

FESTSETZUNGEN:

HINWEISE:

1. ALLGEMEINES

1.1 Die Festsetzungen des Bebauungsplanes "NORDBAHNHOF" werden in dem Teilbereich, auf den sich der Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes bezieht, aufgehoben.

1.2

Vor Beginn der Straßen- und Hochbaumaßnahmen sind umfangreiche Leitungsverlegungen notwendig. Die Versorgungsträger und die Post sind rechtzeitig vor Baubeginn zu verständigen:

- a) Stadtwerke Hanau  
Abt. Gas/Wasser u. Abt. Elektrizität,
- b) Fernmeldeamt 4, Frankfurt/M.  
(mind. 6 Monate vor Baubeginn)

1.3

Die Bauherren haben die von ihren Bauvorhaben ausgehenden Störungen des Rundfunk- und Fernsehempfanges durch geeignete techn. Anlagen auszuschließen.

2. DAS BAULAND UND SEINE BAULICHE NUTZUNG

2.1 Im reinen Wohngebiet (WR) "F" können ausnahmsweise zugelassen werden:  
Läden und nicht störende Handwerksbetriebe zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebietes.

§ 3 (3) Baunutzungsverordnung (BauNVO)

2.2

Die Grünflächen (Grundstücksfreiflächen) des reinen Wohngebietes (WR) "B" und des allgemeinen Wohngebietes (WA) "C" sind so zu gestalten, dass für den Brand- und Katastrophenschutz eine Umfahrt um die Hochhäuser im Rahmen der vorgesehenen Bebauung noch möglich ist.

2.3 Der Grundstücksfläche des allgemeinen Wohngebietes (WA) "C" kann die Grundstücksfläche der benachbarten Parkpalette (Gemeinschaftsstellplätze bzw. -garagen) gemäß § 21 a (2) BauNVO ausnahmsweise hinzugerechnet werden.

2.4

Beim Bau der dem Gebiet "C" benachbarten Parkpalette ist Vorsorge gegen Verunreinigung des Grundwassers durch Öl im Hinblick auf die Brunnen der Milchzentrale zu treffen. (s. Schreiben des Stadtgesundheitsamtes vom 6. 3. 1972). - Im Untergeschoß der Parkpalette ist anschließend an den Durchpressungsschacht unter dem Bahnkörper ein Leitungskanal nach Angabe der Stadtwerke, Abteilung Gas und Wasser, vorzusehen. - Die innerhalb der geplanten Parkpalette liegende Trafostation ist beim Bau dieser Parkpalette umzusetzen. Die bereits vorhandene Station kann jedoch auch ausnahmsweise in die Parkpalette eingebaut werden.

2.5 In den Mischgebieten (MI) "D" und "E" sind die notwendigen Einstellplätze auf den rückwärtigen nicht überbaubaren Grundstücksflächen und in einem Tiefgeschoß unterzubringen. Hierbei wird ein Kellergeschoßausbau für Einstellplätze auf der gesamten Baugrundstücksfläche zugelassen.

2.6 Im Gewerbegebiet (GE) können gemäß § 8 (3) 1. BauNVO ausnahmsweise Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie Betriebsinhaber und Betriebsleiter zugelassen werden.

Zufahrten zu den rückwärtigen Bauwerken im Gewerbegebiet (GE) müssen verkehrssicher sein und den Erfordernissen des Brandschutzes entsprechen. Ihre Breite soll mindestens 3,50 m betragen und für 16 to schwere Löschfahrzeuge befahrbar sein. Mindesthöhe bei Durchfahrten 4,50 m.

2.7 Ein Vor- und Zurücktreten von Gebäudeteilen bei Baulinien und ein Vortreten von Gebäudeteilen bei Baugrenzen ist gem. § 23 BauNVO in geringfügigem Ausmaß möglich.

2.8 Der Bauwuch (seitl. und rückwärtiger Grenzabstand) wird mit mindestens 3,00 m festgesetzt.

2.9

2.10 In der Zeichnung ist gem. § 9 (1) 11. Bundesbaugesetz (BBauG) eine Fläche auf dem an der Breitscheidstraße liegenden Grundstück Flur GG, Flurstück 13/7 festgesetzt, die mit einem Geh- und Fahrrecht zu Gunsten der Eigentümer und berechtigten Benutzer des Grundstücks Flur GG, Flurstück 13/6 zu belasten ist.

