		Seite
I.	Hinweise, nachrichtliche Übernahmen und textliche Festsetzungen	
1.	Hinweise und nachrichtliche Übernahmen	1
1.1	Allgemeiner Hinweis	1
1.2	Gesetze und Satzungsrecht	1
1.3	Denkmalschutz	1
1.4	Wasserschutzzone	2
1.5	Bodenverhältnisse	2
1.6	Gründungen und Tiefbauarbeiten	2
1.7	Trinkwasserversorgung	2
1.8	Kanalisation	2
1.9	Fernmeldeanlagen	2
2.	Festsetzungen nach dem Baugesetzbuch (BauGB) und der Baunutzungsverordnung (BauNVO)	2
2.1	Allgemeiner Hinweis	2
2.2	Wohngebäude	3
2.3	Garagen	3
2.4	Nebenanlagen	3
3.	Festsetzungen nach Landesrecht	3
3.01	Dachgestaltung	3
3.02	Außenwandgestaltung	3
3.03	Fenstergestaltung	4
3.04	Einfriedigung	4
3.05	Garagengestaltung	4
3.06	Gestaltung von Nebenanlagen	4
3.07	Vorgärten und Zufahrten	4
3.08	Grundstücksfreiflächen	4
3.09	Öffentliche Grünflächen	5
3.10	Erhaltung von Kleinstrukturen als Habitate und erlebniswirksame Elemente	5
3.11	Gestaltung des Streuobstbereiches	5

		Seite
II.	Begründung	6
1.	Planungsrechtliche Voraussetzungen	6
2.	Beschreibung des Plangebietes	6
2.1	Geltungsbereich	6
2.2	Derzeitige Nutzung	7
2.3	Sonstige Vorgaben	7
2.3.1	Wasserschutzgebiet	7
2.3.2	Bergbau	7
2.3.3	Boden- und Grundwasserverhältnisse	7
2.3.4	Gewässer	8
2.3.5	Vegetation	8
3.	Entwurf	8
3.1	Allgemeine planerische Zielsetzung	8
3.2	Erschließung	9
3.3	Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche	9
3.4	Landwirtschafltiche Fläche	9
3.5	Gewässer	10
3.6	Grünfläche	10
3.7	Gestaltungsfestsetzungen	10

I. Hinweise, nachrichtliche Übernahmen und textliche Festsetzungen

1. Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

1.1 Allgemeiner Hinweis

Die textlichen Festsetzungen gehören zu der Bebauungsplanzeichnung.

1.2 Gesetze und Satzungsrecht

Gesetzliche Grundlagen sind das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.1986 und die Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 15.09.1977.

Die planungsrechtlichen Festsetzungen dieses Bebauungsplanes ersetzen nicht die allgemein gültigen baurechtlichen Bestimmungen und Normen. Insbesondere sind zu beachten in der jeweils gültigen Fassung:

- Das Bundesnaturschutzgesetz
- Die Hessische Bauordnung (HBO) mit den entsprechenden Durchführungsverordnungen
- Das Hessische Naturschutzgesetz
- Das Ortsrecht der Stadt Hanau
- Die Einstellplatzsatzung der Stadt Hanau
- Das Hessische Denkmalschutzgesetz (DSchG)
- Das Hessische Nachbarrecht
- Die Satzung über die Beseitigung von Abfällen in der Stadt Hanau

1.3 Denkmalschutz

Nach § 20 Denkmalschutzgesetz (DSchG) sind dem Landesamt für Denkmalpflege in Wiesbaden alle bei Erdarbeiten auftretenden Funde wie Mauern, Scherben, Skelettreste etc. zu melden. Die Funde und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zur Entscheidung zu schützen.

Da im Bereich des vorgesehenen Bebauungsplanes ein merowingerzeitliches Gräberfeld liegt, ist 4 Wochen vor Aufnahme von Erdarbeiten die Außenstelle Darmstadt des Landesamtes für Denkmalpflege Hessen, Abteilung Vor- und Frühgeschichte zu unterrichten, um die Überwachung durch diese Dienststelle sicherzustellen.
Ein Hinweis über die Anzeigepflicht ist in die jeweilige Baugenehmigung aufzunehmen.

1.4 Wasserschutzzone

Das Plangebiet liegt in der 'Weiteren Schutzzone' (Zone III b) des Wasserwerkes III der Stadtwerke Hanau GmbH. Die Gebote und Verbote der Schutzgebietsanordnung des Regierungspräsidenten in Darmstadt vom 13.01.1970 (Wasserwerk III) sind bei Baumaßnahmen und Grundstücksnutzungen zu beachten.

1.5 Bodenverhältnisse

Bautechnische Probleme können durch hochstehendes Grundwasser und wassersatte, z. T. organische und wenig tragfähige Oberflächenschichten entstehen.

Es muß mit Hang, Sicker- und Schichtwasser gerechnet werden. Das Grundwasser kann betonschädigende Bestandteile aufweisen. Für die einzelnen Vorhaben sollten Baugrunduntersuchungen durchgeführt werden.

1.6 Gründungen und Tiefbauarbeiten

Bei Tiefbauarbeiten jeglicher Art ist damit zu rechnen, daß alte Grubenbaue aus früheren Bergbautätigkeiten zutage treten können. In solchen Fällen sind im Einvernehmen mit der Bauaufsichtsbehörde die erforderlichen bautechnischen Sicherheitsmaßnahmen zu treffen.

1.7 Trinkwasserversorgung

Dem Wasserwirtschaftsamt Friedberg - Außenstelle Hanau - sind die Entwürfe für das Wasserrohrnetz baureif ausgearbeitet zur Genehmigung nach § 44 HWG (Hess. Wassergesetz) vorzulegen.

