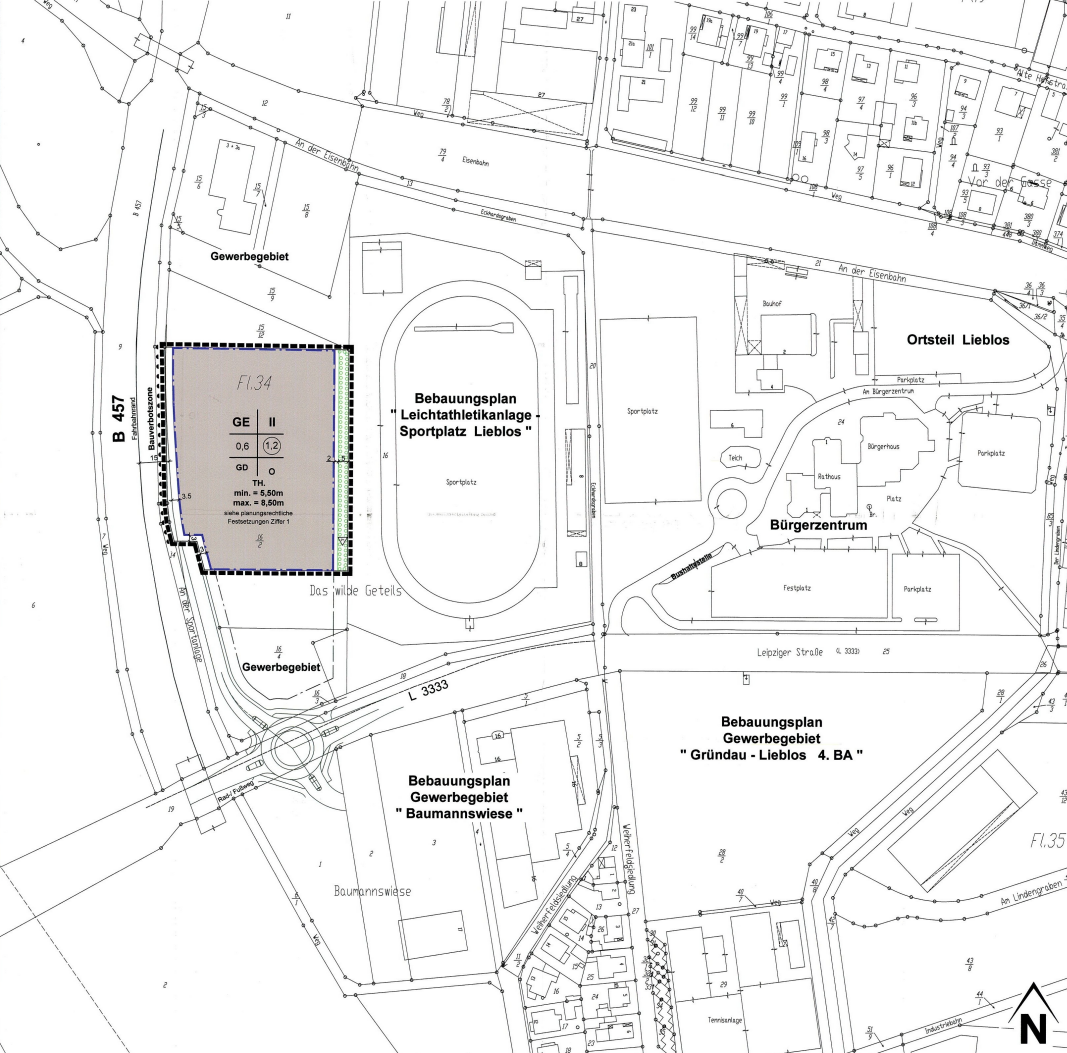


2. BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG "WESTLICH DER SPORTANLAGE" Fl.9



Planzieren für Bauplanfläche gemäß Planzienverordnung PlanzV 90

- Füllschème der Nutzungsschablone**

Art der baulichen Nutzung	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl	Geschäftshöhe
Dachform	Bauweise
Traufhöhe	
- Art der baulichen Nutzung**

GE	§ 9 (1) Nr. 1 BauGB
	Gewerbegebiet § 8 BauVO
- Maß der baulichen Nutzung**

GD	§ 9 (1) Nr. 1 BauGB
	Gesundheitsamt als Höchstgrenze §§ 17 und 20 BauVO
GD	§ 9 (1) Nr. 2 BauGB
	Gesundheitsamt als Höchstgrenze §§ 17 und 20 BauVO
	Traufhöhe als Höchstgrenze, gemessen über Erschließungsfäche
- Bauweise**