2.11

2.12

### 3. GESTALTUNG

3.1 Die Traufhöhe von Garagen wird mit max. 2,50 m festgesetzt.

3.2

3.3 Die zwischen den Baulinien bzw. -grenzen und den Straßenbegrenzungslinien liegenden nicht überbaubaren Grundstücksflächen dürfen nur dann für die Anlage von Einstellplätzen verwandt werden, wenn diese im Bebauungsplan festgesetzt sind. Ausnahmen sind in geringfügigem Umfang möglich, wenn die Leichtigkeit des Verkehrs nicht beeinträchtigt wird.

3.4

3.5

Für Bauwerks- und Grenzabstände gelten die Bestimmungen der §§ 25 ff der Hess. Bauordnung (HBO).

Die Anordnung von Müllbehältern wird durch § 5 der Satzung über die Müllabfuhr in der Stadt Hanau vom 14. 12. 1965 geregelt.- Die Bauherren sollen sich vor Erteilung der Baugenehmigung wegen der Größe und, soweit dies noch nicht festgesetzt ist, wegen des Standortes der Müllbehälter mit dem Stadtreinigungs- und Fuhramt in Verbindung zu setzen.

Bedingung für die Errichtung und Benutzung der Hochhäuser bis zu 11 Geschossen (Gebäudehöhen max. 30,50 m und 32,50 m, gemessen vom Gelände am Gebäudestandort) ist, daß der Schornstein der Firma Milchzentrale Hanau vorher auf 32 m erhöht und seine Mündung auf 0,35 m nach Angabe des Techn. Überwachungsamtes Kassel eingezogen wird. Als spätester Termin für die Durchführung dieser Maßnahmen ist der 1. 1. 1976 vorzusehen (s. Schreiben des Staatlichen Gewerbeaufsichtsamtes Frankfurt vom 2. 11. 1973; ausserdem Nachtragsgutachten vom 3. 4. 1973 und Schreiben vom 1. 10. 1973 des Techn. Überwachungsamtes Kassel).

Die Frage der Beheizung, insbesondere Errichtung eines zentralen Heizwerkes für das Plangebiet oder Teile desselben, bzw. einer Heiz-Dachzentrale sowie der evtl. Lagerung des Brennstoffes, ist vor Durchführung der Bebauung zu prüfen und zu entscheiden (s. auch Gutachten des Techn. Überwachungsamtes Kassel vom 27. 6. 1972).

Zur Sicherung der Anpflanzungen sind Versorgungsleitungen - sofern sie innerhalb des Straßenbegleitgrüns liegen - in Formsteinen zu verlegen. Das Stadtgartenamt ist rechtzeitig vor Beginn der Straßenarbeiten zu benachrichtigen.

Grundstücksfreiflächen zwischen der Straße und den Gebäuden (Vorgärten) sind mit Ausnahme der notwendigen Zugänge und Zufahrten sowie der Flächen vor Schaufenstern als Grünflächen anzulegen und zu unterhalten (§ 24 HBO).- Zusammen mit den Bauanträgen ist ein Flächengestaltungsplan vorzulegen.

Sofern die gemäß § 24 (4) HBO erforderlichen Spielflächen für Kinder nicht auf den Grundstücksfreiflächen hergerichtet werden können, sind ersatzweise Spielflächen ausreichender Größe innerhalb der Gebäude anzuordnen.

Im Gebiet B sind bei der Errichtung der Gebäude die an die Parkpalette angrenzenden Räume so zu belichten und zu belüften, daß keine Belastigung für die Bewohner entsteht. Ausserdem sind die Gesichtspunkte des Schallschutzes durch geeignete technische Vorkehrungen und Grundrißgestaltung besonders zu berücksichtigen.

3.6

Im Gebiet C und in den angrenzenden Grundstücksflächen des Gewerbegebietes sind bei der Errichtung von Gebäuden die Gesichtspunkte des Schallschutzes zu berücksichtigen. (§ 9 (3) BBauG)

3.7 Aufzugsmaschinenräume dürfen die zurückgesetzten Geschosse nicht übersteigen.

DER VORSTEHENDE TEXTTEIL IST BESTANDTEIL DES BEBAUUNGSPLANES NR. 42 DER STADT HANAU FÜR DAS PLANGEBIET "KARL-MARX-STRASSE / BREITSCHIEDSTRASSE".

