruppe-ZEG@online.de



M. 1:1000

PROJEKT-NR.	VERFAHRENSSTAND	BEARBEITET	ZIMMER
99030 - 00	SATZUNG	GEZEICHNET	EGEL-GEENER
		GEPRÜFT	ZIMMER
		FERTIGGESTELLT	JANUAR 2000



ÜBERSICHTSKARTE

M. 1:25.000