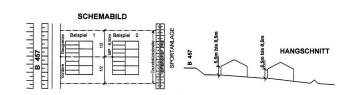
GE	§ 9 (1) Nr. 1 BauGB
	offene Bauweise § 22 (2) BauVO
- Überschaubare Grundstücksflächen**

GE	§ 9 (1) Nr. 1 BauGB
	Baugrenze § 23 (3) BauVO
GE	Überschaubare Grundstücksflächen
	Nicht überschaubare Grundstücksflächen
- Straßenverkehrsflächen**

GE	§ 9 (1) Nr. 1 BauGB
	Straßenbegrenzungslinie
	Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
GE	Bauverbotzone
- Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

GE	§ 9 (1) Nr. 20, 25 BauGB
	Umgrenzung von Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
GE	Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstige Befestigung § 9 (1) Nr. 25a BauGB
	Bestimmung der Pflanzdichte und weiteren zulässigen Maßnahmen innerhalb des v. g. Umgrenzung nach Ziffer 1.3.1

- PLANRECHTLICHE FESTSETZUNGEN § 9 (1) BauGB**
- Traufhöhe**
 Die begrenzten (bis 407 zugewandert) Traufhöhen betragen mindestens 5,00 m, maximal 9,00 m. Die Traufhöhe wird gemessen an der vollendeten Baugrenze von Oberseite oberer Erschließungsfäche (Eintrittskante der rechten Seite der Straßeneingangsfläche mit der Grundabschnittsfläche) und zwar in Grundabschnittsfläche an die Gebäudeverflechtung bis zum Schwellenrand der Außenwand mit der Dachnut. Gebäde, die abt. zur vorhandenen Sportanlage im Vordergrund, haben unter Berücksichtigung der vorerwähnten Maßnahme, die vorgeschriebenen begrenzten Traufhöhen gemessen der rechten Gebäude, einzustellen (siehe Schablone).



- Art der baulichen Nutzung**
 Im Gewerbegebiet sind nach § 8 BauVO die Regiergutzonen nach:
 - Abs 2 Nr. 1 Gewerbebetriebe aller Art und elektrische Betriebe
 - Abs 2 Nr. 2 Geschäfte, Büros und Verwaltungsbüros
 - Abs 2 Nr. 4 Anlagen für sportliche Zwecke und Ausbauten
 - Abs 2 Nr. 5 Anlagen für kulturelle und soziale Zwecke zulässig.
- Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft § 9 (1) Nr. 20, 25 BauGB**
- Gründflächen und Gebäudeteil auf Grundstücken § 9 (1) Nr. 26a BauGB**
 Im Gewerbegebiet sind mind. 50% der nicht überschaubaren Grundstücksflächen als Garten- oder Grünflächen anzulegen und zu unterhalten. Auf jedem Grundstück ist mind. ein kleiner übergroßflächiger Freizeitschwarzbereich (Laubbäum zu pflanzen und zu pflegen).
 Umgrenzung von Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern:
 innerhalb mit 100% (einschl. Pflanzfläche) gebepflanzter Fläche ist eine Befestigung mit andornterhaltenen Bäumen und Sträuchern auszuführen. Dabei sind auf je 100 m² angelegten Pflanzfläche mindestens 1 Baum und 32 Sträucher zu pflanzen und zu pflegen (die entspricht 1 Pflanz pro 3 m², Pflanzart siehe Anheft 2 (Ziffer 1.3.2)).
- Befestigung der Bauteile § 9 (1) Nr. 26a BauGB**
 Auf den Stellplätzen ist auf Pflanzreifen oder Pflanzreifen für jeweils 4 zusammen liegenden Stellplätze mind. 1 standortgerecht, einheimischer Baum zu pflanzen und zu unterhalten (Art nach siehe Anheft 2).
 Anheft 2:

Bläuliche, Hochstämme 10/12/18	Strauch, Pflanzgröße 80/100
Acer campestre	Conium maculatum
Acer platanoides	Corvus avellana
Alnus	Hamamelis
Castanea rostrata	Malus
Prunus pendula	Sambucus
Salix caprea	Salix
Quercus robur	Salix purpurea
Ulmus	Schwarzahorn
	Spargel

 mindestens 50% der Pflanzung sind aus der Anheft 2 zu wählen.

- BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN § 9 (4) BauGB in Verb. mit § 91 HE**
- Dachgestaltung**
 Im Plangebiet sind nur geneigte Dächer (GD) mit einer Mindestschneigung von 7° zulässig. Halbrundentörmige Dächer werden zugelassen.
- Gliederung der Gebäude**
 Die Gebäude sind alle 15m vertikal zu gliedern.
- Wetteranlagen**
 Wetteranlagen sind nur außerhalb der Bauverbotzone am Ort der Leistung zulässig. Grundbesitzer (Träger) sind im Plangebiet unzulässig.
 Wetteranlagen sind in herkömmlicher Ausführung und anzupassen, daß sie keine Störung oder Ablenkung auf den fließenden Verkehr der B 457 und L 3333 verursachen.
 Die Funktion der Wetterstationen, Wetterstationen und Wetterkabel sind STVO, dürfen nicht verändert werden.
- Einfriedigungen**
 Die einseitigen, seitlichen und rückwärtigen Einfriedigungen sind in einer Höhe von max. 2,00 m zulässig. Einseitige Einfriedigungen, die als gestrichelte Mauerwerk (Einseitige Einfriedigung) sind generell unzulässig. Wenn die Einfriedigungen durch Mauerwerkstränge hergestellt werden, sind diese zu bekränzen oder durch andere geeignete Systeme (z.B. Pergolen) in der optischen Wirkung, insbesondere strukturiert, zu verbessern. Lebende Hecken sind unzulässig. Es sind heimische Arten zu verwenden. Folgende Kletterpflanzen werden als Pflanzenart in geeigneter Dichtung empfohlen:
 Clematis i. S. Welsche
 Programm erlaubt: Kletterrose
 Lonicera opacifolia: Jägerliebhaber
- Gestaltung von Flächen in der Bauverbotzone**
 Die nicht überschaubaren Grundstücksflächen in der Bauverbotzone sind als Grünflächen anzulegen und gleichzeitig zu gestalten.
- Anlagen von Zisternen und Regenwasserentwässerungen (zentrale Rückführung des Oberflächenwassers) § 9 (4) BauGB in Verb. mit § 91 HE**
 Das anstehende Oberflächenwasser der Dachflächen einschließlich der Eintrichter und Dachabläufe ist über ein getrenntes Leitungssystem in eine Zisterne auf den jeweiligen Grundstück abzuführen. Eine Regenwasserzisterne sollte, auf die Betriebs- und Größe abgestimmt werden. Die anstehenden und gesammelten Oberflächenwasser können z.B. zur Gartenbewässerung oder im angrenzenden Baumannswiese im geschlossenen Kreislauf genutzt werden. Das überschüssige Wasser ist der gemeindlichen Kanalisation zuzuführen.

- HINWEISE**
- Die Verwendung von Solaranlagen ist im gesamten Bereich des Bebauungsplanes wünschenswert.
- Wenn bei Erschließen Bodenmerkmalen bekanntwerden, so ist dieses dem Landesamt für Bodenkunde (LBB) oder, Archäologische Dienststelle, der Unteren Denkmalschutzbehörde oder der Gemeinde unverzüglich anzuzeigen.
- Übersichtspläne, brauchbares Erdmaterial sollte auf dem jeweiligen Grundstück wiederverwendet werden.
- Sofort mögliche Altlasten, schädliche Bodenverunreinigungen oder Grundwasserunreinigungen festgestellt werden, sind dies dem Regierungspräsidium Dornum, Alt. Staatliches Umweltamt nachzu, unverzüglich zu melden.

- RECHTSGRUNDLAGEN**
 1. Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 27.05.1997 (BGBl. I S. 244, 1999 I S. 137). Zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 23.07.2002 (BGBl. I S. 2800).
 2. §§ 1 bis 24 des Verordnungs vom 23.07.2002 (BGBl. I S. 2800).
 3. Bauplanverordnung vom 23.07.1990 (BGBl. I S. 132). Zuletzt geändert am 22.04.1993 (BGBl. I S. 466).
 4. § 1 bis 3 des Verordnung über die Ausarbeitung der Baupläne und die Darstellung der Planblätter (Planzienverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58).
 5. Heilische Bauordnung (HBO) vom 18.02.2003 (GVBl. S. 274).
 6. Heilische Gemeindeverordnungs (HGV) vom 25.02.1992 (GVBl. S. 11) in der Fassung vom 01.04.1993 (GVBl. S. 170). Zuletzt geändert durch Artikel 23 des Gesetzes vom 20.06.2003 (GVBl. S. 342).

