



ÜBERSICHTSPLAN



PLANZEICHENERKLÄRUNG

Gemäß §2 der Verordnung über die Ausarbeitung der Baupläne und die Darstellung des Planinhalts.
Planzeichenvorordnung 1980 (PlanzV 80)

- Art der baulichen Nutzung (§ 9(1) BauGB)**
- WA** Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9(1) BauGB)**
- II** Max. Zahl der Vollgeschosse (§ 16 (4) BauNVO)
 - 0,4** Grundflächenzahl (GRZ) (§ 19 (4) BauNVO)
 - THB** Max. zulässige Traufhöhe des Hauptflaches (§ 11 (1) BauGB) max. THB = z.B. 7,0 m
 - 0,8** Geschosflächenzahl (GFZ) (§ 20 (2) BauNVO)
- Bauweise, Baugrenze (§ 9(1) 2 BauGB)**
- O** Offene Bauweise (§ 22 (2) BauNVO)
 - D** Nur Doppelhäuser zulässig (§ 22 (2) BauNVO)
 - SD** Satteldach
 - Baugrenze** (§ 23 BauNVO)
 - H** Nur Hausgruppen zulässig (§ 22 (2) BauNVO)
 - PD** Pultdach
- Flächen für den Gemeinbedarf (§ 9(1) 5 und (6) BauGB)**
- Fläche für den Gemeinbedarf
 - B** Bahnanlage
 - V** Verkehrsfläche bes. Zweckbestimmung (§ 9(1) 11 BauGB): Verkehrsbeherrschter Bereich
 - A** Verkehrsfläche bes. Zweckbestimmung (§ 9(1) 11 BauGB): Öffentlicher Fuß-/Radweg
 - Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
- Flächen für den überörtlichen Verkehr (§ 5 (2) 3 BauGB)**
- V** Verkehrsfläche bes. Zweckbestimmung (§ 9(1) 11 BauGB): Öffentliche Parkfläche
 - P** Verkehrsfläche bes. Zweckbestimmung (§ 9(1) 11 BauGB): Öffentliche Parkfläche
 - A** Straßengrenzlinie (§ 9(1) 11 BauGB)
- Flächen für Versorgungsanlagen (§ 9(1) 12, 14 und (8) BauGB)**
- Fläche für Versorgungsanlagen
 - G** Zweckbestimmung: Gas
 - E** Zweckbestimmung: Elektrizität
- Grünflächen (§ 9(1) 15 BauGB)**
- Ö** Öffentliche Grünfläche
 - P** Zweckbestimmung: Parkanlage
 - privat** Private Grünfläche
 - S** Zweckbestimmung: Spielplatz
- Planungen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9(1) 25 BauGB)**
- A** Anpflanzen von Einzelbäumen
 - E** Erhalt von Einzelbäumen
- Sonstige Planzeichen**
- Na/Ga/St** Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen (§ 9(1) 4 u. 22 BauGB)
 - GRI/FR1/LR** Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche (§ 9(1) 21 BauGB)
 - G** Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
 - Hinweis** Pflasterfläche
 - Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9(1) 24 BauGB)** hier: Lärmschutzwand
 - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung bzw. des Maßes der Nutzung (§ 16 (5) BauNVO)**

Nutzungsschablonen

Füllschema der Nutzungsschablonen:

Bauweise	Geschoszahl
Grundflächenzahl	Geschosflächenzahl
Traufhöhenbeschränkung für das Hauptdach	Hausform
Dachneigung	Dachform

A		B		C	
WA	II	WA	II	WA	II
0,4	0,8	0,4	0,8	0,4	0,8
THB = 7,00 m	THB = 7,50 m	THB = 4,50 m			
35°-45°	SD	<= 25°	PD	35°-45°	SD

STADT HANAU

VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN NR.6 "MARIENHÜTTE" IM STADTEIL GROSSAUHEIM

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN, ALLGEMEINE HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

TEIL A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§9 BauGB und BauNVO)

