

# STADT HANAU, Stadtteil Großbauheim

## Bebauungsplan Nr. 905.2 "Zwischen Fürstenbergstraße und Greifenhagenstraße"



### ZEICHENERKLÄRUNG

#### FESTSETZUNGEN

Art der baulichen Nutzung	Traufhöhe max. Gebäudehöhe	Grundflächenzahl (GRZ)	Zahl der Vollgeschosse
WA	2 Wo	0,35	II

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauBG, §§ 1 - 11 BauNVO)

WA  
2 Wo  
Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)  
Max. Anzahl von Wohnungen pro Wohngebäude  
(siehe textliche Festsetzungen 1.1 und 1.5)

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauBG, § 16 BauNVO)

GRZ	Grundflächenzahl
GFZ	Geschossflächenzahl
II	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
TH	max. Traufhöhe in Metern (siehe textliche Festsetzung 1.2)
TH*	Traufhöhe in Metern (siehe textliche Festsetzung 1.2)
H	max. Gebäudehöhe in Metern (siehe textliche Festsetzung 1.2)

Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauBG, § 22 BauNVO)

o	Offene Bauweise
△	nur Einzelhäuser zulässig
△△	nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauBG, § 23 BauNVO)

□	Baugrenze
■	Nicht überbaubare Grundstücksfläche

Größe der Baugrundstücke (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauBG)

□	Mindestgröße	Mindestgröße der Wohnbaugrundstücke in qm
---	--------------	---

Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauBG)

□	Öffentliche Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
V	Verkehrsberuhigter Bereich
A	Fußweg

Hauptversorgungsleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauBG)

—○—	Trinkwasserleitung
-----	--------------------

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauBG)

□	Öffentliche Grünfläche: Spielplatz
---	------------------------------------

Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauBG)

□	Umgrünung von Flächen mit Bindungen für die Erhaltung von Bäumen
□	Umgrünung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen
●	Zu erhaltender Einzelbaum

Sonstige Planzeichen

□ Ga	Umgrünung von Flächen für Garagen (siehe textliche Festsetzung 1.3)
□	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
—•—•—	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

HINWEISE

—x—x—	Abzubauende Versorgungskabel der Stadtwerke Hanau GmbH
—•—•—	Vorschlag für Grundstücksgrenzen
●	Vorgeschlagener Einzelbaum im Straßenraum
□	Schutzstreifen - Trinkwasserleitung

### 1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

GEM. § 9 BAUGESETZBUCH (BauGB) I. V. MIT DER BAUNUTZUNGSVERORDNUNG (BauNVO)

#### 1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauBG)

Allgemeines Wohngebiet:  
Die in § 4 Abs. 3 BauNVO genannten Ausnahmen werden gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

#### 1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauBG, § 16 BauNVO)

In den mit TH\* gekennzeichneten Bereichen sind Einzelhäuser und Doppelhäuser mit einer Traufhöhe von maximal 6,5 m zulässig. Doppelhäuser müssen darüber hinaus eine Mindesttraufhöhe von 5,5 m aufweisen.

Maßgebend für die Traufhöhe der baulichen Anlagen ist die Außenwandhöhe bis zum Anschnitt mit der Dachhaut (Traufe).

Unterer Bezugspunkt für die Höhenbegrenzungen der baulichen Anlagen ist die Straßenoberkante der jeweils angrenzenden Erschließungsstraße.

#### 1.3 Größe der Baugrundstücke (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauBG)

Die Mindestgröße der Wohnbaugrundstücke beträgt - bei entsprechender Festsetzung im Planbild - 300 qm.

#### 1.4 Stellplätze und Garagen, Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauBG)

Stellplätze, Garagen und überdachte Stellplätze (Carpors) sind nur innerhalb der überbaubaren Fläche sowie innerhalb der hierfür vorgesehenen Flächen zulässig.

