

Bebauungsplan 813.1 'Kindergarten Hirtengartenstraße'

HINWEISE UND TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1.0 Allgemeine Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

- 1.01 Gesetzliche Grundlagen sind das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 8.12.86 und die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.1.1990.
- 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.

Das Landesamt verweist in diesem Zusammenhang ausdrücklich darauf, daß in westlich angrenzenden Bereichen bereits früher keltische Grabstellen bekannt geworden sind.

1.04 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.

1.05 Die Stadtwerke Hanau - zuständig für die Versorgung des Plangebietes mit Wasser, die Südhessische Gas und Wasser AG - zuständig für die Gasversorgung, sowie die Energieversorgung Offenbach - zuständig für die Elektrizitätsversorgung - benötigen in den Straßen die Freihaltung entsprechender Trassen zur Verlegung ihrer Leitungen.

Vor Beginn der Bauarbeiten sind die betroffenen Versorgungsträger zu benachrichtigen.

1.06 Das Plangebiet wird nach Auskunft des Bergamtes Bad Hersfeld von einem auf Braunkohle verliehenen Bergwerksfeld überdeckt. Unterlagen über ehemaligen Bergbau liegen nicht vor, er ist jedoch nicht völlig auszuschließen.

Es ist deshalb bei Aushubarbeiten auf Anzeichen alten Bergbaus zu achten und gegebenenfalls die Bauaufsichtsbehörde der Stadt Hanau zu benachrichtigen.

1.07 Nach der allgemeinen Baugrunduntersuchung des Hessischen Landesamtes für Bodenforschung sind die Untergrundverhältnisse des Baugebietes für diesen Abschnitt des Maintales als normal anzusehen.

Die ungestörte Grundwasseroberfläche liegt ca. 4 - 5 m unter Geländeoberkante. Sie ändert sich korrespondierend mit dem Mainwasserspiegel, bzw. in Abhängigkeit von Niederschlag und Jahreszeit. Dabei sind auch Anstiege über das genannte Maß möglich.

Grundwasser des Gebietes können betonschädigende Bestandteile aufweisen.

1.08 Wasserversorgungs- und Kanalisationsanlagen bedürfen einer Genehmigung gemäß § 44 HWG.

- 1.09 Bauanträge für Bauvorhaben in einem Entfernungsbereich von max. 60 m zur Bundesbahnstrecke Hanau-Eberbach sind zur Stellungnahme der Bundesbahn vorzulegen.
- 1.10 Wasser-/Abwasser oder Gasleitungen parallel der Bundesbahnstrecke dürfen nur dann verlegt werden, wenn Schutzvorkehrungen getroffen werden, so daß der Bahnbetrieb nicht beeinträchtigt wird.
Im übrigen sind nach Mitteilung der Deutschen Bundesbahn Leitungstrassen parallel der Bahn unerwünscht.
- 1.11 Oberflächenwasser dürfen dem Bundesbahngelände nicht zugeführt werden.
- 1.12 Von beabsichtigten Änderungen wasserrechtlicher Art, die auf die Bahnanlagen einwirken können, ist die Deutsche Bundesbahn rechtzeitig zu unterrichten.

2. Festsetzungen nach Bundesrecht

(§ 9 BauGB)

- 2.01 Die notwendigen Stellplätze sind nur innerhalb der ausgewiesenen Parkplatzfläche zulässig.
- 2.02 Die Befestigung der Parkplatzfläche ist als Schotterrassen - ohne seitliche Einfassung - auszuführen (§ 9 (1) 20. BauGB).
- 2.03 Pro 3 Parkplätze ist ein Obstbaum (Hochstamm) zu pflanzen (§ 9 (1) BauGB).
- 2.04 Die Befestigung des Zufahrtsweges (verkehrsberuhigter Bereich) zur Kindertagesstätte ist nur in wassergebundener Bauweise oder Verbundpflaster zulässig (§ 9 (1) 20. BauGB).
- 2.05 Das anfallende Oberflächenwasser der Dachflächen der Kindertagesstätte ist über ein getrenntes Leitungsnetz in eine Zisterne abzuleiten (§ 9 (1) 16. und 20. BauGB). Das Fassungsvermögen dieser Zisterne sollte mind. 75 l/m² projizierter Dachfläche betragen. Bei entsprechender Prüfung des Baugrundes kann die Zisterne auch mit einer Sickereinrichtung kombiniert werden. In diesem Fall läßt sich das Fassungsvermögen auf 50 l/m² projizierter Dachfläche begrenzen.
- 2.06 Flachdächer oder flachgeneigte Dächer bis 20 ° sind zumindest mit einer extensiven Dachbegrünung auszuführen (§ 9 (1) 25. BauGB).
- 2.07 Großflächige, geschlossene Fassadenteile (ca. Größe 15 m²) sind mit einer Wandgrünung zu versehen (§ 9 (1) 25. BauGB).
- 2.08 Entlang der südlichen, östlichen und nördlichen Grenze der Kindertagesstätte ist eine 3 m breite Haselhecke (*Corylus avellana*) zu pflanzen (§ 9 (1) 25 a BauGB).
- 2.09 Im Bereich der Kindertagesstätten - Freiflächen sind bei der Neuanpflanzung von Bäumen auch Arten zu verwenden wie:

- Walnuß (*Juglas regia*)

- Obstbäume als Hochstamm in
alten bekannten Sorten

(§ 9 (1) 25 a BauGB).

Bei der Bepflanzung zur Bahnlinie sind solche Gehölze zu wählen, die entsprechend ihrer maximalen Wuchshöhe im Falle des Umstürzens weder Leitungen treffen noch in das freizuhaltende Lichtraumprofil der Gleise ragen können. Als Bezugslinie geltend die Hinterkanten der Maste.

3. Festsetzungen nach Landesrecht

(§ 9 (4) BauGB, § 118 HBO)

3.01 Die Einfriedigung des KITA-Geländes ist nur als Maschendrahtzaun oder Holzlattenzaun in einer Höhe max. 1.20 m zulässig.

3.02 Das Kindertagesstättengrundstück ist so einzufriedigen, daß ein Betreten der Bahnanlagen verhindert ist.
Der Zugang zur Kindertagesstätte darf nicht über den Weg parallel zur Bahn hergestellt werden.

3.03 Die äußere Gestaltung des KITA-Geländes hat aufgrund seiner Lage Bezug zu nehmen auf die angrenzende landschaftliche Charakteristik und muß sich in diese spannungsfrei einfügen.