

Hinweise, nachrichtliche Übernahmen und textliche Festsetzungen
Diese textlichen Festsetzungen gehören zur Bebauungsplanzeichnung

1. Allgemeine Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

- 1.01 Gesetze und Satzungsrecht
- 1.02 Andere rechtliche Bestimmungen
- 1.03 Denkmalschutz / Bodenfunde
- 1.04 Wasserschutzzone
- 1.05 Bodenverhältnisse
- 1.06 Trinkwasserversorgung und Kanalisation
- 1.07 Straßenbrücke
- 1.08 Fernmeldeanlagen
- 1.09 Gründungen und Tiefbauarbeiten

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

- 2.01 Einschränkung der Zulässigkeit im Reinen Wohngebiet
- 2.02 Stellplätze und Garagen
- 2.03 Höhenlage der baulichen Anlagen
- 2.04 Nebenanlagen
- 2.05 Vorhandene Bäume und Sträucher
- 2.06 Berechnung der Grund- und Geschoßflächenzahl

3. Festsetzungen nach Landesrecht

- 3.01 Dachgestaltung
- 3.02 Garagengestaltung
- 3.03 Gestaltung von Nebenanlagen
- 3.04 Vorgärten und Zufahrten
- 3.05 Einfriedigungen
- 3.06 Stellplätze
- 3.07 Grundstücksfreiflächen

1. Allgemeine Hinweise und nachrichtliche Übernahmen
§ 9 Abs. 6 BauGB

1.01 Gesetze und Satzungsrecht

Gesetzliche Grundlagen sind das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08. Dez. 1986 und die Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990.

1.02 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

1.03 Denkmalschutz / Bodenfunde

Nach § 20 Hess. Denkmalschutzgesetz (HDSchG) sind dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen in Wiesbaden alle bei Erdarbeiten auftretenden Funde wie Mauern, Scherben, Skelettreste etc. zu melden. Die Funde und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zur Entscheidung zu schützen.

1.04 Wasserschutzzonen

Das Plangebiet liegt in der "Weiteren Schutzzone" (Zone III) des Wasserwerkes 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.

1.05 Bodenverhältnisse

Nach Mitteilung des Landesamtes für Bodenforschung können durch wenig tragfähige oberflächennahe Deckschichten bautechnische Probleme entstehen. Die Grundwasseroberfläche liegt ca. 1-2 m unter GOK. Es muß mit Schicht- u. Sickerwasser gerechnet werden. Das Grundwasser kann beton-schädigende Bestandteile aufweisen. Für die einzelnen Bauvorhaben sollten Baugrunduntersuchungen durchgeführt werden.

1.06 Trinkwasserversorgung und Kanalisation

Dem Wasserwirtschaftsamt Hanau sind die baureif ausgearbeiteten Entwürfe zur Änderung und Erweiterung der bestehenden Trink- und Löschwasserversorgungs- und Kanalisationsanlagen zur Genehmigung nach dem Hess. Wassergesetz (HWG) vorzulegen.

Das anfallende Oberflächenwasser der Dachflächen einschließlich der Einschnitte und Dachaufbauten sollte über ein getrenntes Leitungsnetz in eine Zisterne auf dem jeweiligen Grundstück abgeleitet werden. Das Anlegen von Drainagen ist nicht zulässig.

1.07 Straßenbrücke

Für die geplante Brücke über den Graben ist die erforderliche wasserrechtliche Genehmigung nach dem Hessischen Wassergesetz (HWG) einzuholen.

1.08 Fernmeldeanlagen

Das Fernmeldeamt Hanau ist mindestens 6 Monate vor Beginn der Straßen- und Hochbaumaßnahmen zu verständigen, damit die erforderlichen Arbeiten für den Schutz und die Erweiterung von Fernmeldeanlagen durchgeführt werden können.

1.09 Gründungen und Tiefbauarbeiten

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.

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

2.01 Einschränkungen der Zulässigkeit im Reinen Wohngebiet
§ 3 und § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO

In den reinen Wohngebieten sind Läden und nicht störende Handwerksbetriebe sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für soziale Zwecke sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche, sportliche Zwecke und Wohngebäude, die ganz oder teilweise der Betreuung und Pflege ihrer Bewohner dienen, generell nicht zulässig.