In der nicht überbaubaren Grundstücksfläche sind Stellplätze nur zwischen der vorderen Baugrenze und der jeweiligen Straßenbegrenzungslinie unter Berücksichtigung der Festsetzung Nr. 2.6 auf einem Baugrundstück max. 2 Stellplätze zulässig.

Die Errichtung von Nebenanlagen i.S. von Gebäuden nach § 2 Abs. 2 HBO ist in der nicht überbaubaren Grundstücksfläche unzulässig.

#### 1.5 Anzahl von Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauBG)

In Einzelhäusern sind höchstens 2 Wohnungen, in Doppelhäusern höchstens 1 Wohnung je Doppelhaushälfte zulässig.

#### 1.6 Öffentliche Grünflächen - Kinderspielplatz (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauBG)

Mindestens 60 % der als öffentliche Grünfläche - Kinderspielplatz festgesetzten Fläche sind als Grünflächen anzulegen und im Bestand zu erhalten.

Innerhalb der Fläche sind mindestens 2 Bäume der unter Punkt 1.8 genannte Auswahlhilfe anzupflanzen und im Bestand zu erhalten. Hierbei sind ausschließlich Hochstämme 3 x verpflanzt, Stammumfang mindestens 14 bis 16 cm zu verwenden.

#### 1.7 Anzupflanzende Bäume in öffentlichen Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und 25 BauBG)

Innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen sind mindestens 13 standortgerechte Bäume (z. B. gemäß Vorschlagsliste 3.1) anzupflanzen und zu erhalten. Es sind ausschließlich Hochstämme 3 x verpflanzt, Stammumfang mindestens 16 bis 18 cm zu pflanzen.

#### 1.8 Flächen mit Bindungen für die Erhaltung von Bäumen (§ 9 Abs. Nr. 25 BauBG)

Innerhalb der Flächen sind die vorhandenen Bäume über 30 cm Stammumfang, gemessen in 1 m Höhe, im Bestand zu erhalten, soweit diese nicht aus Gründen der Verkehrssicherheit zu entfernen sind.

Die Baumdicke innerhalb der festgesetzten Fläche mit Bindungen für die Erhaltung von Bäumen muss mindestens ein Baum pro angefangener 50 m<sup>2</sup> Fläche betragen. Wird diese Dichte durch den Erhalt von Bäumen nicht erreicht, sind Bäume der nachfolgenden Auswahlhilfe anzupflanzen. Hierbei sind ausschließlich Hochstämme 3 x verpflanzt, Stammumfang mindestens 16 - 18 cm zu verwenden.

Auswahlhilfe I (einheimische und standortgerechte Bäume)

Acer campestre (Feld-Ahorn)  
Betula pendula (Sand-Birke)  
Carpinus betulus (Hainbuche)  
Cornus sanguinea (Gemeinerer Hartriegel)  
Corylus avellana (Waldhasel)  
Crataegus monogyna (Eichengriller (Weißdorn))  
Euonymus europaeus (Pfeifenritzen)  
Ligustrum vulgare (Gemeiner Liguster)  
Lonicera xylosteum (Gemeine Heckenkirsche)  
Prunus spinosa (Schlehe)  
Rosa canina (Hunds-Rose)  
Salix caprea (Sal-Weide)  
Sambucus nigra (Schwarzer Holunder)  
Sambucus racemosa (Roter Holunder)  
Viburnum tatarica (Wälgler Schneeball)  
Viburnum opulus (Gemeiner Schneeball)

#### 1.9 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauBG)

Innerhalb der Flächen sind pro Baugrundstück mindestens 2 Bäume der unter Punkt 1.8 genannten Auswahlhilfe anzupflanzen und im Bestand zu erhalten. Hierbei sind ausschließlich Hochstämme 3 x verpflanzt, Stammumfang mindestens 14 bis 16 cm zu verwenden.

