

BEBAUUNGSPLAN 57.1 "Königsberger Straße/Selma-Lagerlöf-Straße"

HINWEISE - TEXTLICHE FESTSETZUNGEN - BEGRÜNDUNG

1. ALLGEMEINE HINWEISE UND NACHRICHTL. 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 Benutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 15. 9. 1977.
- 1.3 Die planerischen Festsetzungen dieses Bebauungsplanes ersetzen nicht die allgemein gültigen baurechtlichen Bestimmungen und Normen.
Insbesondere sind zu beachten in der jeweils gültigen Fassung:
 1. Die Hess. Bauordnung (HBO) und die zugehörige Durchführungsverordnung (DVO)
 2. das Ortsbaurecht der Stadt Hanau,
 3. die Einstellplatzsatzung der Stadt Hanau,
 4. das Hess. Nachbarrecht,
 5. das Hess. Denkmalschutzgesetz
- 1.4 Das Fernmeldeamt 4 in Hanau ist mindestens 6 Monate vor Beginn von Straßen- und Hochbaumaßnahmen zu verständigen, damit die erforderlichen Arbeiten für den Schutz und die Erweiterung von Fernmeldeanlagen rechtzeitig durchgeführt werden können.
- 1.5 Änderungen und Erweiterungen an bestehenden Wasserversorgungs- und Kanalisationsanlagen bedürfen einer Genehmigung nach § 44 Hess. Wassergesetz (HWG). Hierzu sind baureife Planungsunterlagen erforderlich.
- 1.6 Nach § 20 DSchG sind dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen in Wiesbaden alle bei Erdarbeiten auftretenden Funde, wie Mauern, Scherben, Skelette etc., zu melden. Die Funde und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen.
- 1.7 Der Bauträger oder Bauherr soll durch geeignete technische Anlagen, wie Hochantennen für den Gemeinschaftsempfang oder kabelgebundene Versorgungsmaßnahmen mittels posteigner

Breitbandkommunikations-Anlagen(BK-Anlage)für einen einwandfreien Fernseh- und Rundfunkempfang sorgen.

- 1.8 Baugesuche für Vorhaben, die innerhalb des Schutzstreifens der Hochspannungsfreileitung liegen, sind der Preußischen Elektrizitäts-AG vorzulegen.
- 1.9 Die Aufstellung der Abfallbehälter und die Abfallentsorgung wird in der Satzung über die Abfallbeseitigung in der Stadt Hanau geregelt.

2. FESTSETZUNGEN NACH BUNDESRECHT (§9 und 9a BBauG, BauNVO)

- 2.1 Für den Geltungsbereich werden alle früheren planungsrechtlichen Festsetzungen, die diesem Bebauungsplan widersprechen, aufgehoben.
- 2.2 Die notwendigen Stellplätze und Garagen sind nur innerhalb der durch die entsprechenden Festsetzungen gekennzeichneten Flächen oder innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
- 2.3 Als Ausnahme können im Einvernehmen mit der Stadt Hanau Stellplätze auch an anderer Stelle errichtet werden.
- 2.4 Auf öffentlichen und privaten PKW-Stellflächen ist auf Pflanzstreifen oder Pflanzinseln jeweils für 4 - 6 Stellplätze ein Baum zu pflanzen und zu unterhalten.
- 2.5 Die Höhenlage der baulichen Anlage (Sockelhöhe) gemessen von Hinterkante Gehsteig bis O.K. Erdgeschoßfußboden (am Hauseingang) darf 0,60 m nicht überschreiten. Ausnahmen können in begründeten Fällen zugelassen werden.
- 2.6 Von den nicht überbauten Grundstücksflächen sind min. 70 % als Grünflächen anzulegen und zu unterhalten. Diese Grünflächen sollen eine 25 %ige Baum₂ und Strauchbepflanzung einschließen (1 Baum entspricht 25 m², 1 Strauch entspricht 1m²).
- 2.7 Vorgärten sind als zusammenhängende Grünflächen zu gestalten und zu unterhalten. In jedem Vorgarten ist ein den Grundstücksverhältnissen entsprechender Baum zu pflanzen und zu unterhalten.

3. FESTSETZUNGEN NACH LANDESRECHT § 9 (4) BBauG, § 118 HBO

- 3.1 Doppelhäuser, Hausgruppen und zusammenhängende Garagen sind in ihrer äußeren Gestaltung und ihren Dachformen aufeinander abzustimmen.
- 3.2 In den Baugebieten für die der Bebauungsplan Hausgruppen zwingend festsetzt, sind die baulichen Anlagen in gleicher Höhenlage (Sockelhöhe) auszuführen. Bei baulichen Anlagen mit Satteldächern sind ausserdem die gleichen Traufhöhen sowie einheitliche Dachneigungen von 30° mit der Möglichkeit der gruppenweisen Ausnahme einzuhalten.
- 3.3 Einfriedungen sind straßenseitig und seitlich bis zur Tiefe der vorderen Baugrenze bis zu einer Höhe von 1,20 m zulässig.
- 3.4 Ausnahmsweise können als Bildung von geschützten Freisitzen Begrenzungsmauern zu den seitlichen Nachbargrundstücken zugelassen werden.