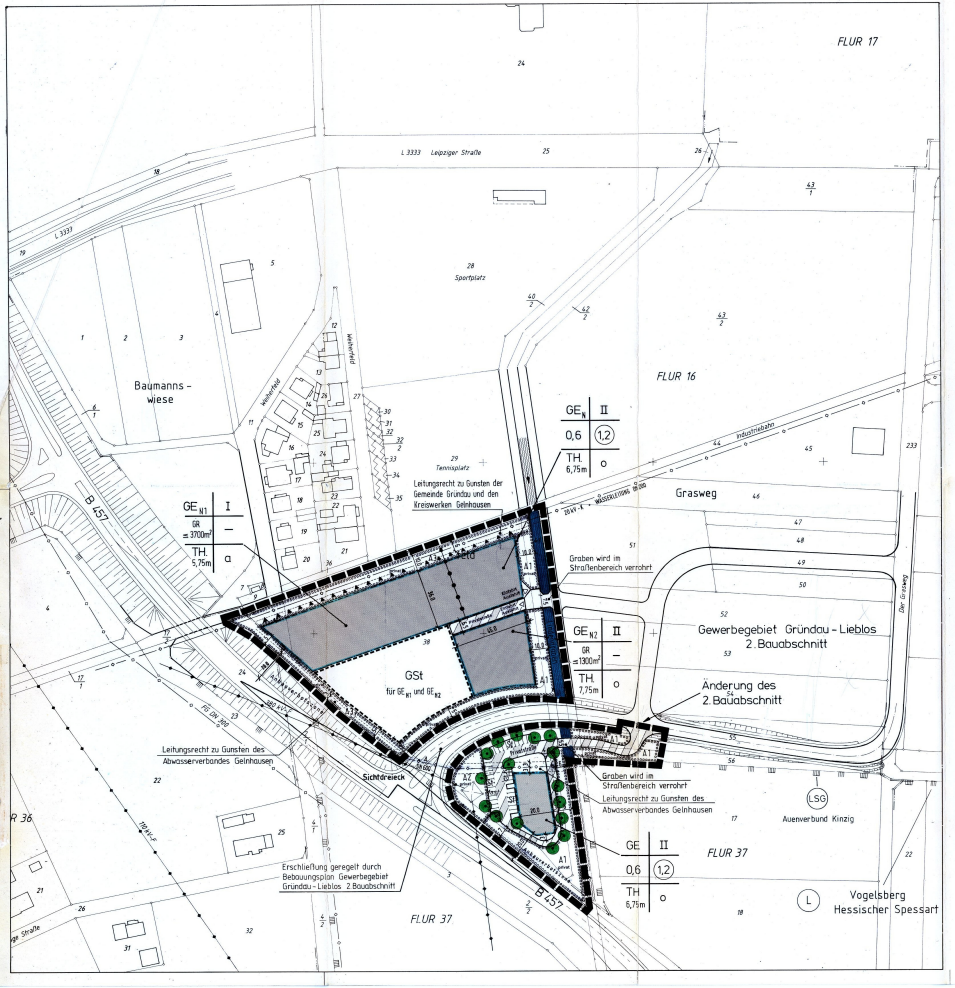


ZEICHENERKLÄRUNG gem. Planzeichenverordnung PlanzV vom 18.12.1990

1. Füllschema der Nutzungsschablone

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

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

GE Gewerbegebiet § 8 BauNVO

GE_N eingeschränktes Gewerbegebiet (s. textliche Festsetzungen)

3. Maß der baulichen Nutzung § 19 BauNVO

z.B. 0,6 Grundflächenzahl als Höchstgrenze

z.B. GR ≤ 3700m² Grundfläche mit Flächenangabe

z.B. 1,2 Geschoßflächenzahl als Höchstgrenze § 20 BauNVO

z.B. II Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze

z.B. TH 7,75 m Traufhöhe bis als Höchstgrenze, gemessen von OK Erschließungsstraße

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

o offene Bauweise § 22 (2) BauNVO

a abweichende Bauweise § 22 (4) BauNVO

Baugrenze § 23 (3) BauNVO

überbaubare Grundstücksflächen

nicht überbaubare Grundstücksflächen

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

Straßenverkehrsfläche öffentlich

Verkehrsfläche privat

Straßenbegrenzungslinie

Ein- und Ausfahrt

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

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (privat) Fläche ist Bestandteil des jeweils bestimmten Gewerbegebietes.