#### 1.10 Zu erhaltende Einzelbäume (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauBG)

Die zum Erhalt festgesetzten Einzelbäume sind - soweit nicht aus Gründen der Verkehrssicherheit zu entfernen - zu erhalten und bei Abgängigkeit durch Laubbäume der vorangegangenen Auswahlhilfe zu ersetzen. Hierbei sind ausschließlich Hochstämme, 3 x verpflanzt, Stammumfang mindestens 16 bis 18 cm zu verwenden.

### 2. BAUORDNUNGS- UND WASSERRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

GEM. § 81 HESSISCHER BAUORDNUNG (HBO) und § 42 (3) HESSISCHES WASSERGESETZ (HWG)

#### 2.1 Dachform und -farbe (§ 81 Abs. 1 Nr. 1 HBO)

Für Wohngebäude sind nur symmetrische Satteldächer, Krüppelwalmdächer oder Walmdächer, für Garagen sind auch Flachdächer sowie Putzdächer zulässig.

Für Gebäude mit einer maximalen Gebäudehöhe von 9,0 m gilt:

- bei Errichtung von Einzelhäusern mit einem Vollgeschoss ist eine Dachneigung von mindestens 30° und maximal 45° zulässig.  
- bei Errichtung von Einzel- und Doppelhäusern mit zwei Vollgeschossen ist eine Dachneigung von maximal 25° zulässig.

Für Gebäude mit einer maximalen Gebäudehöhe von 12,0 m gilt:

- bei Errichtung von Einzel- und Doppelhäusern ist eine Dachneigung von mindestens 25° und maximal 45° zulässig.

Werden Gebäude mit zwei Vollgeschossen errichtet, so ist kein Kniestock zulässig.

Es sind rote bis braune, anthrazit bis schwarze nicht spiegelnde (mit Ausnahme von Solaranlagen) Dachmaterialien zu verwenden. Ebenfalls sind Gründächer zulässig.

#### 2.2 Dachgauben (§ 81 Abs. 1 Nr. 1 HBO)

Die Breite der Gauben einer Dachfläche dürfen zusammen nicht mehr als 50% der zugehörigen Außenwandlänge des Gebäudes einnehmen. Die Seitenwände der Gauben müssen von den Giebelwänden, Gärten und Dachkanten einen Abstand von mindestens 1,5 m einhalten. Die Vorderkante der Gaube ist gegenüber der Vorderkante der dazugehörigen Außenwand mindestens um das Maß von 30 cm zurück zu setzen. Zwerchhäuser sind bei Gebäuden mit zwei Vollgeschossen nicht zulässig.

#### 2.3 Außenwandgestaltung (§ 81 Abs. 1 Nr. 1 HBO)

Die maximale Höhe von Gebäudesockeln beträgt 0,75 m über der Straßenoberkante der jeweils angrenzenden Erschließungsstraße.

#### 2.4 Standflächen für Müllbehälter (§ 81 Abs. 1 Nr. 3 HBO)

Standflächen für Wertstoff- und Abfallbehälter (z. B. durch Heckenpflanzungen) so zu gestalten, dass sie von öffentlichen Verkehrsflächen aus nicht einsehbar sind.

#### 2.5 Einfriedungen (§ 81 Abs. 1 Nr. 3 HBO)

Entlang der Grenzen der öffentlichen Verkehrsflächen dürfen Einfriedungen eine Höhe von 1,3 Meter nicht überschreiten. Massive Sockel dürfen nicht höher als 0,50 Meter sein.

#### 2.6 Gestaltung von Grundstücksfreiflächen / Vorgartenzonen / Zuwegungen (§ 81 Abs. 1 Nr. 5 HBO)

Die nicht überbauten Baugrundstückflächen sind als Grünflächen anzulegen und im Bestand zu erhalten. Mindestens 15 % dieser Flächen sind mit einheimischen und standortgerechten Bäumen und Sträuchern der Auswahlhilfe I und II zu bepflanzen und im Bestand zu erhalten. Der Baumananteil darf 20 % nicht unterschreiten, wobei für die Bemessung pro Baum eine Fläche von 10 m<sup>2</sup> und pro Strauch eine Fläche von 2 m<sup>2</sup> anzurechnen ist. Gehölzpflanzungen aufgrund anderer Festsetzungen oder zum Erhalt festgesetzte Bäume sind hierauf anzurechnen. Bäume sind ausschließlich als Hochstämme, 3 x verpflanzt, Stammumfang mindestens 14 bis 16 cm zu pflanzen.

