BEBAUUNGSPLAN
DER KIRCHBERG M 1:1000
stadt: hanau-mittelbuchen

Bebauungsplan "DER KIRCHBERG"

Stadt Hanau – Mittelbuchen (M. 1 : 1000)

gemäß §§ 9 bis 12 BBauG von 23. Juni 1960

Zeichenerklärung gemäß Planzeichenverordnung vom 19. Januar 1965

1. Art der baulichen Nutzung
§ 1 Abs. 1 – 3 BauNVO

WR — reine Wohngebiete § 3 BauNVO

WA — allgemeine Wohngebiete § 4 BauNVO

2. Maß der baulichen Nutzung
§ 9 Abs. 1 Nr. a BBauG sowie §§ 16 und 17 BauNVO

römische Ziffer z.B. II — Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze

römischer Ziffer im Kreis (I) — Zahl der Vollgeschosse zwingend

Dezimalzahl z.B. 0,4 — Grundflächenzahl

Dezimalzahl im Kreis (0,4) — Geschoßflächenzahl

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 b BBauG und §§ 22 und 23 BauNVO

-O- offene Bauweise

-g- geschlossene Bauweise

———— Baugrenze

4. Bauliche Anlagen und Einrichtungen für den Gemeinbedarf
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 f BBauG

Flächen oder Baugrundstücke für den Gemeinbedarf

Kindergarten, Kindertagesstätte

5. Flächen für den überörtlichen Verkehr und für die örtlichen Hauptverkehrszüge

Sonstige überörtliche und örtliche Hauptverkehrszüge (L 3195 wird als Umgehungsstrasse verlegt)

6. Verkehrsflächen
§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BBauG

Strassenverkehrsflächen

P — öffentliche Parkflächen

Strassenbegrenzungslinien

15/7,5 — z.B. 11,5 m Gesamtstraßenbreite, 7,5 m Fahrbahnbreite

bef.Wohnweg — befahrbarer Wohnweg

7. Flächen oder Baugrundstücke für Versorgungsanlagen

Umformerstation

8. Führung oberirdischer Versorgungsanlagen
§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BBauG

Freileitung

9. Grünflächen
§ 9 Abs. 1 Nr. 8 BBauG

Grünflächen

Parkanlage

Spielplatz

Pflanzgebot (hindernde Bepflanzung mit Bäumen)

10. Sonstige Darstellungen und Festsetzungen

Flächen für Garagen
§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und Nr. 12 BBauG

GGa — Gemeinschaftsgaragen

St — Stellplätze

Garagenzufahrten

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung z.B. von Baugebieten oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes (§ 16 Abs. 4 BauNVO)

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 5 BBauG)

Satteldach, Sheddach oder Walmdach

Flachdach

SD — Satteldach

FD — Flachdach

Angabe der Firstrichtung

Grenze zwischen vorhandenen engeren Wohnbereichen

vorhandene Grenze

geplante Grenze

bestehende Gebäude

Wasseraufbereitungsanlage vorhanden

* Geändert durch Beschluß Stadtverordnetenversammlung vom 21.03.84 wie folgt:

1. Gaupen

Dachgaupen sind bei ein- und zweigeschossigen Gebäuden mit geneigten Dächern zulässig.

Die Breiten der Gaupen einer Dachfläche dürfen zusammen nicht mehr als 50% der dazugehörigen Außenwandlänge des Gebäudes einnehmen.

Die Seitenwände der Gaupen müssen von den Giebelwänden, Graten und Dachkehlen einen Abstand von mind. 1.50 m einhalten.

Die Oberkanten der Gaupen in der Ansichtsebene dürfen das Maß von ½ der Dachhöhe, gemessen in der Senkrechten zwischen der Höhe der Dachtraufe und dem Dachfirst, nicht überschreiten.

Die Ansichtsflächen der Gaupen sind überwiegend als Fensterfläche auszubilden.

Die Vorderkante der Gaupen ist gegenüber der Vorderkante der zugehörigen Außenwand mindestens um das Maß von 50 cm zurückzusetzen.

2. Zwerchhäuser

Zwerchhäuser sind bei ein- und zweigeschossigen Gebäuden mit geneigten Dächern zulässig.

