

HINWEISE UND TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Allgemeine Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

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

1.02 Die planerischen Festsetzungen dieses Bebauungsplanes ersetzen nicht Gesetzesvorschriften sowie allgemein gültige baurechtliche Bestimmungen und Normen.

Insbesondere sind zu beachten in der jeweils gültigen Fassung:

- die Hess. Bauordnung und die zugehörigen Durchführungsverordnungen
- die Einstellplatzsatzung der Stadt Hanau
- das hess. Nachbarrecht.

1.03 Nach § 20 DSchG sind dem Landesamt für Denkmalpflege in Wiesbaden 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.

2. Festsetzungen nach Bundesrecht (§ 9 BauGB, BauNVO)

2.01 Gem. § 17 (3) BauNVO werden in den Gebieten 4.1a und 4.1b sowie im Gebiet 6.1 die Obergrenzen des § 17 (1) BauNVO überschritten. (Siehe Nutzungsschablone in der Planzeichnung.)

2.02 Der Ausbau der Dachgeschosse ist allgemein zulässig. Sofern es sich dabei nicht um Vollgeschosse handelt, sind die Flächen für die Aufenthaltsräume in Dachgeschossen nicht auf die Geschoßfläche anzurechnen, gem. § 20 (3) BauNVO.

2.03 Die notwendigen Stellplätze und Garagen sind nur innerhalb der durch entsprechende Festsetzungen gekennzeichneten Flächen oder innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

2.04 PKW-Stellplätze sind wasserdurchlässig mit Rasengittersteinen (oder Rasenfugensteinen) oder mit Schotterrasen auszubauen.

- 2.05 Unterirdische bauliche Anlagen (Beispiel: Tiefgaragen) sind mit einer mindestens 50 cm hohen Erdüberdeckung zu versehen und zu bepflanzen.
- 2.06 80 % der nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen.
- 2.07 Die in der Planzeichnung dargestellten Bäume mit Pflanzbindung bzw. -erhaltung sind dauernd zu unterhalten bzw. bei Abgang im Einvernehmen mit der Unteren Naturschutzbehörde nachzupflanzen.
- 2.08 Vorhandene Bäume mit einem Stammumfang von mehr als 60 cm in 1,00 m Höhe sind zu erhalten. Ist eine Erhaltung bei Baumaßnahmen unzumutbar, sind Ersatzpflanzungen im Einvernehmen mit der Unteren Naturschutzbehörde vorzunehmen.
- 2.09 Auf jedem Grundstück ist, soweit noch nicht vorhanden, mindestens 1 hochstämmiger Laubbaum zu pflanzen.
3. Festsetzungen nach Landesrecht (§ 9 (4) BauGB, § 118 HBO
- 3.01 Zulässig sind Sattel- oder Walmdächer mit einer Dachneigung von mindestens 30° alter Teilung.
- 3.02 Die Dächer sind mit naturfarbenen Dachsteinen (Farbe naturrot bis dunkelbraun) oder mit kleinteiligen Naturschieferplatten zu decken.
- 3.03 Für die seitlichen und rückwärtigen Grundstückseinfriedigungen sind gemeinsame Maschendraht- und Holzzäune bis 1,25 m Höhe zu verwenden. Sie können durch Heckenpflanzungen bis maximal 2,00 m Höhe beidseits verdeckt werden.
- 3.04 Mülltonnenabstellplätze sind gegen Einblicke abzuschirmen.