

Bebauungsplan Nr. 810.1.1

"Östlich des Reitweges"

Inhaltsübersicht

I. Textliche Festsetzungen, allgemeine Hinweise u. nachrichtliche Übernahmen

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

- 1.01 Frühere Festsetzungen
- 1.02 Art der baulichen Nutzung / Einschränkungen
- 1.03 Maß der baulichen Nutzung
- 1.04 Bauweise
- 1.05 Stellplätze und Garagen
- 1.06 Anzahl der Wohnungen
- 1.07 Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
- 1.08 Fassadenbegrünung
- 1.09 Pflanzliste
- 1.10 Versickerung von Niederschlagswasser

2. Festsetzungen nach dem Landesrecht (Hessische Bauordnung HBO)

- 2.01 Gestaltung von Doppelhäusern
- 2.02 Einfriedigungen
- 2.03 Grundstücksfreiflächen
- 2.04 Müll-/Abfallbehälter
- 2.05 Verwertung von Niederschlagswasser

3. Allgemeine Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

- 3.01 Allgemeiner Hinweis
- 3.02 Gesetze und Satzungen
- 3.03 Denkmalschutz
- 3.04 Versorgungsleitungen
- 3.05 Grundwasser
- 3.06 Bodenverunreinigungen
- 3.07 Versickerung

I. Textliche Festsetzungen, allgemeine Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

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 / Einschränkung von Nutzungen

Im Allgemeinen Wohngebiet sind sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht zulässig. (§9 Abs.1 Nr.1 BauGB u. §4 Abs.3 BauNVO LV. mit §1 Abs.6 Nr.1 BauNVO)

1.03 Maß der baulichen Nutzung

1.03.1 Die zulässige Grundflächenzahl (GRZ 1) darf durch Grundflächen von Garagen, Stellplätzen, Zufahrten, Zugänge, Nebenanlagen i.S. von §14 BauNVO sowie baulichen Anlagen unter der Geländeoberfläche um max. 50% (GRZ 2) überschritten werden.

Terrassen können ausnahmsweise auf die GRZ 2 angerechnet werden. (§9 Abs.1 Nr.1 BauGB u. 19 Abs. 4 BauNVO)

1.03.2 Definition Traufhöhe

Die Traufhöhe wird gemessen zwischen Oberkante fertig gestellter Erschließungsfläche und Schnittpunkt Aussenkante Außenwand mit Aussenkante Dach-eindeckung.

(§9 Abs. 1 Nr.1 BauGB und §16 Abs.2 Nr. 4 BauNVO)

1.04 Bauweise

Die strassenseitige Frontbreiten von Einzel- u . Doppelhäusern dürfen das Maß von 15.0m nicht überschreiten. (§9 Abs.1 Nr.2 BauGB u. §22 Abs.2 BauNVO)

1.05 Stellplätze und Garagen

Stellplätze und Garagen / Carports sind in den Gebietsbereichen A und B nur innerhalb des Baufensters zulässig. Im Gebietsbereich C sind Garagen / Carports auch außerhalb des Baufensters (zur seitlichen Grundstücksgrenze) Zulässig.

Ausgenommen von vorstehenden Regelungen sind die Vorflächen zwischen Strassenbegrenzungslinien und Garagen/Carports mit einer Mindestdtiefe von 5.0m. Dort kann der notwendige zweite Stellplatz für eine Wohneinheit nachgewiesen werden.

(§9 Abs.1 Nr. 4 BauGB)

1.06 Anzahl der Wohnungen

Im Allgemeinen Wohngebiet sind pro Wohngebäude max. zwei Wohnungen zulässig.

(§9 Abs.1 Nr.6 BauGB)

1.07 Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

1.07.1 Strassenbäume

In der zeichnerischen Darstellung des Bebauungsplanes ist die Mindestanzahl der Bäume pro Strasse durch einen entsprechenden Zahleneinschrieb festgelegt.

Die Bäume müssen einen Stammumfang von mind. 20cm , gemessen in ein Meter Höhe über der Bodenoberfläche, haben. Für Baumscheiben gilt eine Mindestgröße von 6qm; für Grünstreifen mit Bäumen eine Mindestbreite von 1.50m.

(§9 Abs. 1 Nr. 20 u. 25 BauGB)

1.07.2 Anpflanzungen auf den Grundstücken

Je angefangene 250qm Grundstücksfläche ist mind. ein grosskroniger Laubbaum oder sind zwei kleinkronige Laubbäume gemäß Pflanzliste (s.1.09) zu pflanzen.

Mindestens 30% der angepflanzten Gehölze müssen den Arten der Pflanzliste (s.1.09) entsprechen. Der Koniferenanteil ist auf max. 20% aller auf dem Grundstück gepflanzten Gehölze zu begrenzen.

