

# BEBAUUNGSPLAN 55 - NUSSALLEE

Hinweise, textliche Festsetzungen und Begründung

## Inhaltsübersicht

1. Allgemeine Hinweise und nachrichtliche Übernahmen
  - 1.1 Bebauungsplanzeichnung
  - 1.2 Gesetzliche Grundlagen
  - 1.3 Überschneidung anderer Bebauungspläne
  - 1.4 Andere rechtliche Bestimmungen
  - 1.5 Versorgungsanlagen
  - 1.6 Bodendenkmäler
  - 1.7 Baudenkmäler
  - 1.8 Funkschatten, Gemeinschaftsantennen
  - 1.9 Überschwemmungsgebiet
  - 1.10 Hochwasserschutzanlagen
  - 1.11 Naturschutz
  - 1.12 Erhaltung von Bäumen
  
2. Festsetzungen nach Bundesrecht
  - 2.1 Andere planungsrechtliche Festsetzungen
  - 2.2 Art der baulichen Nutzung
  - 2.3 Maß der baulichen Nutzung

- 2.4 Geschoßzahl Z
- 2.5 Grenzanbau, Bauweise
- 2.6 Garagen
- 2.7 Bäume
  - (1) in Vorgärten
  - (2) auf Grundstücksfreiflächen
  - (3) auf Parkplätzen
  - (4) Anforderungen an Bäume
- 2.8 Freiflächengestaltungsplan
- 3. Satzung nach Landesrecht
  - 3.1 Allgemeine Gestaltung
  - 3.2 Gebäudehöhen und Fassadengliederung
  - 3.3 Dächer
  - 3.4 Einfriedigungen
  - 3.5 Erhaltung von Bäumen
  - 3.6 Verkehrsflächen
- 4. Begründung
  - 4.1 Strukturelle Merkmale des Plangebietes
  - 4.2 Planungsziele
  - 4.3 Kosten und Finanzierung
  - 4.4 Flächennutzungsplan
  - 4.5 Besondere städtebauliche Gründe
  - 4.6 Überschreitung der Nutzungshöchstwerte
  - 4.7 Bepflanzungen

1. Allgemeine Hinweise und nachrichtliche Übernahmen  
§ 9 (6) BBauG

- 1.1 Diese textlichen Festsetzungen gehören zu der Bebauungsplanzeichnung.
- 1.2 Gesetzliche Grundlagen sind das Bundesbaugesetz BBauG in der Fassung vom 18. 8.1976 und die Baunutzungsverordnung BauNVO in der Fassung vom 15. 9.1977.
- 1.3 Teile des Plangebietes sind Teil der Bebauungspläne 21 - Vorstadt, 22 - St. Vincenz-Krankenhaus und 35 - Westbahnhof.
- 1.4 Die planungsrechtlichen Festsetzungen dieses Bebauungsplanes ersetzen nicht die allgemein gültigen baurechtlichen Bestimmungen und Normen.

Im besonderen sind zu beachten in der jeweils gültigen Fassung:

1. die Hessische Bauordnung HBO mit den zugehörigen Durchführungsverordnungen,
2. das Ortsbaurecht der Stadt Hanau, insbesondere die Einstellplatzsatzung,
3. das Hessische Denkmalschutzgesetz DSchG,
4. das Hessische Nachbarrecht.

1.5 Versorgungsanlagen

Bei Hoch- und Tiefbauvorhaben, Baumpflanzungen und Grenzregelungen, die die Leitungsnetze für Fernmeldeanlagen, die Versorgung mit Gas, Wasser und elektrischem Strom und die Abwasserkanäle betreffen können, sind die betroffenen Versorgungsträger frühzeitig zu benachrichtigen. Dies gilt insbesondere auch für Tankanlagen für Mineralöle (z.B. Heizöl) in einem Abstand von weniger als 5 m zu Kabeltrassen.