Auswahlhilfe II (einheimische und standortgerechte Sträucher)

Acer campestre (Feld-Ahorn)  
Carpinus betulus (Hainbuche)  
Cornus sanguinea (Gemeiner Hartriegel)  
Corylus avellana (Waldhasel)  
Crataegus monogyna (Eichengriller (Weißdorn))  
Euonymus europaeus (Pfeifenritzen)  
Ligustrum vulgare (Gemeiner Liguster)  
Lonicera xylosteum (Gemeine Heckenkirsche)  
Prunus spinosa (Schlehe)  
Rosa canina (Hunds-Rose)  
Salix caprea (Sal-Weide)  
Sambucus nigra (Schwarzer Holunder)  
Sambucus racemosa (Roter Holunder)  
Viburnum tatarica (Wälgler Schneeball)  
Viburnum opulus (Gemeiner Schneeball)

Vorgärten sind mit Ausnahme von notwendigen Zugängen, Standflächen für Wertstoff- und Abfallbehältern und von notwendigen Stellplätzen zu begrünen. Mindestens 50 % dieser zu begrünenden Flächen sind mit Bäumen und Sträuchern oder Stauden zu bepflanzen. Im Vorgarten sind nur senkrecht zur Straße angeordnete Stellplätze zulässig. Die Anlage von wasserundurchlässigen Belagsstrukturen für Zugänge und Wege ist unzulässig.

#### 2.7 Sammlung und Verwendung von Niederschlagswasser (§ 42 Abs. 3 HWG)

Das auf den Dachflächen der Wohngebäude sowie der Garagen anfallende Niederschlagswasser ist in einem ausreichendem Regenspeicher mit Rückhaltevolumen auf den jeweiligen Baugrundstücken zu sammeln. Zur Entlastung des öffentlichen Kanalsystems ist der Überlauf des Regenspeichers an das öffentliche Kanalsystem mit einer Drossel zu versehen, die einen Abflusswert von 0,125 l/s je 100 qm abflusswirksamer Fläche nicht überschreiten darf.

### 3. HINWEISE UND EMPFEHLUNGEN

#### 3.1 Vorschlagsliste (Laubbäume im Bereich der öffentlichen Verkehrsflächen)

Acer campestre 'Elsrijk' (Feld-Ahorn 'Elsrijk')  
Acer platanoides 'Emerald Queen' (Spltz-Ahorn 'Emerald Queen')  
Tilia cordata 'Greenspire' (Winter-Linde 'Greenspire')

#### 3.2 Pflanzungen im Bereich des Kinderspielplatzes

Bei Anpflanzungen im Bereich des Kinderspielplatzes ist darauf zu achten, dass ausschließlich nicht giftige Pflanzen verwendet werden.

### 3. HINWEISE UND EMPFEHLUNGEN

#### 3.3 Brauchwassernutzung

Bei Nutzung von Dachflächenwasser als Brauchwasser bzw. bei der Anlage hierfür notwendiger Installationen, sind u. a. die aktuelle gültige Trinkwasserverordnung, die DIN 1989 Teil 1 - 3 und DIN 1986 Teil 4 zu beachten.

#### 3.4 Meldepflicht bei Fund von Bodendenkmälern

Auf die Anzeigepflicht gemäß § 20 Denkmalschutzgesetz bei der Entdeckung oder dem Fund von Bodendenkmälern wird hingewiesen.

