

## Textteil

### Inhaltsübersicht

- 1.0 Allgemeine Hinweise und nachrichtliche Übernahmen
  - 1.01 Gesetzliche Grundlage
  - 1.02 Andere rechtliche Bestimmungen
  - 1.03 Fernmeldeanlagen
  - 1.04 Trinkwasserversorgung und Kanalisation
  - 1.05 Bodendenkmäler
  - 1.06 Abfallentsorgung
  - 1.07 Neuverlegung von Versorgungsleitungen
  - 1.08 Baumpflanzungen
  - 1.09 Hochspannungsfreileitung
  - 1.10 Wasserschutzgebiet
  - 1.11 Baugrunduntersuchung
  
- 2.0 Festsetzungen nach Bundesrecht
  - 2.01 Allgemeines
  - 2.02 Einschränkung der Zulässigkeit im WR
  - 2.03 Einschränkung der Zulässigkeit im WA
  - 2.04 Überbaubare Grundstücksflächen
  - 2.05 Höhenlage der baulichen Anlagen
  - 2.06 Beschränkung der Anzahl von Wohnungen
  - 2.07 Garagen und Stellplätze
  - 2.08 Zufahrten
  - 2.09 Vorhandene Bäume
  - 2.10 Pflanzgebote
  
- 3.0 Festsetzungen nach Landesrecht
  - 3.1 Allgemeine Gestaltung
  - 3.2 Dachgauben
  - 3.3 Einfriedigung
  - 3.4 Grenzmauern
  - 3.5 Größen der Grundstücksfreiflächen
  - 3.6 Gestaltung der Vorgärten

1.0 Allgemeine Hinweise und nachrichtliche  
Übernahmen § 9 (6) BauGB

1.01 Gesetze und Satzungsrecht

Gesetzliche Grundlagen sind das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08. Dez. 1986) und die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 15. Sept. 1977.

1.02 Andere rechtliche Bestimmungen

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 Hess. Naturschutzgesetz
3. das Ortsrecht der Stadt Hanau
4. die Stellplatzsatzung der Stadt Hanau
5. das Hess. Nachbarrecht
6. das Hess. Denkmalschutzgesetz
7. die Satzung über die Beseitigung von Abfällen in der Stadt Hanau

1.03 Fernmeldeanlagen

Das Fernmeldeamt 4 in Hanau ist mindestens 6 Monate vor Beginn der Straßen- und Hochbaumaßnahmen zu verständigen, damit die erforderlichen Arbeiten für den Schutz und die Erweiterung von Fernmeldeanlagen rechtzeitig durchgeführt werden können.

1.04 Trinkwasserversorgung und Kanalisation

Änderungen und Erweiterungen an bestehenden Wasserversorgungs- und Kanalisationsanlagen bedürfen einer Genehmigung nach § 44 Hess. Wassergesetz (HWG). Hierzu sind baureife Planunterlagen erforderlich.

1.05 Bodendenkmäler

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.

1.06 Abfallentsorgung

Die Aufstellung der Abfallbehälter und die Abfallentsorgung wird in der Satzung über die Abfallbeseitigung in der Stadt Hanau geregelt.

1.07 Neuverlegungen von Versorgungsleitungen

Die Neuverlegung von Versorgungsleitungen innerhalb der Straßenflächen ist zur Sicherstellung der Pflanzmaßnahmen mit dem zuständigen städtischen Amt abzustimmen.

1.08 Baumpflanzungen

Zur Sicherung der vorhandenen Versorgungsleitungen ist die Neupflanzung von Bäumen mit den einzelnen Versorgungsträgern abzustimmen.

1.09 Hochspannungsfreileitungen

Bei der Anpflanzung von Bäumen im Schutzbereich von Hochspannungsleitungen sind die VDE-Bestimmungen einzuhalten.

1.10 Wasserschutzgebiet

Der gesamte Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt in dem rechtskräftigen Wasserschutzgebiet für das Wasserwerk III der Stadtwerke Hanau GmbH. Die Bestimmungen der hierzu erlassenen Schutzanordnung des Regierungspräsidenten vom 13.01.1970 sind zu beachten.

1.11 Baugrunduntersuchung

Im Baugebiet bestehen nach Mitteilung des Landesamtes für Bodenforschung die quartären Deckschichten aus jungen Talablagerungen des Mains. Im höheren Teil bestehen diese Teilablagerungen aus überwiegend lehmigen bzw. tonig/schluffigen Bodenarten mit wechselnden Sandanteilen und örtlich organischen Beimengungen (bis ca. 2 - 4 m Tiefe, häufig steifweich).

Die Tiefenlage der Grundwasseroberfläche ändert sich korrespondierend mit dem Wasserspiegel der Vorflut bzw. in Abhängigkeit von Jahreszeit/Niederschlag, wobei Anstiege über rd. 2 - 4 m unter Geländeoberkante möglich sind.

Die Grundwässer sind mehr oder weniger betont angreifend.

Das Gelände entwässert nach Süd-Südwesten zum Main. Die Baugrundverhältnisse sind sonst als normal anzusehen.

