

**Textliche Festsetzungen, allgemeine Hinweise und
nachrichtliche Übernahmen**

**I. Festsetzungen nach dem Baugesetzbuch (BauGB) und der
Baunutzungsverordnung (BauNVO)**

- 1.01 Frühere Festsetzungen
- 1.02 Einschränkungen der Zulässigkeit im WA-Gebiet
- 1.03 Bauweise
- 1.04 Berechnung der Grund- und Geschoßflächenzahl
- 1.05 Nebenanlagen
 - 1.05.1 Versorgung
 - 1.05.2 Stellplätze und Garagen
- 1.06 Grünflächen
 - 1.06.1 Grünflächen/Streuobstbau
 - 1.06.2 Öffentliche Grünflächen/Kinderspielplatz
 - 1.06.3 Öffentliche Grünfläche/Wiese
- 1.07 Flächen mit Geh- und Fahrrechten
- 1.08 Schallschutzmaßnahmen
- 1.09 Flächen für die Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern
 - 1.09.1 Straßenbäume
 - 1.09.2 Hecke
 - 1.09.3 Hecke/Baumreihe
 - 1.09.4 Feldgehölze
 - 1.09.5 Ackerrain/Saumstreifen
- 1.10 Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- 1.11 Höhenlage der baulichen Anlagen

2. Festsetzungen nach Landesrecht

- 2.01 Dachgestaltung
- 2.02 Gestaltung von Doppelhäusern und Garagen
- 2.03 Gestaltung von Nebenanlagen
 - 2.03.1 Versorgung
 - 2.03.2 Garagen
- 2.04 Einfriedigungen
- 2.05 Gestaltung der Vorgärten, Wege und Zufahrten
 - 2.05.1 Vorgärten
 - 2.05.2 Wege und Zufahrten
- 2.06 Gestaltung der PKW-Stellplätze
- 2.07 Gestaltung der Grundstücksfreiflächen

3. **Allgemeine Hinweise und nachrichtliche Übernahmen**

- 3.01 Andere rechtliche Bestimmungen
- 3.02 Denkmalschutz/Bodenfunde
- 3.03 Wasserschutzzone
- 3.04 Bodenverhältnisse
- 3.05 Wasserwirtschaftliche Belange
- 3.06 Versorgungsanlagen
- 3.07 Gründungen und Tiefbauarbeiten
- 3.08 Niederschlagswasser

I. **Festsetzungen nach dem Baugesetzbuch (BauGB) und der Baunutzungsverordnung (BauNVO)**

1.01 **Frühere Festsetzungen**

Für den Geltungsbereich werden alle früheren planungsrechtlichen Festsetzungen, die diesem Bebauungsplan widersprechen, aufgehoben.

1.02 **Art der Nutzung/Einschränkungen der Zulässigkeit im Allgemeinen Wohngebiet**

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 4 Abs. 3 BauNVO i. V. m. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO

In den Allgemeinen Wohngebieten sind Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht zulässig.

1.03 **Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche**

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 i. V. m. §§ 22 und 23 BauNVO

1.03.1 In den Allgemeinen Wohngebieten sind nur Einzel- und Doppelhäuser in offener Bauweise zulässig.

1.03.2 Bei Neubauvorhaben darf die straßenseitige Frontlänge der geplanten Baukörper (Einzel- und Doppelhäuser) max. 14 m nicht überschreiten.

1.03.3 Bei Baugrenzen ist das Vortreten von untergeordneten Bauteilen in geringfügigem Ausmaß als Ausnahme zulässig.

1.04 **Berechnung der Grund- und Geschoßflächenzahl**

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 19 Abs. 4 und 20 Abs. 3 BauNVO

Die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen als Vollgeschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände sind auf die Geschoßfläche nicht anzurechnen, sofern eine Geschoßflächenzahl bei I-geschossiger Bauweise von 0.5 und bei II-geschossiger Bauweise von 0.8 nicht überschritten wird.