Anpflanzen von Bäumen

z.B. A_1 s. textliche Festsetzungen: Ziffer 2. Pflanzbindung nach § 9 (1) Nr. 25a BauGB

7. Sonstige Festsetzungen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches § 9 (7) BauGB

Umgrenzung von Flächen für Stellplätze § 9 (1) Nr. 22 BauGB

GSt Gemeinschaftsstellplätze

St Stellplätze

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z. B. Abgrenzung des Maßes der baulichen Nutzung innerhalb des Baugebietes (§ 16 Abs. 5 BauNVO)

Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes - siehe Ziffer 6 , 2ter Absatz der Textfestsetzungen.

mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Flächen

8. Nachrichtliche Übernahme

20 kV-K 20 kV-Kabel

A Abwasserleitung - Hauptsammler -

W Wasserleitung

380 kV-F 380 kV-Freileitung

Hochspannungsmast (nachrichtliche Übernahme)

9. Sonstige Planzeichen

Flurstücksgrenze

z.B. 66/1 Flurstücksnummer

Böschung

Maßkirve/Maßzahl

Planungsrechtliche Festsetzungen § 9 (1) BauGB

1. Überbaubare Grundstücksfläche § 23 BauNVO

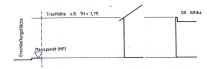
Gemäß § 23 (5) BauNVO sind Nebenanlagen i.S. des § 14 BauNVO und Garagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen unzulässig.

2. Überschreitung überbaubarer Fläche § 23 BauNVO

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

3. Traufhöhe

Im Gewerbegebiet ist die Traufhöhe verbindlich festgesetzt. Sie wird gemessen von Oberkante öffentlicher Erschließungsstraße (Hinterkante an der Grundstücksgrenze) und der der Erschließungsstraße zugewandten Außenwandkante 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 Baumasse untergeordnet sind.

5. Stellplätze § 9 (1) 22 BauGB

Stellplätze sind nur innerhalb der durch die entsprechenden Festsetzungen gekennzeichneten Flächen oder innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Als Ausnahme sind in den Baugebieten die notwendigen PKW-Stellplätze auch außerhalb der gekennzeichneten Flächen zulässig, wenn hierdurch der geforderte Grünflächenanteil der nicht überbaubaren Grundstücksflächen erhalten bleibt.

6. Nutzungseinschränkung § 9 (1) 24 BauGB; § 15 (1) BauNVO

In den als GE_N festgesetzten Gewerbegebieten werden gemäß § 15 (1) BauNVO zur Gewerbebeschränkte im Sinne der § 8 BauNVO zugelassen, die das Wohnen in der nördlich angrenzenden Wohnerbebauung nicht wesentlich stören.

Die Gebäudefronten sind auf der zur Wohnerbebauung zugewandten Seite als geschlossene Wandflächen zu gestalten. Die Grundrisse der Gebäude entlang der Wohnerbebauung sind schallschutzlich günstig zu gestalten, so daß zur Schlafrichtung die nicht emittierenden Funktionen (Büro-, Aufenthalts-, Sanitärräume, Wohnungen der Betriebsinhaber/leiter), in den zur Wohnerbebauung orientierten Räumen untergebracht werden.

7. Ermittlung der Grundfläche von Stellplätzen § 19 (1) und (2) in Verb. mit § 19 (4) BauNVO

In der zulässigen Grundfläche der mit GE_N + GE_N gekennzeichneten Gebiete bleibt die Grundfläche der Gemeinschaftsstellplätze (GST) unberücksichtigt.

8. Abweichende Bauweise § 22 (4) BauNVO in Verb. mit § 87 HBO

In der festgesetzten abweichenden Bauweise (a) werden Gebäude mit einer Außenwandlänge von max. 105 m zugelassen. Dabei sind die Außenwände mind. alle 25 m durch Vor- und Rücksprünge senkrecht zu gliedern.

Bauordnungsrechtliche Festsetzungen § 9 (4) BauGB; § 87 HBO

1. Werbeanlagen

Werbeanlagen haben sich in Größe und Farbgebung unterzuordnen und sind nur am Ort der Leistung zulässig.

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

Grellfärbige Werbung, Werbeanlagen mit wechselndem oder bewegtem Licht sowie Lichtwerbung in grellen Farbgebung sind unzulässig.

Die üblichen Farben der Straßenverkehrsregelung dürfen für Leuchtzeichen 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 der Fassadenseite sind nicht zulässig.

