

# **Bebauungsplan Nr. 103 „In der Hohen Tanne“**

## **Textliche Festsetzungen, allgemeine Hinweise und nachrichtliche Übernahmen**

### **Inhaltsübersicht:**

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

- 1.1 Frühere Festsetzungen
- 1.2 Maß der baulichen Nutzung
- 1.3 Stellplätze, Garagen, Carports
- 1.4 Nebenanlagen
- 1.5 Anzahl der Wohnungen
- 1.6 Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
- 1.7 Pflanzlisten

#### 2. Festsetzungen nach dem Landesrecht (Hessische Bauordnung HBO)

- 2.1 Gestaltung von Doppelhäusern
- 2.2 Einfriedigungen
- 2.3 Grundstücksfreiflächen

#### 3. Allgemeine Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

- 3.1 Allgemeiner Hinweis
- 3.2 Gesetze und Satzungen
- 3.3 Denkmalschutz
- 3.4 Grundwasser



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

### 1.1 Frühere Festsetzungen

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

### 1.2 Maß der baulichen Nutzung

Pro Gebäude ist eine Bruttogrundfläche von max. 200 m<sup>2</sup> zulässig. Garagen etc. sind dabei nicht anzurechnen.

Für Doppelhäuser gilt dieser Wert für beide Haushälften zusammen.

Bezugspunkt für die Bemessung von Traufhöhe / Oberkante Attika oder Firsthöhe ist die jeweilige Oberkante Gehweg.

Traufhöhe ist der Schnittpunkt zwischen Außenfläche Außenwand und der obersten Dachhaut eines Gebäudes.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)

### 1.3 Stellplätze, Garagen, Carports

Stellplätze, Garagen oder Carports sind nur innerhalb des Baufensters zulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Ausgenommen hiervon ist die Vorfläche (Mindesttiefe 5.0m ) zwischen Straßenbegrenzungslinie und Garage/Carport.

Hier kann der notwendige zweite Stellplatz für eine Wohneinheit nachgewiesen werden.

### 1.4 Nebenanlagen

Zwischen der K 872 (Kreisstraße nach Wachenbuchen) und der südwestlich gelegenen Wohnbebauung sind Nebenanlagen und Einrichtungen gemäß § 14 (1) BauNVO nicht zulässig (Bauverbotszone).

## 1.5 Anzahlung der Wohnungen

Je nach den Gebietsbereichen A, B, C oder D sind max. 2, 3 oder 4 Wohneinheiten pro Wohngebäude zulässig.

Ausnahme Doppelhäuser:

Für alle Gebietsbereiche gilt: pro Doppelhaushälfte sind max. 2 Wohneinheiten zulässig.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

## 1.6 Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

Zu erhaltende Bäume

Der Stammbereich ist durch wirksame Maßnahmen zu schützen.

Bei Abgang sind die Bäume zu ersetzen: Hochstamm, 3x verpflanzt, 20 cm Stammumfang in 1m Höhe.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB i.V. mit § 9 Abs. 1

Je angefangene 300 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ist ein Baum der Pflanzliste 1 zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Vorhandene Bäume, die den Arten der Pflanzlisten 1 oder 3 entsprechen, werden hierauf angerechnet.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB i.V. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB).

## 1.7 Pflanzlisten

Liste 1 – Bäume

Laubgehölze: Stieleiche (*Quercus robur*), Buche (*Fagus sylvatica*), Hainbuche (*Carpinus betulus*), Eberesche (*Sorbus aucuparia*) sowie Nadelgehölze:

Waldkiefer (*Pinus sylvestris*).

Liste 2 – Sträucher

Bluthartriegel, Feldahorn, Wasserschneeball, Gem. Schneeball, Kornelkirsche, Pfaffenhütchen, Schlehe, Liguster, Hundsrose, Weißdorn, Hasel, Efeu, Bibernelle-Rose, Buschrose, Heckenkirsche, Waldrebe, Faulbaum, Kreuzdorn.

Liste 3 – vorhandene Bäume

Laubgehölze: Feldahorn (nur Hochstamm), Spitzahorn, Silberahorn, Bergahorn, Rosskastanie, Eßkastanie, Lederhülsenbaum, Walnuss, Linden.

## 2. Festsetzungen nach Landesrecht (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V. m. § 81 HBO)

### 2.1 Gestaltung von Doppelhäusern

Doppelhäuser sind mit gleichen Sockel- und Firsthöhen sowie einheitlichen Dachneigungen 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)

### 2.2 Einfriedigungen

Einfriedigungen sind bis zu einer Höhe von 1.20 m zulässig.

(§ 81 Abs. 1 Nr. 3 HBO)

### 2.2 Grundstücksfreiflächen

Die nicht überbauten oder durch notwendige Stellplätze, Zugänge oder Zufahrten inanspruchgenommenen Grundstücksfreiflächen sind gärtnerisch anzulegen.

(§ 81 Abs. 1 Nr. 5 HBO)

### 3. Allgemeine Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

(§ 9 Abs. 4 u. 6 BauGB)

#### 3.1 Allgemeine Hinweise

Die textlichen Festsetzungen sind Bestandteil dieses Bebauungsplanes.

#### 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 Hess. Nachbarrecht
- die Stellplatzsatzung der Stadt Hanau
- die Baumschutzverordnung der Stadt Hanau

#### 3.3 Denkmalschutz / Bodenfunde

Nach § 20 Hess. Denkmalschutzgesetz sind dem Landesamt für Denkmalpflege in Wiesbaden alle bei Erdarbeiten auftretenden Funde (Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen, Scherben, Steingeräte, Skelettreste) 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.

#### 3.4 Das Baugebiet „In der Hohen Tanne“ befindet sich in der Zone IIIA der Trinkwassergewinnungsanlage – Wasserwerk III in Hanau (StAnz. 10/1970 S. 537) Die geltenden Verbote der o.g. Verordnung sind zu beachten.