1.8 Kanalisation

Dem Wasserwirtschaftsamt Friedberg - Außenstelle Hanau - sind die Entwürfe für das Kanalrohrnetz ausgearbeitet zur Genehmigung nach § 44 HWG vorzulegen.

1.9 Fernmeldeanlagen

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

2. Festsetzungen nach dem Baugesetzbuch (BauGB § 9) und der Baunutzungsverordnung (BauNVO)

2.1 Allgemeiner Hinweis

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

2.2 Wohngebäude

In den Wohngebieten sind nur Wohngebäude mit nicht mehr als zwei Wohnungen zulässig.

Die Erdgeschoßdecke von Gebäuden darf nicht mehr als 0,70 m über der Straßenhöhe liegen.

2.3 Garagen

Garagen und Stellplätze sind generell nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

2.4 Nebenanlagen

Untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen sind nicht zulässig.

Als Ausnahme können die der Versorgung des Baugebietes mit Elektrizität, Gas und Wasser dienenden Nebenanlagen in der überbaubaren Fläche zugelassen werden, auch wenn der Bebauungsplan hierfür keine besonderen Flächen festsetzt.

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

3.01 Dachgestaltung

Die Dachneigung ist zwischen 45° - 50° für den Hauptbaukörper auszuführen, wobei die in der Planzeichnung des Bebauungsplanes angegebene Hauptfirstrichtung einzuhalten ist. Dies ist gewährleistet, wenn mindestens 2/3 der Gebäudedachfläche diese Richtung einhält.

Die Dachflächen des Hauptbaukörpers sind in gleicher Neigung auszuführen.

Bei zweigeschossigen Gebäuden sind Kniestöcke (Drempel) nicht zulässig.

Dachaufbauten (Gauben) sind nur bis zu 1/3 der Trauflänge des Hauptbaukörpers, gemessen in der Ansicht der Gaube, zulässig.

Für die Dacheindeckung ist ziegelrotes, kleinteiliges Material zu verwenden.

Die Traufhöhe darf max. 4 m, die Firsthöhe max. 9 m betragen.

3.02 Außenwandgestaltung

Die Gebäude sind mit einem traditionell glattem Außenputz und heller, jedoch nicht weißer Farbe herzustellen.

3.03 Fenstergestaltung

Bei der Fenstergestaltung ist ein stehendes Format einzuhalten, wobei das Verhältnis der Seitenlängen von Breite zu Höhe kleiner als 0,67 m sein muß.

3.04 Einfriedigung

Straßenseitige und seitliche Einfriedigungen bis zur Tiefe der Baugrenze sind unzulässig.

Als Ausnahme sind Heckenpflanzungen möglich.

3.05 Garagengestaltung

Garagen sind mit geneigten Dächern zu versehen; als Dacheindeckung ist das gleiche Material wie bei den Wohngebäuden zu verwenden.

Nebeneinanderliegende Garagen sind in einer Bauflucht zu errichten und in ihrer äußeren Gestaltung einander anzugleichen.

3.06 Gestaltung von Nebenanlagen

Für Nebenanlagen im Sinne von Ziff. 2.4 Satz 2 gelten die für Wohngebäude festgesetzten Gestaltungsfestsetzungen nach Ziff. 3.01 - 3.04.

3.07 Vorgärten und Zufahrten

Vorgärten sind als zusammenhängende Grünflächen herzustellen und zu unterhalten.

In jedem Vorgarten ist ein einheimischer Laubbaum zu pflanzen.

Die notwendigen Zufahrten und Zugänge sind so herzustellen, daß die Wasserversickerung möglich bleibt. Bituminöse Stoffe sind unzulässig.

Für jedes Grundstück ist nur eine Zufahrt zulässig, deren Breite 3 m nicht überschreiten darf.

3.08 Grundstücksfreiflächen

Von den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind mindestens 80 % als Grünflächen und Gärten anzulegen und zu unterhalten. 50 % dieser Grünflächen sind mit einer Dauerbepflanzung aus einheimischen Bäumen und Sträuchern anzulegen.

Die Pflanzenauswahl ist auf Grundlage der umseitig stehenden Liste zu treffen.

Bäume	Sträucher
Feldahorn	Hartriegel
Spitzahorn	Kornelkirsche
Bergahorn	Roter Hartriegel
Hainbuche	Haselnuß
Buche	Pfaffenhütchen
Esche	Liguster
Winterlinde	Heckenkirsche
Eich	Hundsrose
Eberesche	Apfelrose
Ulme	Ohrweide
Silberweide	Echte Salweide
Eibe	Schwarzer Holunder
Obstbäume	Traubenholunder
	Schneeball
	Schlehe
	Stechpalme
	Korbweide
	Sträucherobst

3.09 Öffentliche Grünflächen

Die öffentlichen Grünflächen sind gärtnerisch zu pflegen, wobei einheimische standortgerechte Bäume und Sträucher nach obenstehender Liste zu pflanzen sind. Auf der Spielplatzfläche ist darauf zu achten, daß nur ungiftige Arten zur Anwendung kommen.

3.10 Erhaltung von Kleinstrukturen als Habitate und erlebniswirksame Elemente

Der in der Planzeichnung des Bebauungsplanes mit dem Zeichen ▼ festgesetzte Graben ist zu erhalten, da er zum einen das Landschaftsbild in diesem durch ausgeräumte Feldfluren geprägten Bereich beleben kann, zum anderen Lebensbedingungen für die biotoptypische Flora und Fauna bietet.

Im Grabenbereich sind einheimische Erlen, Weiden und Holunder zu pflanzen. Bei Pflegearbeiten des Grabenrandes ist das Mähgut zu beseitigen.

3.11 Gestaltung des Streuobstbereiches

Im Streuobstbereich sind nur im Hanauer Raum heimische Obstsorten zu verwenden.