Die festgesetzte Grundflächenzahl darf in Ausnahmefällen bis zu einer Grundflächenzahl von 0.4 überschritten werden.

1.05 **Nebenanlagen**

§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. § 14 BauNVO

1.05.1 Untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen sind nicht zulässig. Als Ausnahme können die der Versorgung des Gebietes mit Elektrizität und Wasser dienenden Nebenanlagen in den überbaubaren Flächen zugelassen werden.

- 1.05.2 Stellplätze und Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Als Ausnahme sind in den Baugebieten die notwendigen Stellplätze und Garagen auch außerhalb der vorbezeichneten Flächen zulässig, wenn hierdurch der geforderte Grünflächenanteil der nicht überbaubaren Grundstücksfläche erhalten bleibt.

1.06 **Grünflächen**
§ 9 Abs. I Nr. 15 BauGB i. V. m. § 9 Abs. I Nr. 20 u. 25 BauGB

- 1.06.1 **Grünflächen/Streuobstbau**
Die Grünflächen sind ausschließlich als Grünland (Wiese/Weide) mit Streuobstbau (Hochstämme) zu nutzen. Je 100 qm Fläche ist ein Obstbaumhochstamm zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang ist Ersatz zu pflanzen. Die Arten sollen der nachstehenden Liste entnommen werden (Beispiele) :

Apfelsorten: Boskoop, Brettacher, Bischofsmütze, Freiherr von Berlepsch, Geheimrat Oldenburg, Goldparmäne, Gravensteiner, Hilde, Kaiser Wilhelm, Rheinischer Bohnapfel, Roter Eisenapfel, Schafsnase
Birnensorten: Alexander Lukas, Gräfin von Paris, Gute Luise, Neue Poiteau, Pastorenbirne, Williams Christ, Gute Graue
Süßkirschen: Buriat, Haumüller, Hedelfinger, Napoleon, Teickners Schwarze, Viola
Pflaumen: Zwetschgen, Mirabellen: Hauszwetschge, Bühler Frühzwetschge, Große Grüne, Nancy Mirabelle
Andere: Quitte, Mispel, Speierling, Walnuß

Die Pflege der Unternutzung sollte in Form einer 2-maligen Mahd durchgeführt werden. Das Mähgut ist zu entfernen. Die Pflege ist vom Eigentümer durchzuführen. Der Einsatz von Agrochemikalien ist untersagt. Ausnahme: Empfehlung von Pflanzenschutzamt. Bauliche Anlagen dürfen nicht errichtet werden. Einzäunungen sind nicht gestattet.

Die im Plan mit ① gekennzeichneten Flächen und Maßnahmen dienen dem Ausgleich zu erwartender Eingriffe in den Naturhaushalt durch die Herstellung der Erschließungsmaßnahmen (Straßen, verkehrsberuhigte Flächen, Fuß- und Radwege, Graswege) und werden als solche den Erschließungsflächen zugeordnet.

1.06.2 **Öffentliche Grünflächen/Kinderspielplatz**

Die vorhandenen Wiesenflächen sind zu erhalten und nur durch "bespielen" in ihrem Zustand zu verändern. Der Einsatz von Agrochemikalien ist untersagt. Ausnahme: Empfehlung von Pflanzenschutzamt. Der Grünflächenanteil des Spielplatzes wird mit 80% festgesetzt. Die restlichen Flächen sind aus versickerungsfähigem Material herzustellen. Bei der Pflanzenauswahl ist im Spielplatzbereich auf ungiftige Pflanzenarten zu achten (§ 4 Abs. 3 der Kinderspielplatzverordnung vom 29. Juli 1977 GVB1 I. S. 349). Der Spielplatzbereich ist nach Norden mit einer mind. 2-reihigen Heckenpflanzung anzupflanzen. In die Pflanzung ist ein Zaun nach 2.04 zu integrieren. Für die Pflanzung sind Arten der Liste unter 2.07 zu verwenden.