Zwerchhäuser dürfen die Länge der Traufe eines geneigten Daches um nicht mehr als 20% unterbrechen.

Die Breite von Zwerchhäuser wird auf das zulässige Gesamtmaß der Gaupenbreite angerechnet.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Allgemeines

Der Anwendungsbereich dieser Textfestsetzungen ist durch den zeichnerisch dargestellten Geltungsbereich des Bebauungsplanes festgelegt.

1.1 Die Ausnutzung der Grundstücksfläche ist sowohl durch Baugrenzen gekennzeichnet als auch durch Zahl und Geschoßflächenzahlen festgesetzt. Da das "ob" der Baulichen Nutzung ist die kleinste der beiden festsetzungen maßgebend.

2. Das Gebiet und seine Bebauungsmöglichkeiten

2.1 Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO sind nicht zulässig.

2.2 Ein vortreten von Gebäudeteilen ins Baugrenzen ist gemäß § 23 BauNVO in geringfügigem Ausmaß möglich.

3. Gestaltung

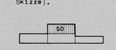
3.1 Die Höhenlage der baulichen Anlagen gemessen von der fertigen Mitte der öffentlichen Verkehrsfläche bzw. des Erschließungsweges bis OK-Rohfußboden Erdgeschoß am Hauseingang wird wie folgt festgelegt:

a) bei ein- und zweigeschossigen Gebäuden zwingend max. 0,60 m

b) bis zu zweigeschossigen Gebäuden als Höchstgrenze max. 0,90 m

3.2 Gebäudeteile dürfen einhaligeschossig versetzt werden, jedoch darf OK-Geschoßteil Erdgeschoßdecke nicht höher als 1,30 über OK-Rohfußboden Erdgeschoß Hauseingang liegen (s. Skizze).

3.3 Bei vorgeschriebener SD-Bebauung können seitliche Anbauten als Flachdachbebauung ausgeführt werden. Der mittlere Teil muß jedoch den Charakter der SD-Bebauung beibehalten (s. Skizze).



3.4 Die Stellflächen für Garagen und Gemeinschaftsgaragen sind im Bebauungsplan vorwiegend festgesetzt. Fehlen diese Festsetzungen oder sind zusätzliche Garagen erforderlich, so sollen sie an der seitlichen Grundstücksgrenze und mindestens 3,50 m hinter der Straßenbegrenzungslinie errichtet werden. Zusammenhängende Garagen sind in einer Flucht zu bauen und einheitlich zu gestalten. Garagendächer sind als Flachdächer oder gleich den des Hauptmasses auszubilden oder in das Hauptmasse zu integrieren. Garagenzufahrten bzw. Zufahrten zu Stellplätzen sind vorwiegend durch Pfeil gekennzeichnet (→) im Bebauungsplan festgelegt. Nicht überdeckte Kfz-Abstellplätze sind mit Buschwerk und Bäumen zu umpflanzen.

Für Kfz-Abstellplätze oder Garagen sind folgende Flächen auszuweisen

Bauliche Anlagen	Zahl der Stellplätze (Stpl.)
Einfamilienhäuser	2 Stpl. je Wohnung
Mehrfamilienhäuser und sonstige Gebäude mit Wohng.	1 – 1,5 Stpl. je Wohnung
Gebäude mit Altenwohnungen	0,5 Stpl. je Wohnung
Kindergarten	1 Stpl. je 10 – 20 Plätze, jedoch mind. 2 Stpl.
Laden	1 Stpl. je 30 – 40 m² Verkaufsnutzfläche, jedoch mind. 2 Stpl. je Laden
Gaststätten von Örtl. Bedeutung	1 Stpl. je 8 – 12 Sitzplätze

Bei Nichterfüllung der Stellplätze ist eine Ablösesumme gemäß der Ortssatzung zu entrichten.

3.5 Für die Gebiete, die mit dem Buchstaben A gekennzeichnet sind, gelten Übergangsbestimmungen gemäß § 47 Abs. 4 BauGB. Ausgenommen Textabsatzungsvorschriften außerhalb.

Die nachstehend angeführten Maßen beziehen sich auf Oberkante = Fertigdecke der öffentlichen Verkehrsfläche bzw. des Erschließungsweges.

