

INHALTSANGABE	<u>Seite</u>
I. <u>Hinweise, nachrichtliche Übernahmen und textliche Festsetzungen</u>	1
1. <u>Hinweise und nachrichtliche Übernahmen</u>	1
1.1 Allgemeiner Hinweis	1
1.2 Gesetze und Satzungsrecht	1
1.3 Denkmalschutz	1
1.4 Trinkwasserversorgung	1
1.5 Kanalisation	2
1.6 Fernmeldeanlagen	2
2. <u>Festsetzungen nach dem Baugesetzbuch (BauGB) und der Baunutzungsverordnung (BauNVO)</u>	2
2.1 Allgemeiner Hinweis	2
2.2 Einschränkung der Zulässigkeit im Mischgebiet MI 1 auf Grundlage des § 1 (5) BauNVO	2
2.3 Einschränkung der Zulässigkeit im Mischgebiet MI 2 auf Grundlage der §§ 1 (7) und 1 (5) BauNVO	2
2.4 Einschränkung der Zulässigkeit und Berücksichtigung bei der Berechnung der Geschoß- und Grundflächenzahl von Garagen und Stellplätzen auf Grundlage der §§ 12 (6), 19 (4), 20 (3) und 21 a BauNVO	2
3. <u>Festsetzungen nach Landesrecht</u>	3
3.1 Gebäudegestaltung	3
3.2 Einfriedigungen	4
3.3 Gestaltung von Nebenanlagen	4
3.4 Werbeanlagen	4
3.5 Gestaltung von Vorgärten	4
3.6 Grundstücksfreiflächen	4
3.7 Gestaltung der Stellplätze	4
3.8 Straßenbegrünung	5
3.9 Bepflanzung	5

	<u>Seite</u>
II. <u>Begründung</u>	
1. <u>Planungsrechtliche Voraussetzungen</u>	1
2. <u>Beschreibung des Plangebietes</u>	1
2.1 Geltungsbereich	1
2.2 Derzeitige Nutzung	2
3. <u>Entwurf</u>	2
3.1 Erschließung	2
3.2 Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche	2+3
3.3 Städtebauliche Gestaltung	3
3.4 Grünfläche und Stellplatzanlagen	3+4

Bebauungsplan Nr. 74

'Teichweg'

- Entwurf -

I. Hinweise, nachrichtliche Übernahmen und textliche Festsetzungen

1. Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

1.1 Allgemeiner Hinweis

Die textlichen Festsetzungen gehören zu der Bebauungsplanzeichnung.

1.2 Gesetze und Satzungsrecht

Gesetzliche Grundlagen sind das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.1986 und die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990.

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

- Das Bundesnaturschutzgesetz
- Die Hessische Bauordnung (HBO) mit den entsprechenden Durchführungsverordnungen
- Das Hessische Naturschutzgesetz
- Das Ortsrecht der Stadt Hanau
- Die Einstellplatzsatzung der Stadt Hanau
- Das Hessische Denkmalschutzgesetz (HDSchG)
- Das Hessische Nachbarrecht
- Die Satzung über die Beseitigung von Abfällen in der Stadt Hanau

1.3 Denkmalschutz

Nach § 20 Hessisches Denkmalschutzgesetz (HDSchG) sind dem Landesamt für Denkmalpflege in Wiesbaden alle bei Erdarbeiten auftretenden Funde wie Mauern, Scherben, Skelettreste etc. zu melden. Die Funde und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zur Entscheidung zu schützen.

Da in der Nähe des Plangebietes römische Fundstellen bekannt sind, sind die gesetzlichen Bestimmungen besonders zu beachten.

1.4 Trinkwasserversorgung

Dem Wasserwirtschaftsamt Friedberg - Außenstelle Hanau - sind die Entwürfe für das Wasserrohrnetz baureif ausgearbeitet zur Genehmigung nach § 44 Hessisches Wassergesetz (HWG) vorzulegen.

