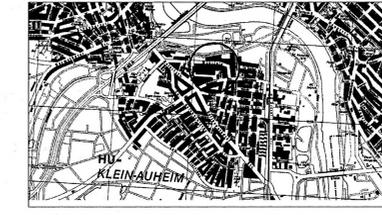


ÜBERSICHTSPLAN



PLANZEICHENERKLÄRUNG

Gemäß § 2 der Verordnung über die Ausarbeitung der Bebauungspläne und die Darstellung des Planrechts (PlanzV) vom 1. März 1990

Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) BauGB)

WA Allgemeines Wohngebiet (§ 9 (1) BauGB)

Flächen der Nutzungsschablonen

Art der Nutzung Geschosszahl mit Gebäude-Traufhöhebeschränkung

Grundflächenzahl Bauweise Dachform/Dachneigung

Verkehrsmittel (§ 9 (11) BauGB)

MA Gehweg, Straßenverkehrsfläche, Fahrradweg (§ 9 (11) BauGB)

PA Flächen für das Parkieren von Fahrzeugen (§ 9 (11) BauGB)

MA Offene Bauweise (§ 9 (12) BauGB)

III Zahl der Vollgeschosse (Geschoßzahl) (§ 9 (14) 20 BauGB)

0,4 Grundflächenzahl-GRZ (§ 19 BauGB)

Bauweise, Bauform, Baugrenze (§ 9 (12) BauGB)

Offene Bauweise (§ 9 (12) BauGB)

Nur Doppelhäuser und Hausgruppen zulässig (§ 22 (3) BauGB)

Baugrenze (§ 23 BauGB)

Weitere Festsetzungen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 4 (1) BauGB)

Öffentliche Grünflächen (§ 9 (10) BauGB)

Öffentlicher Spielplatz

Fläche für Versorgungsanlagen (Gas) (§ 9 (12) 14 § 9 (8) BauGB)

Fläche für Versorgungsanlagen (Elektrizität) (§ 9 (12) 14 § 9 (8) BauGB)

Fläche für Müllabfalle (§ 9 (14) BauGB)

Anpflanzung von Bäumen (§ 9 (10) § 9 (2) BauGB)

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen mit standortgerechten, einheimischen und ertragsreichen Gehölzen (§ 9 (20) BauGB)

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (§ 9 (10) BauGB)

Flächen für den Garstellbedarf (§ 9 (10) § 9 (8) BauGB)

Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzung (§ 9 (10) BauGB)

Fläche für Versorgungsanlagen (Wasser) (§ 9 (12) 14 § 9 (8) BauGB)

Geh-, Fahr- und Fußwegrecht (§ 9 (12) BauGB)

Gemeinschaftsstellplätze mit Zufahrt zum Baufeld (§ 9 (12) BauGB)

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (§ 9 (10) BauGB)

Flächen für den Garstellbedarf (§ 9 (10) § 9 (8) BauGB)

Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzung (§ 9 (10) BauGB)

Fläche für Versorgungsanlagen (Wasser) (§ 9 (12) 14 § 9 (8) BauGB)

Geh-, Fahr- und Fußwegrecht (§ 9 (12) BauGB)

Gemeinschaftsstellplätze mit Zufahrt zum Baufeld (§ 9 (12) BauGB)

NUTZUNGSSCHABLONEN

Table with 6 columns (A-F) and 2 rows (WA, I-III THB) showing utilization rates and conditions for different building types and heights.