#### 3.5 Nachbarrecht

Die Grenzabstände für Pflanzen nach dem Hessischen Nachbarrechtsgesetz sind zu beachten. Insbesondere sind für die festgesetzten anzupflanzenden Einzelbäume innerhalb der Baugrundstückflächen folgende Mindestabstände zu beachten:

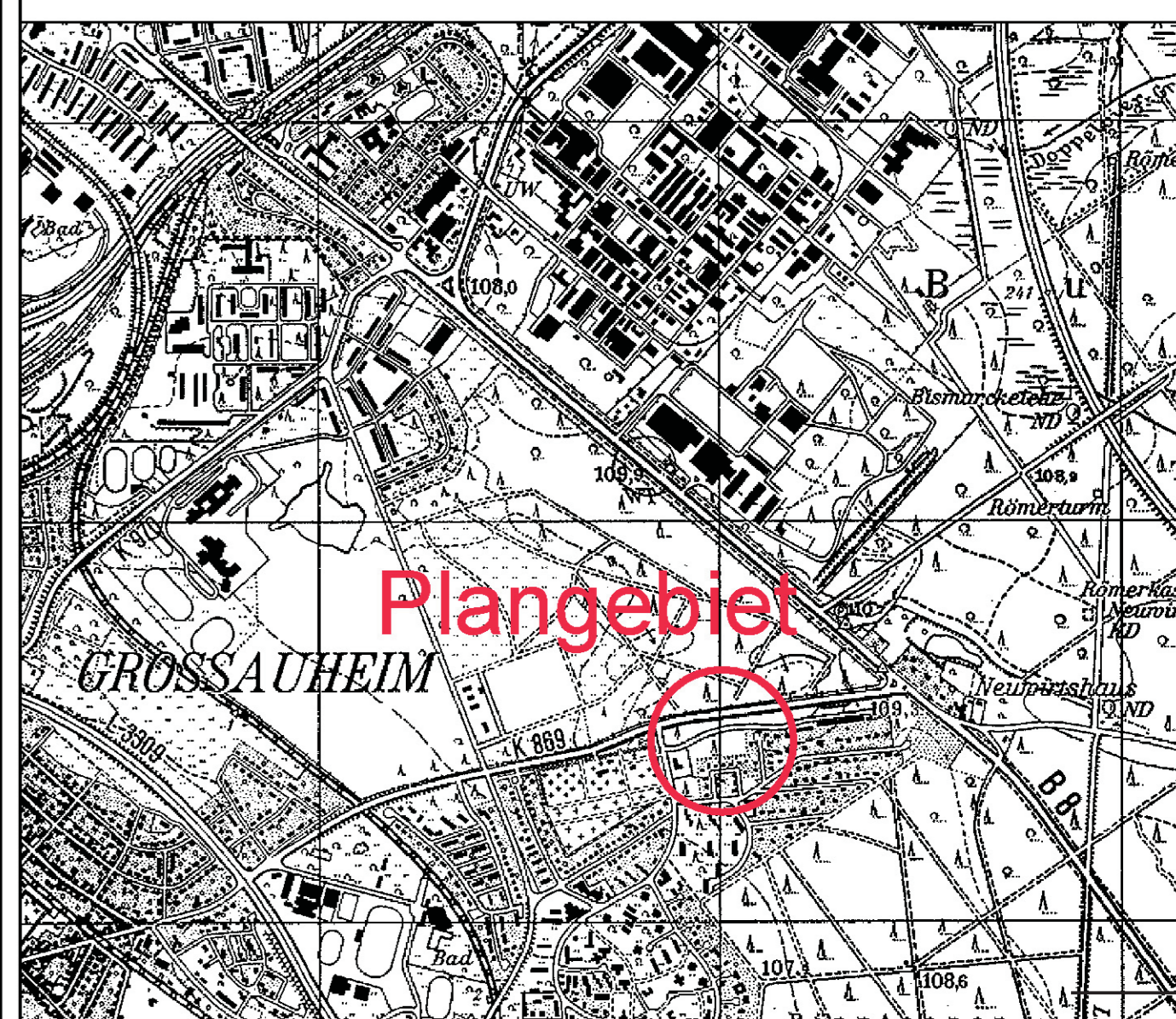
Acer campestre (Feld-Ahorn)	2 m
Betula pendula (Sand-Birke)	2 m
Carpinus betulus (Hainbuche)	2 m
Pinus silvestris (Wald-Kiefer)	2 m
Quercus robur (Steil-Eiche)	4 m
Tilia cordata (Winter-Linde)	4 m
Quercus petraea (Trauben-Eiche)	4 m