1.06.3 **Öffentliche Grünflächen/Wiesen**

Die vorhandenen Wiesenflächen sind zu erhalten. Die vorgeschlagenen Wege sind mit einem wasserdurchlässigen Belag (z. B. Kies, Einstreudecke) zu versehen.

1.07 **Mit Geh- und Fahrrechten zu belastende Flächen**
§ 9 Abs. I Nr. 21 BauGB

Die in der Planzeichnung dargestellten Geh- und Fahrrechte sind zugunsten der über diese Feldwege erschlossenen landwirtschaftlichen Flächen einzutragen.

1.08 **Schallschutzmaßnahmen**
§ 9 Abs. I Nr. 24 BauGB

Die Wohngebäude entlang der Lützelbuchener Straße (Landesstraße 3195) sind an der Straßenseite mit Fenstern der Schallschutzklasse 2 entsprechend VDI 2719 Schalldämmung von Fenstern auszurüsten.

1.09 Flächen für die Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern
§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB in Verbindung mit § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB

1.09.1 Straßenbäume

Die in der Planzeichnung dargestellten Baumstandorte sind verbindlich. Es sind Bäume der Wuchsklasse 3 x verpflanzt mit 20/25 cm Stammumfang in 1 m Höhe und einem Kronenansatz nicht unter 3 m zu pflanzen.

Sie sollen in einem geringstmöglichen Abstand gepflanzt werden. Pro Straßenzug ist nur eine Baumart zu verwenden. Die Baumscheiben sind in einer Mindestgröße von 6 m² herzustellen. Der Stammbereich ist durch wirksame Maßnahmen zu schützen. Es wird empfohlen, die Bäume der nachstehenden Liste zu verwenden. (K und G stehen für klein- bzw. großkronige Bäume):

Laubbäume

Bemerkungen:

Feldahorn

K

Spitzahorn

G

Bergahorn

G

Hainbuche

G

Traubeneiche

G

Stieleiche

G

Mehlbeere

K

Vogelbeere

K

Schwed. Mehlbeere

K

Als Obstbäume

Edelkastanie

G

Walnuß

G

1.09.2 Anpflanzen einer Hecke

Je 100m² Fläche sind 8 Heister (150/175cm) und 40 Sträucher (2 x v; ca. 80/100) zu pflanzen. Es sind einheimische und standortgerechte Gehölze zu verwenden.

Die im Plan mit ② gekennzeichneten Flächen und Maßnahmen dienen dem Ausgleich zu erwartender Eingriffe in den Naturhaushalt auf den im Bebauungsplan mit A, B, C und D gekennzeichneten Flächen (Allgemeine Wohngebiete) und werden diesen als Sammel-Ersatzflächen und –maßnahmen zugeordnet.

1.09.3 **Anpflanzen einer Hecke / Baumreihe**

Je 100m² Fläche sind ein Baum I. Ordnung (StU = 18/20cm), 2 Bäume II. Ordnung (StU = 16/18cm), 5 Heister (150/175cm) und 40 Sträucher (2 x v; 60/80, 80/100) zu pflanzen. Es sind einheimische und standortgerechte Gehölze zu verwenden.

Die im Plan mit ② gekennzeichneten Flächen und Maßnahmen dienen dem Ausgleich zu erwartender Eingriffe in den Naturhaushalt auf den im Bebauungsplan mit A, B, C und D gekennzeichneten Flächen (Allgemeine Wohngebiete) und werden diesen als Sammel-Ersatzflächen und –maßnahmen zugeordnet.

1.09.4 **Anpflanzen eines Feldgehölzes**

Je 100m² Fläche sind ein Baum I. Ordnung (StU = 18/20cm), 2 Bäume II. Ordnung (StU = 16/18cm), 5 Heister (150/175cm) und 40 Sträucher (2 x v; 60/80, 80/100) zu pflanzen. Es sind einheimische und standortgerechte Gehölze zu verwenden.

