

T E X T T E I L zum Bebauungsplan 4.7 der Stadt Hanau
- Änderung des Bebauungsplanes 4 'Burgallee'
für das Gebiet 'Ecke Kopernikusstraße /
Posener Straße -

FESTSETZUNGEN

HINWEISE

1. Allgemeines

1.1 Das geänderte Gebiet ist ein Teilbereich des Bebauungsplanes 4 'Burgallee'.

Die planungsrechtlichen Festsetzungen und Hinweise werden innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes 4.7 'Ecke Kopernikusstraße / Posener Straße' durch nachstehende Festsetzungen und Hinweise ersetzt.

1.2

Der Anwendungsbereich der im Textteil getroffenen Festsetzungen und Hinweise ist durch den zeichnerisch dargestellten Geltungsbereich des Bebauungsplanes festgesetzt.
(§ 9 Abs. 7 BBauG)

1.3

Bei Erdarbeiten können Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und andere Funde, z. B. Scherben, Steingeräte, Skelettreste entdeckt werden.

Diese Funde sind nach § 20 Denkmalschutzgesetz unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Schloß Biebrich/Westflügel, 6201 Wiesbaden-Biebrich, anzuzeigen.

FESTSETZUNGEN

HINWEISE

- 1.4 Bei der Genehmigung und Durchführung von Bauvorhaben sind die §§ 12 -17 LuftVG zu beachten.
- 1.5 Die Bauvorlagen von Vorhaben, die in den Leitungsschutzraum hineinragen, sind zur Überprüfung der VDE-Mindestabstände der PREAG einzureichen.
2. Das Bauland und seine Nutzung
- 2.1 Der fertige Erdgeschoßfußboden von Wohngebäuden darf die Höhe der Bürgersteighinterkante um max. 0,75 m überschreiten.
Ausnahmsweise kann eine größere Sockelhöhe zugelassen werden, wenn die Anschlüsse an die Kanalisation dies erfordern.
(§ 9 (2) BBauG)
- 2.2 Garagen und Stellplätze für Kraftfahrzeuge dürfen nur auf den hierfür festgesetzten Flächen errichtet werden.
(§ 9 (1) Nr. 4 BBauG)
- 2.3 Bauwiche und Abstände sind nach der Hess. Bauordnung in der jeweils gültigen Fassung zu ermitteln.
- 2.4 Mindestens 2/10 der Grundstücksfläche ist gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Hierzu gehört auch eine Bepflanzung mit Bäumen und Sträuchern.

FESTSETZUNGEN

HINWEISE

- 2.5 Die Grundstücksoberfläche darf, soweit dies erforderlich wird, bis zur Straßenhöhe der Kopernikusstraße aufgefüllt werden. Die Einrichtung von PKW-Stellplätzen oder die Errichtung von Garagen im Leitungsschutzraum der 110-KV-Leitung der PREAG bedürfen deren Zustimmung. (§ 9 Abs. 2 BBauG)
3. Gestaltungsvorschriften
(Satzung der Stadt Hanau)
Aufgrund des § 118 HBO in der Fassung vom 31. 8. 1976.
- 3.1 Kinderspielplätze sind gemäß der Kinderspielplatzverordnung KSpVO vom 29. 7. 77 in Verbindung mit § 10 (2 -5) HBO herzustellen.
- 3.2 Auf den Einstellplätzen (EPl.) ist für je 4 PKW-Stellplätze ein großkroniger Baum auf Pflanzinseln anzupflanzen. (§ 118 Abs. 1 Nr. 4 HBO)
- 3.3 Die Kraftfahrzeugeinstellplätze sind mit einer mindestens 1,20 hohen Strauchbepflanzung zu umgeben. (§ 118 Abs. 1 Nr. 5 HBO)
- 3.4 Für drei- oder viergeschossige Bauten sind im Wege der Ausnahme Flachdächer zulässig, wenn Gebäudegruppen, die eine Einheit bilden, mit ihnen ausgestattet werden. Bei Satteldächern muß die Dachneigung 30° (Alt-Grad) betragen. Pult- und Walmdächer sind nicht zulässig.

3. 5 Einfriedigungen von Baugrundstücken sind aus durchbrochenem Material herzustellen und dürfen bis 1,20 hoch sein. Sockel bis zu 0,30 m Höhe sind zulässig (§ 118 Abs. 1 Nr. 1 in Verbindung mit § 11 (1) HBO)
3. 6 Für die Eindeckung von Satteldächern ist dunkles Material (z. B. engobierte oder anthrazitfarbene Dachpfannen) zu verwenden. (§ 118 Abs. 1 Nr. 1 HBO)
3. 7 Garagen dürfen eine max. Bauhöhe von 2,30 m über der Straßenhöhe der Kopernikusstraße nicht überschreiten und nur mit Flachdächern versehen werden.
3. 8 Die Bauaufsichtsbehörde kann vom Bauherrn einen Flächengestaltungsplan für das betreffende Baugrundstück fordern.
Dieser Plan muß enthalten :
- a) die für die Bebauung vorgesehene Flächen mit Lage der vorhandenen und geplanten Gebäude,
 - b) die Stellflächen und Garagen für Kraftfahrzeuge,
 - c) die Mülltonnenstandplätze und die Art der Müllbehälter,
 - d) die Verkehrsflächen, Ein- und Ausfahrten,
 - e) die Kleinkinderspielplätze, deren Größe und Ausstattung,
 - f) die Grundstücksfreiflächen sowie deren Gestaltung und Bepflanzung
(§ 118 Abs. 1 Nr. 3 HBO)