### 1.6 Bodendenkmäler

Wer Bodendenkmäler entdeckt oder findet, hat dies unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen und der Unteren Denkmalschutzbehörde - Stadtplanungsamt - anzuzeigen. Anzeigepflichtig sind der Entdecker, der Eigentümer des Grundstückes und der Leiter der Erdarbeiten.

Die Funde und Fundstellen sind bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung des Fundes zu schützen.

§ 20 DSchG

### 1.7 Baudenkmäler

Das Landesamt für Denkmalpflege Hessen kann denkmalpflegerische Belange geltend machen, auch wenn sie noch nicht in Festsetzungen berücksichtigt wurden.

§§ 4, 6 (1), 10,  
11 DSchG

### 1.8 Funkschatten, Gemeinschaftsantennen

- (1) Die Gebäude Hanauer Vorstadt 35 und Nußallee 25 verursachen je einen ca. 120 m langen Funkschatten in Richtung 108° Nord über Ost. Betroffen sind die Grundstücke Hanauer Vorstadt 15 bis 21 und 12 bis 18, Nußallee 32a und 32b.
- (2) Ausgleichend besteht jedoch zusätzlich Fernseh-Rundfunkversorgung durch die Sender Krehberg/Odenwald und Pfaffenberg/Spessart.

#### Gemeinschaftsantennen

- (3) Der Hessische Rundfunk empfiehlt für Wohnneubauten Gemeinschaftsantennenanlagen, damit Empfangsstörungen durch Funkschatten vermieden werden.

1.9 Überschwemmungsgebiet

Erdarbeiten und Bepflanzungen, Brückenbauwerke oder sonstige Maßnahmen im Kinzigvorland sind mit dem Wasserwirtschaftsamt Wiesbaden, Außenstelle Hanau, abzustimmen.

Für eine Erweiterung der Kanalisation ist die Genehmigung einzuholen.

§ 44 HWG

1.10 Hochwasserschutzanlagen

Die Hochwasserschutzanlagen werden in einem vom Wasserverband Kinzig beantragten Planfeststellungsverfahren festgesetzt.

§ 31 WHG

§§ 37 und 59 HWG

1.11 Naturschutz

Maßnahmen zur Landschaftsgestaltung des Kinzigufergeländes sollen mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt werden.

1.12 Erhaltung von Bäumen

Erhaltenswerte Bäume, die außerhalb einer Baumaßnahme stehen, sollen erhalten werden. Können sie durch die Baumaßnahme an Stamm, Krone oder Wurzelwerk geschädigt werden, wird empfohlen, das Garten- und Friedhofsamt einzuschalten, damit eine mögliche Schonung erreicht wird.

2. Festsetzungen nach Bundesrecht

BBauG, BauNVO

2.1 Andere planungsrechtliche Festsetzungen

Für den Geltungsbereich werden alle früheren planungsrechtlichen Festsetzungen, die diesem Bebauungsplan widersprechen, aufgehoben.

Dies betrifft im besonderen die Festsetzungen der Bebauungspläne 21 - Vorstadt, 22 - St.-Vinzenz-Krankenhaus und 35 - Westbahnhof.

## 2.2 Art der baulichen Nutzung

- (1) Im Kerngebiet MK sind oberhalb des ersten Obergeschosses Wohnungen zulässig.

§ 7 (2) 7. BauNVO

- (2) Im Kerngebiet MK sind Tankstellen nach § 7 (3) 1. BauNVO nicht zulässig.

§ 1 (4) BauNVO

- (3) Im Kerngebiet MK sind in dem unteren Vollgeschoß - Erdgeschoß, das an begehbaren Verkehrsflächen liegt, nur Einrichtungen nach § 7 (2) 2. BauNVO (Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes und Vergnügungsstätten) zulässig.

- (4) Im Allgemeinen Wohngebiet WA sind Tankstellen nach § 4 (3) 5. BauNVO nicht zulässig.

§ 1 (4) BauNVO

## 2.3 Maß der baulichen Nutzung

- (1) Die für die verschiedenen Baugebietsflächen zulässigen Nutzungswerte Grundflächenzahl GRZ und Geschoßflächenzahl GFZ sind durch Planzeichen festgesetzt.