- A. Textliche Festsetzungen, allgemeine Hinweise und nichtrechtliche Übernahmen
1. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB und BauNVO)
1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) BauGB)
11. WA - Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB, §§ 19 - 21 a BauNVO)
21. Grundflächenzahl (§ 19 (4) 3 BauNVO)
211. Die festgelegte Grundflächenzahl kann für begrünzte Teilgaragen in allgemeinen Wohngebiet um 75 % überschritten werden.
212. Für die Ermittlung der Grundflächenzahl ist bei Reih- und Doppelhäusern das jeweilige Gesamtgebäude, bezogen auf das zugehörige Gesamtgrundstück, maßgebend (§ 19 Abs. 3 BauNVO)
22. Geschöfliche Zahl (§ 20 BauNVO)
221. Als Ausnahme kann die zulässige Geschöfliche um 10 % der Fläche notwendiger Garagen, die unter der Geländeoberfläche liegen, erhöht werden (§ 21 a (5) BauNVO)
222. Bei Reih- und Doppelhäusern bleibt bei der Ermittlung der Geschöfliche die Fläche von Garagen, die in ein Vollgeschöf integriert sind, unberücksichtigt (§ 21 a (4) 3 BauNVO)
223. Für die Ermittlung der Geschöflichezahl ist bei Reih- und Doppelhäusern das jeweilige Gesamtgebäude, bezogen auf das zugehörige Gesamtgrundstück, maßgebend (§ 20 (2) 3 BauNVO)
23. Zahl der Vollgeschosse (§ 19 (3) 3 BauNVO)
24. Der Grundflächenzahl (gemäß § 19 (3) BauNVO) sind die Flächen von außerhalb des Baugrundstückes angeordneten Gemeinschaftsstellplätzen oder -carports nach § 21 a (2) BauNVO hinzuzurechnen.
25. Höhe der baulichen Anlagen
Definition Traufhöhe
Die Traufhöhe wird als Maß zwischen dem Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut und der max. Höhe der öffentlichen Erschließung an der jeweiligen Grundflächenzahl festgelegt. Die max. Traufhöhe ist auf mindestens der Hälfte der Gebäudehöhe und auf mindestens 2,0 m Länge von der Gebäudedecke aus gemessen einzuhalten.
251. Mindesttraufhöhe
In den Baugruben mit der Kennzeichnung B wird die Mindesttraufhöhe mit 0,0 m festgesetzt.
252. Traufhöhenbeschränkung
In allen anderen Baugruben (A, C, D, E, F) wird die Traufhöhe auf 5,50 m - 6,50 m festgesetzt. Bei Flachdächern oder Pultdächern bis 8° Dachneigung ist hier eine Überschreitung zulässig, wenn eine Gebäudehöhe (unteres Maß siehe Definition Traufhöhe) von max. 9,0 m eingehalten wird.
3. Bauweise (§ 9 (1) 2 BauGB § 22 BauNVO)
Bauweise
In den Baugruben F an der Mainzer Straße sind nur gebäudeartige Häuser mit max. 9,0 m Gebäudehöhe zulässig. Zwischen diesen Gebäuden ist eine Gebäudelücke von mind. 3,0 m Breite und Tiefe vorzusehen. Rücksprünge in Erdgeschöf (Arkaden) sind generell zulässig.
32. In dem Baugruben F an der Peterstraße sind max. Gebäudelücken von 10 m zulässig. Zwischen diesen Gebäuden ist eine Gebäudelücke von mind. 3,0 m Breite und Tiefe vorzusehen. Rücksprünge in Erdgeschöf (Arkaden) sind generell zulässig.
4. Sonstige Festsetzungen
41. Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind, und ihre Nutzung (§ 9 (1) 10. BauGB)
Die vorgeschriebenen Stellplätze sind von Sichthindernissen aller Art in einer Höhe ab 0,80 m über der Fahrbahn freizuhalten.
42. Stellplätze und Garagen (§ 9 (1) 11 u. 20 BauGB, § 12 BauNVO)
Stellplätze, Carports und Garagen sind generell zulässig. Das gleiche gilt für Teilgaragen, wenn die nicht für Erschließungszwecke und für Be- und Entladung in Anspruch genommen und nicht überbauten Teile von Teilgaragen mit einer Erdüberdeckung in Höhe von mind. 0,40 m versehen, bepflanzt und ins Gelände entwässert werden. Garagenvorhöfen mit mind. 5,0 m Tiefe werden als 2 Stellplätze für eine Wohnfläche anerkannt.
43. Geh-, Fahr- und Fußwegrechte (§ 9 (1) 21 BauGB)
Die festgelegten Geh-, Fahr- und Fußwegrechte sind wie folgt geregelt:
GR 1 - Geh- und Fußwegrecht zugunsten der Anwohner und der Feuerwehr
GR 2 - Geh- und Fußwegrecht zugunsten der zuständigen Wasserbehörde (Dachunterhaltung)
LR - Fußwegrecht zugunsten der Anwohner.
44. Stellflächenbegrenzung (§ 9 (1) 25 a BauGB)
An den Stellflächen sind gemäß Zeichnung hochstämmige Bäume mit einem Stammumfang von mindestens 16 - 18 cm, gemessen in 1 m Höhe über der Bodenoberfläche, der Arten Falschbarn, Heibuche oder gleichwertige fachgerecht zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die festgesetzten Standards der dazugehörigen öffentlichen Fläche können in Abstimmung mit den zuständigen Stellen den Erfordernissen der notwendigen Grundstücksentlastung angepaßt werden. Die Anzahl der Bäume und der angepflanzten Alsencharakter der Straße sind beizubehalten. Für die Begrünung sind einheimische, standortgerechte Bäume und Sträucher zu verwenden.
45. Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern, Bindungen für Bepflanzungen (§ 9 (1) 25 BauGB)
Entlang der öffentlichen Straßen und Wege sind Bäume an den in Plan festgesetzten Standards zu pflanzen. Die festgesetzten Standards der dazugehörigen öffentlichen Fläche können in Abstimmung mit den zuständigen Stellen den Erfordernissen der notwendigen Grundstücksentlastung angepaßt werden. Die Anzahl der Bäume und der angepflanzten Alsencharakter der Straße sind beizubehalten. Für die Begrünung sind einheimische, standortgerechte Bäume und Sträucher zu verwenden.

