

Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan Nr. 812 „Zwischen Bahnlinie und Speckweg“

Inhalt

7.0 Hinweise und Textliche Festsetzungen

- 7.1 Allgemeine Hinweise
- 7.2 Textliche Festsetzungen nach Bundesrecht
- 7.3 Textliche Festsetzungen nach Landesrecht
- 7.4 Nachrichtliche Übernahmen
- 7.5 Hinweise

7. Hinweise und textliche Festsetzungen

7.1 Allgemeine Hinweise

- 7.1.1 Gesetzliche Grundlage für den Bebauungsplan ist das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15.12.2001, sowie die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.10.1990
- 7.1.2 Die planerischen Festsetzungen dieses Bebauungsplans ersetzen nicht Gesetzesvorschriften sowie allgemein gültige baurechtliche Bestimmungen, Normen und Satzungen
- 7.1.3 Der Geltungsbereich der textlichen Festsetzungen ist durch den zeichnerisch festgesetzten Geltungsbereich des Bebauungsplans festgesetzt.

7.2 Textliche Festsetzungen nach Bundesrecht

- 7.2.1 Private Grünfläche – Zweckbestimmung Freizeitgärten
 - 7.2.1.1 Die Flächen werden als private Grünflächen – Freizeitgärten festgesetzt. Im Bereich der Gartengebiete mit der zusätzlichen Kennzeichnung Pferdehaltung ist Tierhaltung ausnahmsweise zulässig, in den sonstigen Bereichen ist Tierhaltung unzulässig.
§ 9 Abs.1 Nr. 15 BauGB
 - 7.2.1.2 Größe der Gärten
Die Mindestgröße der Gärten beträgt im Bereich der Gartengebiete 1 300 m², im Bereich der Gartengebiete 2 750 m².
§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
 - 7.2.1.3 In Gärten im Bereich der Gartengebiete 2 ist mindestens ein Drittel der Gartenfläche als Obstwiese anzulegen. (siehe auch Textfestsetzung Nr. 7.2.1.9 – Anpflanzung von Obstbäumen)
§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB
 - 7.2.1.4 Das Abstellen von Fahrzeugen, Booten oder Campingwagen etc. sowie das Lagern von Baumaterialien und ähnlichem ist unzulässig.
§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB
 - 7.2.1.5 Die Befestigung von Wegen, Stellplätzen- und Sitzplatzflächen mit wasserundurchlässigem Materialien ist unzulässig.
§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
 - 7.2.1.6 Nebenanlagen sind nur in Form von Gartenlauben, Gewächshäusern und offenen Überdachungen zulässig. Ausnahme: Bereiche mit der Kennzeichnung Pferdehaltung. Für die hier ausnahmsweise zulässige Tierhaltung dürfen Stallungen / Unterstände errichtet werden, max. Größe: 50 m² Überbauung je 750 m² Grundstücksfläche, jedoch max. 100 m².

Gartenlauben sind bauliche Anlagen, die zur Unterbringung von Gartengeräten und anderen für den Aufenthalt von Personen auf dem Grundstück benötigten Gegenständen wie Gartenstühle, Sonnenschirme etc. dienen. Außerdem sollen sie vor Unbilden der Witterung schützen.

Zulässig sind nur ebenerdige, erdgeschossige und nicht unterkellerte bauliche Anlagen, die nicht zum dauernden Aufenthalt von Menschen oder zu gewerblichen Zwecken genutzt werden dürfen.

Die überbaute Fläche eines Freizeitgartens mit Gartenlaube einschl. offener Überdachung (Freisitz) sowie Gewächshaus darf 24 m² je Gartenparzelle nicht überschreiten.

Je Gartenparzelle ist ein Stellplatz auf dem Grundstück zulässig.

§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB

7.2.1.7

Bauweise

Die nach Nr. 7.2.1.6 zulässigen baulichen Anlagen dürfen ausnahmsweise in der abweichenden Bauweise errichtet werden. Abweichend hiervon können Gartenlauben den nach HBO erforderlichen Grenzabstand unterschreiten. Werden sie mit seitlichem Grenzabstand errichtet, so muß dieser mindestens 2 m betragen.

§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB

7.2.1.8

Erhalt von Bäumen

Die als zu erhalten festgesetzten Bäume sind dauerhaft zu pflegen und bei Abgang durch gleichwertige standortgerechte Bäume zu ersetzen.

Mindestpflanzgröße 10/12 cm StU. in 1 m Höhe

§ 9 Abs.1 Nr.25 BauGB in Verbindung mit § 9 Abs.1 Nr.20 BauGB

7.2.1.9

Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen. Es sind Gehölze der nachfolgenden Liste zu verwenden und dauerhaft zu unterhalten. Die Auswahl der anzupflanzenden und nach zu pflanzenden Gehölze innerhalb der Freizeitgärten hat zumindest zu 50 % die nachstehende Artenliste einzuhalten.