VERFAHRENSVERMERKE

- AUFSTELLUNGSBEZUGLICH ZUR ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES**
 Die Gemeindeverordnungs der Gemeinde Grundau hat am 15.12.2003 gem. § 2 Abs. 4 BauGB die Aufstellungsbeschlüsse erlassen am 08.01.2004.
- OFFENLEGUNGSBEZUGLICH**
 Am 15.12.2003 wurde diese Bebauungsplanänderung von der Gemeindevertretung gebilligt und seine Offenlegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Die Offenlegung des Bebauungsplanwertes einschließlich Begründung erfolgte in der Zeit vom 26.01.2004 bis 07.03.2004.
 Ort und Dauer der Auslegung wurden am 08.01.2004 ersichtlich bekanntgemacht mit dem Hinweis, daß Anzeigen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können.
- SATZUNGSBEZUGLICH**
 Die Gemeindeverordnungs der Gemeinde Grundau hat am 28.04.2004 die 2. Änderung des Bebauungsplanes "Westlich der Sportanlage" gem. § 5 der Gemeindeordnung und gem. § 10 BauGB die SATZUNG beschlossen.
 Am 28.04.2004 wurde die Bebauungsplanänderung gem. § 10 Abs. 2 BauGB ersichtlich bekanntgemacht mit dem Hinweis, daß Anzeigen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können.
 Ausfertigt am 27.05.2004.

Grundau, den 27.05.2004 Bürgermeister

Das Genehmigungsverfahren nach § 10 Abs. 2 BauGB wurde durchgeführt. Die Verletzung von Rechten wurde innerhalb der Drei-Monats-Frist nicht geltend gemacht.
 Am 27.05.2004 wurde die Bebauungsplanänderung gem. § 10 Abs. 2 BauGB ersichtlich bekanntgemacht mit dem Hinweis, daß Anzeigen während der Auslegung vorgebracht werden können.
 Mit der Bebauungsplanänderung tritt die Bebauungsplanänderung in Kraft.

Grundau, den 27.05.2004 Bürgermeister

DURCHFÜHRUNG DES GENEHMIGUNGSVERFAHRENS

Das Genehmigungsverfahren nach § 10 Abs. 2 BauGB wurde durchgeführt.
 Die Verletzung von Rechten wurde innerhalb der Drei-Monats-Frist nicht geltend gemacht.
 Am 27.05.2004 wurde die Bebauungsplanänderung gem. § 10 Abs. 2 BauGB ersichtlich bekanntgemacht mit dem Hinweis, daß Anzeigen während der Auslegung vorgebracht werden können.
 Mit der Bebauungsplanänderung tritt die Bebauungsplanänderung in Kraft.
 Datum, den 27.05.2004 Bürgermeister
 KATASTERAMT
 Die Umtriebe der Grenzen und die Bescheinigungen der Grundstückskarten mit dem Nachweise des Liegenschaftskatasters (mit Stand von 2004) sind im Katasteramt Grundau, Kassenamt, Kassenstraße 1, 26301 Grundau, zu erlangen.
 Gegeben, den 15.06.2004
 Diese Bebauungsplanänderung wurde im Auftrag der Gemeinde Grundau durch die Planungsgemeinschaft "Zimmert + Eggel" erarbeitet.
 Hannu - Wolfgang, den 04.03.2004

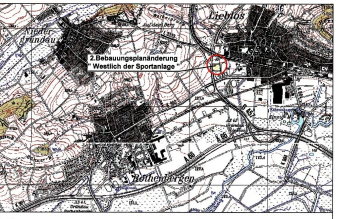
MEHRAUSFERTIGUNG - GEMEINDE

2. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES
 MIT LANDSCHAFTSPLAN
"WESTLICH DER SPORTANLAGE"
 GEMEINDE GRÜNDAU
 ORTSTEIL LIEBLOS

PLANUNGSGRUPPE ZIMMERT + EGEL
 ARCHITECTURBÜRO FÜR STRAßEN- UND LANDSCHAFTSPLANUNG
 TECHNOLOGIEZENTRUM
 KESSELSTRASSE 1
 31847 HANAU - VOLKUNGS
 PHONE: 0511 1817 7031 FAX: 0511 1817 12 19
 E-MAIL: Planungsgruppe@zimmert-eggel.de
 www.planungsgruppe-zieg.de

M. 1:1000

PRÄZIDIAT:	VERFAHRENSSTAND:	BEARBEITET:	ZIMMER:
03068 - 00	SATZUNG	GEZEICHNET:	EGGELTMEIER
		GEZEICHNET:	ZIMMER
		FEHSTÜCKSTELLT:	18.03.2004



ÜBERSICHTSKARTE