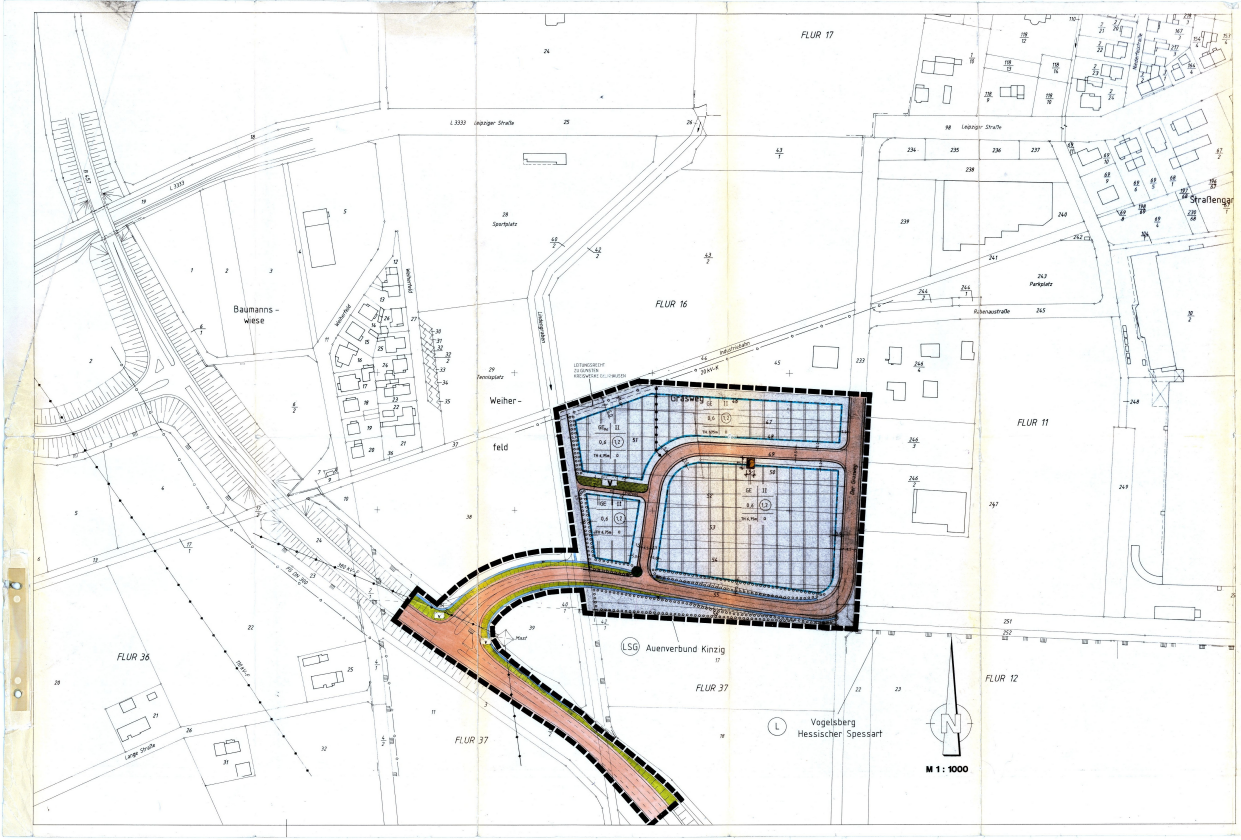


ZEICHENERKLÄRUNG

gem. Planzeichenverordnung PlanzV v. 18.12.1990

1. Füllschema der Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl	Geschoßflächenzahl
Traufhöhe in m	Bauweise

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

GE Gewerbegebiet § 8 BauNVO

GE... eingeschränktes Gewerbegebiet (siehe Ziffer 5 der Planungsrechtlichen Festsetzungen)

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

z.B. 0,4 Grundflächenzahl als Höchstgrenze § 19 BauNVO

z.B. (1,1) Geschoßflächenzahl als Höchstgrenze § 20 BauNVO

z.B. II Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze

z.B. TH 6,25m Traufhöhe bei als Höchstgrenze, gemessen von der Erschließungsfläche

5. Bauweise, Baugrenze § 9 (1) Nr.2 BauGB

o offene Bauweise § 22 (2) BauNVO

Baugrenze § 23 (3) BauNVO

nicht überbaubare Grundstücksflächen
überbaubare Grundstücksflächen

5. Verkehrsflächen § 9 (1) Nr.11 BauGB

Straßenverkehrsfläche § 9 (1) Nr. 11 BauGB

Straßenbegrenzungslinie

öffentliche Verkehrsgrünfläche § 9(1) Nr.15 BauGB in Verbindung mit § 9 (1) Nr.11 BauGB

6. Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft § 9 (1) Nr.25 a BauGB

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Anpflanzen von Bäumen

7. Sonstige Festsetzungen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichen des Bebauungsplans § 9 Abs. 7 BauNVO

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung § 16 Abs.5 BauNVO

20 KV-K E-Leitung (Bestand) mit Geh-, Fahr-, und Leitungsrecht zu belastende Fläche

8. Planzeichen ohne Festsetzungscharakter

vorhandene Gebäude

Flurstücksgrenze

z.B. 57/2 Flurstücksnummer

Graben

Böschung

Maßlinie / Maßzahl

9. Flächen für Versorgungsanlagen § 9 (1) Nr.12 b

Fläche für Versorgungsanlagen

Zweckbestimmung: Elektrizität

Planungsrechtliche Festsetzungen
§ 9 (1) BauGB

1. Überbaubare Grundstücksfläche
§ 23 BauNVO

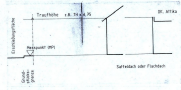
Gemäß § 23 (5) BauNVO sind Nebenanlagen i.S. des § 14 BauNVO und Garagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen unzulässig.

2. Überschreitung überbaubarer Fläche
§ 23 BauNVO

Ein Vorsprung von Gebäudeteilen bis max. 2,00 m vor die Baugrenze ist als Ausnahme im Einvernehmen mit der Gemeinde zulässig.

3. Traufhöhe

Die zulässige Traufhöhe beträgt im Gewerbegebiet maximal 6,75 m. Sie wird gemessen von Oberkante, öffentlicher Erschließungsfläche (Fahrbahnmitte an der Grundstücksgrenze) und der der Erschließungsfläche zugewandten Außenwandfläche bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachfläche oder Oberkante - Attika. Ansonsten siehe Planeintrag.



4. Art der baulichen Nutzung

In dem Gewerbegebiet sind ausnahmsweise Wohnungen für Betriebsinhaber und -leiter zulässig, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Rauminhalt untergeordnet sind.

Bauordnungsrechtliche Festsetzungen
§ 9 (4) BauGB

1. Werbeanlagen

Werbeanlagen haben sich in Größe und Farbgebung untereinander und auf nur am Ort der Leistung zulässig.

Werbeanlagen sind an den Außenwänden der Gebäude nur auf die Fensterbrüstungen zu beschränken.

Grellfarbige Werbung, Werbeanlagen mit wechselndem oder bewegtem Licht sowie Leitwerbung in großer Farbgebung sind unzulässig.

Die zeitweiligen Farben der Straßenverkehrsregelung dürfen für Leuchtreklamen nicht verwendet werden.

Mehrere Werbeanlagen an einem Gebäude sind zu einer gemeinsamen Werbeanlage zusammenzufassen und in Größe und Form aufeinander abzustimmen.

Mehr als zwei Schriftarten und zwei Farben an den Fassadenteilen sind nicht zulässig.

Die Höhe von Werbeanlagen und Schriften soll in der Regel bei bandartigen Werbeanlagen 0,50 m, bei Einzelschriften 0,80 m, nicht überschreiten.

2. Farbgebung baulicher Anlagen

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

Die Farbgebung der Fassaden, Fensterrahmen, Türen, Klinkerflächen und Fensterverblendern sind in der Regel unzulässig. Klinker und Fliesen sind als Ausnahme im Bereich des Sockels zulässig.

3. Müllboxen

Müllboxen und Containerstellplätze sind auf den Grundstücken so anzuordnen, daß sie von der Erschließungsfläche aus nicht eingesehen werden können.

Sowohl Müllboxen/-stellplätze als auch Containerplätze sind mit Rankwerk dicht zu umpflanzen.

4. Einfriedungen

Die straßenseitigen, seitlichen und rückwärtigen Einfriedungen dürfen eine Höhe von max. 1,8 m nicht überschreiten.

Einfriedungen können in Maschendrahtzaun hergestellt werden und sind in Farbe und Farbgebung außerdem abzustimmen.

Straßenseitige Einfriedungen, die als geschlossene Wände wirken, sind unzulässig und generell unzulässig. Wenn die Einfriedungen durch Maschendrahtzäune nicht ausreichend sind, ist diese zu besonders aufwendig durch vorgenommene dichte Pflanzungen in der seitlichen Wirkung, insbesondere einfahrenden, zu verbessern.

Laubende Hecken sind vorzusehen. Es sind heimische Arten zu verwenden. Folgende Kletterpflanzen werden an aus Platzmangel spannenden Zäunen empfohlen:

Waldrebe	Clematis i.s.
Knöterich	Polygonum aubertii
Jelängerjelieber	Lonicera caprifolium

Grundstückseinfriedungen sollen das Wachsen von bodengebundenen Kletterpflanzen nicht einschränken. Daher sollte der Bodenabstand der Elemente mindestens 10 cm betragen.