- (2) Im Kerngebiet MK, Mischgebiet MI und Sondergebiet SO ist über die in der Planzeichnung festgesetzte Geschoßflächenzahl hinaus die Herstellung von Geschoßflächen zulässig, wenn auf einer entsprechend großen Gebäudeoberfläche (Dachterrasse) eine als Freifläche nutzbare Grünfläche angelegt und unterhalten wird.

Ersatzgrünfläche zu § 10 HBO (Grundstücksfreifläche) § 17 (9) BauNVO  
(Ausgleichende Maßnahme)

- (3) Im Kerngebiet MK, Mischgebiet MI und Sondergebiet SO ist die zulässige Geschoßfläche um die Flächen notwendiger Garagen, die unter der Geländeoberfläche hergestellt werden, zu erhöhen.

§ 21a (5) BauNVO

- (4) Im Kerngebiet MK, Mischgebiet MI und Sondergebiet SO bleiben bei der Ermittlung der Geschoßfläche Stellplätze und Garagen in Vollgeschossen unberücksichtigt.

§ 21a (4) 3. BauNVO

#### 2.4 Geschoßzahl Z

Über die in der Planzeichnung festgesetzte Zahl der Vollgeschosse Z ist jeweils ein weiteres Vollgeschoß zulässig, soweit es innerhalb der festgesetzten Dachform untergebracht wird.

§ 9 (1) 1. BBauG

Demgemäß ist bei festgesetztem Flachdach FD kein weiteres Vollgeschoß zulässig.

#### 2.5 Grenzanbau, Bauweise

Im Kerngebiet MK und soweit im Mischgebiet MI geschlossene Bauweise g festgesetzt ist, muß innerhalb der überbaubaren Fläche an die Grenze gebaut werden.

§ 9 (1) 2. BBauG  
vgl. § 7 (2) HBO

#### 2.6 Garagen und Einstellplätze

- (1) Oberirdische Garagen dürfen nur in den als überbaubar ausgewiesenen Grundstücksflächen errichtet werden.

§ 9 (1) 4. BBauG

- (2) Garageneinfahrtstore müssen zu der Straßenbegrenzung mindestens einen Abstand von 5,00 m einhalten.

§ 9 (1) 2., 4. BBauG

- (3) Einstellplätze sind in Vorgärten nicht zulässig.

2.7 Bäume

§ 9 (1) 25. BBauG  
§ 118 (1) 4., 5. HBO

- (1) In jedem Vorgarten von mehr als 4 m Tiefe ist je 15 m Straßenfrontlänge mindestens ein Baum zu pflanzen.

- (2) Unbeschadet der in der Planzeichnung festgesetzten zu pflanzenden Bäume ist auf je 150 qm Grundstücksfreifläche mindestens ein Baum zu pflanzen.

- (3) Fallen mehrere öffentliche oder private PKW-Einstellplätze zu einer Reihung zusammen, so ist mindestens nach jedem vierten bis sechsten Stellplatz ein Baum zu pflanzen.

§ 9 (1) 25. BBauG  
§ 118 (1) 4. HBO

- (4) Die Bäume nach diesen Pflanzfestsetzungen sollen eine Wuchserwartung von mindestens 10 m Höhe haben.

§ 9 (1) 25. BBauG

Vorhandene gesunde Bäume sollen auf diese Festsetzungen angerechnet werden.

## 2.8 Freiflächengestaltungsplan

Zu jedem Bauantrag ist ein Freiflächengestaltungsplan über die Grundstücksfreiflächen und über die nach Festsetzung 2.3 zu begrünenden Dachflächen (Ersatzgrünflächen) vorzulegen.

Dieser Freiflächengestaltungsplan soll die befestigten und die begrüneten Flächen, die zu pflanzenden Bäume, die Kinderspielflächen, die PKW-Einstellplätze und die Stellplätze für Mülltonnen ausweisen.