Die im Plan mit ② gekennzeichneten Flächen und Maßnahmen dienen dem Ausgleich zu erwartender Eingriffe in den Naturhaushalt auf den im Bebauungsplan mit A, B, C und D gekennzeichneten Flächen (Allgemeine Wohngebiete) und werden diesen als Sammel-Ersatzflächen und –maßnahmen zugeordnet.

1.09.5 **Anlage eines Ackerraines / Saumstreifens**

Ansaat der Fläche mit standortgerechtem Gras- und Krautsamen.

Auf 25 v.H. der Fläche sind je 100m² ein Baum I. Ordnung (StU = 18/20cm) sowie und 40 Sträucher (2 x v; 60/80, 80/100) zu pflanzen. Es sind einheimische und standortgerechte Gehölze zu verwenden.

Die im Plan mit ② gekennzeichneten Flächen und Maßnahmen dienen dem Ausgleich zu erwartender Eingriffe in den Naturhaushalt auf den im Bebauungsplan mit A, B, C und D gekennzeichneten Flächen (Allgemeine Wohngebiete) und werden diesen als Sammel-Ersatzflächen und –maßnahmen zugeordnet.

I.10 **Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**

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

Der vorhandene Bewuchs ist, soweit möglich, zu schonen. Die im Plan gekennzeichneten Bäume sind zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Der Stammbereich ist durch wirksame Maßnahmen zu schützen.

Ist eine Erhaltung bei Baumaßnahmen unzumutbar, sind auf dem Grundstück Ersatzpflanzungen vorzunehmen. Die Entscheidung ist im Einvernehmen mit der Unteren Naturschutzbehörde zu treffen. Die zu erhaltenden Bäume sind während der Bauzeit nach DIN 18920 zu schützen.

1.11 **Höhenlage der baulichen Anlagen**

§ 9 Abs. 2 BauGB

Die Oberkante des Erdgeschoßfußbodens darf im Mittel max. 0,50 m über der vorhandenen Geländeoberfläche liegen.

2. **Festsetzungen nach Landesrecht**

§ 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 87 HBO

2.01 **Dachgestaltung**

Die Dächer sind als Satteldach mit einer Dachneigung von 35° bis 40° auszubilden. Mit dem Hauptbaukörper ist die in der Bebauungsplanzeichnung dargestellte Hauptfirstrichtung einzuhalten. Dies ist gewährleistet, wenn mindestens 2/3 der Gebäudedachfläche diese Richtung einhält. Die Dachflächen des Hauptbaukörpers sind in gleicher Neigung auszuführen. Dachaufbauten (Gauben) sind nur bis zu 1/3 der Trauflänge des Hauptbaukörpers - gemessen in der Ansicht der Gaube - als Einzelgauben (z. B. Zwerchgauben) zulässig. Für die Dacheindeckung ist ziegelrotes, kleinteiliges Material zu verwenden.

Die Traufhöhe darf bei I-geschossigen Gebäuden max. 3,50 m und bei II-geschossigen Gebäuden max. 6 m nicht überschreiten.

2.02 **Gestaltung von Doppelhäusern und Garagen**

Doppelhäuser und zusammenhängende Garagen sind in ihrer äußeren Gestaltung und ihren Dachformen aufeinander abzustimmen.

Bei der Errichtung von Doppelhäusern sind diese mit gleichen Sockel- und Traufhöhen sowie einheitlichen Dachneigungen von 35° auszuführen.

2.03 **Gestaltung von Nebenanlagen**

2.03.1 Für Nebenanlagen nach Ziff. 1.05.1 Satz 2 gelten die für Wohngebäude festgesetzten Gestaltungsfestsetzungen nach Ziff. 2.01.

- 2.03.2 Bei Nebenanlagen nach Ziff. 1.05.2 sind alle Dächer bis zu einem Neigungswinkel von 25° flächig extensiv zu begrünen. Die Vegetationsschicht muß mind. eine Dicke von 8 cm aufweisen.

