

Bebauungsplan "Zwischen Reitweg, Pfützenweg und
Fasaneriestraße Nr. 801.1"

Hinweise - Textliche Festsetzungen - Begründung

1. Allgemeine Hinweise und nachrichtliche Übernahmen
§ 9 (6) BBauG.
 - 1.1 Diese textlichen Festsetzungen gehören zu der Bebauungsplanzeichnung.
 - 1.2 Gesetzliche Grundlagen sind das Bundesbaugesetz (BBauG) in der Fassung der Änderung vom 6. 7.1979 und Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 15. 9.1977.
 - 1.3 Die planungsrechtlichen Festsetzungen dieses Bebauungsplanes ersetzen nicht die allgemein gültigen baurechtlichen Bestimmungen und Normen. Insbesondere sind zu beachten in der jeweils gültigen Fassung:
 - 1) Die Hess. Bauordnung (HBO) und die zugehörige Durchführungsverordnung (DVO)
 - 2) Das Ortsbaurecht der Stadt Hanau,
 - 3) die Einstellplatzsatzung der Stadt Hanau,
 - 4) das Hess. Nachbarrecht.
 - 1.4 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.

- 1.5 Das Fernmeldeamt Hanau ist mindestens 6 Monate vor Beginn von Straßen- und Hochbaumaßnahmen zu verständigen, damit die erforderlichen Arbeiten für den Schutz und die Erweiterung von Fernmeldeanlagen rechtzeitig durchgeführt werden können.
- 1.6 Die Stadtwerke Hanau - zuständig für die Versorgung des Plangebietes mit Gas und Wasser und die Stadtwerke Offenbach - Versorgung des Gebietes mit Strom - benötigen in den geplanten befahrbaren Wohnwegen und Grünanlagen die Freihaltung entsprechender Trassen zur Verlegung ihrer Leitungen.
Desweiteren sind vor Beginn der Straßenbaumaßnahmen im Bereich des Pfützenweges die Stadtwerke Offenbach (Verlegung ihrer in diesem Bereich befindlichen Stromleitung) sowie der Zweckverband Wasserversorgung Stadt und Kreis Offenbach (Maßnahmen zum Schutz einer Fernwasserleistung) rechtzeitig zu benachrichtigen.
- 1.7 Das Stadtreinigungs- und Fuhramt der Stadt Hanau ist vor der Einrichtung von Abfallbeseitigungsanlagen zu benachrichtigen.
2. Festsetzungen nach Bundesrecht (§§ 9 u. 9a BBauG, BauNVO)
- 2.1 Für den Geltungsbereich werden alle früheren planungsrechtlichen Festsetzungen, die diesem Bebauungsplan widersprechen, aufgehoben.
- 2.2 Von den nicht überbauten Grundstücksflächen sind im Allgemeinen und Reinen Wohngebiet mind. 70-80%, in Mischgebieten mind. 30-40% als Grünflächen anzulegen und zu unterhalten. Diese Grünflächen sollen eine 25%ige Baum- und Strauchbepflanzung einschließen (1 Baum entspricht 25 qm, 1 Strauch 1 qm).

- 2.3 Die notwendigen Stellplätze und Garagen sind nur innerhalb der durch die entsprechenden Festsetzungen gekennzeichneten Flächen oder innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
- 2.4 Vorgärten sind, soweit sie nicht als Zugänge oder Zufahrten benötigt werden, als zusammenhängende Grünflächen zu gestalten und zu unterhalten.
- 2.5 Bei Bebauung der Grundstücke mit eingeschossigen Gartenhof- und Atriumhäusern ist die erhöhte Grundflächenzahl von 0,6 zulässig.
- 2.6 Im Allgemeinen und Reinen Wohngebiet sind nur Wohngebäude mit nicht mehr als 2 Wohnungen zulässig.
3. Festsetzungen nach Landesrecht § 9 (4) BBauG, § 118 HBO
- 3.1 Bei Gebäuden, die die höchstzulässige Geschößzahl erreichen, sind Kniestöcke (Drempel) nicht zulässig.
- 3.2 Doppelhäuser, Hausgruppen und zusammenhängende Garagen sind in ihrer äußeren Gestaltung und ihren Dachformen aufeinander abzustimmen.
- 3.3 In den Bereichen, für die im Bebauungsplan als zwingende Festsetzung die Errichtung von Hausgruppen vorgesehen ist, gilt, daß diese mit gleichem Sockel und Traufhöhen sowie einheitlichen Dachneigungen von 30° auszuführen sind. Die Firstlage der Steildächer wird parallel zur Straßenbegrenzungslinie in einem Abstand von 9m festgesetzt.

Ausnahmen von diesen Festsetzungen sind im Einvernehmen mit der Stadt Hanau dann zulässig, wenn alle einer jeweiligen Hausgruppe zugehörigen Gebäude im Zusammenhang geplant werden.

3.4 Einfriedigungen sind bis zu einer Höhe von 1,20 m zulässig und im Vorgartenbereich so zu gestalten, daß sie die Einheit des Straßen- oder Platzbildes nicht stören.

Für unmittelbar an die öffentlichen Grünanlagen bzw. im Westen des Baugebietes (Ortsrand) an die freie Landschaft angrenzende Einfriedigungen ist darüberhinaus nur durchbrochenes Zaunmaterial zu verwenden.