

BEBAUUNGSPLAN Nr. 63.1

' Corniceliusstraße / Wilhelmstraße'

HINWEISE, TEXTLICHE FESTSETZUNGEN und BEGRÜNDUNG

INHALTSÜBERSICHT

1. Allgemeine Hinweise und nachrichtliche Übernahme
 - 1.01 Bebauungsplanzeichnung
 - 1.02 Gesetzliche Grundlage
 - 1.03 Andere rechtliche Bestimmungen
 - 1.04 Fernmeldeanlagen
 - 1.05 Wasserversorgungs- und Kanalisationsanlagen
 - 1.06 Bodendenkmäler
 - 1.07 Antennenanlagen
 - 1.08 Abfallentsorgung
 - 1.09 Neuverlegung von Versorgungsleitungen
 - 1.10 Neupflanzung von Bäumen

2. Festsetzungen nach Bundesrecht
 - 2.01 Andere planungsrechtliche Festsetzungen
 - 2.02 Flächen für Nebenanlagen (St, Ga)
 - 2.03 Ausnahmen von Ziff. 2.2
 - 2.04 Gestaltung der Decken von Tiefgaragen
 - 2.05 Anordnung von Gemeinschaftsgaragen
 - 2.06 Erhaltung vorhandener Bäume und Sträucher
 - 2.07 Größen der Gärten oder Grünflächen
 - 2.08 Gestaltung Vorgärten
 - 2.09 Pflanzgebot Verkehrsgrünflächen
 - 2.10 Ausnahmen von der Bauweise

3. Festsetzungen nach Landesrecht
 - 3.01 Berücksichtigung der Lage am 'Innerstädtischen Ring' bei Neubauvorhaben.
 - 3.02 Gestaltung baulicher Anlagen in Baulücken
 - 3.03 Allgemeine Gestaltung
 - 3.04 Ausnahmen bei Doppelhäuser und Hausgruppen
 - 3.05 Einfriedigungen

4. Begründung
 - 4.1 Planungsrechtliche Voraussetzungen
 - 4.2 Ziele und Zwecke
 - 4.3 Lage, Größe u. Beschaffenheit des Baugebietes
 - 4.4 Geplante bauliche Nutzung
 - 4.5 Einwohner
 - 4.6 Bodenordnende Maßnahmen
 - 4.7 Erschließung
 - 4.8 Finanzierung

BEBAUUNGSPLAN Nr. 63.1
'Corniceliusstraße/Wilhelmstraße'
HINWEISE - TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. ALLGEMEINE HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN § 9 (6) BBauG
 - 1.01 Diese textlichen Festsetzungen gehören zu der Bebauungsplanzeichnung.
 - 1.02 Gesetzliche Grundlagen sind das Bundesbaugesetz (BBauG) in der Fassung vom 18. 8. 76 und die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 15. 9. 77.
 - 1.03 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 Ortsrecht der Stadt Hanau,
 3. die Einstellplatzsatzung der Stadt Hanau,
 4. das Hess. Nachbarrecht,
 5. das Hess. Denkmalschutzgesetz.
 - 1.04 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.
 - 1.05 Änderungen und Erweiterungen an bestehenden Wasserversorgungs- und Kanalisationsanlagen bedürfen einer Genehmigung nach § 44 Hess. Wassergesetz (HWG). Hierzu sind baureife Planungsunterlagen erforderlich.

- 1.06 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.
- 1.07 Der Bauträger oder Bauherr soll durch geeignete technische Anlagen, wie Hochantennen für den Gemeinschaftsempfang oder kabelgebundene Versorgungsmaßnahmen mittels posteigener Breitbandkommunikations-Anlagen (BK-Anlage) für einen einwandfreien Fernseh- und Rundfunkempfang sorgen.
- 1.08 Die Aufstellung der Abfallbehälter und Abfallentsorgung wird in der Satzung über die Abfallbeseitigung in der Stadt Hanau geregelt.
- 1.09 Die Neuverlegung von Versorgungsleitungen innerhalb der Straßenflächen ist zur Sicherstellung der Pflanzmaßnahmen mit dem zuständigen städtischen Amt abzustimmen.
- 1.10 Zur Sicherung der vorhandenen Versorgungsleitungen ist die Neupflanzung von Bäumen mit den einzelnen Versorgungsträgern abzustimmen.
- 2. FESTSETZUNGEN NACH BUNDESRECHT (§ 9 und 9 a BBauG, BauNVO)
 - 2.01 Für den Geltungsbereich werden alle früheren planungsrechtlichen Festsetzungen, die diesem Bebauungsplan widersprechen, aufgehoben.
 - 2.02 Die notwendigen Stellplätze und Garagen oberhalb der Geländeoberfläche sind nur innerhalb der durch die entsprechenden Festsetzungen gekennzeichneten Flächen oder innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