1.5 Kanalisation

Dem Wasserwirtschaftsamt Friedberg - Außenstelle Hanau - sind die Entwürfe für das Kanalrohrnetz ausgearbeitet zur Genehmigung nach § 44 HWG vorzulegen.

1.6 Fernmeldeanlagen

Das Fernmeldeamt Hanau ist mindestens 6 Monate vor Beginn von Straßen- und Hochbaumaßnahmen zu verständigen, damit die erforderlichen Arbeiten für die Erweiterung von Fernmeldeanlagen rechtzeitig durchgeführt werden können.

2. Festsetzungen nach dem Baugesetzbuch (BauGB § 9) und der Baunutzungsverordnung (BauNVO)

2.1 Allgemeiner Hinweis

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

2.2 Einschränkung der Zulässigkeit im Mischgebiet MI 1 auf Grundlage des § 1 (5) BauNVO

In den als MI 1 festgesetzten Mischgebieten sind Einzelhandelsbetriebe, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Schank- und Speisewirtschaften sowie Tankstellen und Vergnügungsstätten als sonstige Gewerbebetriebe nicht zulässig.

2.3 Einschränkung der Zulässigkeit im Mischgebiet MI 2 auf Grundlage des § 1 (7) BauNVO und § 1 (5) BauNVO

In den als MI 2 festgesetzten Mischgebieten sind Wohnungen erst oberhalb des 1. Obergeschosses zulässig; Tankstellen und Vergnügungsstätten als sonstige Gewerbebetriebe sind ~~unzulässig~~.

2.4 Einschränkung der Zulässigkeit und Berücksichtigung bei der Berechnung der Geschoß- und Grundflächenzahl von Garagen und Stellplätzen auf Grundlage der §§ 12 (6), 19 (4), 20 (3) und 21 a BauNVO

Garagen und Stellplätze sind generell nur innerhalb der überbaubaren Flächen oder auf den dafür festgesetzten Flächen zulässig.

Werden notwendige Stellplätze in Vollgeschossen oder unterhalb der Geländeoberfläche angeordnet, so werden sie nicht auf die zulässige Geschoßfläche und die Zahl der zulässigen Vollgeschosse angerechnet.

In den Mischgebieten sind Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen als Vollgeschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände bis zu einer Geschosßflächenzahl von 1,0 nicht anzurechnen. In den allgemeinen Wohngebieten sind die o.g. Flächen stets anzurechnen.

In den Mischgebieten darf die festgesetzte Grundflächenzahl in Ausnahmen bis zu einer Grundflächenzahl von 0,7 überschritten werden; in den allgemeinen Wohngebieten bis zu einer Grundflächenzahl von 0,5.

2.5 Einschränkung der Zulässigkeit von Nebenanlagen auf Grundlage des § 14 BauNVO

Nebenanlagen, auch solche, die der Versorgung des Baugebietes mit Elektrizität, Gas und Wasser dienen, sind im Bauwuch und außerhalb der überbaubaren Fläche nicht zulässig.

3. Festsetzungen nach Landesrecht (§ 118 HBO in Verbindung mit § 9 (4) BauGB)

3.1 Gebäudegestaltung

3.1.1 Bei geschlossener Bauweise sind nebeneinanderliegende Gebäude in ihrer Höhenentwicklung sowie ihrer Fassadengestaltung und Materialwahl aufeinander abzustimmen.

3.1.2 Die Erdgeschoßdecke der Gebäude darf nicht mehr als 0,70 m über der Straßenhöhe liegen.

3.1.3 In den als MI 2 festgesetzten Mischgebieten dürfen Fensteröffnungen von überwiegend dem Wohnen dienenden Räumen (Wohnzimmer, Schlafzimmer, Kinderzimmer) nur in der straßenabgewandten Außenwand angeordnet werden.

3.1.4 Die Dachneigung ist in den Mischgebieten zwischen 35° und bis 40° für den Hauptkörper auszuführen, wobei die in der Planzeichnung des Bebauungsplanes angegebene Hauptfirstrichtung einzuhalten ist. Dies ist dann gewährleistet, wenn mindestens 2/3 der Gebäudedachfläche in dieser Richtung ausgeführt wird.