(§9 Abs.1 Nr. 20 u. 25 BauGB)

1.08 Fassadenbegrünung

Mind. 15% der geschlossenen Wandflächen baulicher Anlagen sind entsprechend Pflanzliste (s.1.09) zu begrünen.
(§9 Abs. 1 Nr. 20 u. 25 BauGB)

1.09 Pflanzliste

1. Bäume

Deutscher Name	Wissenschaftl Name	Krone:	Deutscher Name	Wissenschaftl Name	Krone:
Bergahorn	Acer pseudoplatanus	g=groß	Sommerlinde	Tilia platyphyllos	g
Eberesche	Sorbus aucuparia	k=klein	Spitzahorn	Acer platanoides	g
Feldahorn	Acer campestre	k	Stieleiche	Quercus robur	g
Hainbuche	Carpinus betulus	g	Traubeneiche	Quercus petraea	g
Mehlbeere	Sorbus aria	k	Holz-Apfel	Malus sylvestris	k
Schw. Mehlbeere	Sorbus intermedia	k	Winterlinde	Tilia cordata i.S.	g
sowie Obstbäume als Hochstämme, z.B.					
Apfel	Malus domestica i.S.	k	Sauerkirsche	Prunus cerasus i.S.	k
Birne	Pyrus communis i.S.	g	Süßkirsche	Prunus avium i.S.	g
Eberesche	Sorbus aucuparia Ed.	k	Walnuß	Juglans regia	g
Edelkastanie	Castanea sativa	g	Zwetschge	Prunus domestica i.S.	g
Mispel	Mespilus germanica	k	Speierling	Sorbus domestica	k

2. Sträucher

Deutscher Name	Wissenschaftl Name	Deutscher Name	Wissenschaftl Name
Bluthartriegel	Cornus sanguinea	Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus
Gem Heckenkirsche	Lonicera xylosteum	Schlehe	Prunus spinosa
Hasel	Corylus avellana	Hundsrose	Rosa canina
Eingr. Weißdorn	Crataegus monogyna	Schneeball	Viburnum lantana
Zweiggr. Weißdorn	Crataegus laevigata	Weinrose	Rosa rubiginosa
Liguster	Ligustrum vulgare	Gewöhl.	Viburnum opulus
		Schneeball	

3. Fassadenbegrünung

Deutscher Name	Wissenschaftl. Name	Wuchshöhe [m]	Lichtbedarf	Kletterhilfe	Anm.:
Baumwürger	Celastrus orbiculatus	12	+/o	ja	
Waldrebe	Clematis vitalba	10	+/o	ja	einheimisch
ital. Waldrebe	Clematis viticella	5	+/o	ja	einheimisch
Efeu	Hedera helix	20	o/-	nein	einheimisch
Immergr. Geißblatt	Lonicera henryi	3	o/-	ja	einheimisch
Wilder Wein	Parthenocissus quinquefolia	10	+/o	in der Jugend erforderl.	
Wilder Wein	Parthenocissus quinquefolia „Engelmannii“	10	+/o	nein	
Wilder Wein	Parthenocissus quinquefolia „Veitchii“	12	+/o	nein	
Je-länger-je-lieber	Lonicera caprifolium	8	o/-	ja	einheimisch
Kletterhortensie	Hydrangea petiolaris	8	O	nein	

1.10 Versickerung von Niederschlagswasser

Niederschlagswasser von Terrassen, Hofflächen und Wegen der Baugrundstücke - ausgenommen auf der mit "Bodenverunreinigung" gekennzeichneten Fläche - ist über die belebte Bodenschicht zu versickern.
(§9 Abs. 1 Nr. 14 u. 20 BauGB)

2. Festsetzungen nach dem Landesrecht
(§9 Abs. 4 BauGB LV. m. § 87 Hess. Bauordnung)

2.01 Gestaltung von Doppelhäusern

Doppelhäuser sind mit gleichen Sockel-, Trauf- u. Firsthöhen sowie einheitlichen Dachneigungen auszuführen. Die Fassadengestaltungen sind aufeinander abzustimmen.

