

**TEXTLICHE FESTSETZUNGEN, ALLGEMEINE HINWEISE**  
**UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN**

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

- 1.01 Frühere Festsetzungen
- 1.02 Allgemeine Zulässigkeit von Abnahmen im WR-Gebiet
- 1.03 Bauweise
- 1.04 Berechnung der Grund- und Geschößflächenzahl
- 1.05 Nebenanlagen
- 1.06 Flächen mit Geh- und Fahrrechten
- 1.07 Stellplätze
- 1.08 Flächen für die Anpflanzung von Bäumen
- 1.09 Dachbegrünung
- 1.10 Vorhandene Bäume und Sträucher
- 1.11 Höhenlage der baulichen Anlagen

**2. Festsetzungen nach Landesrecht**

- 2.01 Dachgestaltung
- 2.02 Gestaltung von Hausgruppen
- 2.03 Gestaltung von Nebenanlagen
- 2.04 Einfriedigungen
- 2.05 Gestaltung der Vorgärten
- 2.06 Gestaltung der Pkw-Stellplatzflächen
- 2.07 Gestaltung der Grundstücksfreiflächen
- 2.08 Niederschlagswasser

**3. Allgemeine Hinweise und nachrichtliche Übernahmen**

- 3.01 Andere rechtliche Bestimmungen
- 3.02 Denkmalschutz / Bodenfunde
- 3.03 Trinkwasserversorgung und Kanalisation
- 3.04 Versorgungsanlagen
- 3.05 Gründungen und Tiefbauarbeiten
- 3.06 Bodenverhältnisse
- 3.07 Andere wasserwirtschaftliche Belange

**1. 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 Allgemeine Zulässigkeit von Ausnahmen in Reinen Wohngebieten**

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

§ 1 Abs. 6 Nr. 2 BauNVO

In den Reinen Wohngebieten sind Läden, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebietes dienen, allgemein zulässig.

**1.03 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche**

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

1.03.1 Es sind nur Hausgruppen in offener Bauweise zulässig.

1.03.2 Die Frontlänge der geplanten Hausgruppen darf max. 30 m nicht überschreiten.

1.03.3 Bei Baugrenzen ist das Vortreten von Bauteilen in geringfügigem Ausmaß 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.

**1.05 Nebenanlagen**

§ 9 Abs. 1 Nrn. 1 und 2 BauGB i. V. m. § 14 BauNVO

Untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen sind bis max. 10 % der Wohnfläche je Wohneinheit zulässig. Als Ausnahme können die der Versorgung des Gebietes mit Elektrizität, Wasser und Heizung dienenden Nebenanlagen auch in den nicht überbaubaren Flächen zugelassen werden.

**1.06 Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten**

§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

Die in der Planzeichnung dargestellten Geh-, Fahr- und Leitungsrechte sind zugunsten der jeweiligen Eigentümer der über diesen Zugangs- und Zufahrtsweg erschlossenen Hausgruppen einzutragen.

**1.07 Stellplätze und Garagen**

**§ 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB**

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

**1.08 Flächen für die Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern**

**§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB**

**Straßenräume**

Die zu pflanzenden Bäume entlang der Straßen sollen bei der Pflanzung eine Mindeststärke von 20 - 25 cm Stammumfang in 1 m Höhe haben. Sie sollen in einem geringstmöglichen Abstand gepflanzt werden. Pro Straßenzug ist nur eine Baumart zu verwenden.

Pflanzenliste (Beispiel): Bergahorn, Spitzahorn

**1.09 Dachbegrünung**

**§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB**

Die Dachflächen der Hausgruppen sind mit extensiver Dachbegrünung zu versehen. Notwendige Belichtungsöffnungen sind davon ausgenommen.

Die Vegetationsschicht muß mindestens eine Dicke von 6 cm aufweisen.

**1.10 Vorhandene Bäume und Sträucher**

**§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB**

Der vorhandene Bewuchs ist, soweit möglich, zu schonen.

Bäume mit mehr als 60 cm Stammumfang (gemessen in 1 m Höhe) sind zu erhalten. 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**

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

**2. Festsetzungen nach Landesrecht**  
**§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 87 Abs. 4 HBO**

**2.01 Dachgestaltung**

Die Dächer sind als Sattel- oder Pultdächer bis zu einem Neigungswinkel von 30 ° auszubilden.