§ 2 (3) BauVorl VO

## 3. Satzung nach Landesrecht

§§ 67 und 118 HBO

### 3.1 Allgemeine Gestaltung

- (1) Zusammenhängende Bebauung, aneinandergebaute Häuser oder Hausgruppen, sind in der Gestaltung von Baukörper, Dachform, Material und Farbe aufeinander abzustimmen.

### 3.2 Gebäudehöhen und Fassadengliederung

- (1) Die Oberkante des Erdgeschoßfußbodens (Sockelhöhe) soll nicht mehr als 0,50 m über der Geländeoberkante liegen.
- (2) Die Erdgeschosse dürfen eine Höhe von 4,50 m nicht überschreiten.
- (3) Die übrigen Vollgeschosse dürfen eine Höhe von 3,50 m nicht überschreiten.
- (4) Die äußere Geschoßhöhe (Traufhöhe) freistehender Garagen oder Garagengruppen soll 2,50 m nicht überschreiten.
- (5) Auf den überbaubaren Flächen für drei- und viergeschossige Bebauung (Z = III; Z = IV) darf die Traufhöhe 12,00 m nicht überschreiten. Höhere Gebäudeteile sind mindestens im Verhältnis Tiefe zu Höhe gleich 1:2 abzuschrägen oder zurückzustaffeln.

- (6) Die straßenseitigen Gebäudefronten (Fassaden) sind im Abstand von höchstens 20,00 m durch senkrechte Vor- oder Rücksprünge von mindestens 0,30 m zu untergliedern.

### 3.3 Dächer

- (1) Soweit es das geschlossene Stadtbild erfordert, ist die Dachform in der Planzeichnung festgesetzt.
- (2) Festgesetzte Walmdächer oder Satteldächer dürfen als versetzte Pultdächer oder andere zusammengesetzte Dachformen abgewandelt werden.
- (3) Der Dachraum kann dem obersten Vollgeschoß räumlich zugeordnet und durch Galerieflächen genutzt werden, soweit die öffentliche Sicherheit, insbesondere der Brandschutz ausreichend gewährleistet ist.
- (4) Geneigte Dächer wie Sattel- und Walmdächer sollen mindestens  $35^{\circ}$  geneigt sein.

### 3.4 Einfriedigungen

- (1) Die Grundstückseinfriedigungen sollen grundsätzlich gegen Sicht offen und nicht höher als 1,20 m sein. Der erforderliche Sichtschutz ist durch geeignete Abpflanzungen herzustellen.
- (2) Die vorhandenen straßenseitigen Stahlgitterzäune der Grundstücke Nußallee 14 bis 24 sind zu erhalten. Bei notwendigen Umsetzungen sind sie wieder zu verwenden oder zu ergänzen. Wenn Einfriedigungen neu errichtet werden müssen, sind in Abstimmung mit den vorhandenen Stahlgitterzäunen auf den Nachbargrundstücken ebenfalls Stahlgitter zu verwenden.

### 3.5 Erhaltung von Bäumen

- (1) Vorhandene gesunde Bäume nach § 118 (2) 2. HBO sind zu erhalten.
- (2) Die Beseitigung eines zu erhaltenden Baumes bedarf der Genehmigung durch die Bauaufsichtsbehörde.

§ 118 (2) 2. HBO  
vgl. Hinweis 1.11

Die Genehmigung soll nur erteilt werden, wenn der Baum nicht mehr lebensfähig ist, die öffentliche Sicherheit gefährdet wird oder ein anderer zwingender Grund vorliegt.

- (3) Ein beseitigter Baum ist durch die Pflanzung eines neuen Baumes zu ersetzen.

### 3.6 Verkehrsflächen

- (1) Für die Nußallee (innerstädtischer Ring, B 45) ist eine Weiterführung der Mitteltrennung zu prüfen und soweit möglich eine Begrünung anzustreben.
- (2) Der Fischerhüttenweg soll ohne Randsteine niveaugleich ausgebaut und zur Verminderung des Fahrverkehrs mit Grüninseln und anderen Defensivmaßnahmen ausgestattet werden.