- 9 -

2.04 **Einfriedigungen**

In den Baugebieten sind straßenseitige und seitliche Einfriedigungen bis zur vorderen Baugrenze und bis zu einer Höhe von 1.20 m zulässig. Für Einfriedigungen sind Zäune zu verwenden. Sockelmauern sind straßenseitig zulässig.

Einfriedigungen an den sonstigen Nachbargrenzen sind bis zu einer Höhe von 1.50 m zulässig. Mit diesen Zäunen ist ein Mindestbodenabstand von 10 cm als Durchlaß für Kleintiere (Igel etc.) einzuhalten.

Einfriedigungen zum Außenbereich hin sind nur zulässig als Hecken aus Laubgehölzen (Ausnahme: Eibe) oder als berankte oder in Hecken integrierte Zäune. Es sind Arten der Liste unter 2.07 zu verwenden.

2.05 **Gestaltung der Vorgärten, Wege und Zufahrten**

- 2.05.1 Vorgärten sind - soweit sie nicht als notwendige Zugänge und Zufahrten benötigt werden - als zusammenhängende Grünflächen zu gestalten. In den Vorgärten sind PKW-Stellplätze nicht zulässig. Für jedes Grundstück ist nur eine Zufahrt zulässig, die eine Breite von 3 m nicht überschreiten darf.

- 2.05.2 Die Wege, Zufahrten und sonstige zu befestigende Flächen sind mit luft- und wasserdurchlässigen Belägen zu befestigen, soweit dies nicht der Eigenart notwendiger Nutzung entgegen steht. Es ist entsprechend der vorgesehenen Nutzung Material mit möglichst großem Fugenanteil zu verwenden.

2.06 **Gestaltung der PKW-Stellplätze**

Die Stellplätze sind entsprechend der Stellplatzsatzung der Stadt Hanau anzulegen und zu unterhalten. Die zu pflanzenden Bäume sollen bei der Pflanzung eine Mindestgröße von 16 - 18 cm Stammumfang in 1 m Höhe haben. Die Bäume sind dauerhaft zu erhalten. Der Stammbereich ist durch wirksame Maßnahmen zu schützen. Es wird empfohlen, Gehölze der Liste nach Ziff. 1.09.1 zu verwenden.

2.07 **Gestaltung der Grundstücksfreiflächen**

In den Allgemeinen Wohngebieten sind mindestens 60 % der Gesamtgrundstücksfläche als Garten oder Grünfläche anzulegen und zu unterhalten. Je angefangene 150 qm Grundstücksfläche sind mindestens ein Baum oder Ersatzweise 10 Sträucher zu pflanzen. Vorhandene bzw. nach anderen Festsetzungen zu pflanzende Gehölze werden angerechnet. Der Koniferenanteil ist auf 10% der Gehölzfläche je Grundstück zu begrenzen.

Die Arten sind der nachstehenden Liste und der nach Ziff. 1.09.1 zu entnehmen (Beispiele):

Laubstäucher

Waldrebe
Blut-Hartriegel
Hasel
Weißdorn
Pfaffenhütchen
Efeu
Linguster

Heckenkirsche
Schlehe
Bibernell-Rose
Wein-Rose
Busch-Rose
Hundsrose
Schneeball

3. Allgemeine Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

§ 9 Abs. 4 u. 6 BauGB.

3.01 Andere rechtliche Bestimmungen

Die planerischen Festsetzungen dieses Bebauungsplanes ersetzen nicht die allgemein gültigen baurechtlichen Bestimmungen und Normen.

Insbesondere sind zu beachten in der jeweils gültigen Form:

- das Bundesnaturschutzgesetz
- die Hess. Bauordnung (HBO) und die zugehörige Durchführungsverordnung (DVO)
- das Hess. Denkmalschutzgesetz
- das Hess. Nachbarrecht
- die Stellplatzsatzung der Stadt Hanau
- das Ortsrecht der Stadt Hanau
- die Satzung über die Beseitigung von Abfällen in der Stadt Hanau
- die Verordnung zum Schutz der Bäume in der Stadt Hanau als Landschaftsbestandteil

3.02 Denkmalschutz / Bodenfunde

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist mit dem Auftreten von Bodendenkmälern zu rechnen.