- WA = Allgemeines Wohngebiet (§4 BauNVO)**
Gem. §1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO sind Ausnahmen nach §4 (3) BauNVO nicht zulässig.
- Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstmaß (§19 (4) 3 BauNVO)**
Bei der Ermittlung der Grundflächenzahl sind teilversiegelte Flächen nur prozentual zu berechnen, wenn die Versickerungsfähigkeit des jeweiligen Materials durch einen Produktnachweis belegt werden kann.
- Geschosflächenzahl (GFZ) als Höchstmaß (§20 (2) BauNVO)**
Gemäß §20 (3) BauNVO werden die Flächen von Aufenthaltsräumen im Dachgeschoss nicht mitgerechnet.
- Der Grundstücksfläche (gemäß §19 (3) BauNVO) sind die Flächen von außerhalb des Baugrundstückes angeordneten Garagen, Stellplätzen, Carports, Privatverschiebungen, Zufahrten und Fußwegen nach §21a (2) BauNVO hinzuzurechnen.**
- Grenzbebauung bei Vor- bzw. Rücksprüngen der Hausfronten ist ausdrücklich zulässig.**
- Nebenanlagen und untergeordnete Bauten gemäß §14 BauNVO (Schuppen, Lagerräume, Geräteräume, Lagerräume, Garagen) sind außerhalb der festgesetzten Baufenster nur in den gesondert ausgewiesenen Flächen für Nebenanlagen zulässig.**
Nebenanlagen in halboffener Bauweise sind auch zulässig, wenn lediglich eine einseitige Bebauung stattfindet. Abstandsflächen sind in diesem Fall nicht einzuhalten, auch wenn die zulässige Gesamtlänge der Grenzbebauung überschritten ist.
- Definition: Traufhöhe**
Die Traufhöhe wird als Maß zwischen dem Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut und der max. Höhe der öffentlichen bzw. privaten Erschließung an der jeweiligen Grundstücksgrenze festgelegt.
- Traufhöhenbeschränkung**
In den Baugebieten mit der Kennzeichnung A wird die Traufhöhe auf max. 7,0m festgesetzt.
In den Baugebieten B (Pultdächer) wird die untere Traufhöhe auf 7,50m festgelegt, wobei eine maximale Dachneigung von 25° zulässig ist.
In den Baugebieten mit der Kennzeichnung C wird die Traufhöhe auf 4,50m festgesetzt.
- Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (§9 (1) Nr. 21 BauGB)**
Die festgelegten Geh-, Fahr- und Leitungsrechte sind wie folgt geregelt:
GR1 - Gehrecht zugunsten der unmittelbaren Anwohner
GR2 - Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit
FR1 - Fahrrecht zugunsten der unmittelbaren Anwohner
FR2 - Fahrrecht zugunsten der Anwohner und der angrenzenden Polizeistation
LR - Leitungsrecht zugunsten der Versorgungsträger
- Anpflanzungen von Bäumen und sonst. Bepflanzungen sowie die Erhaltung von Bäumen und sonstigen Bepflanzungen (§9 (1) 25 BauGB)**
Zu verwenden sind hochstämmige Einzelbäume mit einem Mindest-StU von 18 cm, gemessen in 1,0m Höhe.
Entlang der öffentlichen Straßen und Wege sind Bäume an dem im Plan festgesetzten Standorten zu pflanzen. Die festgesetzten Standorte mit der dazugehörigen öffentlichen Fläche können in Abstimmung mit den zuständigen Stellen den Erfordernissen der notwendigen Grundstücksabteilung angepaßt werden. Die Anzahl der Bäume und der angestrebte Charakter der Straße sind beizubehalten. Für die Begrünung sind heimische, standortgerechte Bäume zu verwenden.
Vorhandene, gekennzeichnete Einzelbäume auf den Privatgrundstücken und im öffentlichen Straßenraum sind zu erhalten.
- Schallschutz**
Aktive Schallschutzmaßnahmen
Als Vorkehrung zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 (1) 24 BauGB) ist entlang der nördlich verlaufenden Bahnlinie eine hochabsorbierende Lärmschutzwand (Höhe 4,0m, gemessen ab Höhe Bahnhöhe) zu errichten.
Passive Schallschutzmaßnahmen
In dem geplanten Baugebiet sind auf den Hauptlärmquellen zugewandene Gebäudeseiten bei Neu-, Um- und Erweiterungsbauten aufgrund der Geräuschemissionen aus Verkehr gemäß §9 BauGB für Wohnungen und sonstige Aufenthaltsräume bauliche und/oder sonstige Vorkehrungen zur Lärminderung zu treffen. Nach DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau - Anforderungen und Nachweise" Ausgabe 1989, sind zum Schutz von Aufenthaltsräumen gegen Außenlärm, der parallel zur Bahnlinie verlaufenden Häuserzeile, die Anforderungen an die Luftdichtheitsmaßnahme von Außenbauten gemäß Ziffer 5 und Tabelle 8 und 9 einzuhalten.
Für die Pultdachkonstruktion ist gemäß Gutachten ein bewertetes Schalldämm-Maß von R'w = 40 dB einzuhalten.
- Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen (§ 9 (1) 4 u. 22 BauGB)**
In den markierten und mit Na/Ga/St bzw. Ga/St gekennzeichneten Flächen sind folgende Nutzungen zulässig:
Na = Nebenanlagen, außerdem zulässig sind die Nutzungen Geräteräume und Atrium
Ge = Garagen, Carports
St = Stellplätze

