stadt HANAU

April 1989

Bebauungsplan Nr. 71
'Antoniterstraße /
Dartforder Straße'

Hinweise, nachrichtliche Übernahmen und textliche Festsetzungen
Diese textlichen Festsetzungen gehören zur Bebauungsplanzeichnung

1.0 Allgemeine Hinweise und nachrichtliche Übernahme

1.01 Gesetzliche Grundlage
1.02 Andere rechtliche Bestimmungen
1.03 Fernmeldeanlagen
1.04 Trinkwasserversorgung und Kanalisation
1.05 Bodenverhältnisse
1.06 Denkmalschutz
1.07 Fernseh- und Rundfunkempfang
1.08 Abfallentsorgung
1.09 Versorgungsleitungen
1.10 Baumpflanzungen
1.11 DB-Betriebsgelände

2.0 Festsetzungen nach Bundesrecht

2.01 Planungsrechtliche Festsetzungen
2.02 Gewerbegebiet
2.03 Stellplätze und Garagen
2.04 Vorhandene Bäume und Sträucher
2.05 Pflanzgebote
2.06 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte
2.07 Heizenergie

3.0 Festsetzungen nach Landesrecht

3.01 Schallschutzmaßnahmen
3.02 Gestaltung
3.03 Dachgauben
3.04 Einfriedigungen
3.05 Terrassen
3.06 Größe der Grundstücksfreiflächen
3.07 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 der Bekanntmachung vom 15. Dez. 1977, geändert durch Änderungsverordnung vom 19. Dez. 1986.

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

1.03 Fernmeldeanlagen

Das Fernmeldeamt 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 rechtzzeitig durchgeführt werden können.

1.04 Trinkwasserversorgung und Kanalisation

Dem Wasserwirtschaftsamt Hanau sind die baureif ausgearbeiteten Entwürfe zur Änderung und Erweiterung der bestehenden Trink- und Löschwasserversorgungs- und Kanalisationsanlagen zur Genehmigung nach § 44 Hess. Wassergesetz (HWG) vorzulegen.

1.05 Bodenverhältnisse

Im Baugebiet muß nach Mitteilung des Landesamtes für Bodenforschung oberflächennah mit wechselnd mächtiger und unterschiedlich zusammengesetzter Auffüllung gerechnet werden. Im Ost- bzw. Südostteil des Gebietes können auch mächtigere Auffüllungen vorhanden sein.

Der Baugrund ist sonst als normal anzusehen.

Die Tiefenlage der Grundwasseroberfläche ändert sich korrespondierend mit dem Wasserspiegel der Vorflut bzw. in Abhängigkeit von Jahreszeit/Niederschlag, wobei Anstiege über rund 2 - 6 m unter Geländeoberkante möglich sind.

Das Gelände entwässert nach Westen zur Kinzig.

Die Grundwasser kann betonschädigende Bestandteile aufweisen.

.../

1.06 Denkmalschutz

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 Funstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen.

1.07 Fernseh- und Rundfunkempfang

Für einen einwandfreien Fernseh- und Rundfunkempfang wird durch die Deutsche Bundespost eine kabelgebundene Breitbandkommunikationsanlage angeboten.

1.08 Abfallentsorgung

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

1.09 Versorgungsleitungen

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

1.10 Baumpflanzungen

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

1.11 DB-Betriebsgelände

Die Bundesbahnstrecke Hanau - Friedberg ist eine bestandsgeschützte Anlage. Wegen der von ihr ausgehenden Emmision können keine Forderungen wegen evtl. Schallschutzmaßnahmen gegenüber der DB geltend gemacht werden.
Zu Bauvorhaben und bei der Bepflanzung im Grenzbereich des Betriebsgeländes ist die Deutsche Bundesbahn zu hören.

2.0 Festsetzungen nach Bundesrecht
§ 9 und 9a BauGB, BauNVO

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

2.02 Gewerbegebiet
§ 1 (5, 9) BauNVO)

In Gewerbegebieten sind nur Betriebe zulässig, von deren Anlagen keine störenden, bodennahen Geruchs- oder Schadstoffemmissionen (gas- oder staubförmig) ausgehen. Die Emissionen sind nach Ziff. 2.4 der TA-Luft in der Fassung vom 27.02.86 abzuleiten.

2.03 Stellplätze und Garagen
§ 9 (1) 22 BauGB

Stellplätze und Garagen sind nur innerhalb der durch die entsprechenden Festsetzungen gekennzeichneten Flächen oder innerhalb der Überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

.../

Als Ausnahme sind in den Baugebieten die notwendigen Stellplätze und Garagen auch außerhalb der vorbezeichneten Flächen zulässig, wenn hierdurch der geforderte Grünflächenanteil der nicht überbaubaren Grundstücksfläche erhalten bleibt.

2.04 Vorhandene Bäume und Sträucher
§ 9 (1) 25 b BauGB

Der vorhandene Bewuchs ist, so weit 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.