Die Höhe von Werbeanlagen und Schriften soll in der Regel bei bandartigen Werbeanlagen 0,50 m, bei Einzelschriften 0,40 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 abgetönten weiß, hellbeige bis hellbraun sind zu bevorzugen.

Außenwandverkleidungen aus Kunststoffplatten, Klinkerimitaten und Fliesenmaterialien sind unzulässig. Klinker und Fliesen sind als Ausnahme im Bereich des Sockels zulässig.

3. Müllcontainer

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

Sowohl Müllcontainerstellplätze als auch Containerplätze sind mit Buschwerk dicht zu umpflanzen.

4. Einfriedungen

Die straßenseitigen, seitlichen und rückwärtigen Einfriedungen dürfen eine Höhe von max. 1,5 m nicht überschreiten.

Einfriedungen können in Maschendrahtzaun hergestellt werden und sind in ihrer Art und Farbgebung aufeinander abzustimmen.

Straßenseitige Einfriedungen, die als geschlossene Wände wirken (Sichtschutzwände) sind generell unzulässig. Wenn die Einfriedungen durch Maschendrahtzäune hergestellt werden, sind diese zu betonieren oder durch dahinter vorgesetzte dichte Pflanzungen in der optischen Wirkung, insbesondere straßenseitig, zu verbessern.

Lebende Hecken sind vorzuziehen. Es sind heimische Arten zu verwenden. Folgende Kletterpflanzen werden an aus Plattenwerkgl spannenden Zäunen empfohlen:

Waldrebe	Clematis i.S.
Knöterich	Polygonum aubertii
Jelängerjelieber	Lonicera capitolium

5. Dachgestaltung

In den festgesetzten Gewerbegebieten sind in der Regel nur geneigte Dächer mit einer Mindestdachneigung von 10° für die Hauptdach zulässig. Dachneigungen von 10-30° sind für Giebel, Gauben und Anbauten zulässig. In begründeten Ausnahmefällen sind im Einvernehmen mit der Gemeinde auch Flachdachausführungen zulässig.

6. Parkflächen

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

7. Sammlung und Ableitung von Niederschlagswasser

Das Niederschlagswasser, welches auf Dachflächen auf den wenig befahrenen Straßen und Plätzen anfällt, ist in Sammelleitungen geführt in den Lindergraben abzuleiten (siehe hierzu Kapitel "Abwasser" Ziffer 6.4.6 der Begründung).

Landschaftsplanerische Festsetzungen

1. Grünflächen- und Gehölzanteil im Gewerbegebiet

"Im südlichen Gewerbegebiet sind mindestens 80 % der nicht überbauten Grundstücksflächen als Grünfläche anzulegen und zu unterhalten, in der Regel als mehrreihige, geschlossene Schutzpflanzung aus standortgerechten Bäumen und Sträuchern (1 Pflanze pro m²).

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

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

Artenliste:

Bäume Pflanzgrößen STU 16/18:

Acer campestre	Feldahorn
Acer platanoides	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Betula pendula	Sandbirke
Carpinus betulus	Hainbuche
Quercus robur	Stieleiche
Tilia cordata	Winterlinde

Sträucher - Pflanzgrößen 80/100:

Cornus sanguinea	Hartriegel
Corylus avellana	Hasel
Crataegus monogyna	Weißdorn
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Gemeine Heckenkirsche
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder

Alle Bäume mit geschlossenen Wandflächen sind dauerhaft zu begrünen; je zwei Meter Wandlänge ist mindestens eine Pflanze zu setzen:

Hedera helix	Efeu
Parthenocissus quinquefolia	Wilder Wein
Polygonum aubertii	Knöterich
Wisteria sinensis	Blauregen

Technische Rankhilfen haben sich nach Material und Form in der Gestaltung der aufgenommen Fassaden einzufügen.

2.2 Innerhalb der mit A 2 gekennzeichneten Fläche sind aufgrund des erforderlichen Schutzbereiches des Hochspannungsmastes nur solche Pflanzungen zulässig, deren Endwuchshöhe 5,0 m nicht überschreiten.

2.3 Innerhalb der mit A 3 gekennzeichneten Fläche dürfen aufgrund der dort vorhandenen Ver- Entsorgungsleitungen keine betonierenden Gebäude angeordnet werden.

2.4 Auf öffentlichen und privaten Parkplätzen oder anderen Stellplätzen ist auf Pflanzstreifen oder Pflanzinseln jeweils für 6 Stellplätze ein großkroniger nicht tropfender Laubbaum zu pflanzen und zu unterhalten.