Die Gestaltungsvorschriften erstrecken sich auf folgende Punkte:

a) Höhenlage der baulichen Anlage (Sockelhöhe)
.... gemessen bis Oberkante-Rohfußboden Erdgeschoß (am Hauseingang) = + 0,14 m

b) Traufhöhe
.... gemessen bis Traufe = + 6,60 m

c) Dächer
Dächer sind als zweischeiddecke Satteldächer auszuführen, Farbe dunkel eingefärbt

d) Firsthöhe
.... gemessen bis First = + 10,00 m

e) Fassade
Die Fassade ist als Putzfläche herzustellen. Fassadenanstrich: helle Farbtöne

Anmerkung:
Im Einvernehmen mit dem Stadtplanungsamt der Stadt Hanau kann von den vorgeschriebenen Maßen abgesehen werden, wenn Reihenhausabschlüsse durch einen Bauträger errichtet werden.

3.6 Soweit im Bebauungsplan keine Dachneigung angegeben ist, wird diese mit mindestens 18° und max. 30° festgesetzt.

Im Bebauungsplan sind die Dachformen durch SD oder FD sowie Firstrichtung vorwiegend festgelegt.

Kniestöcke (Drempel) ~~und ausgebaubare Dachräume~~ sind nur bei eingeschossigen Gebäuden zulässig. Dachaufbauten dürfen höchstens 1/2 der Dachlänge betragen. Kniestöcke dürfen 0,75 m nicht überschreiten, gemessen an der Außenflucht der Wand zwischen Oberkante Geschoßdecke und Schnittpunkt Dachhaut.

Kniestöcke bei zweigeschossiger Bebauung sind unzulässig.

Dachdeckung bei geneigten Dächern in kleinteiligem Material.

Farbe: anthrazit, dunkel eingefärbt.

3.7 Die Höhenlage der Grundstücke darf nur unwesentlich verändert werden, eventuelle erforderliche Anschüttungen oder Abtragungen sind flach am max vorhandene Gelände anzugleichen.

3.8 Einfriedigungen bei einer Bebauung bis einschließlich 2 Geschosse können individuell ausgeführt werden. Sie dürfen eine Höhe von 1,00 m nicht überschreiten.

Einfriedigungen, deren Gartenbereich an den Hauptwegen zugewandten Seite liegt, dürfen eine Höhe von max. 1,50 m nicht überschreiten. Die Einfriedigungen sind als geschlossene mauerähnliche Mauern herzustellen und zu weißen.

3.9 Im Vorgartenbereich sind Nutzgarten unzulässig. Vorgärten sind als rasenfläche mit mindestens 20 % Flächenanteil an holzartigen Gewächsen und Stauden herzustellen und zu unterhalten. An Straßenkreuzungen- und Straßeneinmündungen darf die Bewuchshöhe auf eine Länge von 30,00 m – gemessen vom Schnittpunkt Straßenachse – 1,0 m nicht überschreiten.

4. Verkehrsflächen

4.1 Wohnwege dürfen nur zur Ver- und Entsorgung befahren werden. Zur Kennzeichnung sind diese zu pflastern. In Mitte der Wendeplatte im runden gekennzeichneten Bereich sind diese mit Bäumen zu bepflanzen.

4.2 Vor Ausführung der Baumaßnahmen sind umfangreiche Leitungsverlegungen notwendig. Die Versorgungsträger und die Post sind rechtzeitig vor Baubeginn zu verständigen.

a) Stadtwerke Hanau, Abt. Gas/Wasser und Abt. Elektrizität

b) Fernmeldeamt 4, Frankfurt (12 Monate vor Baubeginn

4.3 Mülltonnen sind auf dem Grundstück so anzuordnen, daß sie von der Straße aus nicht einsehbar sind. Es sind nur 120 l Mülltonnen zu verwenden.

Die Anordnung von Müllbehältern wird durch § 4 der Satzung über die Müllabfuhr in der Stadt Hanau vom 16.12.1971 geregelt.

Mülltonnensammelplätze sind mit Buschwerk zu umpflanzen.

