

	Seite:
1. Hinweise	2
2. Textliche Festsetzungen nach Baugesetzbuch und Baunutzungsverordnung	3
3. Textliche Festsetzungen nach § 118 Hessische Bauordnung	5
4. Begründung - einschließlich Landschaftsplan	6

## Allgemeine Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

### Fernmeldeanlagen

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

### Denkmalschutz

Nach § 20 Denkmalschutzgesetz (DSchG) sind dem Hessischen Landesamt für Denkmalpflege, Wiesbaden, Schloß Biebrich, oder dem Stadtplanungsamt - Untere Denkmalschutzbehörde - alle bei Erdarbeiten auftretenden Funde wie Mauern, Scherben, Skelette etc. unverzüglich anzuzeigen. Die Funde und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zur Entscheidung zu schützen.

### Wasserversorgung

Für das Plangebiet ist ein baureifer Wasserversorgungsentwurf zu erstellen, der der Genehmigung nach § 44 Hess. Wassergesetz (HWG) durch die Wasserbehörde bedarf.

### Versorgungstrassen

In allen Straßen und Wegen sind geeignete und ausreichende Trassen für Fernmeldeanlagen, für die Stromversorgung und für die Gas- und Wasserversorgung freizuhalten.

Die bestehende Wasserleitung in der Verlängerung der Otto-Hahn-Straße ist zu schützen.

Die 20-KV-Leitung ist erdverkabeln und baulastmäßig zu sichern. In dem Bereich der jetzigen Leitungstrasse und in einem Schutzstreifen von beidseitig 10 m sind erst dann Baugenehmigungen zu erteilen, wenn die Leitung erdverkabelt ist.

### Zufahrten auf die B 45

Von den Grundstücken im Geltungsbereich des Bebauungsplans, die an die Bundesstraße Nr. 45 angrenzen, sind weder Zu- und Abfahrten noch Zu- und Abgänge auf die B 45 zulässig.

### Baugrund

Bei Aushubarbeiten ist auf Anzeichen alten Bergbaus zu achten; erforderlichenfalls sind im Einvernehmen mit der Bauaufsichtsbehörde die notwendigen bautechnischen Sicherheitsmaßnahmen zu treffen.

In Senken, Erosionsrinnen etc. können oberflächennahes Grundwasser und organische Oberflächenschichten bautechn. Probleme aufwerfen. Erforderlichenfalls sind Bodenuntersuchungen durchzuführen.

### Wassergefährdende Stoffe

Der Einbau von Lagertanks bzw. die Lagerung wassergefährdender Stoffe ist gem. § 26 HWG rechtzeitig vor Baubeginn der Unteren Wasserbehörde anzuzeigen.

### Textliche Festsetzungen nach Bundesrecht

Rechtsgrundlagen: - Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 8.12.86 mit Änderungen vom 25.7.88  
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.1.90

#### Gewerbebetriebe

Rechtsgrundlage: § 8 BauNVO

Im Gewerbegebiet sind nur Gewerbebetriebe entspr. § 8 (1) - (2) Nr. 2 und 3 zulässig.

Lagerplätze entspr. § 8 (2) Nr. 1 BauNVO sind unzulässig.

Die ausnahmsweise zulässige Nutzung entspr. § 8 (3) Nr. 3 - 'Vergnügungsstätten' wird in Verbindung mit § 1 (5) BauNVO ausgeschlossen.

#### Emissionen in Gewerbegebieten

Rechtsgrundlage: § 8 (1) BauNVO i. V. mit § 9 (1) Nr. 23 BauGB

Von den Gewerbebetrieben dürfen keine störenden Emissionen auf die angrenzende Bebauung östlich der B 45 ausgehen.

#### Begrünung von Gebäuden

Rechtsgrundlage: § 9 (1) Nr. 25a BauGB

Flachgeneigte Dächer bis 10° Neigung müssen begrünt werden.

Fassaden ohne Fenster und kleinteiliger Fassadengliederung sind mit Kletterpflanzen (z. B. Efeu, Wilder Wein, Knöterich, Blauregen) zu bepflanzen.

#### Nicht überbaubare Flächen und deren Gestaltung

Rechtsgrundlage: § 9 (1) Nr. 10, Nr. 25a BauGB

Von den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind im GE mindestens 80 % und im MI 60 % als Grünfläche anzulegen und dauerhaft zu unterhalten.

Mindestens 50 % dieser Grünfläche sollen mit Bäumen und Sträuchern bepflanzt werden.

Vorgärten sind als zusammenhängende Grünflächen zu gestalten. In jedem Vorgarten ist mindestens alle 15,0 m (gemessen über die Grundstücksbreite) ein Laubbaum zu pflanzen. Stellplätze sind im Vorgarten nicht zulässig.

Bei der Gestaltung und Bepflanzung der Flächen sind zu 80 % einheimische und standortgerechte Bäume und Sträucher zu verwenden.

Einheimische und standortgerechte Arten sind z. B.:

##### Bäume

Stieleiche  
Traubeneiche  
Spitzahorn  
Bergahorn  
Winterlinde  
Vogelkirsch  
Hainbuche

##### Sträucher

Roter Hartriegel  
Hasel  
Heckenkirsche  
Weißdorn  
Wolliger Schneeball  
Schlehe  
Liguster  
Schwarzer Holunder  
Heckenrose

### Vorhandener Baumbestand

Rechtsgrundlage: § 9 (1) Nr. 25 b 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 eine Ersatzpflanzung erfolgt.

### Nutzungspräzision für die als öffentliche Grünfläche bzw. als landwirtschaftliche Fläche / Streuobstbau festgesetzten Flächen

Rechtsgrundlage: § 9 (1) Nr. 20 BauGB

Die landwirtschaftlichen und öffentlichen Grünflächen sind ausschließlich als Grünland (Wiese/Weide) mit Streuobstbau (Hochstämme) zu nutzen. Bauliche Anlagen dürfen nicht errichtet werden. Einzäunungen sind nicht gestattet. Vorhandener Baumbestand ist zu erhalten.

### Kleingartengrößen

Rechtsgrundlage: § 9 (1) Nr. 2, 3 BauGB

Ein Kleingarten soll nicht größer als 400 m<sup>2</sup> sein. Je Kleingarten ist eine Laube in einfacher Ausführung mit höchstens 24 m<sup>2</sup> Grundfläche einschließlich überdachtetem Freisitz zulässig. Sie darf nach ihrer Beschaffenheit, insbesondere nach ihrer Ausstattung und Einrichtung, nicht zum dauernden Wohnen geeignet sein.

## Textliche Festsetzungen nach Landesrecht

Rechtsgrundlagen: § 118 Hessische Bauordnung (HBO) in Verbindung mit § 9 (4) Baugesetzbuch (BauGB)

1. Werbeanlagen sind nur innerhalb der überbaubaren Fläche zulässig. An Gebäuden dürfen Werbeanlagen die Attika oder Hauskanten nicht überragen.  
Die max. Schrifthöhe als Einzelbuchstabe darf 1,5 m Höhe nicht überschreiten.  
Eine Flächenwerbung darf max. 1,0 m Höhe nicht überschreiten.
2. Einfriedigung  
Entlang der Erschließungsstraße A sind Einfriedigungen aus Maschendrahtzaun oder ähnlich durchbrochenen Materialien zulässig.  
Sie sind in einem Mindestabstand von 2,5 m hinter der Straßenbegrenzungslinie zu errichten. Die Höhe des Zaunes inklusive Fundament darf 2,20 m nicht überschreiten.  
Der Raum zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der Einfriedigung ist mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen und dauerhaft zu unterhalten.  
Seitliche und hintere Einfriedigungen sind als Holzlattenzaun oder aus Maschendraht mit einer Höhe von max. 2,20 m zulässig.
3. Stellplätze  
Auf allen Grundstücken ist nur die Anzahl Stellplätze zulässig, die entsprechend der Hanauer Stellplatzsatzung zu erstellen sind. Alle darüber hinaus gewünschten Stellplätze sind in Tiefgaragen oder Parkhäusern herzustellen, deren Dächer dauerhaft begrünt werden müssen.  
Stellplätze und Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Fläche zulässig. Begrünte Tiefgaragen können auch außerhalb der überbaubaren Fläche angeordnet werden.  
Pro 5 Stellplätzen ist ein Laubbaum mit einem Mindeststammumfang (bei der Pflanzung) von 16 - 18 cm - gemessen in 1,00 m Höhe - zu pflanzen.  
Die Baumpflanzung muß als Trennung der einzelnen Stellplätze erfolgen.  
Bei Stellplatzanlagen ist ein mindestens 2,00 m breiter Pflanzstreifen zwischen den Stellplatzreihen herzustellen, der dauerhaft bepflanzt und unterhalten wird.
4. Kleingartenfestsetzungen  
Die Gartenlauben sind in Holz oder Steinbauweise zulässig. Sie sind mit geneigten Dächern, deren Dachneigung mind. 15° und max. 30° beträgt, herzustellen.  
Die Dachdeckung ist nur in kleinteiligem Material zulässig. Farbton ziegelrot bis braun.  
Die Traufhöhe darf max. 2,50 Meter betragen, gemessen von Oberkante Garten bis zur Traufe.  
Die Lauben sind an der Außenseite in Naturfarben oder in gedeckten Farbtönen zulässig. Keller sind nicht zulässig.  
Auf jeder Kleingartenparzelle ist nur ein Baukörper zulässig. Ausnahmsweise ist ein Kleingewächshaus je Kleingarten zulässig,

wenn es ausschließlich gärtnerisch genutzt wird und 5 m<sup>2</sup> Grundfläche, bzw. 9 m<sup>3</sup> umbauten Raum nicht überschreitet.

Der Grenzabstand der Lauben muß mindestens 2,00 Meter betragen.

Zugänge zu den Einzelparzellen sind nur von den Erschließungswegen innerhalb der Anlage aus, zulässig.

Innerhalb der Kleingartenanlage ist die Einzäunung der Einzelparzellen nur bis zu einer Höhe von max. 1,00 Meter zulässig. Als Einzäunungsmaterial ist Maschendraht zu verwenden.