

## Bebauungsplanänderung 4.41 - Falkenstraße/Burgallee -

### FESTSETZUNGEN

### HINWEISE

#### 1. Allgemeines

- 1.1 Für das Plangebiet werden alle früheren planungsrechtlichen Festsetzungen, die dieser Bebauungsplanänderung widersprechen, hiermit aufgehoben.
- 1.2 Das Plangebiet war seither in dem Bebauungsplan 4.4 Falkenstraße/Burgallee enthalten.
- 1.3 Die planungsrechtlichen Festsetzungen dieser Bebauungsplanänderung ersetzen nicht die allgemein gültigen baurechtlichen Normen und Bestimmungen. Im besonderen sind die Bausatzung und Einstellplatzsatzung der Stadt Hanau in der jeweils gültigen Fassung zu beachten.
- 1.4 In dem Plangebiet ist der Wärmebedarf ausschließlich aus dem Fernwärmenetz des zentralen Heizwerkes zu decken (s. Satzung über die Fernwärmeversorgung der Stadt Hanau vom 15. 8. 1972).
- 1.5 Bodenfunde, wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen oder Steingeräte, Scherben, Skelettreste und ähnl. Funde, sind unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Schloß Wiesbaden-Biebrich, Westflügel, 6200 Wiesbaden-Biebrich, Telefon 06121/65071 u.72, anzuzeigen. Alle Erdarbeiten müssen mit entsprechender Vorsicht ausgeführt werden

Bei Bagger-Einsatz muß ein Beobachter an der Baugrube stehen, um ggfs. die Erdarbeiten sofort unterbrechen lassen zu können.

1.6 Das Fernmeldeamt Hanau ist mind. 6 Monate vor Beginn von Baumaßnahmen hiervon zu verständigen, damit die erforderlichen Arbeiten für den Schutz und die Erweiterung der Fernmeldeanlagen rechtzeitig vorbereitet und durchgeführt werden können.

1.7 Der Bauträger oder Bauherr sollte durch geeignete techn. Anlagen, wie Hochantennen für den Gemeinschaftsempfang oder kabelgebundene Versorgungsmaßnahmen mittels posteigener HF-Kabel, für einen einwandfreien Fernseh- und Rundfunkempfang sorgen.

1.8 Die Aufstellung der Mülltonnen und die Beseitigung von Abfällen wird in der 'Satzung über die Abfallbeseitigung in der Stadt Hanau' geregelt.

## 2. Das Bauland und seine Nutzung

2.1 In den Reinen Wohngebieten (WR) sind Läden, nicht störende Handwerksbetriebe und Betriebe des Beherbergungsgewerbes nicht zulässig.

2.2 In den Allgemeinen Wohngebieten (WA) sind Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen sowie für sportliche Zwecke, Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Ställe für Kleintierhaltung als Zubehör zu Kleinsiedlungen nicht zulässig.

- 2.3 In den Besonderen Wohngebieten (WB) sind Anlagen für zentrale Einrichtungen der Verwaltung, Vergnügungsstätten und Tankstellen nicht zulässig. Ab dem 1. Obergeschoß sind nur Wohnungen zulässig.
- 2.4 In dem Mischgebiet (MI) sind Ställe für Kleintierhaltung als Zubehör zu Kleinsiedlungen nicht zulässig.
- 2.5 Im Plangebiet sind untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen nicht zulässig. Eine Ausnahme bildet das Besondere Wohngebiet.
- 2.6 Der Versorgung der Baugebiete mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser dienende Nebenanlagen können im Plangebiet als Ausnahme zugelassen werden.
- 2.7 Die nach § 17 (1) BauNVO zulässigen Höchstwerte für GRZ und GFZ dürfen im Allgemeinen Wohngebiet aus städtebaulichen Gründen ausnahmsweise nur bis zu 10 v.H. überschritten werden, wenn als ausgleichende Umstände die erforderlichen Garagen bzw. Einstellplätze auf einer nicht unmittelbar zum Baugrundstück gehörenden Fläche errichtet werden (§ 17 (10) BauNVO).
- 2.8 Mindestens 80% der Grundstücksfreifläche ist gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Hierzu gehört auch die Bepflanzung mit Bäumen und Sträuchern.

- 2.9 Garagen haben mindestens den Abstand von 5,00 m zu der Straßenbegrenzung einzuhalten.
- 2.10 In den Gebieten mit offener Bauweise ist innerhalb der überbaubaren Flächen der Anbau an die Grundstücksgrenzen grundsätzlich zulässig.
- 2.11 Der von dem Fernheizwerk (Flurstück Nr. 195/2) evtl. ausgehende und auf das nördlich angrenzende Allgemeine Wohngebiet einwirkende Lärmpegel ist durch eine - dem heutigen Stand der Technik gemäße - Lärmschutzanlage so zu reduzieren, daß der Lärmpegel (Dauerschallpegel) bei Tage 55 d B (A) und bei Nacht 40 d B (A) nicht überschreitet.  
Die Wirksamkeit der Lärmschutzanlage ist durch eine entsprechende Berechnung nachzuweisen.
- 2.12 Die Führung von Versorgungsleitungen als Leitungsrechte gemäß § 9 (1) Nr. 13 BBauG ist auf dem Grundstück für Gemeinschaftsgaragen (GGa) an der Karlsbader Straße zu dulden (s. Schreiben der Stadtwerke Hanau - Az.: Sz/F vom 12. 9. 78 an die Neue Heimat Südwest)

### 3. G E S T A L T U N G

- 3.1 Doppelhäuser und Hausgruppen sind in Dachform und Material einheitlich zu gestalten.

- 3.2 Einfriedigungen dürfen nicht höher als 1,20 m sein.  
Seitliche und rückwärtige Einfriedigungen sind in der Regel in Maschendraht auszuführen.
- 3.3 An Wohnterrassen sind gegen Sicht geschlossene Zäune oder Mauern als Sichtschutz grundsätzlich zulässig. Diese Sichtschutzwände sollen 3,50 m Länge nicht überschreiten.
- 3.4 Werbeanlagen nach den Bestimmungen der HBO sind nur im Besonderen Wohngebiet und in dem Allgemeinen Wohngebiet (WA) an der Dresdener Straße zulässig.
- 3.5 Innerhalb einer Hausgruppe ist nur eine Gemeinschaftsantennenanlage für den Rundfunk- und Fernsehempfang als Dach- oder Hochantenne zulässig.