**2.02 Gestaltung von Hausgruppen**

Die Hausgruppen sind in ihrer äußeren Gestaltung und ihren Dachformen aufeinander abzustimmen.

Sie sind mit gleichen Sockel- und Traufhöhen sowie einheitlichen Dachneigungen auszuführen.

**2.03 Gestaltung von Nebenanlagen**

Die Nebenanlagen i. S. v. Ziff. 1.05 sind in ihrer äußeren Gestaltung und ihren Dachformen aufeinander abzustimmen. Sie sind mit gleichen Traufhöhen sowie einheitlichen Dachneigungen auszuführen.

**2.04 Einfriedigungen**

In den Baugebieten sind für die Gartenbereiche Einfriedigungen bis zu einer Höhe von 1,20 m zulässig. Einfriedigungen im Vorgartenbereich sind ausnahmsweise zulässig.

**2.05 Gestaltung der Vorgärten**

**2.05.1** Vorgärten sind - soweit sie nicht als notwendige Zugänge benötigt werden - als zusammenhängende Grünflächen zu gestalten. In den Vorgärten sind Pkw-Stellplätze nicht zulässig.

**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 entgegensteht. 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 (gemessen 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. 2.07 zu verwenden.

**2.07 Gestaltung der Grundstücksfreiflächen**

In den Wohngebieten sind mindestens 80 % der nicht überbaubaren Grundstücksfläche als Garten oder Grünfläche anzulegen und zu unterhalten. Je angefangene 150 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche sind mindestens 1 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.

Der Anteil der Fremdgehölze darf nicht 50 % der Gesamtzahl überschreiten.

Es wird empfohlen, die Bäume der nachstehenden Liste zu verwenden.

*('K' und 'G' stehen für klein- bzw. großkronige Bäume)*

<b><u>als Laubbäume:</u></b>	<b>Bemerkungen:</b>
Feldahorn	K
Spitzahorn	G
Bergahorn	G
Hainbuche	G
Traubeneiche	G
Stieleiche	G
Mehlbeere	K
Vogelbeere	K
Schwedische Mehlbeere	K
<b><u>als Obstbäume:</u></b>	
Edelkastanie	G
Walnuß	G
<b><u>als Laubsträucher:</u></b>	
Waldrebe	Heckenkirsche
Blut-Hartriegel	Schlehe
Hasel	Bibernell-Rose
Weißdorn	Wein-Rose
Pfaffenhütchen	Busch-Rose
Efeu	Hunds-Rose
Liguster	Schneeball

**2.08 Niederschlagswasser**

**§ 87 Abs. 2 Nr. 3 und Abs. 4 HBO**

Das über die Dachflächen anfallende Regenwasser ist in Zisternen einzuleiten und zur Gartenbewässerung und/oder anderweitige Brauchwassernutzung zu verwenden. Die Zisternen sind mit Überlauf in das Kanalnetz herzustellen.

Ausnahmsweise ist eine Versicherung des Niederschlagswassers auf dem Grundstück zulässig, soweit dies nach entsprechender Prüfung des Baugrundes möglich ist.

### **3. Allgemeine Hinweise und nachrichtliche Übernahmen** **§ 9 Abs. 4 und 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 Hessische Bauordnung (HBO) und die dazugehörige Durchführungsverordnung (DVO zur HBO)
- das Hessische Denkmalschutzgesetz
- das Hessische Nachbarrecht
- die Stellplatzsatzung der Stadt Hanau
- das Ortsrecht der Stadt Hanau
- die Satzung über die Beseitigung von Abfällen der Stadt Hanau
- die Verordnung zum Schutz der Bäume in der Stadt Hanau als Landschaftsbestandteil.

#### **3.02. 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.

#### **3.03. Trinkwasserversorgung und Kanalisation**

Dem Regierungspräsidium Darmstadt, Abt. Staatliches Umweltamt 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.

#### **3.04 Versorgungsanlagen**

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

#### **3.05 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.

**3.06 Bodenverhältnisse**

Nach Mitteilung des Landesamtes für Bodenforschung sind geologische/ingenieurgeologische Besonderheiten (Erdfälle, Rutschungen etc.) aus dem Gebiet nicht bekannt.

Für die einzelnen Bauvorhaben sollten Baugrunduntersuchungen durchgeführt werden.

**3.07 Andere wasserwirtschaftliche Belange**

Die Lagerung, der Transport oder Umschlag wassergefährdender Stoffe sind nach § 31 Hess. Wassergesetz (HWG) anzuzeigen.