5. Dachgestaltung

In den festgesetzten Gewerbegebieten sind in der Regel nur geneigte Dächer mit einer Mindestneigung von 15° und einer maximalen Dachneigung von 30° zulässig. Im begründeten Ausnahmefallen sind im Einvernehmen mit der Gemeinde auch Flachdächer zulässig.

6. Stellplätze und Garagen

Die Besucherstellplätze sind mit Rasengittersteinen, Schotterrasen oder ähnlichen luft- und wasserdurchlässigen Belägen zu befestigen.

Landschaftsplanerische Festsetzungen

1. Grünflächen und Gestaltungen an Gewerbegebieten

"Im Gewerbegebiet sind mindestens 80 % der nicht überbaubaren Grundstücksflächen als Grünfläche anzulegen und zu unterhalten. In der Regel ist je 100 m² Grundstücksfläche Schattenpflanzung aus standortgerechten Bäumen und Sträuchern (1 Pflanze pro m²).

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Stellplätze und Nebenanlagen nicht zulässig."

2. Pflanzbindung nach § 9 (1) Nr. 25b BauGB

Innerhalb der Umgrenzung ist eine dichte Bepflanzung mit standortgerechten Bäumen und Sträuchern auszuführen. Dabei sind auf je 50 m² Pflanzfläche 2 Bäume und 48 Sträucher zu pflanzen und zu pflegen (das entspricht 1 Pflanze pro m²).

Artenliste:

Baume Pflanzgrößen STU 16/18

Acer platanoides	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Betula pendula	Sandbirke
Prunus cerasus	Sauerkirsche
Prunus avium	Vogelkirsche
Sorbus aucuparia	Eberesche
Tilia cordata	Winterlinde
Tilia platyphyllos	Sommerlinde

Sträucher - Pflanzgrößen 60/100

Carpinus betulus	Hainbuche
Corylus avellana	Hasel
Crataegus monogyna	Weißdorn
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Liguster
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa canina	Hundsrose

Alle Bäume mit geschlossenen Wurzelballen und downfast zu beziehen, je zwei Meter Wurzellänge zu mindestens einer Pflanze zu setzen.

Cornus mas	Kornelkirsche
Hedera helix	Efeu
Parthenocissus tricuspidata "Veitchii"	Wilder Wein
Polygonum aubertii	Knöterich

Hinweis:

Anlage von Zisternen und Sickerschächten:

"Das anfallende Oberflächenwasser der Dachflächen einschließlich der Einschnitte und Dachaufbauten kann über ein getrenntes Leitungsnetz in eine Zisterne auf dem jeweiligen Grundstück eingeleitet werden. Das Fassungsvermögen sollte mindestens 75 liter/ pro/zisterne Dachfläche betragen. Das überschüssige Wasser ist dem Kanalnetz zuzuführen.

Im Einzelfall kann, bei entsprechender Prüfung des Baugrundes, die Zisterne auch mit einer Sickerschächtung kombiniert werden. In diesem Fall sollte sich das Fassungsvermögen auf 50 liter/ pro/qm dachfläche beginnen."

Nachtrag zu
Planungsrechtlichen Festsetzungen: Nr. 5:

Dachgestaltung
Auf den zur Wohnbebauung hin orientierten Grundstücken (Westseite) sind Satteldächer mit einer Dachneigung von 35° - 45° zulässig. Im Ausnahmefall sind die Giebelseiten zugelassen, die die Wohnen eine wesentlich ruhigere Gesamtgestaltung zugestehen.

RECHTSGRUNDLAGEN

1. §§ 1, 2, 3, 4, 4 a, 8, 10 und 20 BauGB i.d. F. vom 08.12.1986 BGBl. I, S. 2253), zuletzt geändert durch das Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I, S. 466)
2. §§ 1 bis 23 der Verordnung über die baulichen Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung) i.d. Bekanntmachung vom 23.01.1990, BGBl. I, S. 132
3. §§ 1 bis 3 der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung) vom 18.12.1990 (BGBl. I, S. 058)
4. Hessische Bauordnung (HBO) i.d. Fassung vom 20.12.1990 (GVBl. I, S. 1977) zuletzt geändert durch Hessische Gemeindeordnung i.d. Fassung vom 01.04.1993 (GVBl., I, S. 188)

Die Gemeindevertretung hat am 8.06.1993 gem. § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch die Aufstellung dieses Bebauungsplanes beschlossen. Die Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist am 8.06.1993 erfolgt.

Gründau, den 20.06.1993
Der Bürgermeister