B e b a u u n g s p l a n 714.1 "Nordöstlich der Pfaffenbrunnenstraße" Änderung des Bebauungsplanes Nr. 14 der ehemaligen Stadt Steinheim

---

1. Hinweise
2. Textliche Festsetzungen nach Bundesrecht (§ 9 und 9a BBauG, BauNVO)
3. Textliche Festsetzungen nach Landesrecht (§ 9 (4) BBauG, § 118 HBO)
4. Begründung

1.1 Allgemeine Hinweise und nachrichtliche Übernahmen § 9 (6) BBauG

1.2 Gesetzliche Grundlagen sind das Bundesbaugesetz (BBauG) in der Fassung der Änderung vom 6. 7.1979 und die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 15. 9.1977.

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

a) die Hess. Bauordnung (HBO) und zugehörigen Durchführungsverordnungen (DVO)

b) das Ortsbaurecht der Stadt Hanau

c) die Einstellplatzsatzung der Stadt Hanau

d) das Hess. Nachbarrecht

e) die Satzung über die Abfallbeseitigung in der Stadt Hanau

1.4 Nach § 20 DSchG sind dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Abt. für Vor- und Frühgeschichte, Außenstelle Darmstadt ggf. über die Untere Denkmalschutzbehörde - Stadtplanungsamt - oder das Kulturamt der Stadt Hanau 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.

1.5 Die Stadtwerke Hanau - zuständig für die Versorgung des Plangebietes mit Gas und Wasser und die Stadtwerke Offenbach für die Versorgung des Gebietes mit Strom - benötigen in den geplanten befahrbaren Wohnwegen und Grünanlagen entsprechende Trassen zur Verlegung ihrer Leitungen. Darüber hinaus benötigen die Stadtwerke Offenbach eine entsprechende Fläche im gepl. Baugebiet zur Errichtung einer Transformatorenstation.

1.6 a) Für die Aufhebung des Ammelbachgrabens im Planungsgebiet muß ein wasserrechtliches Planfeststellungsverfahren (§ 31 WHG und § 59 HWG) bei der oberen Wasserbehörde, Regierungspräsident, beantragt und durchgeführt werden.

b) Die Verkleinerung und damit Verfüllung der vorhandenen Wasserfläche bedarf einer wasserrechtlichen Genehmigung nach § 17 HWG und § 7 WHG durch die untere Wasserbehörde beim Main-Kinzig-Kreis.

c) Für die Wasserversorgung und die Kanalisation des noch nicht erschlossenen Planungsgebietes ist je ein baureifer Entwurf zu erstellen, der einer Genehmigung nach § 44 HWG durch die zuständige Wasserbehörde bedarf.

1.7 Das Fernmeldeamt Hanau ist mind. 6 Monate vor Beginn von Baumaßnahmen hiervon zu verständigen, damit die erforderlichen Arbeiten für den Schutz und die Erweiterung der Fernmeldeanlagen rechtzeitig vorbereitet und durchgeführt werden können.

- III -

2. Festsetzungen nach Bundesrecht (§ 9 und 9a BBauG, BauNVO)

2.1 Diese textlichen Festsetzungen gehören zu der Bebauungsplanzeichnung.

2.2 Von den nicht überbauten Grundstücksflächen sind im allgemeinen Wohngebiet mind. 70 - 80%, in Mischgebieten mind. 30 - 40% als Grünfläche anzulegen und zu unterhalten. Diese Grünflächen sollen eine 25%ige Baum- und Strauchbepflanzung einschließen. 1 Baum entspricht 25 qm, 1 Strauch entspricht 1 qm.

2.21 Im Vorgartenbereich ist mindestens ein Baum zu pflanzen. Im Vorgartenbereich sind Nutzgärten unzulässig.

2.3 In den allgemeinen Wohngebieten werden die in der BauNVO § 4 (3) 2-6 ausnahmsweise zulässigen Nutzungen ausgeschlossen.

2.31 In den mit dem Buchstaben M gekennzeichneten Mischgebieten werden die in der BauNVO § 6 Abs. 2 aufgeführten Regelzulässigkeiten von "sonstigen Gewerbebetrieben sowie von Tankstellen" ausgenommen.

2.4 Die Stellplätze und Garagen sind nur innerhalb der dafür gekennzeichneten Fläche oder der überbaubaren Fläche zulässig.

2.5 An allen Wohnungen, die im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes errichtet werden, sind entsprechende Lärmschutzmaßnahmen zu treffen, um die Immisionswerte gemäß den Richtlinien für bauliche Maßnahmen für Außenlärm (Fassung September 1975, ergänzende Bestimmungen zur DIN 7109, Schallschutz im Hochbau Teil 1 - 5) einzuhalten. Für den gesamten Bereich ist der Lärmbereich III (61 - 65 dB (A) zugrunde gelegt. Die Mindestwerte der in Tabelle II, Seite 3 aufgeführten Werte für Luftschalldämmung für Außenwandbauteile sind einzuhalten.

- IV -

2.6 Für das Plangebiet werden alle früheren planungsrechtlichen Festsetzungen, die dieser Bebauungsplanänderung widersprechen, aufgehoben.

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

3.1 Wohngebäude

GEÄNDERT! SIEHE ANLAGE

Die Dachneigung wird bei allen mit SD bezeichneten Reihenhäusern mit 40° festgelegt. ~~Dachaufbauten sind nur bei eingeschossigen Wohngebäuden zulässig.~~ Kniestöcke dürfen 0,75 cm Höhe nicht überschreiten, gemessen an der Außenwandflucht zwischen Oberkante Geschoßdecke und Schnittpunkt Dachhaut. Die Dachdeckung muß in kleinteiligem Material ausgeführt werden. Anlagen zur Verwendung von Sonnenenergie sind zulässig.

3.12 Bei allen Reihenhäusern sind Kniestöcke in Höhe von 0,75 Meter auszuführen.

3.13 Die Traufhöhe ist bei Hausgruppen in gleicher Höhe herzustellen.

3.14 Bei Reihenhäusern sind an den Terrassen zwischen den einzelnen Hausgliedern Sichtschutzwände zulässig, die die Höhe des Erdgeschosses und eine Länge von 3,5 Metern nicht überschreiten.

3.15 Die Sockelhöhe, gemessen zwischen Hinterkante öffentlicher Erschließungsfläche und Oberkante Erdgeschoßfußboden darf bei:

2-geschossigen Häusern ohne Kniestock = 1,0 m
2-geschossigen Häusern mit Kniestock = 0,6 m
3-geschossigen Häusern mit
und ohne Kniestock = 1,0 m

nicht überschreiten.

Führt die Einhaltung dieser Festsetzung zu Schwierigkeiten bei der Abwasserbeseitigung oder aufgrund

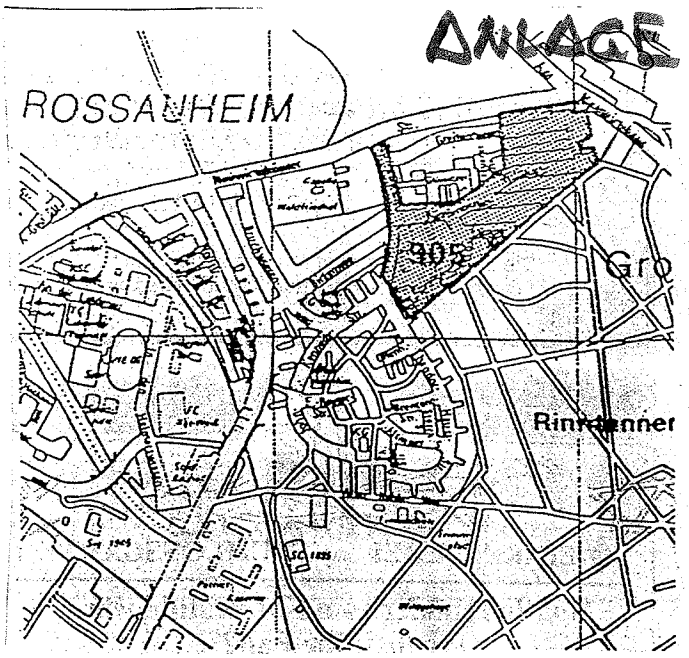
der Bodenbeschaffenheit, kann eine größere Sockelhöhe zugelassen werden. In diesen Fällen ist das Gelände zum Gebäude hin anzuböschen, so daß die festgesetzte Sockelhöhe nicht überschritten wird.