Nach § 20 Hess. Denkmalschutzgesetz (HDSchG) sind dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Archäologische Denkmalpflege, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde alle bei Erdarbeiten auftretenden Funde wie Mauern, Scherben, Skelettreste etc. unverzüglich anzuzeigen.

Die Landesbehörde ist mindestens zwei Wochen vor Baubeginn der Erschließungsarbeiten (Straßenbau sowie Ver- und Entsorgung) zu benachrichtigen

3.03 Wasser schutzzonen

Das Plangebiet liegt in der Schutzzone III des Wasserwerks V der Stadtwerke Hanau GmbH. Die Gebote und Verbote der Schutzgebietsanordnung des Regierungspräsidenten in Wiesbaden vom 29.08.1967, geändert am 17.10.1983, sind bei Baumaßnahmen und Grundstücksnutzungen zu beachten.

3.04 Bodenverhältnisse

Nach Mitteilung des Landesamtes für Bodenforschung sind die Baugrundverhältnisse als normal anzusehen. Die Grundwasseroberfläche liegt z. T. im unter GOK. Es muß mit Hang- Schicht- u. Sickerwasser gerechnet werden. Das Grundwasser kann betonschädigende Bestandteile aufweisen. Für die einzelnen Bauvorhaben sollten Baugrunduntersuchungen durchgeführt werden.

3.05 **Wasserwirtschaftliche Belange**

3.05.1 Dem Regierungspräsidium Darmstadt, Abt. Staatliches Umweltamt Hanau sind die baureifausgearbeiteten Entwürfe zur Änderung und Erweiterung der bestehenden Trink- und Löschwasserversorgungs- und Kanalisationsanlagen zur Genehmigung nach dem Hess. Wassergesetz (HWG) vorzulegen.

3.05.2 Die Lagerung wassergefährdender Stoffe ist nach § 31HWG anzuzeigen.

3.06 **Versorgungsanlagen**

Die Versorgungsträger sind frühzeitig vor Beginn der Straßen und Hochbaumaßnahmen zu verständigen, damit die erforderlichen Arbeiten für den Schutz und die Erweiterung von Versorgungsanlagen durchgeführt werden können.

3.07 **Gründungen und Tiefbauarbeiten**

3.07.1 Bei Tiefbauarbeiten jeglicher Art ist damit zu rechnen, daß alte Grubenbaue aus früheren Bergbautätigkeiten zutage treten können. In solchen Fällen sind im Einvernehmen mit der Bauaufsichtsbehörde die erforderlichen bautechnischen Sicherheitsmaßnahmen zu treffen.

3.07.2 Der Oberboden ist entsprechend DIN 18 915 zu sichern. Eine Überdeckung des Bodens mit sterilem Erdreich ist untersagt. Abgeschobener Boden ist bis zur Wiederverwendung in Mieten von höchstens 2 m Höhe und 4 m Breite aufzusetzen. Baustelleneinrichtungs- und Lagerflächen sind während der Bauphase und danach nur auf Flächen der im Plan festgesetzten Flächen des Allgemeinen Wohngebiets zulässig (vgl. § 202 BauGB).

3.08 **Niederschlagswasser**

Das anfallende Oberflächenwasser der Dachflächen einschließlich der Einschnitte und Dachaufbauten ist über ein getrenntes Leitungsnetz in eine Zisterne auf dem jeweiligen Grundstück abzuleiten. Das Fassungsvermögen sollte mindestens 75 Liter pro Quadratmeter projizierte Dachfläche betragen. Die Zisternen sind mit Überlauf in das Kanalnetz herzustellen.