Garagen- und Carportvorflächen mit mind. 5,0m Tiefe werden als 2. Stellplatz für eine Wohneinheit anerkannt.

- Carports sind zu begrünen. Pro Carport-Stellplatz sind insgesamt 4 Kletter- und Schlingpflanzen z.B. der Arten Wilder Wein, Efeu oder Clematis etc. fachgerecht zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten (§9 (1) 20 BauGB und §87 (1) 5 HfBO).
- Dachgestaltung**
Zur Dachendeckung sind Materialien in roten oder dunklen Farbtönen zu verwenden.
 - Fassadengestaltung**
Wandverkleidungen und Außenwandflächen sind zulässig aus Putz, Beton, Holz, Stein und Metall in gedeckten, nicht glänzenden Farben.
 - Gestaltung von Nebenanlagen und Garagen**
Garagen und Nebenanlagen sind in Materialwahl und Farbgebung den Hauptgebäuden anzupassen.
Bei Garagen und Nebenanlagen sind auch Flachdächer zulässig.
 - Einfriedigung**
Für die Einfriedigung der Grundstücke sind lebende Hecken, Holzzäune oder Maschendrahtzäune zu verwenden. Vorgärten sind ohne Zäune zu gestalten. Als Vorgarten gilt die Fläche zwischen der eingangsseitigen Fassade und ggf. deren seitlicher Verlängerung in Gebäudeflucht und der Straßenebene.
 - Müllstandplätze**
Die Müllstandplätze und Standorte der Recyclingbehälter sind dreiseitig (zur Hausseite hin offen) durch einen Sichtschutz aus Holz oder Metall einzufassen und so gegen Einsicht von der öffentlichen Verkehrsfläche abzusichern. Die Sichtschutzelemente sind zusätzlich mit Hecken oder Rankpflanzen abzufassen.
Die Bepflanzung ist fachgerecht und so vorzunehmen, daß der Müllstandplatz in spätestens 5 Jahren eingedrängt ist; sie ist zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

TEIL B FESTSETZUNGEN GEM. § 87 HfBO I.V. MIT §9 (4) BauGB

Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§87 (1) 1 HfBO)

