Bebauungsplanänderung 4.5 - Clausiusstraße

FESTSETZUNGEN

HINWEISE

Allgemeines

- 1.1 Für das Plangebiet werden alle früheren planungsrechtlichen Festsetzungen, die dieser Bebauungsplanänderung widersprechen, hiermit aufgehoben.
- 1.2 Das Plangebiet war Teil des Bebauungsplanes 4 - Burgallee.
- 1.3 Die planungsrechtlichen Festsetzungen dieser Bebauungsplanänderung ersetzen nicht die allgemein gültigen baurechtlichen Normen und Bestimmungen. Im besonderen ist die Bausatzung und Einstellplatzsatzung der Stadt Hanau in der jeweils gültigen Fassung zu beachten.
- 1.4 Denkmalschutz
Das Plangebiet liegt auf dem Gelände des untergegangenen Kesselstädter Römerkastells. Mit Bodenfunden muß gerechnet werden. Vor Eingriffen in das Gelände und vor Baumaßnahmen sind die Obere und Untere Denkmalschutzbehörde zu verständigen.
- 1.5 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).

Das Bauland und seine Nutzung

- 2.1 In dem Reinen Wohngebiet (WR) sind Läden, Handwerksbetriebe und Betriebe des Beherbergungsgewerbes nicht zulässig.

FESTSETZUNGEN

HINWEISE

- 2.2 Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Ställe für Kleintierhaltung nicht zulässig.
- 2.3 Bebauungsplan 4, § 2 (2) (3)
- 2.4 Als zulässige Maße der baulichen Nutzung werden die Höchstwerte nach § 17 BauNVO festgesetzt.
Die Zahl der Vollgeschosse ist als Höchstmaß festgesetzt.
- 2.5 Übernommen aus Bebauungsplan 4, § 4
- 2.6 Im Reinen Wohngebiet (WR) sind freistehende und Gartenhofhäuser zulässig.
Bei Bebauung mit Gartenhofhäusern ist die erhöhte Grundflächenzahl (GRZ) = 0,6 zulässig.
- 2.7 § 17 (2) BauNVO
- 2.8 Mindestens 0,8 der Grundstücksfreifläche ist gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Hierzu gehört auch die Bepflanzung mit Bäumen und Sträuchern. Vorhandene gesunde Bäume sind zu erhalten, sofern sie nicht unzumutbare Nachteile oder Belästigungen für die Benutzer der baulichen Anlagen bewirken.
Auf jedem Baugrundstück ist zwischen Gebäude und Straßenbegrenzung mindestens ein Baum zu pflanzen.

FESTSETZUNGEN

HINWEISE

- 2.9 § 24 HBO
S. die durch Planzeichen festgesetzten Standortbereiche.
- 2.10 Fallen öffentliche oder private Abstellplätze nebeneinander zu einer Reihung zusammen, so ist mindestens für jeweils 6 Stellplätze ein Baum zu pflanzen.
- 2.11 Zusätzlich zu den durch Planzeichen festgesetzten Geschößzahlen dürfen Dachgeschosse bis zu 0,6 ihrer Geschößfläche zu Aufenthaltsräumen ausgebaut werden.
Bei Flachdachbauweise ist dementsprechend ein weiteres zusätzliches Geschöß zulässig, dessen Geschößfläche aber 0,6 der überbauten Grundfläche nicht überschreitet.
- 2.12 Garagen haben mindestens den Abstand von 5,00 m zu der Straßenbegrenzung einzuhalten.
- 2.13 Bauweise
Im Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung ist offene Bauweise festgesetzt.
Bei Bebauung mit Gartenhofhäusern oder Reihenhäusern ist innerhalb der überbaubaren Fläche der Anbau an die Grundstücksgrenze grundsätzlich zulässig.
Bei Bebauung mit Gartenhofhäusern darf die Grenz wand eine eingeschossige Höhe oder die Höhe von 3,50 m nicht überschreiten.

FESTSETZUNGEN

HINWEISE

Bei Bebauung mit Reihenhäusern darf die Grenzwand eine zweigeschossige Höhe oder die Höhe von 6,50 m nicht überschreiten.

2.14

Spielplätze.

Ein ausreichender Teil der Grundstücksfreifläche ist ausschließlich für das Spielen der Kinder herzurichten.

§ 24 (4) 2 HBO

Erlaß des Hess. Ministers des Innern "Kinderspielplätze im Baurecht" vom 12. 6. 1975.

Gestaltung

3.1 Zusammenhängende Häuserreihen sind in Dachform und Material einheitlich zu gestalten.

3.2 Die Einfriedigungen dürfen nicht höher als 1,20 m sein.

Seitliche und rückwärtige Einfriedigungen sind in der Regel in Maschendraht auszuführen.

3.3 Bei Bebauung mit Gartenhofhäusern sind gegen Sicht geschlossene Zäune oder Mauern zum Abschluß der Gartenhöfe grundsätzlich zulässig.

An Wohnterrassen sind gegen Sicht geschlossene Zäune oder Mauern als Sichtschutz grundsätzlich zulässig. Diese Sichtschutzwände sollen 3,50 m Länge nicht überschreiten.