#### 3.6 Bodenschutz

Bei Erdarbeiten ist auf organoleptische Auffälligkeiten zu achten. Ergeben sich bei den Erdarbeiten Kenntnisse, die den Verdacht einer schädlichen Bodenverunreinigung begründen, sind diese der zuständigen Behörde, dem Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Frankfurt unverzüglich mitzuteilen. Schädliche Bodenverunreinigungen i.S.d. § 2 Abs. 3 BBodSchG sind insbesondere das Vorhandensein verfallener Bombenrichter sowie sonstige Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen, die geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für den Einzelnen oder die Allgemeinheit herbeizuführen.

Der Bebauungsplan Nr. 905.2 "Zwischen Fürstenbergstraße und Greifenhagenstraße" ersetzt in seinem Geltungsbereich den Bebauungsplan Nr. 905.1 "Zwischen Fürstenberg-, Vossvalde- und Greifenhagenstraße" (genehmigt am 14.01.1982) in allen seinen Festsetzungen.

#### Übersichtsplan



Bebauungsplan Nr. 905.2  
"Zwischen Fürstenbergstraße und Greifenhagenstraße"  
Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB

Gesetzliche Grundlage für den Bebauungsplan ist das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Neubeschreibung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes zur Erleichterung von Planungsverfahren vom 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316) sowie die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132).

Der Fachbereich Grundstücke und Logistik der Stadt Hanau (Vermessungsdezernat) nach § 1 des Landesgesetzes stellt die Planunterlagen auf der Grundlage der Flurkarte her. Hanau, 04.12.2007  
gez.: Gutberlet

Die Stadtverordnetenversammlung beschließt die Bebauungsplanumstellung nach § 2 Abs. (1) BauGB am: 02.07.2007

Der Aufstellungsbeschluss mit dem Hinweis auf § 13a (3) Nr. 1 BauGB wurde nach § 2 Abs. (1) BauGB ortsüblich bekanntgemacht am: 03.08.2007

Die Stadtverordnetenversammlung beschließt den Bebauungsplanentwurf und seine öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB am: 02.07.2007

Die öffentliche Auslegung wurde nach § 3 Abs. 2 BauGB ortsüblich bekanntgemacht am: 04.08.2007

Der Bebauungsplanentwurf wurde nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgestellt vom: 13.08.2007 bis: 14.09.2007

Die Stadtverordnetenversammlung beschließt den Bebauungsplan nach § 10 BauGB als Sitzung am 03.12.2007 Hanau, 04.12.2007

gez.: Weicker

Ausgefertigt: Hanau, den 18.12.2007  
gez.: Kaminsky  
Oberbürgermeister

Der Bebauungsplan wurde ortsüblich bekanntgemacht am: 21.12.2007

Der Bebauungsplan wurde damit rechtskräftig Hanau, 21.12.2007

gez.: Weicker

Entwurf: planungsbüro für städtebau

64846 groß-zimmern tel.: 06071 / 49333  
in rufen see 1 fax: 06071 / 49339

Entwurf: 14.05.2007 Maßstab: 1:500  
Sachbearbeiter: Hoffmann Gezeichnet: Hertz  
Änderungen: 31.10.2007 Auftragnummer: P-AD0142-P