

Bebauungsplan 738 - "Nördlich des Steinheimer Schlosses" -

- Hinweise - textliche Festsetzungen - Begründung -

1. Hinweise
2. Festsetzungen nach Bundesrecht
3. Festsetzungen nach Landesrecht
4. Grünordnerische Festsetzungen
5. Begründung

1. Hinweise

1.1 Fernmeldeanlagen

Das Fernmeldeamt Hanau ist mind. 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.

1.2 Baugrund

Auffüllungen, oberflächlich wenig tragfähige Talablagerungen in Ufernähe, hochstehendes Grundwasser und oberflächlich anstehender 'Schwerer Fels' können bautechnische Probleme aufwerfen.

1.3 Denkmalschutz

Nach § 20 DSchG sind dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Außenstelle Darmstadt, 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 zu einer Entscheidung zu schützen.

1.4 Ver- und Entsorgung

Für das Plangebiet sind baureife Wasserver- und -entsorgungsentwürfe zu erstellen, die der Genehmigung nach § 44 HWG durch die Wasserbehörde bedürfen. Über die gesamte Einleitungsmenge ist ein genereller Nachweis zu führen.

1.5 Uferbereiche

Die der Unterhaltung und dem Betrieb dienenden bundeseigenen Ufergrundstücke sind Zubehör zur Bundeswasserstraße Main.

1.6 Gas, Wasser und Strom

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

1.7 Lagerung wassergefährdender Stoffe

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

1.8 Schallschutzmaßnahmen

Durch Verkehr auf der Bundeswasserstraße Main können die zulässigen Immissionsrichtwerte für den Bebauungsplanbereich bei Tag und Nacht überschritten werden. Etwaige Schallschutzmaßnahmen sind bei der Planung der Gebäude zu berücksichtigen.

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

2.1 Frühere Festsetzungen

Für das Plangebiet werden alle früheren planungsrechtlichen Festsetzungen, die diesem Bebauungsplan widersprechen, aufgehoben.

2.2 Stellplätze und Garagen

Stellplätze und Garagen sind nur innerhalb der gekennzeichneten Flächen oder innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Garagen sind aneinander anzupassen.

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

3.1 Anpassung von Doppelhäusern

Bei Doppelhäusern sind die Dachneigungen und die Dachdeckung einander anzugleichen.

3.2 Nebenanlagen

Zulässige Nebenanlagen, Garagen und die der Versorgung des Gebietes notwendigen Baukörper sind mit Satteldächern, deren Dachneigung mehr als 30 Grad beträgt, herzustellen.

4.0 Grünordnerische Festsetzungen § 9 BBauG, § 118 HBO

4.1 Erhaltung von Baum- und Strauchbestand

Der vorhandene Bewuchs ist soweit wie möglich zu schonen. Gesunde Bäume mit mehr als 60 cm Stammumfang - gemessen in 1 m Höhe - sind zu erhalten. Hiervon sind Obstbäume - abgesehen von Schalenobst (z.B. Walnuß und Eßkastanie) - ausgenommen. Falls durch die Erhaltung dieser Bäume die Durchführung zulässiger Bauvorhaben unzumutbar erschwert wird, sind Ausnahmen zulässig, wenn an anderer Stelle des Grundstücks eine angemessene Ersatzpflanzung mit gleicher Wuchserwartung erfolgt.

Auf öffentlichen und privaten Stellplätzen oder anderen PKW-Stellflächen ist jeweils für 5 Stellplätze auf Pflanzstreifen oder Pflanzinseln mind. je 1 Baum zu pflanzen und zu unterhalten.

4.2 Oberflächengestaltung von Straßen

Der verkehrsberuhigte Straßenbereich ist in seiner Oberfläche aus einer wasserdurchlässigen Pflasterung herzustellen.

4.3 Einfriedigungen

Die Grundstückseinfriedigungen sind an den seitlichen und hinteren Grenzen aus Maschendraht oder Holzlattenzäunen mit einer max. Höhe von 1,5 m zulässig. Die Einfriedigung zur Straße darf eine Höhe von 1,10 m nicht überschreiten.

Einfriedigungen, die als geschlossene Wand wirken (Sichtschutzwände etc.) sind nicht zulässig. An den Grundstücksgrenzen zum Mainufer und zum Schießhaag sind keine Gartentüren zulässig.

4.4 Freiflächengestaltung

Von den nicht überbauten Grundstücksflächen sind im allgemeinen Wohngebiet mind. 70% als Grünfläche anzulegen und zu unterhalten. Diese Grünflächen sollen eine 30%ige Baum- und Strauchbepflanzung einschließen. Ein Baum mit einer Wuchserwartung von mind. 4 m entspricht = 10 qm, ein Strauch = 1 qm. Vorgärten sind als zusammenhängende Grünflächen zu gestalten. Je Vorgarten ist mind. 1 Baum zu pflanzen. In Vorgärten sind Stellplätze mit Ausnahme der Flächen vor Garagen unzulässig.