3.16 Ausnahmen von den Festsetzungen 3.1 bis 3.13 können zugelassen werden, wenn bei einem Doppelhaus die Haushälften oder bei Reihenhäusern die ganze Anlage im Zusammenhang geplant wird.

3.17 Die befahrbaren Wohnwege sind in ihrer ganzen Breite in einer Ebene mit wasserdurchlässigem Pflasterbelag auszuführen.

HANAUER ANZEIGER v. 22.4.94

ANLAGE



HU-Großauheim
B-Plan 905

Amtliche Bekanntmachuang der Stadt Hanau

Anderung der Gestaltungssatzungen zu den Bebauungsplänen Nr. 37, 42, 714.1, 721 b, 725, 809 und 905.

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Hanau hat in ihrer Sitzung am 21. 3. 93 aufgrund § 5 Hess. Gemeindeordnung die Festsetzungen zur Gestaltung (entsprechend § 9 (4) Baugesetzbuch in Verbindung mit § 118 (1) Hess. Bauordnung) in den rechtsverbindlichen Bebauungsplänen

Nr. 37	„Am Schwaberg"
Nr. 42	„Der Kirchberg"
Nr. 714.1	„Nordöstlich der Pfaffenbrunnenstraße"
Nr. 721 b	„Zwischen Schachenwald- und Röderstraße"
Nr. 725	„Burggraben"
Nr. 809	„Westlich der Sudetendeutschen Straße"
Nr. 905	„Degussa-Waldsiedlung"

(Übersichtspläne der jeweiligen Geltungsbereiche siehe Anhang) wie folgt geändert bzw. ergänzt:

1. Gaupen

   Dachgaupen sind bei ein- und zweigeschossigen Gebäuden mit geneigten Dächern zulässig.

   Die Breiten der Gaupen einer Dachfläche dürfen zusammen nicht mehr als 50 % der dazugehörigen Außenwandlänge des Gebäudes einnehmen.

   Die Seitenwände der Gaupen müssen von den Giebelwänden, Graten und Dachkehlen einen Abstand von mind. 1,50 m einhalten.

   Die Oberkanten der Gaupen in der Ansichtsebene dürfen das Maß von 1/2 der Dachhöhe, gemessen in der Senkrechten zwischen der Höhe der Dachtraufe und dem Dachfirst, nicht überschreiten.

   Die Ansichtsflächen der Gaupen sind überwiegend als Fensterfläche auszubilden.

   Die Vorderkante der Gaupe ist gegenüber der Vorderkante der zugehörigen Außenwand mindestens um das Maß von 50 cm zurückzusetzen.

2. Zwerchhäuser

   Zwerchhäuser sind bei ein- und zweigeschossigen Gebäuden mit geneigten Dächern zulässig.