2.05 Pflanzgebote
§ 9 (1) 25 a BauGB

2.05.1 Straßenbäume

Die zu pflanzenden Bäume entlang der Straßen sollen bei der Pflanzung eine Mindestgröße von 14 cm Stammumfang haben. Sie sollen in einem geringstmöglichen Abstand gepflanzt werden. Pro Straßenzug ist nur eine Baumart zu verwenden. Die Arten sind der nachstehenden Liste zu entnehmen:

Antoniterstraße

Auffüllen der Lücken mit:
- Baumhasel
- Kaiserlinde

Kreuzung Martin-Luther-King-Straße

- Kaiserlinde

Sonstige Parkplätze und Straßen

Es sind vorrangig folgende Arten zu verwenden:
- Kaiserlinde
- Stieleiche
- Schwedische Mehlbeere
- Weißdorn

2.05.2 Kinderspielplatzbereich

Bei der Pflanzenauswahl ist im Spielplatzbereich auf ungiftige Pflanzenarten zu achten (§ 4 Abs. 3 der Kinderspielplatzverordnung vom 29. Juli 1977 GVBl. IS. 349).
Es sollen vorrangig folgende einheimische Gehölze verwendet werden:
- Spitzahorn
- Hainbuche
- Stieleiche
- Feldahorn

Sträucher:
- Kornelkirsche
- Hasel
- Apfelrose
- Schwarzer Holunder
- Roter Hartriegel
- Alpenjohannisbeere
- Dünenrose

2.05.3 Lärmschutzwände

Lärmschutzwände sind von beiden Seiten mit Klettergewächsen zu bepflanzen (z. B. Efeu, Wilder Wein).

.../

2.05.4 Grünflächen, Lärmschutzwall

Für die Bepflanzung der Grünflächen und des Lärmschutzwalles (nur Sträucher) sind vorrangig folgende Arten zu verwenden:

Bäume:
- Spitzahorn
- Mehlbeere
- Weißdorn
- Stieleiche
- Eberesche

Sträucher:
- Hartriegel
- Sanddorn
- Heckenkirsche
- Hundsrose
- Kreuzdorn
- Wolliger Schneeball
- Hasel
- Liguster
- Alpenjohannisbeere
- Dünenrose
- Faulbaum
- Apfelrose

2.06 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte
§ 9 (1) 21 BauGB

Die in der Zeichnung dargestellten Leitungsrechte sind zugunsten des jeweils zuständigen Versorgungsträgers einzutragen.

2.07 Heizenergie
§ 9 (1) 23 BauGB

Im Plangebiet wird für die Energieversorgung bei Neubauvorhaben die Verwendung fester und flüssiger Brennstoffe nicht zugelassen.

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

3.01 Schallschutzmaßnahmen

Mit Neubauvorhaben ist die Lage zu den Geräuschemittenten zu berücksichtigen.
Bereits im Stadium der Gebäudeplanung sind die erforderlichen Vorkehrungen für passiven Schallschutz zu treffen:

* Wohnungen sind so zu orientieren, daß eine bestmögliche Abschirmung des Verkehrslärms erreicht wird.
* Die ruhebedürftigen Schlaf- und Wohnräume sind an der von der Lärmquelle abgekehrten Seite der Gebäude und wenig ruhebedürftige Räume, wie z. B. Treppenhaus, Küche und Bad, an der Bahnseite anzuordnen.

3.02 Gestaltung

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.

.../

3.03 Dachgauben

Die Frontbreite von Dachgaupen darf insgesamt ein Drittel der Trauflänge des Gebäudes nicht überschreiten.
Dachaufbauten und Gaupen sind bei Doppelhäusern und Hausgruppen nur im Zusammenhang zulässig.

3.04 Einfriedigungen

In den Allgemeinen Wohngebieten (WA) und Mischgebieten (MI) sind straßenseitige und seitliche Einfriedigungen bis zur Tiefe der vorderen Baugrenze bis zu einer Höhe von 1,25 m, in Gewerbegebieten bis zu 1,50 m zulässig.
Für Einfriedigungen ist durchbrochenes Material zu verwenden. Sockelmauern sind zulässig. Einfriedigungen an Nachbargrenzen sind bis zu einer Höhe von 1,50 m, in Gewerbegebieten bis zu 2,50 m, zulässig.
Ausnahmen von dieser Regelung sind im Gewerbegebiet zulässig, wenn dies aus dem Sicherheitsbedürfnis des Betriebes heraus begründet ist. Sollen Einfriedigungen als geschlossene Mauern über 1,00 m Höhe errichtet werden, sind sie durch Rücksprünge und Begrünung (bepflanzte Mauern) aufgelockert zu gestalten.

Die an den Bahnkörper angrenzenden Grundstücke sind gegen diesen durch eine dauerhafte Einfriedigung nach den Bestimmungen der Deutschen Buddesbahn so zu sichern, daß ein Betreten der Gleisanlagen verhindert wird.

3.05 Terrassen

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

3.06 Größe der Grundstücksfreiflächen

Von den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind in den Allgemeinen Wohngebieten (WA) mind. 80 % als Gärten oder Grünflächen anzulegen und zu unterhalten. Auf jedem Grundstück ist ein Laubbaum, der auch ein Obstbaum sein kann, zu pflanzen und zu pflegen.
In den Mischgebieten (MI) sind mind. 40 % der nicht überbaubaren Grundstücksflächen als Gärten oder Grünflächen anzulegen und zu unterhalten. Diese Grünflächen sollen eine 50 %-ige Baum- und Strauchbepflanzung einschließen (1 Baum entspricht dabei 10 m², 1 Strauch 1 m²).
In Gewerbegebieten sind mind. 80 % der nicht überbaubaren Grundstücksflächen als Grünfläche anzulegen und zu unterhalten. Diese Grünflächen sind ausschließlich (100 %-ig) mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen (1 Baum entspricht dabei 10 m², 1 Strauch 1 m²).
Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Stellplätze und Nebenanlagen nicht zulässig.

3.07 Vorgärten

Vorgärten sind grundsätzlich mit Ausnahme der Zugänge und Zufahrten als zusammenhängende Grünflächen zu gestalten und zu unterhalten. In Vorgärten sind Stellplätze für Kraftfahrzeuge nicht zulässig.

.../