

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 19 „Südlich des Burggartens“

Textliche Festsetzungen, allgemeine Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

Inhaltsübersicht

1. Festsetzungen nach dem Baugesetzbuch (BauBG) und der
Baunutzungsverordnung (BauNVO)
 - 1.1 Frühere Festsetzungen
 - 1.2 Art und Maß der baulichen Nutzung
 - 1.3 Traufhöhe
 - 1.4 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche
 - 1.5 Stellplätze, Garagen, Carports
 - 1.6 Dachbegrünungen
 - 1.7 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft
 - 1.8 Anzahl der Wohnungen

2. Festsetzungen nach dem Landesrecht (Hessische Bauordnung HBO)
 - 2.1 Dachaufbauten (Gaupen, Zwerchgiebel)
 - 2.2 Gestaltung von Doppelhäusern
 - 2.3 Einfriedigungen
 - 2.4 Grundstücksfreiflächen

3. Allgemeine Hinweise und nachrichtliche Übernahmen
 - 3.1 Allgemeiner Hinweis
 - 3.2 Gesetze und Satzungen
 - 3.3 Denkmalschutz / Bodenfunde
 - 3.4 Bodenbelastungen
 - 3.5 Versickerung von Regenwasser
 - 3.6 Versorgungsleitungen

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

1.1 Frühere Festsetzungen

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

1.2 Art und Maß der baulichen Nutzung

Als Art der baulichen Nutzung ist Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt.
(§ 4 BauNVO)

Im Allgemeinen Wohngebiet sind Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht zulässig.
(§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB und § 4 Abs. 3 BauNVO i.V. mit § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO)

Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch die Anzahl der zulässigen Vollgeschosse, die Grundflächenzahl (GRZ) und die Geschossflächenzahl (GFZ) sowie durch die Höhe (Traufhöhe) der Gebäude.

1.3 Traufhöhe

Traufhöhe ist der Schnittpunkt zwischen Oberkante fertiggestellter Erschließungsfläche und dem Schnittpunkt der Außenfläche der Außenwand und der obersten Dachhaut eines Gebäudes.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 Abs. 2 Nr. 4 und § 18 Abs.1 BauNVO).

1.4 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

In den Baufeldern A und B sind Einzel- und Doppelhäuser, in den Feldern C und D nur Einzelhäuser zulässig.
(§ 9 Abs. 1 Nr.2 und 4 BauGB sowie §§ 22 Abs.2 und 23 BauNVO)

1.5 Stellplätze, Garagen, Carports

Stellplätze, Garagen und Carports sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen oder innerhalb der in der Planzeichnung gekennzeichneten Flächen zulässig.

Garagen müssen einen Abstand von 5.0 m zur Straßenbegrenzungslinie einhalten.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

1.6 Dachbegrünungen

Flachdächer oder flach geneigte Pultdächer sind extensiv zu begrünen. Die Substratstärke hat mindestens 10 cm zu betragen.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

1.7 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft

1.7.1 Zum Schutz nachtaktiver Tiere und Insekten sind im Gebiet des Bebauungsplanes nur Außenbeleuchtungen zulässig, die ein insektenfreundliches UV-armes Lichtspektrum ausstrahlen und geschlossen sind.
(§ 9 (1) 20 BauGB)

1.7.2 Auf Dachflächen sowie befestigten Flächen anfallendes, nicht schädlich verunreinigtes Niederschlagswasser ist auf dem Baugrundstück zur Versickerung zu bringen.
(§ 9 (1) 20 BauGB)

1.8 Im Allgemeinen Wohngebiet sind pro Wohngebäude max. 2 Wohnungen zulässig.
(§ 9 (1) 6. BauGB)

2. Festsetzungen nach dem Landesrecht (Hessische Bauordnung HBO) (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 9 HBO und § 81 HBO)

2.1 Dachaufbauten (Gaupen, Zwerchgiebel)

Dachaufbauten dürfen bei geneigten Dächern 2/3 der Länge der zugehörigen Außenwand nicht überschreiten.
Seitenwände von Gaupen müssen von Giebelwänden, Graten und Kehlen einen Abstand von mindestens 1.5 m einhalten.
(§ 81 Abs. 1 Nr. 1 HBO)

2.2 Gestaltung von Doppelhäusern

Doppelhäuser sind mit gleichen Sockel – und Firsthöhen, sowie einheitlichen Dachneigungen und Materialien auszuführen.
Die Fassadengestaltungen sind aufeinander abzustimmen.

Ausnahmen hiervon sind zulässig, wenn für beide Doppelhaushälften ein verbindliches (öffentlich / rechtlich abgesichert) Gestaltungskonzept vorgelegt wird.
(§ 81 Abs. 1 Nr. 1 HBO)

2.3 Einfriedigungen

Einfriedigungen sind straßenseitig bis zu einer Höhe von 1.20 m zulässig.
(§ 81 Abs. 1 Nr. 1 HBO)

2.4 Grundstücksfreiflächen

Die nicht überbauten oder durch notwendige Stellplätze, Zugänge oder Zufahrten benötigten Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB sowie § 8 Abs.1 Nr. 2 HBO)

3. Allgemeine Hinweise und nachrichtliche Übernahmen (§ 9 Abs. 4 und 6 BauGB)

3.1 Allgemeiner Hinweis (§ 9 Abs.4 und 6 BauGB)

Die textlichen Festsetzungen sind Bestandteil dieses Bebauungsplans.

3.2 Gesetze und Satzungen

Die planerischen Festsetzungen dieses Bebauungsplanes ersetzen nicht die allgemein gültigen Bestimmungen, Normen, sonstigen Vorschriften und Satzungen.

Insbesondere zu beachten in der jeweils gültigen Fassung sind:

- die Hessische Bauordnung
- das Hessische Nachbarrecht
- die Stellplatzsatzung der Stadt Hanau
- die Baumschutzverordnung der Stadt Hanau

3.3 Denkmalschutz / Bodenfunde

Nach § 20 Hess. Denkmalschutzgesetz (HDSchG) sind dem Landesamt für Denkmalpflege in Wiesbaden alle bei Erdarbeiten auftretenden Funde wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen, Scherben, Steingeräte, Skelettreste, u.s.w. zu melden.

Die Funde und Fundstellen sind bis zu einer Woche nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Lage bis zur Entscheidung zu schützen (§ 20 Abs.3 HDSchG).

Nach Mitteilung des Landesamtes für Denkmalpflege befindet sich in unmittelbarer Nähe der geplanten Wohnbebauung ein latènezeitliches Urnengräberfeld, dessen Ausdehnung nicht bekannt ist. Erdarbeiten müssen deshalb durch eine denkmalfachlich geeignete Kraft zu Lasten des Verursachers überwacht werden.

3.4 Bodenbelastungen

Es liegen keine Hinweise auf Bodenbelastungen vor.

Sollten dennoch Erkenntnisse über Altlasten oder schädliche Bodenverunreinigungen bekannt werden, ist der nachfolgende Erlass zu beachten: „Mustererlass zur Berücksichtigung von Flächen mit Bodenbelastungen, insbesondere Altlasten, bei der Bauleitplanung und im Baugenehmigungsverfahren“ (Staatsanzeiger 19/2002 S. 1753).

3.5 Versickerung von Regenwasser

Das Versickern von Regenwasser bedarf einer wasserrechtlichen Erlaubnis durch die Untere Wasserbehörde.

3.6 Versorgungsleitungen

Der Beginn von Straßenbauarbeiten ist der Deutschen Telekom mindestens 6 Monate vorher schriftlich bekanntzugeben.