- Dachgestaltung**
Zur Dachendeckung sind Materialien in roten oder dunklen Farbtönen zu verwenden.
- Fassadengestaltung**
Wandverkleidungen und Außenwandflächen sind zulässig aus Putz, Beton, Holz, Stein und Metall in gedeckten, nicht glänzenden Farben.
- Gestaltung von Nebenanlagen und Garagen**
Garagen und Nebenanlagen sind in Materialwahl und Farbgebung den Hauptgebäuden anzupassen.
Bei Garagen und Nebenanlagen sind auch Flachdächer zulässig.
- Einfriedigung**
Für die Einfriedigung der Grundstücke sind lebende Hecken, Holzzäune oder Maschendrahtzäune zu verwenden. Vorgärten sind ohne Zäune zu gestalten. Als Vorgarten gilt die Fläche zwischen der eingangsseitigen Fassade und ggf. deren seitlicher Verlängerung in Gebäudeflucht und der Straßenebene.
- Müllstandplätze**
Die Müllstandplätze und Standorte der Recyclingbehälter sind dreiseitig (zur Hausseite hin offen) durch einen Sichtschutz aus Holz oder Metall einzufassen und so gegen Einsicht von der öffentlichen Verkehrsfläche abzusichern. Die Sichtschutzelemente sind zusätzlich mit Hecken oder Rankpflanzen abzufassen.
Die Bepflanzung ist fachgerecht und so vorzunehmen, daß der Müllstandplatz in spätestens 5 Jahren eingedrängt ist; sie ist zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

TEIL C ALLGEMEINE HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN (§9 (4,6) BauGB)

- Allgemeine Hinweise**
Die textlichen Festsetzungen sind Bestandteil dieses Bebauungsplanes.
- Gesetze und Satzungen**
Die planerischen Festsetzungen dieses Bebauungsplanes 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)
• Das Hessische Nachbarrecht
- Denkmalschutz/ Bodenfunde**
Nach §20 Hess. Denkmalschutzgesetz (HDSchG) sind dem Landesamt für Denkmalpflege in Wiesbaden alle bei Erdarbeiten auftretenden Funde wie Mauer-, Steinresten, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände, z.B. Scherben, Steingeräte, Skeletreste zu melden. Die Funde und Fundstellen sind bis zu einer Woche nach der Anzeige unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu Entscheidung zu schützen (§20 (3) HDSchG).
- Versorgungsleitungen**
Die Versorgungsträger sind frühzeitig (mindestens 3 Monate) vor Beginn der Straßenbaumaßnahmen zu verständigen.
- Solarenergie**
Kollektoren und Solarzellen (Photovoltaik) sind grundsätzlich zulässig. Sie sind aber nur fächeneingelagert, durchlaufend horizontal, durchlaufend vertikal auf der Hauptdachfläche oder auf den Dächern von Anbauten zulässig.

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr.6 „Marienhütte“	
Das Vermessungs- und Liegenschaftsamt der Stadt Hanau (Vermessungsstellen nach § 8 Hess. Katastralgesezetz stellt die Planunterlagen auf der Grundlage der Flurkarte her.	Hanau, gez. Vermessungsdirektor
Die Stadtverordnetenversammlung beschloß die Bebauungsplanfestsetzung nach § 2(1) BauGB	Am: 29.11.1999
Der Aufstellungsbeschuß wurde nach § 2 (1) BauGB	Am: 05.04.2000
Die Stadtverordnetenversammlung beschloß den Bebauungsplanentwurf und seine öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB	Am: 28.08.2000
Die öffentliche Auslegung wurde nach § 3 Abs. 2 BauGB	Am: 04.09.2000
Der Bebauungsplanentwurf wurde nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgestellt	Vom: 11.09.2000 bis: 13.10.2000
Die Stadtverordnetenversammlung beschloß den Bebauungsplan nach § 10 BauGB als Satzung	Hanau, gez. Welcker Baudirektor
Ausgefertigt	am 08.12.2000
Der Bebauungsplan wurde öffentlich bekanntgemacht	gez. Patscha Baudirektor
Der Bebauungsplan wurde damit rechtskräftig	am: 07.12.2000
Entwurf:	KIND UND RAUSCH, FULDA
Datum:	11.12.2000
Maßstab:	1:500

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 6 "Marienhütte"
Stadt Hanau, Großauheim
Dezember 2000
Planungsbüro Kind und Rausch
Görresstraße 2
36041 Fulda
Tel.: 0661-928040
Fax: 0661-9280425