- 2.03 Als Ausnahme sind im Allgemeinen Wohngebiet (WA) und Mischgebiet (MI) die notwendigen Stellplätze und Garagen auch außerhalb der unter Ziff. 2.02 bezeichneten Flächen zulässig, wenn hierdurch die Größe der unter Ziff. 2.07 geforderten Grünfläche erhalten bleibt.
- 2.04 Die Decken von Tiefgaragen sind so herzustellen, daß die darüber liegenden dauerhaft anzulegenden Grünflächen auch mit Sträuchern und niedrigem Gehölz bepflanzt werden können.
- 2.05 Gemeinschaftsgaragen im Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind, wo es die städtebauliche Anordnung ermöglicht, um mind. 1,00 m abzusenken.
Die Decken dieser Garagen sollten so ausgebildet werden, daß sie als dauerhafte Grünflächen angelegt und unterhalten werden können.
- 2.06 Vorhandene gesunde Bäume und Sträucher sind, sofern sie nicht unzumutbare Nachteile oder Belästigungen für die Benutzer der baulichen Anlagen oder der Nachbarschaft bewirken, zu erhalten und zu pflegen.
- 2.07 Von den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind im Reinen Wohngebiet (WR) und im Allgemeinen Wohngebiet (WA) mind. 70% und im Mischgebiet mind. 40 % als Grünfläche anzulegen und zu unterhalten. Diese Grünflächen sollen eine 25 %ige Baum- und Strauchbepflanzung einschließen. (1 Baum entspricht 25 m², 1 Strauch 1 m²).
- 2.08 Vorgärten sind, soweit sie nicht als Zugänge oder Zufahrten benötigt werden, als zusammenhängende Grünfläche zu gestalten und zu unterhalten.
- 2.09 Die Verkehrsgrünflächen sind mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen, soweit es die Lage der vorhandenen Versorgungsleitungen zuläßt und keine Sichtbehinderungen entstehen.

- 2.10 In den Gebieten mit offener Bauweise ist innerhalb der überbaubaren Flächen der Anbau an die Grundstücksgrenzen zulässig.
3. FESTSETZUNGEN NACH LANDESRECHT
§ 9 (4) BBauG, § 118 HBO
- 3.01 Bei Neubauvorhaben an der Wilhelmstraße ist die Lage am 'Innerstädtischen Ring' zu berücksichtigen. Wohnungen sind so zu orientieren, daß eine bestmögliche Abschirmung des Verkehrslärms erreicht wird.
- 3.02 Bei Neubauten in unmittelbarer Nachbarschaft von baulichen Anlagen, die unter Denkmalschutz stehen, ist hinsichtlich Gebäudehöhe, äußerer Gestaltung und Dachform auf das Kulturdenkmal Rücksicht zu nehmen.
- 3.03 Doppelhäuser, Hausgruppen und zusammenhängende Garagen sind in ihrer äußeren Gestaltung und ihren Dachformen aufeinander abzustimmen.
- Bei der Errichtung von Doppelhäusern und Hausgruppen sind diese mit gleichen Sockel- und Traufhöhen sowie einheitlichen Dachneigungen von 30° auszuführen.
- Dachaufbauten (Gauben) sind bei Doppelhäusern und Hausgruppen nicht zulässig.
- Ausnahmen von diesen Festsetzungen sind nur für Hausgruppen insgesamt zulässig.
- 3.04 Bei Doppelhäuser und Hausgruppen sind Grenzmauern zwischen Freisitzen (Terrassen) zulässig.
- 3.05 Im Reinen Wohngebiet (WR), Allgemeines Wohngebiet (WA) und Mischgebiet (MI) sind straßenseitige und seitliche Einfriedigungen bis zu einer Höhe von 1,25 m zulässig.

Straßenbezeichnung	Querschnittsschema	Straßentyp	Straßenlänge m	Anzahl der angeschlossenen		Verkehrs- Belastung	Anschluß an Straße
				Grundstücke	Wohng. (WE)		
Wilhelmstraße	≈ 16.00 FW 2.0 R 2.0 KFZ 14.00 R 2.0 FW ≈ 14.00	Anbau- fähige Sammel- straße				7 523 Kfz./ 16 Std.	
geplante Er- schließungs- straße	≈ 5.50 FW 1.00 R 2.00 KFZ 1.00 R 2.00 FW ≈ 1.00	Befahr- barer Wohnweg	240		60		Corni- cellus- straße