Das Anzeigeverfahren nach § 11 Abs. 3 BauGB wurde durchgeführt.
Die Verletzung von Rechtsvorschriften wird nicht geltend gemacht.
Verfügung vom 8. 9. 1995
Az: IV/34-
REGIERUNGSPRÄSIDIUM DARMSTADT
Im Auftrag

REGIERUNGSPRÄSIDIUM DARMSTADT

RECHTSGRUNDLAGEN

1. §§ 1, 2, 3, 4, 8, 9, 10 und 30 BauGB i. d. F. vom 08.12.1986 (BGBl. I, S. 2253), zuletzt geändert durch das Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466)
2. §§ 1 bis 23 der Verordnung über die Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung) i. d. Neufassung vom 23.01.1990, BGBl. I S. 127
3. §§ 1 bis 3 der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie über die Darstellung des Planinhalts (PlanzV) vom 18.12.1990 (BGBl. I, S. 2253)
4. Hessische Bauordnung (HBO) i. d. Fassung vom 20.12.1993 (GVBl. II 361-87, Nr. 32, S. 655)
5. Hessische Gemeindeordnung in der Fassung vom 01.04.1993 (GVBl. I, S. 533)

VERFAHRENSVERMERKE

1. AUFSTELLUNGSBESCHLUSS
Die Gemeindevertretung der Gemeinde Gründau hat am 13.6.95 gem. § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung dieses Bebauungsplanes beschlossen. Die Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte am 28.9.95.
Die Aufstellungsbekanntmachung erfolgte am 7.9.95.
2. OFFENLEGUNGSBESCHLUSS
Am 13.2.95 wurde dieser Bebauungsplanentwurf von der Gemeindevertretung gebilligt und seine Offenlegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.
Die Offenlegung des Bebauungsplanentwurfs einschließlich Begründung erfolgte in der Zeit vom 6.3.95 bis 11.4.95 .....
Ort und Dauer der Auslegung wurden am 28.2.95 ortsüblich bekanntgemacht mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können.
3. SATZUNGSBESCHLUSS
Die Gemeindevertretung der Gemeinde Gründau hat am 29.6.95 den Bebauungsplan gem. § 24 der Gemeindeordnung und gem. § 10 BauGB als S A T Z U N G beschlossen.
Gründau, den 28. Juni 1995
Bürgermeister
4. INKRAFTTRETEN
Das Anzeigeverfahren nach § 11 Abs. 3 BauGB wurde durchgeführt. Die Verletzung von Rechtsvorschriften wurde innerhalb der Drei-Monats-Frist nicht geltend gemacht.
Am 8.9.95 wurde die Durchführung des Anzeigeverfahrens gem. § 12 BauGB ortsüblich bekanntgemacht mit dem Hinweis, wo der Bebauungsplan eingesehen werden kann.
Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft.
Gründau, den 1.10.95
Bürgermeister
DURCHFÜHRUNG DES ANZEIGEVERFAHRENS
Das Anzeigeverfahren nach § 11 Abs. 3 BauGB wurde durchgeführt.
Darmstadt den .....
KATASTERAMT
Die Darstellung der Grenzen und die Bezeichnung der Flurstücke stimmen mit dem derzeitigen Nachweis des Liegenschaftskataster überein. Stand vom 1.6.2021, 08h. Übersch.
Der Landrat des Main-Kinzig-Kreises - Katasteramt Gelnhausen - Im Auftrag
Gelnhausen den 9. 2021
Dieser Bebauungsplan wurde im Auftrag der Gemeinde Gründau durch das Planungsbüro Hetterich Ingenieure erarbeitet
Hanau, den 26.6.95
i.V.

HINWEIS :

Dieser Bebauungsplan besteht aus dem Hauptplan und dem Teilplan " B ".
Der Ausgleichsplan - Teilplan " B " wird rechtskräftiger Bestandteil des Bebauungsplanes.

BEBAUUNGSPLAN mit Landschaftsplan

Gewerbegebiet Gründau - Lieblos 3. Bauabschnitt und Änderung des Bebauungsplanes Gewerbegebiet Gründau - Lieblos 2. Bauabschnitt

GEMEINDE GRÜNDAU

hetterich ingenieure
Friedrich-Ebert-Anlage 11a · 63450 Hanau · Telefon 06181/1362-000

PROJEKT-NUMMER	VERFAHRENSSTAND	MASSSTAB	DATUM
94050-01	Satzung	1:1000	August 95 (Stand: 10.)

HAUPTPLAN

M. 1 : 1.000