

Hinweise und textliche Festsetzungen

1.0 HINWEISE

1.1 Sonstige gesetzliche Bestimmungen und Satzungen

Die planungsrechtlichen Festsetzungen dieses Bebauungsplanes ersetzen nicht die allgemein gültigen baurechtlichen Bestimmungen, Normen und sonstigen gesetzlichen Vorschriften und Satzungen.

1.2 Fernmeldeanlagen

Das Fernmeldeamt Hanau ist mind. 6 Monate vor Beginn von Straßen- und Hochbaumaßnahmen zu unterrichten, damit die erforderlichen Arbeiten für den Schutz und die Erweiterung der Fernmeldeanlagen rechtzeitig vorbereitet und durchgeführt werden können.

1.3 Denkmalschutz

Nach § 20 DSchG sind dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Außenstelle Darmstadt, oder dem Stadtplanungsamt - Untere Denkmalschutzbehörde - alle bei Erdarbeiten auftretenden Funde wie Mauern, Scherbe, Skelette usw. unverzüglich anzuzeigen.

Die Funde und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen.

1.4 Wassergefährdende Stoffe

Der Einbau von Lagertanks bzw. die Lagerung wassergefährdender Stoffe ist gemäß § 26 HWG rechtzeitig vor Baubeginn der Unteren Wasserbehörde anzuzeigen.

1.5 Gas- und Wasserleitung

Die Planung von Gas- und Wasserleitung muß vom Bauträger nach vorheriger Absprache mit den Stadtwerken Hanau festgelegt werden. Für die Rohrverlegungsarbeiten ist den Stadtwerken Zutritt zu den Privatgrundstücken zu gewähren.

1.6 Freiflächengestaltungsplan

Dem Bauantrag ist ein Freiflächengestaltungsplan (M 1:250) beizufügen, in dem alle nach § 2 Abs. 2 Nr. 10 Bauvorlageverordnung aufgezählten Angaben enthalten sind.

2.0 FESTSETZUNGEN NACH BUNDESRECHT
§ 9 BBauG sowie BauNVO

2.1 Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen und durch das Maß der baulichen Nutzung mit der Grund- und Geschößflächenzahl festgesetzt.

2.2 Stellplätze und Garagen sind nur innerhalb der dafür gekennzeichneten Flächen oder der überbaubaren Flächen zulässig; ausgenommen sind Stellplätze als Stauräume vor Garagen.

2.3 Der verkehrsberuhigte Bereich (Privatweg) ist zur Kennzeichnung zu pflastern.

2.4 Pro Wohngebäude sind nicht mehr als 2 Wohneinheiten zulässig.

3.0 FESTSETZUNGEN NACH LANDESRECHT
§ 9 (4) BBauG und § 118 HBO

3.1 Sockelhöhe

Die Sockelhöhe wird mit max. 0,75 m festgesetzt. Führt die Einhaltung dieser Festsetzung zu Schwierigkeiten bei der Abwasserableitung oder aufgrund der Bodenbeschaffenheit, kann ausnahmsweise eine größere Sockelhöhe zugelassen werden. In diesen Fällen ist das Gefälle von der Erschließungsstraße/Weg zum Gebäude hin so anzuböschern, daß die max. festgesetzte Sockelhöhe nicht überschritten wird.

3.2 Sonnenenergie

Anlagen zur Verwendung der Sonnenenergie sind zulässig.

3.3 Mülltonnen

Mülltonnen sind auf dem Grundstück so anzuordnen, daß sie von der Erschließungsfläche aus nicht eingesehen werden können.

3.4 Dachdeckung, Dachaufbauten

Die Dacheindeckung darf nur in kleinteiligem ziegelroten bis rotbraunen Material erfolgen.

Dachaufbauten sind zulässig, wenn sie sich gestalterisch in die Dachfläche einfügen.

3.5 Einfriedung

Die straßen- und wegseitige Einfriedigung wird mit max. 1,20 m festgesetzt. Die seitliche und rückwärtige Einfriedigung ist in Maschendrahtzaun H. max. 1,80 m herzustellen.

4.0 LANDSCHAFTSPLANERISCHE FESTSETZUNGEN
§ 9 BBauG, § 118 HBO

4.1 Vorgartengestaltung

Die Vorgärten sind als zusammenhängende Grünflächen zu gestalten und zu unterhalten. Dabei sind bevorzugt auch Laubbäume zu pflanzen, die in der Größe den Grundstücksverhältnissen entsprechen.

4.2 Freiflächengestaltung

Von den nicht überbauten Grundstücksflächen sind mind. 70 % als Garten oder Grünflächen anzulegen und dauernd zu unterhalten.

4.2.1 Bepflanzung

Die Grünflächen sollen eine 30-%-ige Baum- und Strauchpflanzung einschließen. Ein Baum mit einer Wucherwartung von mind. 4,0 m entspricht 10 m², ein Strauch 1,0 m².

Auf jedem Grundstück ist mind. ein first-überschreitender Laubbaum, der auch ein hochstämmiger Obstbaum sein kann, zu pflanzen und zu pflegen.

4.2.1.1 Pflanzliste

Hainbuche (*Carpinus betulus*)
Stieleiche (*Quercus robur*)
Esche (*Fraxinus excelsior*)

4.3 Bepflanzung von Wänden

Hauswände, die keine oder wenige Fensteröffnungen haben, sollen mit Kletterpflanzen begrünt werden. Insbesondere sind Wände im Bauwuch und Garagenseitenwände geeignet.

Die Begrünung kann mit Spalier (Obst, Schlinger) oder durch selbstklimmende Gehölze (Efeu, wilder Wein) erfolgen.

4.4 Schutz von Bäumen und Sträuchern

Der vorhandene Bewuchs ist soweit wie möglich zu schonen. Gesunde Bäume mit mehr als 60 cm Stammumfang, gemessen in 1 Meter Höhe, sind zu erhalten. Falls durch die Erhaltung dieser Bäume die Durchführung zulässiger Bauvorhaben unzumutbar erschwert wird, sind Ausnahmen zulässig, wenn an anderer Stelle des Grundstückes für eine angemessene Ersatzpflanzung Sorge getragen wird.

In jeder Phase der Baudurchführung sind die zu erhaltenden Bäume vor schädlichen Einflüssen zu bewahren (DIN 18 920 "Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen"). Die DIN 18 920 ist zu beachten.