4.5 Schutz von Bäumen

Während der Baumaßnahmen sind die Bäume zu schützen, hierfür gelten die Richtlinien zum Schutz von Bäumen und Sträuchern im Bereich von Baustellen. (DIN 18920)

4.6 Pflanzliste

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind folgende Gehölze zu verwenden:

I. Hochstämme - Stammbüsche

Acer platanoides
- Spitzahorn -

Acer pseudo platanus
- Bergahorn -

Alnus glutinosa
- Schwarzerle -

Fraxinus exelsior
- Gemeine Esche -

Quercus pedunculata

- Stieleiche -

Tilia cordata

- Stein- oder Winterlinde -

II. Sträucher

Acer campestre

- Feldahorn -

Carpinus betulus

- Hainbuche -

Prunus serotina

- Späte Traubenkirsche -

Syringa vulgaris

- Gemeiner Flieder -

Crataegus prunifolia

- pflaumenblättriger Weißdorn -

Corylus avellana

- Waldhosee -

Cornus mas

- Cornelkirsche -

Viburnum opulus

- Gemeiner Schneeball -

Viburnum lantana

- Wolliger Schneeball -

Euonymus europaeus

- Pfaffenhütchen -

III. Unterpflanzung Bodendecker

Hedera helix

- Gemeiner Efeu -

Vinca minor

- Sinngrün -

Hypericum calycinum

- Johanniskraut -

Clematis vitalba

- Gemeine Waldrebe -

5.0 B E G R Ü N D U N G

- 5.1 Allgemeines
- 5.2 Erschließung
- 5.3 Art und Maß der baulichen Nutzung
- 5.4 Grünplanung
- 5.5 Kosten

5.1 Allgemeines

Der Planbereich des Bebauungsplanes ist durch seine Lage und Topographie sowie den vorhandenen Bau- und Baumbestand geprägt.

Die markantesten umgebenden Bauwerke sind das Steinheimer Schloß und die Evangelische Kirche.

Nach Osten fällt das Gelände zum Main hin stark ab. Im Westen grenzt es an die Ludwigstraße. Der Bebauungsplan wurde aus dem verbindlichen Flächennutzungsplan und dem zugehörigen Landschaftsplan entwickelt.

5.2 Straßenanbindung

Die Anbindung der neu geplanten Bebauung erfolgt über eine Stichstraße von der Ludwigstraße aus. Die als verkehrsberuhigter Bereich ausgebaute Stichstraße soll in ihrer Oberfläche mit wasser-durchlässiger Pflasterung hergestellt werden. Ein Wendehammer am Ende der Straße sorgt für reibungslosen Verkehrsablauf.

Die geplante Erschließungsstraße ist als Privatstraße vorgesehen.

Die Versorgung des Gebietes mit Strom, Gas und Wasser ist durch die Stadtwerke Hanau und die Energieversorgung Offenbach gewährleistet. Die Entsorgung des Schmutz- und Regenwassers aus dem Neubaubereich erfolgt durch einen Anschluß an den vorhandenen Kanal in der Ludwigstraße. Durch diesen gelangt das Schmutz- und Regenwasser in die Kläranlage Steinheim.

Die Entsorgung des Schmutz- und Regenwassers wird nur im Hangbereich des Grundstücks zu technischen Problemen führen können, da die geplanten Gebäude teilweise unter dem Niveau des Kanals in der Ludwigstraße liegen. Für deren Entsorgung kann eine Schmutz- und Regenwasserhebeanlage notwendig werden. Über deren Größe und techn. Details ist im Rahmen der Kanalerschließungsplanung ein hydraulischer Nachweis zu führen. Über die gesamte Einleitungsmenge ist ein genereller Nachweis zu führen.

5.3 Art und Maß der baulichen Nutzung

Im Hinblick auf die umgebende Bebauung, die sich in Richtung Schloß und Altstadt verdichtet und in Richtung Klein-Steinheim mehr durch offene Bauweise gekennzeichnet ist, wurde die Art der Bebauung so gewählt und angeordnet, daß eine Einpassung in die vorhandene Stadtstruktur gewährleistet ist.

Zur evangelischen Kirche hin soll eine Einzelhausbebauung festgesetzt werden, um den Freiraumcharakter um die Kirche zu erhalten.

Die Hangseite zum Main wurde mit Einzelbaukörpern überplant, um die Durchgrünung und landschaftliche Einbindung zu gewährleisten. Die verbleibenden überbaubaren Flächen können mit Einzelhäusern in offener Bauweise bebaut werden. Das Maß der baulichen Nutzung wurde in Anlehnung an die vorhandene umgebende Bebauung gewählt.

Der Bebauungsplan ermöglicht des weiteren, die vorhandene Bebauung um ein den Ausnutzungswerten entsprechendes Maß zu erweitern.

5.4 Grünplanung

Bei der Planbearbeitung wurde die vorhandene Baum- und Strauchsubstanz berücksichtigt. Die vorliegende Planung ist so konzipiert, daß so wenig wie möglich in die Grünsubstanz eingegriffen werden muß. Diese Planungsabsichten sind auch aus den textlichen Festsetzungen erkennbar.

Der Bebauungsplan mit seinen detaillierten grünordnerischen Festsetzungen weist Art und Weise der Neupflanzungen aus und schützt die vorhandene Substanz.

K O S T E N S C H Ä T Z U N G

* Straßenausbau ca. 100 DM/qm	ca. 710 qm	= 71.000,- DM
* 10 % Beleuchtung und Beschilderung		= 7.100,- DM
* Kanalisation		= 157.000,- DM

235.100,- DM

+ 14 % MwSt.

268.014,- DM

Der Stadt Hanau entstehen keine Kosten aus der Durchführung des BBpl., weil die Baumaßnahmen privat vorgenommen werden.