§ 9 Abs.1 Nr.25 BauGB in Verbindung mit § 9 Abs.1 Nr.20 BauGB

Pflanzliste:

Bäume:

Acer campestre

Carpinus betulus

Crataegus laevigata

Crataegus l. P. Scarlet

Crataegus monogyna

Prunus padus

Sorbus aucuparia

Sorbus domestica

Feldahorn

Hainbuche

zweiggriffliger Weißdorn

Rotdorn

eingriffliger Weißdorn

Traubenkirsche

Vogelbeere

Speierling

Obstbäume:

Apfel

Birne

Kirsche

Pfirsich
Zwetschge, Pflaume, Mirabelle
Speierling

Zum Anpflanzen von Sträuchern und Laubgehölzhecken sind u.a. folgende Arten zu verwenden:

Carpinus betulus	Hainbuche
Cornus sanguinea	Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuss
Crataegus monogyna	Weissdorn
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Hedera helix	Efeu
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa canina	Hundsrose
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Viburnum opulus	Schneeball

Ausnahme:

Taxus baccata	Eibe
---------------	------

Bei Gärten über 1000 m² sind zusätzlich auch für Einzelbaumpflanzungen zulässig:

Juglans regia	Walnuss
Acer i.S.	Ahorn
Betula i.S.	Birke
Carpinus betulus	Hainbuche
Fraxinus excelsior	Esche
Quercus robur	Stieleiche

7.2.1.10

Verkehrsflächen

Die vorhandenen öffentlichen Wege sind im derzeitigen Ausbauniveau zu erhalten. Ausnahmsweise ist der Ausbau zulässig, dabei ist das Ausbauniveau auf einen Wegequerschnitt von 3 m und die Versiegelung auf eine durchschnittliche Wasserdurchlässigkeit von 40 % begrenzt. Die restliche Wegeparzelle ist als Straßenbegleitgrün (Wiesenstreifen) anzulegen.

§ 9 Abs. 1 Nr.11 und 20 BauGB

7.3

Textliche Festsetzungen nach Landesrecht

§ 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 81 HBO

7.3.1

Gartenlauben und Gerätehütten sind in Holzbauweise auszuführen, insbesondere die Außenwandverkleidung mit anderen Materialien ist unzulässig.

Die Fassaden sind in gedeckten Farbtönen zu gestalten.

- 7.3.2 Stallungen und Unterstände sind in Holzbauweise auszuführen, insbesondere die Außenwandverkleidung mit anderen Materialien ist unzulässig.
Die Fassaden sind in gedeckten Farbtönen zu gestalten.
- 7.3.3 Gewächshäuser sind nur als temporäre Bauten in einfacher Ausführung zulässig.
- 7.3.4 Einfriedungen sind bis zu einer Höhe von 1,80 m in Form von Hecken, senkrechten Holzlattenzäunen oder berankten Maschendrahtzäunen zulässig. Stacheldraht ist nicht zulässig. Zäune müssen einen Mindestbodenabstand von 10 cm haben. Sockel sind unzulässig. Sichtschutzeinrichtungen entlang der Grundstücksgrenzen sind unzulässig, Ausnahme Hecken.

7.4 Nachrichtliche Übernahme

§ 9 Abs. 6 BauGB

- 7.4.1 Naturschutz
Streuobstwiesen STO und Feldgehölze FG stehen unter dem besonderen Schutz des Hessischen Naturschutzgesetzes. Nach § 15 d Abs. 3 HENatG sind Handlungen, die zu einer Zerstörung oder sonstigen erheblichen Beeinträchtigung führen können unzulässig.
§ 15 d Abs. 1 Nr. 5 HENatG
- 7.4.2 Denkmalschutz
Sicherung von Bodendenkmälern
Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Archäologische Denkmalpflege, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen.
§ 20 HDSchG
- 7.4.3 Oberflächennahe Lagerstätten
Das Plangebiet liegt zu großen Teilen innerhalb einer Rohstoffsicherungsfläche. Es handelt sich hierbei um eine wertvolle Sand- und Kieslagerstätte. (Abgrenzung: siehe Übersichtsplan; Anlage 1)
§ 9 Abs.6 BauGB

7.5 Hinweise

- 7.5.1 Grundwasser
Grundwasserentnahmen in geringen Mengen für Zwecke des nicht gewerbsmäßigen Gartenbaus sind der Unteren Wasserbehörde anzuzeigen.
- 7.5.2 Infrastrukturversorgung
Für die privaten Grünflächen ist kein Anschluss an Ver- und Entsorgungsleitungen (Strom, Wasser, Abwasser etc.) vorgesehen.

Aus Immissionsschutzgründen kann eine Stromerzeugung ausschließlich mit Photovoltaik-Anlagen erfolgen.

Es ist sicherzustellen, dass vorhandene Versorgungsleitungen nicht überbaut werden. Bei Neuanpflanzungen von Bäumen oder der Errichtung von Einfriedungen sind die im Regelwerk vorgegebenen Sicherheitsabstände einzuhalten bzw. in Absprache mit den Stadtwerken Hanau geeignete Schutzmaßnahmen zu treffen, um eine Beeinträchtigung der Leitungen durch Wurzelwerk oder Einwirkung auf Grund und Boden zu verhindern.

Die DIN VDE 0210, in der die Mindestabstände von Hochspannungsfreileitungen u.a. zu Gelände, zu baulichen Anlagen sowie zu Verkehrsräumen geregelt sind, ist einzuhalten.

Anfallende Fäkalien sind über separate, nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik gebaute, Komposttoiletten zu entsorgen. Die Herstellungsarbeiten und –kosten sowie die Unterhaltung der Komposttoilettenanlagen obliegt den Gartenpächtern bzw. Eigentümern. Die im Rahmen der Tierhaltung anfallenden Fäkalien sind fachgerecht – zu entsorgen.

- 7.5.3 Baumschutzsatzung der Stadt Hanau
Es gilt die Baumschutzsatzung der Stadt Hanau vom 21.05.1991
- 7.5.4 Schutz von Bäumen
In jeder Phase der Baudurchführung sind die zu erhaltenden Bäume von schädigenden Einflüssen zu bewahren.
- 7.5.5 Immissionen, Emissionen und sonstige Einwirkungen
Östlich des Plangebietes verläuft die Bahnlinie Hanau-Eberbach. Der Schutz von Beeinträchtigungen aus dem Eisenbahnbetrieb wie Immissionen, Emissionen oder sonstige Einwirkungen können nicht geltend gemacht werden, da die Bahnlinie planfestgestellt ist.



(ohne Maßstab)