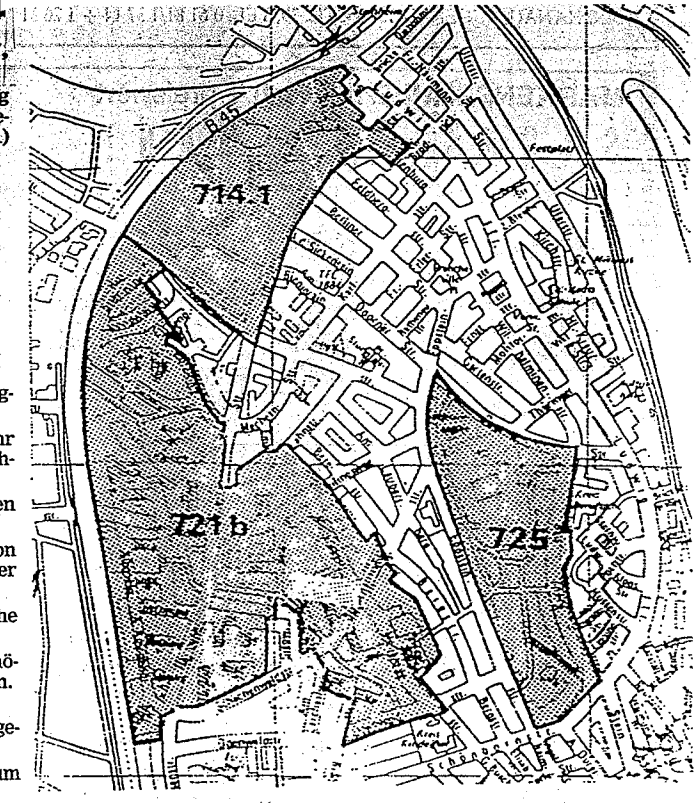
   Zwerchhäuser dürfen die Länge der Traufe eines geneigten Daches um nicht mehr als 25 % unterbrechen.

   Die Breite von Zwerchhäusern wird auf das zulässige Gesamtmaß der Gaupenbreite angerechnet.

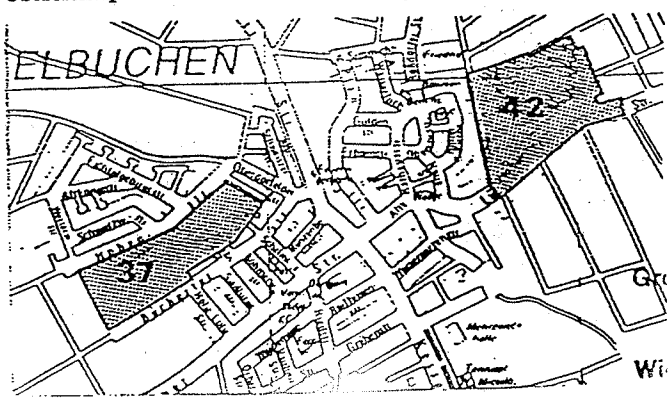
Diese Satzungsänderungen treten am Tage nach ihrer öffentlichen Bekanntmachung in Kraft.

Der Magistrat der Stadt Hanau
Dressler
Stadtbaurat

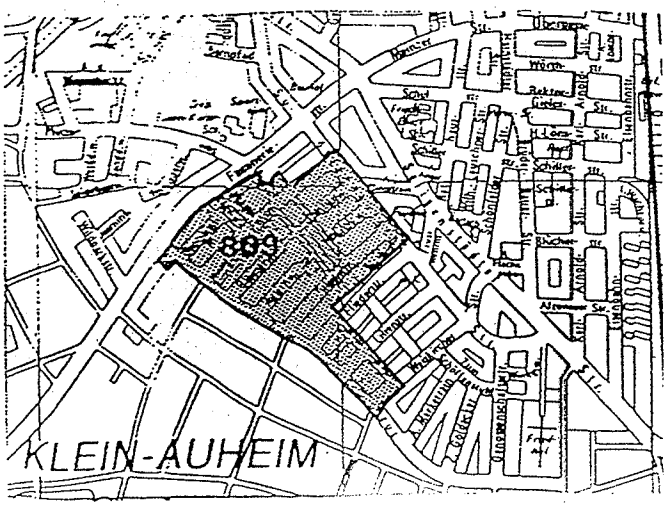
Anhang
Übersichtspläne der betreffenden Geltungsbereiche:



HU-Steinheim
B-Pläne Nr. 714.1, 721 b und 725



HU-Mittelbuchen
B-Pläne Nr. 37 + 42



HU-Klein-Auheim
B-Plan 809