4.4 Für Bauwerks- und Grenzabstände gelten die Bestimmungen der §§ 25 ff der Hess. Bauordnung (HBO) vom 6. 7. 1977.

4.5 Das Plangebiet wird durch den Anflugsektor des US-Landeplatzes Hanau-Langenselbold berührt

4.6 Im Gebiet "DER KIRCHBERG" kann für den Rundfunk- und Fernsehempfang ein erhöhter Antennenaufwand (z. B. verlängertes Stenrohr) erforderlich werden.

5. Nachrichtliche Übernahmen

5.1 In die Baugenehmigungsbescheide ist folgender Zusatz aufzunehmen:

Bodenfunde bei Erd- und Ausschachtungsarbeiten sind gemäß §§ 5 und 6 des Preuß. Ausgrabungsgesetzes unverzüglich (Herrn Dr. Ziegler, 6056 Langen/Hess, Stadtverwaltung, Kulturamt oder dem Landesschreibtisch von Hessen, 6202 Wiesbaden, Schloß-Westflügel, anzuzeigen.
Die vorbezeichnete Dienststelle ist wegen möglicher Funde aus der Römerzeit vor den Beginn der Erdarbeiten (insbesondere bei der Verlegung von Ver- und Entsorgungsleitungen) zu unterrichten.

5.2 Das Baugebiet liegt in der "weiteren Schutzzone für den Tiefbrunnen des Stadtteils Mittelbuchen und in der weiteren Schutzzone (III B) des Wasserwerkes Wilhelmsbad der Stadtwerke Hanau."
Die Bestimmungen der hierzu erlassenen Schutzanordnungen sind zu beachten.

GENEHMIGUNGSVERMERKE

Die Bekanntmachung der Offenlegung und Genehmigung erfolgte entsprechend der Hauptsatzung der Stadt Hanau.

Die Unterzeichnung durch die Stadt Hanau erfolgt entsprechend den Vorschriften der Hessischen Gemeindeordnung.

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die baulichen Anlagen sowie Strassen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 1. März 1974). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei.

Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grundstücksgrenzen in die örtlichkeiten ist einwandfrei möglich.

Hanau/Main, den 17.7.1974

Siegel gez. Maul
Techn. Amtsrat

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet vom Planungsbüro L. Hetterich, Hanau/Main, Cornicelliusstr. 8, durch Herrn Klaus Zimmer

Hanau/Main, den 18.1.1974

gez. Hetterich

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Hanau hat in ihrer Sitzung vom 13.10.1975 dem Entwurf des Bebauungsplanes zugestimmt und seine öffentliche Auslegung beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden gemäß § 2 Abs. 2 des Bundesbaugesetzes (BBauG) vom 23. Juni 1960 (BGBl. I S. 341) am 20.11.1975 ortsüblich im Hanauer Anzeiger bekanntgemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes hat mit Begründung vom 28.11.1975 bis 29.12.1975 öffentlich ausgelegen.

Hanau/Main, den 12.05.76

Siegel gez. Goß
Stadtrat

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Hanau hat den Bebauungsplan in ihrer Sitzung am 29.03.76 nach Prüfung der fristgemäß vorgebrachten Bedenken und Anregungen gemäß § 13 BBauG als Satzung beschlossen.

Hanau/Main, den 12.05.76

Siegel gez. Pohl
Stadtverordnetenvorsteher

Der von der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Hanau an der Sitzung vom ..... beschlossene Bebauungsplan wurde durch Verfügung § 11 BBauG nach Haltgerte der Verfügung 214 ..... von heutiger Tage genehmigt.

Genehmigt
mit
der Vfg. vom 11. Aug. 1976
Az. V/3-41 d 04/01
Darmstadt, den 11. Aug. 1976
Der Regierungspräsident
Siegel im Auftrag
gez. HENDEL

Die Genehmigung sowie Ort und Zeit der Auslegung des Bebauungsplanes sind am 20.09.76 ortsüblich durch HANAUER ANZEIGER bekanntgemacht worden.

Der durchgeführte Bebauungsplan wurde mit Begründung gemäß § 12 BBauG vom 20.09.76 bis 20.10.76 öffentlich ausgelegt.

~~Nach Ausfertigung durch den Hauptbetreuungsamt der Stadt Hanau/Main wurde der Bebauungsplan am~~ Der Bebauungsplan wurde am 20.09.76 rechtswirksam.

Hanau/Main, den 21.09.76

Siegel gez. Niedenthal
Vermessungsrat