- 2.0 Festsetzungen nach Bundesrecht  
(§ 9 BauGB, BauNVO)
- 2.01 Diese textlichen Festsetzungen gehören zu der Bebauungsplanzeichnung.  
Für den Geltungsbereich werden alle früheren planungsrechtlichen Festsetzungen, die diesem Bebauungsplan widersprechen, aufgehoben.
- 2.02 Einschränkung der Zulässigkeit im Reinen Wohngebiet § 1 (6) 1 BauNVO  
In den Reinen Wohngebieten (WR) sind Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, sowie kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes nicht zulässig.
- 2.03 Einschränkung der Zulässigkeit im Allgemeinen Wohngebiet § 1 (6) 1 BauNV  
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 generell nicht zulässig.
- 2.04 Überbaubare Grundstücksflächen § 23 (3) BauNVO  
Als Ausnahme ist das Vor- und Zurücktreten über die festgesetzte Baugrenze in geringfügigem Ausmaß zulässig, wenn dies zur architektonischen Gliederung des Gebäudes erforderlich ist.
- 2.05 Höhenlage der baulichen Anlagen § 9 (2) BauGB  
Die Höhenlage der baulichen Anlagen (Sockelhöhe), gemessen von der Hinterkante der öffentlichen Verkehrsfläche bis OK Erdgeschoßfußboden am Hauseingang, darf 1,00 m nicht überschreiten.
- 2.06 Zahl der Wohnungen § 3 (4) BauNVO  
§ 4 (4) BauNVO  
In den Reinen und Allgemeinen Wohngebieten sind nur Wohngebäude mit nicht mehr als zwei Wohnungen zulässig.
- 2.07 Garagen und Stellplätze § 9 (1) 22 BauGB  
Die notwendigen Stellplätze oder Garagen sind auf dem eigenen Grundstück nachzuweisen.  
Auf den jeweiligen Grundstücken sind die Stellplätze oder Garagen nur innerhalb der durch die entsprechenden Festsetzungen gekennzeichneten Flächen oder innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

2.08 Zufahrten

§ 9 (1) 11 BauGB

Für jedes Grundstück ist jeweils nur eine Zufahrt zulässig. Die Breite der Zufahrt darf 4 m nicht überschreiten.

2.09 Vorhandene Bäume

§ 9 (1) 25b BauGB

Der vorhandene Bewuchs ist - soweit möglich - zu schonen. Bäume mit mehr als 50 cm Stammumfang (gemessen in 1,00 m Höhe) sind zu erhalten, sofern sie die Durchführung zulässiger Bauvorhaben nicht unzumutbar erschweren.

Ausnahmen hiervon sind nur zulässig, wenn an anderer Stelle auf dem Grundstück für eine angemessene Ersatzpflanzung Sorge getragen wird.

Bäume, die mit der Signatur  gekennzeichnet sind, sind auf jeden Fall zu erhalten.

2.10 Pflanzgebote  
Straßenbäume

§ 9 (1) 25a BauGB

Die zu pflanzenden Bäume entlang der Straßen sollen bei der Pflanzung eine Mindestgröße von 12 - 14 cm Stammumfang haben. Sie sollen in einem Abstand von max. 10 m gepflanzt werden. Pro Straßenzug ist nur eine Baumart zu verwenden.

Die Arten sind der nachstehenden Liste zu entnehmen:

Kastanienallee

Auffüllen der Lücken mit:  
- Kastanien

Sonstige Parkplätze und Straßen

Es sind vorrangig folgende Arten zu verwenden:

- Kaiserlinde
- Stieleiche
- Schwedische Mehlbeere
- Weißdorn

3.0 Festsetzungen nach Landesrecht  
§ 9 (4) BauGB, § 118 HBO

3.1 Allgemeine Gestaltung

Die Hausgruppen und zusammenhängende Garagen sind in ihrer äußeren Gestaltung und ihren Dachformen aufeinander abzustimmen.

Die Hausgruppen sind mit gleichen Sockel- und Traufhöhen sowie einheitlichen Dachneigungen auszuführen.

3.2 Dachgauben

Dachaufbauten und Gauben sind bei den Hausgruppen nur im Zusammenhang zulässig.

Die Frontbreite von Dachgauben darf insgesamt ein Drittel der Trauflänge eines Gebäudes nicht überschreiten.

3.3 Einfriedungen

Straßenseitige und seitliche Einfriedigungen sind bis zur Tiefe der vorderen Baugrenze bis zu einer Höhe von 1,25 m zulässig.

Für Einfriedigungen ist durchbrochenes Material zu verwenden. Sockelmauern sind zulässig. Einfriedigungen an Nachbargrenzen sind bis zu einer Höhe von 1,50 m zulässig.

3.4 Grenzmauern

Bei den Hausgruppen sind Grenzmauern bis zu einer Gesamthöhe von 2,20 m zwischen Freisitzen (Terrassen) zulässig.

3.5 Größen der Grundstücksfreiflächen

Von den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind in den Reinen- und Allgemeinen Wohngebieten (WR und WA) mind. 80 % als Garten oder Grünflächen anzulegen und zu unterhalten. Auf jedem Grundstück ist ein Laubbaum, der auch ein Obstbaum sein kann, zu pflanzen und zu pflegen.

3.6 Gestaltung der Vorgärten

Vorgärten sind grundsätzlich als zusammenhängende Grünflächen zu gestalten und zu unterhalten; in jedem Vorgarten ist ein den Grundstücksverhältnissen entsprechender standortgerechter Baum zu pflanzen.