3.1.5 Die Dachflächen des Hauptbaukörpers sind in gleicher Neigung auszuführen. Die Traufhöhe darf maximal 11 m, die Firsthöhe maximal 17 m betragen.

3.1.6 Dachaufbauten (Gauben) sind nur bis zu 1/3 der Trauflänge des Hauptbaukörpers, gemessen in der Ansicht der Gaube, zulässig.

3.1.7 Bei Baugrenzen ist das Vortreten von untergeordneten Bauteilen in geringfügigem Ausmaß als Ausnahme zulässig.

3.1.8 Werden auf Flächen im Erdgeschoß eines Gebäudes notwendige Stellplätze angeordnet, so kann die Baumgrenze im Erdgeschoß durch diese Flächen geringfügig (maximal 2 m) im rückwärtigen Grundstücksteil überschritten werden.

3.2 Einfriedigungen

Straßenseitige und seitliche Einfriedigungen bis zur Tiefe der Baugrenze sind in den als MI 1 festgesetzten Baugebieten nicht zulässig; als Ausnahme können Hecken zugelassen werden.

Entlang der Straße 'Vor der Kinzigbrücke' sind Einfriedigungen nur aus durchbrochenem Material zulässig; Mauern aus Lochsteinen gelten nicht als Einfriedigungen in diesem Sinne. Die Einfriedigung darf eine Höhe von 1,20 m nicht überschreiten.

3.3 Gestaltung von Nebenanlagen

Bei der Gestaltung von Nebenanlagen gelten die Textfestsetzungen Ziff. 3.1 und 3.2 ebenfalls.

3.4 Werbeanlagen

Werbeanlagen sind nur am Ort der Leistung zulässig; sie dürfen nur innerhalb der überbaubaren Flächen errichtet werden.

3.5 Gestaltung von Vorgärten

Vorgärten sind als zusammenhängende Grünflächen herzustellen und zu unterhalten. Für jedes Grundstück ist nur eine Zufahrt zulässig, deren Breite 3 m nicht überschreiten darf.

Die notwendigen Zufahrten und Zugänge sind so herzustellen, daß die Wasserversickerung möglich bleibt. Bituminöse Stoffe sind unzulässig.

3.6 Grundstücksfreiflächen

In den Allgemeinen Wohngebieten sind mindestens 50 % der Grundstücksfläche als Grünflächen anzulegen und zu unterhalten.

In den Mischgebieten sind mindestens 30 % der Grundstücksfläche als Grünfläche anzulegen und zu unterhalten. Diese Grünflächen sind mit einer 50 %-igen Baum- und Strauchpflanzung zu versehen, wobei ein Baum 10 qm und ein Strauch 1 qm Fläche entspricht.

3.7 Gestaltung der Stellplätze

Stellplätze sind entsprechend der Stellplatzsatzung der Stadt Hanau vom 01.12.1986 zu gestalten. Die notwendigen Baumpflanzungen sind für jeweils 4 - 6 Stellplätze so zwischen den Parkplätzen anzuordnen, daß eine Beschattung der Anlage erreicht wird.

Der Stammumfang der Bäume muß bei der Anpflanzung mindestens 10 cm, gemessen in 1 m Höhe, betragen.

Die Baumpflanzungen von Stellplatzanlagen sind nicht auf die Grünflächenanteile gem. Ziff. 3.6 der Textfestsetzungen anzurechnen.

3.8 Straßenbegrünung

Im öffentlichen Straßenraum sind die in der Bebauungsplanzeichnung festgesetzten Baumpflanzungen vorzunehmen, wobei der Stammumfang der Bäume bei der Anpflanzung 12 - 14 cm, gemessen in 1 m Höhe, betragen muß.

3.9 Bepflanzung

Bei der Gestaltung und Bepflanzung der Flächen nach Ziff. 3.5 bis 3.8 der Textfestsetzungen, sind nur einheimische, standortgerechte Sträucher und Bäume zu verwenden.