2.02 Stellplätze und Garagen
§ 9 Abs 1 Nr. 22 BauGB

Stellplätze und Garagen sind nur innerhalb der durch die entsprechenden Festsetzungen gekennzeichneten Flächen oder 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.

2.03 Höhenlage der baulichen Anlagen
§ 9 Abs. 2 BauGB

Die Höhenlage der baulichen Anlagen (Sockelhöhe), gemessen von der Hinterkante der öffentlichen Verkehrsfläche bis OK Erdgeschoßboden am Hauseingang, darf 0,50 m nicht übersteigen.

2.04 Nebenanlagen
§ 14 BauNVO

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

2.05 Vorhandene Bäume und Sträucher
§ 9 Abs.1 Nr. 26 b BauGB

Der vorhandene Bewuchs ist, soweit möglich, zu schonen. Bäume mit mehr als 60 cm Stammumfang (gemessen in 1,00 m Höhe) sind zu erhalten, sofern sie die Durchführung zulässiger Bauvorhaben nicht unzumutbar erschweren. Ausnahmen hiervon sind nur zulässig, wenn an anderer Stelle auf dem Grundstück für eine angemessene Ersatzbepflanzung Sorge getragen wird.

Die zu erhaltenden Bäume sind während der Bauzeit nach DIN 18 920 zu schützen.

2.06 Berechnung der Grund- und Geschoßflächenzahl
§§ 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 von 0.8 nicht überschritten wird.

Die festgesetzte Grundflächenzahl darf in Ausnahmefällen bis zu einer Grundflächenzahl von 0.5 überschritten werden.

3. Festsetzungen nach Landesrecht
§ 9 Abs.4 BauGB in Verbindung mit § 118 HBO Abs. 1 und 4

3.01 Dachgestaltung

Die Dächer sind als Satteldach mit einer Minestdachneigung von 35 ° 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.

Bei zweigeschossigen Gebäuden sind Kniestöcke (Drempel) nicht zulässig. 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.

3.02 Garagengestaltung

Nebeneinanderliegende Garagen sind in einer Bauflucht zu errichten und in ihrer Gestaltung einander anzugleichen.

3.03 Gestaltung von Nebenanlagen

Für Nebenanlagen im Sinne von Ziff. 2.05⁴ Satz 2 gelten die für Wohngebäude festgesetzten Gestaltungsfestsetzungen nach Ziff. 3.01.

3.04 Vorgärten

Vorgärten sind als zusammenhängende Grünflächen herzustellen und zu unterhalten.

3.05 Einfriedigungen

In den Baugebieten sind straßenseitige und seitliche Einfriedigungen bis zur Tiefe der vorderen Baugrenze bis zu einer Höhe von 1,20 m zulässig. Für Einfriedigungen ist durchbrochenes Material zu verwenden. Sockelmauern sind zulässig. Einfriedigungen an Nachbargrenzen sind bis zu einer Höhe von 1,50 m zulässig.

3.06 Stellplätze

Stellplätze sind mit wasserundurchlässigen Belägen zu befestigen. Das abfließende Wasser ist in die Kanalisation abzuleiten. Alle weiteren Festlegungen sind der Stellplatzsatzung der Stadt Hanau zu entnehmen. Die Baumpflanzungen von Stellplatzanlagen sind nicht auf die Grünflächenanteile nach Ziff. 3.07 der Textfestsetzungen anzurechnen.

3.07 Grundstücksfreiflächen

Von den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind mindestens 80 % als Grünflächen und Gärten anzulegen und zu unterhalten. 50 % dieser Grünflächen sind mit einer Dauerbepflanzung aus vorrangig einheimischen Bäumen und Sträuchern anzulegen. Die Pflanzenauswahl sollte auf Grundlage der nachstehenden Liste getroffen werden.

Für die Neupflanzungen sind vorrangig heimische Gehölze zu verwenden:

Bäume

Feldahorn
Spitzahorn
Bergahorn
Hainbuche
Buche
Esche
Winterlinde
Eiche
Eberesche
Ulme
Silberweide
Obstbäume

Sträucher

Kornelkirsche
Roter Hartriegel
Haselnuß
Pfaffenhütchen
Liguster
Heckenkirsche

Salweide
Schwarzer Hollunder
Wolliger Schneeball
Sträucherobst
Gemeiner Schneeball
Hundsrose