28.1

2

DER MAGISTRAT DER STADT HANAU-6 BAUVERWALTUNG  
BEBAUUNGSPLAN DER STADT HANAU



PLANGEBIET: KARL-MARX-STR.  
BREITSCHIEDSTRASSE

BESTANDTEIL DES BEBAUUNGSPLANES IST EIN GESON-  
DERTER TEXTTEIL MIT FESTSETZUNGEN UND HINWEISEN.

DIE BEARBEITUNG DES BEBAUUNGSPLANES ERFOLGTE AUF GRUND DES BUNDESBAUGESETZES VOM 23. JU- NI 1960 §§ 2 UND 8 - 10 (BBauG) SOWIE DER BAUNUTZUNGSVERORDNUNG VOM 26. NOVEMBER 1968 (BauNVO 1968)	
PLANUNTERLAGEN HERGESTELLT NACH DEM UNTER ZUGRUNDELEGUNG DER FLURKARTE ENTSTANDENEN STÄDTISCHEN KARTENWERK DURCH DAS STADTVER- MESSUNGS- UND LIEGENSCHAFTSAMT HANAU (VER- MESSUNGS-DIENSTSTELLE NACH § 8 NR. 3 HESS. KATASTERGESETZ) HANAU, DEN 27. 1. 1972 DER LEITER DES STADTVERMESSUNGS- UND LIE- GENSCHAFTSAMTES HANAU  gez. FELTES OBERVERMESSUNGSRAT  AUFGESTELLT : DURCH DEN MAGISTRAT DER STADT HANAU - 61 - STADTPLANUNGSAMT - HANAU, DEN 29. 3. 1972	ALS SATZUNG GEM. § 10 BBauG AM 3.12.1972 VON DER STADTVERORDNETENVERSAMMLUNG DER STADT HANAU BESCHLOSSEN. HANAU, DEN 17. I. 1974  gez. GOSS STADTRAT  GENEHMIGUNGSVERMERK DER HÖHEREN VERWAL- TUNGSBEHÖRDE:
gez. NIEDENTHAL TECHNISCHER OBERAMTSRAT  ALS ENTWURF VON DER STADTVERORDNETENVER- SAMMLUNG BESCHLOSSEN HANAU, DEN 15. 5. 1972  gez. MATTES  DER BEBAUUNGSPLAN MIT BEGRÜNDUNG WURDE IM RATHAUS DER STADT HANAU ZIMMER NR. 330 und 331 IN DER ZEIT VOM 12. 6. 1972 BIS 12. 7. 1972 GEM. § 2 (6) BBauG ÖFFENTLICH AUSGELEGT. DIE BEKANNTMACHUNG ERFOLGTE AM 2. 6. 1972 IM HANAUER ANZEIGER. DER MAGISTRAT DER STADT HANAU HANAU, DEN 17. I. 1974 Siegel gez. NIEDENTHAL TECHNISCHER OBERAMTSRAT	DER GENEHMIGTE BEBAUUNGSPLAN WURDE GEM. § 12 BBauG UND § 5, Abs. 4 HGO IN VERBIN- DUNG MIT § 7 DER HAUPTSATZUNG DER STADT HANAU VOM 5. 3. 1965 IN DER ZEIT VOM BIS IM RATHAUS DER STADT HANAU, STADTPLA- NUNGSAMT, ZIMMER NR. WÄHREND DER DIENSTSTUNDEN ÖFFENTLICH AUSGELEGT. GENEHMIGUNG SOWIE ORT UND ZEIT DER AUS- LEGUNG WURDEN IN ORTSÜBLICHER WEISE AM 19. BEKANNTMACHT. DER BEBAUUNGSPLAN IST SOMIT AM RECHTSVERBINDLICH GEWORDEN. HANAU, DEN 19
BEBAUUNGSPLAN NR. 28.1 ÄNDERUNGEN: 1. 2. 3.	BEARBEITET: GEPRÜFT: