

BEBAUUNGSPLAN 737

„Zwischen Offenbacher Landstraße und Bahnlinie“

Inhaltsübersicht

I. Textliche Festsetzungen, allgemeine Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

1. Gesetzliche Grundlage für den Bebauungsplan ist das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBl. 1. S. 2253), zuletzt geändert durch Artikel 12 des Gesetzes vom 11.01.1993 (BGBl. I S. 50) und Artikel 1 des Gesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466), das Maßnahmen-Gesetz zum Baugesetzbuch (BauGB-MaßnahmenG, BGBl. I S. 623 vom 28.04.1993) sowie die Bau-nutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132).

- 1.01 Frühere Festsetzungen
- 1.02 Art der baulichen Nutzung und Einschränkung der Zulässigkeit
- 1.03 Maß der baulichen Nutzung
- 1.04 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche
- 1.05 Grünflächen
 - 1.05.1 Private Grünfläche/Streuobstwiese auf Grünland
- 1.06. Grünflächenanteil in den Baugebieten
 - 1.06.1 Grünflächenanteil im „Gewerbegebiet - eingeschränkt“
 - 1.06.2 Grünflächenanteil im Wohngebiet
- 1.07 Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern
- 1.08 Dachbegrünungen
- 1.09 Fassadenbegrünungen
- 1.10 Heizstoffe

2. Festsetzungen nach dem Landesrecht (Hess. Bauordnung HBO vom 20.12.93)

- 2.01 Dachaufbauten
- 2.02 Dachgestaltung
- 2.03 Einfriedigungen
- 2.04 Zisternen

3. Allgemeine Hinweise und sonstige Vorschriften

- 3.01 Allgemeiner Hinweis
- 3.02 Gesetze und Satzungen
- 3.03 Denkmalschutz
- 3.04 Versorgungsanlagen
- 3.05 Grundwasserhaltungen

II. Begründung des Bebauungsplanes

1. Geltungsbereich des Bebauungsplanes

- 1.01 Lage im Stadtgebiet
- 1.02. Geltungsbereich des Bebauungsplanes
- 1.03 Begründung der Abgrenzung des Bebauungsplanes

2. Gründe für die Planaufstellung (städtebauliche Ziele)

3. Ableitung aus übergeordneten Planungen

- 3.01 Raumordnungs- und Landesplanung
- 3.02 Flächennutzungsplan
- 3.03 Schutzgebiete

4. Vorhandene Bebauungspläne

5. Bestandsbeschreibung für das Plangebiet

6. Planinhalt/Festsetzungen des Bebauungsplanes

- 6.01 Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen
 - 6.01.1 Art der baulichen Nutzung
 - 6.01.2 Maß der baulichen Nutzungen/Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen
- 6.02 Erschließung
 - 6.02.1 Verkehrserschließung
 - 6.02.2 Ver- und Entsorgung
- 6.03 Landschaftsplan

7. Altlasten

8. Abwägung

9. Bodenordnung

Stand September '97

1. Festsetzungen nach dem Baugesetzbuch BauGB) und Baunutzungsverordnung (BauNVO)

1.01 Frühere Festsetzungen

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

1.02 Art der baulichen Nutzung/Einschränkungen der Zulässigkeit von Nutzungen

1.02.1 Im Allgemeinen Wohngebiet sind Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht zulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 4 Abs. 3 BauNVO i. V. mit § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO).

1.02.2 Im Gewerbegebiet (GE-eingeschränkt) sind nur gewerbliche Nutzungen zulässig, die von ihrem Emissionsverhalten her auch in einem Mischgebiet zulässig wären. (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 1 Abs. 9 BauNVO).

1.03 Maß der baulichen Nutzung

1.03.1 Allgemeines

Im Bebauungsplan ist das Maß der baulichen Nutzung bestimmt durch die Festsetzung der Grundflächenzahl, der Geschoßflächenzahl, der Zahl der Vollgeschosse und durch die Höhe baulicher Anlagen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB sowie §§ 16 Abs. 2 und 18 Abs. 1 BauNVO).

1.03.2 Grundflächenzahl

Überschreitungen entsprechend § 19 Abs. 4 Satz 2 sind ausgeschlossen (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO).

1.03.3 Höhe baulicher Anlagen

- a) „Gewerbegebiet - eingeschränkt“
 $H_{\max} = 10$ m (gemessen von der Oberkante zugehöriger Erschließungsanlage bis Oberkante Attika o. ä.)
- b) $H_{\text{Traufhöhe}} = 6,80$ m bei Doppelhäusern (gemessen zwischen Oberkante fertiggestellter Erschließungsfläche und Schnittpunkt Außenkante Außenwand mit Außenkante Dacheindeckung)

1.04 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 und 4 BauGB sowie §§ 22 und 23 BauNVO)

1.04.1 Bauweise

Im Allgemeinen Wohngebiet sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig. (§ 22 Abs. 2 BauNVO).

1.04.2 Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen.

Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB sowie § 14 Abs. 1 BauNVO).

Ausnahmsweise können Stellplätze und Garagen auch außerhalb der überbaubaren Flächen zugelassen werden, wenn insgesamt die im Bebauungsplan festgesetzte Grundflächenzahl eingehalten wird.

1.05 Grünflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB i. V. mit § 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)

1.05.1 Private Grünfläche/Streuobstwiese auf Grünland

Innerhalb der als Streuobstwiese gekennzeichneten Fläche sind die vorhandenen Obstbäume zu erhalten. Eine Neubepflanzung mit Hochstämmen lokaler Sorten (siehe Pflanzliste) sind in Reihen vorzunehmen, so daß ein Bestand von mindestens 80 Obstbäumen pro Hektar gewährleistet ist. Bei Abgang ist Ersatz zu pflanzen. Der Baumbestand sowie die Wiese sind extensiv zu pflegen. Es ist max. zweimal pro Jahr eine Mahd nach dem 1. Juli vorzusehen. Das Mähgut ist nach Abtrocknung zu entfernen. Bauliche Anlagen und Einfriedungen dürfen nicht errichtet werden.

Der Einsatz von Agrochemikalien ist untersagt. Ausnahme: Empfehlungen des Pflanzenschutzdienstes beim Hess. Landesamt für Regionalentwicklung und Landwirtschaft.

Pflanzliste (Beispiele):

Apfelsorten: Boskoop, Brettacher, Bischofsmütze, Freiherr von Berlepsch, Geheimrat Oldenburg, Goldparmäne, Gravensteiner, Hilde, Kaiser Wilhelm, Rheinischer Bohnapfel, Roter Eisenapfel, Schafsnase

Birnensorten: Alexander Lukas, Gräfin von Paris, Gute Luise, Neue Poiteau, Pastorenbirne, Williams Christ, Gute Graue

Süßkirschen: Buriat, Haumüller, Hedelfinger, Napoleon, Teickners Schwarze, Viola Pflaumen, Zwetschgen, Mirabellen, Hauszwetschge, Bühler Frühzwetschge, Große Grüne, Nancy Mirabelle:

Andere: Quitte, Mispel, Speierling, Walnuß.

Die im Bebauungsplan mit 1 gekennzeichnete und nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgesetzte Fläche für Ausgleichsmaßnahmen sowie die darauf auszuführenden Ausgleichsmaßnahmen sind der im Bebauungsplan festgesetzten Erschließungsanlage („Planstraße“) als Ausgleichsfläche zugeordnet.

Die im Bebauungsplan mit 2 gekennzeichnete und nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgesetzte Fläche für Ausgleichsmaßnahmen sowie die darauf auszuführenden Ausgleichsmaßnahmen sind dem im Bebauungsplan als WA (allgemeines Wohngebiet) festgesetzten Gebiet zugeordnet.

Die im Bebauungsplan mit 3 gekennzeichnete und nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgesetzte Fläche für Ausgleichsmaßnahmen sowie die darauf auszuführenden Ausgleichsmaßnahmen sind dem dem im Bebauungsplan als GE-E (Gewerbegebiet eingeschränkt) festgesetzten Gebiet zugeordnet.

1.06 Grünflächenanteil in den Baugebieten (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25a BauGB)

1.06.1 Im „Gewerbegebiet - eingeschränkt“

Der Mindestgrünflächenanteil an der Gesamtgrundstücksgröße wird mit 20% festgesetzt.

1.06.2 Im Allgemeinen Wohngebiet

Der Mindestgrünflächenanteil an der Gesamtgrundstücksgröße wird mit 60% festgesetzt.

1.06.3 Je 150 m² festgesetzter Grünfläche ist ein Baum mittlerer Größe (z. B.: Hainbuche, Feldahorn, Vogelkirsche oder auch Obstbäume, wie z. B. Apfel, Birne, Kirsche) fachgerecht anzupflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

1.07 Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

1.07.1 Zur Ortsrandgestaltung

Auf den entsprechend festgesetzten Flächen am westlichen Ortsrand sind großkronige Bäume zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Es sind standortgerechte Laubbäume, wie z. B. Stieleiche, Winterlinde und Esche, zu wählen.

1.07.2 Als Übergang zwischen dem Allgemeinen Wohngebiet und dem „Gewerbegebiet eingeschränkt“ sind auf der entsprechend festgesetzten Fläche großkronige Bäume (Baumarten ⇒ vgl. 1.06.3) und dichtstehende Sträucher zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten).

1.08 Dachbegrünungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Dachflächen im „Gewerbegebiet - eingeschränkt“ sind vollflächig mit extensiver Dachbegrünung zu versehen. Notwendige Belichtungsöffnungen sind davon ausgenommen.

1.09 Fassadenbegrünungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Im „Gewerbegebiet - eingeschränkt“ sind alle überwiegend geschlossenen Wandflächen baulicher Anlagen dauerhaft mit Kletterpflanzen zu beranken, mindestens jedoch 50% der Wandflächen.

1.10 Heizstoffe - Nutzungseinschränkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 23 BauGB)

Der Berechnung der Emissionsgrenzwerte liegt der Gebäude - Heizungsverbrauch nach „Energie im Hochbau - Energiebewußte Gebäudeplanung“ (Hessisches Ministerium Umwelt, Energie und Bundesangelegenheiten, 1993) für ein Gebäude der Kategorie II sowie das Emissionsberechnungsverfahren nach GEMIS (Gesamtemissionsmodell integrierter Systeme, Hessisches Ministerium für Wirtschaft und Technik 1989) Bewertungsmaßstab „total“ zugrunde.

Die Emissionsgrenzwerte gelten für gewerblich genutzte Flächen entsprechend. Überschreitungen aus betrieblichen Gründen können als Ausnahme zugelassen werden.

Zur Raumheizung sind nur Brennstoffe zugelassen, die je m² Wohnfläche nicht mehr als die folgenden Emissionen pro Jahr verursachen:

Primärenergieeinsatz	
Verhältnis Primärenergie : Heizenergie =	1,5
Stickoxide	11,16 g/(m ² a)
Schwefeldioxid	1,22 g/(m ² a)
Staub	0,31 g/(m ² a)
Kohlendioxid	15,6 kg/(m ² a)

2. Festsetzungen nach dem Landesrecht (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 87 HBO)

2.01 Dachaufbauten (Gaupen, Zwerchhäuser) (§ 87 Abs. 1 Nr. 1 HBO)

Die Breiten der Gaupen einer Dachfläche dürfen zusammen nicht mehr als 50% der dazugehörigen Außenwandlänge des Gebäudes einnehmen. Seitenwände von Gaupen müssen von Giebelwänden, Graten und Kehlen einen Abstand von mindestens 1,50 m einhalten.

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

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

2.02 Dachgestaltung (§ 87 Abs. 1 Nr. 1 HBO)

Dächer von Doppelhäusern sind als Satteldach mit einer Dachneigung von 40° auszubilden.

2.03 Einfriedigungen (§ 87 Abs. 1 Nr. 3 HBO)

2.03.1 Straßenseitig

Es sind Einfriedigungen bis zu einer Höhe von 1.20 m zulässig.

2.03.2 Entlang der rückwärtigen Grundstücksgrenzen, angrenzend an den westlichen Ortsrand (zum Außenbereich/Landschaftsschutzgebiet).

Einfriedigungen sind nur zulässig als Hecken aus Laubgehölzen oder als berankte oder in Hecken integrierte Zäune mit einer Höhe von max. 1.50 m.

2.04 Zisternen (§ 87 Abs. 2 Nr. 3 HBO)

Das über die Dachflächen anfallenden Regenwasser ist in Zisternen einzuleiten und zur Gartenbewässerung und/oder anderweitigen Brauchwassernutzung zu verwerten.

3. Allgemeine Hinweise und nachrichtliche Übernahmen (§ 9 Abs. 4 und 6 BauGB)

3.01 Allgemeine Hinweise

Die textlichen Festsetzungen sind Bestandteil dieses Bebauungsplanes.

3.02 Gesetze und Satzungen

Die planerischen Festsetzungen dieses Bebauungsplanes ersetzen nicht die allgemein gültigen baurechtlichen Bestimmungen, Normen, sonstigen Vorschriften und Satzungen.

Insbesondere sind zu beachten in der jeweils gültigen Fassung:

- Das Bundesnaturschutzgesetz
- Die Hess. Bauordnung (HBO) und die entsprechende Durchführungsverordnung (DVO)
- Das Hess. Naturschutzgesetz
- Das Hess. Denkmalschutzgesetz
- Das Hess. Nachbarrecht
- Das Stadtrecht der Stadt Hanau

3.03 Denkmalschutz/Bodenfunde

Nach § 20 Hess. Denkmalschutzgesetz (HDSchG) sind dem Landesamt für Denkmalpflege in Wiesbaden alle bei Erdarbeiten auftretenden Funde wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände, z. B. Scherben, Steingeräte, Skelettreste zu melden. Die Funde und Fundstellen sind bis zu einer Woche nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zur Entscheidung zu schützen (§ 20 Abs. 3 HDSchG).

3.04 Versorgungsleitungen

Die Versorgungsträger sind frühzeitig vor Beginn der Straßenbaumaßnahmen zu verständigen.

3.05 Grundwasserhaltungen

Es besteht die Möglichkeit, daß durch Grundwasserhaltungen Schadstoffe angezogen werden. Zuvor ist deshalb ein Erlaubnis Antrag bei der Unteren Wasserbehörde zu stellen.