- 3. Begrünung von Müllabfalle (§ 9 (1) 25 a BauGB in Verbindung mit § 87 (1) 3 HGO)
Die Müllabfalle und Standorte der Recyclingbehälter sind mit Hecken oder einzufruchtenden Rankergerüsten einzufassen und durch die Bepflanzung gegen Einsicht von der öffentlichen Verkehrsfläche abzusichern. Eine Grünüberdeckung ist erwünscht.
Die Bepflanzung ist fachgerecht und so vorzunehmen, daß der Müllabfalle in spätestens 5 Jahren eingegrünt ist, sie ist zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.
II. Allgemeine Hinweise und nichtrechtliche Übernahmen (§ 4, 6) BauGB
1. Allgemeine Hinweise
Die textlichen Festsetzungen sind Bestandteil dieses Bebauungsplans.
2. Gesetze und Satzungen
Die planerischen Festsetzungen dieses Bebauungsplans ersetzen nicht die allgemein gültigen baurechtlichen Bestimmungen, Normen, sonstigen Vorschriften und Satzungen. Insbesondere sind zu beachten in der jeweils gültigen Fassung:
- Die Hessische Bauordnung (HBO) und die entsprechende Durchführungsverordnung (DVO),
- Das Hessische Nachbarrecht.
3. Denkmalschutz/Boddenkunde
Nach § 20 Hess. Denkmalschutzgesetz (HDSchG) sind den Landesamt für Denkmalpflege in Wiesbaden alle bei Erdbauarbeiten auftretenden Funde wie Mauern, Steinresten, Bodenverankerungen und Fundamentreste, z.B. Scherben, Steingeräte, Steinreste zu melden. Die Funde und Fundamente sind bis zu einer Woche nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zur Entscheidung zu schützen (§ 20 (3) HDSchG).
4. Versorgungsleitungen
Die Versorgungsleitungen sind frühzeitig (mindestens 3 Monate) vor Beginn der Straßenbauarbeiten zu verlagern.
5. Grundwasserhaltungen
Es besteht die Möglichkeit, daß durch Grundwasserhaltungen Schadstoffe angezeigt werden. Zuvor ist dorthin ein Erlaubnisantrag bei der Unteren Wasserbehörde zu stellen.
6. Gründung
Bei der Gründung der Gebäude und der sonstigen Maßnahmen ist zu beachten, daß das Plangabel im Rahmen der notwendigen Sanierungsmaßnahmen teilweise bis auf ca. 5,0 m Tiefe bezogen auf die bisherige Geländeoberfläche ausgekerft werden ist.
7. Kollektoren und Solarzellen (Photovoltaik) sind grundsätzlich zulässig. Sie sind aber nur flächenbegrenzt, durchlaufend horizontal, durchlaufend vertikal auf der Hauptdachfläche oder auf den Dächern von Anbauten zulässig.
8. Altlasten (§ 9 (5) 3 BauGB)
Gemäß der Entscheidung des Regierungspräsidiums Darmstadt - Abt. Städtisches Umweltamt Hanau wurden nach abgeschlossener und erfolgreicher Sanierung die betreffenden Altlastenbestände wieder aufgegeben. Der gesamte Planbereich ist somit altlastenfrei.

Bebauungsplan Nr. 820 "Im Mühlfeld"

Stad HANAU
Gesetzliche Grundlage für den Bebauungsplan ist das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. S. 214), sowie die Bauordnungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. S. 132).

Das Vernehmungs- und Lizensationsamt der Stadt Hanau, Hanau, Vernehmungsstellen nach § 8 Hess. Katastergesetz, stellt die Planunterlagen auf der Grundlage der Funkkarte her. Vernehmungsstellenleiter

Die Stadtverordnetenversammlung beschließt die Bebauungsplanentwurf nach § 2 (1) BauGB am 23.06.1997

Der Aufstellungsbeschluß wurde nach § 2 (1) BauGB erstblich bekanntgegeben am 01.07.1997

Die Stadtverordnetenversammlung beschließt den Bebauungsplanentwurf und seine öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB am 10.11.1997

Die öffentliche Auslegung wurde nach § 3 Abs. 2 BauGB erstblich bekanntgegeben am 14.11.1997

Der Bebauungsplanentwurf wurde nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgestellt vom 21.11.1997 bis 23.12.1997

Die Stadtverordnetenversammlung beschließt den Bebauungsplan nach § 10 BauGB als Satzung am 14.12.1998 Hanau, grz. Weicker Baudirektor

Genehmigungsvermerk des Regierungspräsidiums GENEHMIGT am 3.1.1999 Az.: V32 2-61d 04/01 - Klein Auheim - 18 - Regierungspräsidium Darmstadt im Auftrag grz. Lindauer Seigel

Ausgelernt am 23.1.1999 grz. Patscha Bauvermerk am 23.1.1999

Der Bebauungsplan erstblich bekanntgegeben am 23.1.1999 Der Bebauungsplan wurde demt rechtskräftig am 23.1.1999 Baudirektor grz. Weicker

Entwurf: Project GmbH, Esslingen Datum: 14.12.1998 Maßstab: 1:500