Ausnahmen hiervon sind zulässig, wenn für beide Doppelhaushälften ein verbindliches (öffentl. rechtlich abgesichert) Gestaltungskonzept vorgelegt wird.
(§87 Abs.1 Nr.1 HBO)

2.02 Einfriedigungen

Einfriedigungen sind in Form von Hecken oder durchbrochenem Zaunmaterial bis zu einer Höhe von 1.20m zulässig. Sockel sind unzulässig. Die Zäune müssen einen Mindestbodenabstand von 1m haben.
(§87 Abs.1 Nr.3 HBO)

2.03 Grundstücksfreiflächen

Die nicht überbauten oder durch notwendige Stellplätze, Zugänge oder Zufahrten inanspruchgenommene Grundstücksfreiflächen sind gärtnerisch anzulegen.
(§87 Abs.1 Nr. 5 HBO)

2.04 Müll-/ Abfallbehälter

Die Standplätze für Müll- u. Recyclingbehälter sind durch einen Sichtschutz einzufassen und so gegen Einsicht von der öffentlichen Verkehrsfläche abzuschirmen. Der Sichtschutz ist zusätzlich mit Hecken oder Rankpflanzen abzapflanzen.
(§87 Abs.1 Nr.3 HBO)

2.05 Verwertung von Niederschlagswasser

Das auf Dachflächen anfallende Niederschlagswasser ist in eine Zisterne einzuleiten und für die Toilettenspülung oder Gartenbewässerung zu verwenden. Das Fassungsvermögen sollte mind. 30l/qm projizierter Dachfläche betragen. Der Zisternenüberlauf erfolgt - ausgenommen auf d. mit "Bodenverunreinigung" gekennzeichneten Fläche - zur Versickerung auf dem Baugrundstück über eine Schotterrigole mit hydraulischem Anschluss an die wasseraufnehmenden Bodenschichten (s. hierzu auch Textpkt.3.07)
(§9 Abs. 4 BauGB LV. m. §87 Abs. 2 Nr.3 HBO)

3. Allgemeine Hinweise und nachrichtliche Übernahmen
(§9 Abs. 4 u. 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 zu beachten in der jeweils gültigen Fassung sind:

- die Hessische Bauordnung
- das Hess. Nachbarrecht
- die Stellplatzsatzung der Stadt Hanau

3.03 Denkmalschutz/Bodenfunde

Nach §20 Hess. Denkmalschutzgesetz sind dem Landesamt für Denkmalpflege in Wiesbaden alle bei Erdarbeiten auftretenden Funde (Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen, 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.

3.04 Versorgungsleitungen

Die Versorgungsträger sind frühzeitig (mind. 6 Monate) vor Beginn v. Strassenbaumassnahmen zu verständigen.

3.05 Grundwasser

Im Rahmen einer Machbarkeitsprüfung zur Bewirtschaftungsmöglichkeit für Niederschlagswasser (Umweltbüro Schotten) wurden im Juli 2000 -verteilt auf das gesamte Neubaugebiet- an 15 Untersuchungsstellen Bodenproben entnommen.

und die Grundwasserstände gemessen. Letztere wurden zwischen 1.60 m und 2.60 m unter der Geländeoberfläche festgestellt.

Da die Messungen im Juli stattfanden, d.h. bei normalerweise nicht hohen Grundwasserständen, prognostiziert die Machbarkeitsprüfung Grundwasser-Höchststände von im Mittel 1.0 m bis 1.6 m unter Geländeoberfläche (d.h. Werte von 100.0 m ü.NN für die westlichen Bauflächenbereiche und von 100.60 m ü.NN für die östlichen).

Aufgrund dieser Grundwasserstände wird empfohlen, Gebäudekeller in Form wasserdichter Wannen auszuführen.

Grundwasserhaltungen bedürfen gemäß § 19 HWG einer Genehmigung durch die Wasserbehörde des Main-Kinzig-Kreises.

3.06 Bodenverunreinigungen

Entsprechend einer umwelttechnischen Untersuchung (siehe auch Begründung zum Bebauungsplan unter Punkt 9.) sind für die Fläche mit Bodenverunreinigungen (im südwestlichen Pianbereich) folgende Nutzungsbedingungen zu beachten:

- Eine oberflächennahe (bis 1m unter Geländeoberkante) Weiterverwendung
- von ausgehobenen Auffüllmaterial auf den Grundstücken ist nicht zulässig.
- Aushub ist grundsätzlich chemisch zu deklarieren und entsprechend den Analyseergebnissen auf Grundlage der Verwertungskategorien nach LAGA zu verwerten.
- Freiflächen ohne Aushub sind bei der Bebauung zu versiegeln oder durch eine 0,30m mächtige Mutterbodenschicht abzudecken.

Darüber hinaus ist vor Bauarbeiten in diesem Bereich generell das Regierungspräsidium Darmstadt, Abt. Staatliches Umweltamt Hanau, Dez. 43.1, zu beteiligen.

3.07 Versickerung von Niederschlagswasser

Bezüglich der Versickerung von Oberflächenwasser ist bei Flurabständen (Flur = O.K. fertiges Gartengelände auf dem jeweiligen Grundstück) von unter 1.50 m zum Grundwasserstand eine entsprechende Erlaubnis bei der Unteren Wasserbehörde des Main-Kinzig-Kreises einzuholen.