

Textteil

Inhaltsübersicht

- 1.0 Allgemeine Hinweise und nachrichtliche Übernahmen
- 1.01 Gesetzliche Grundlage
- 1.02 Andere rechtliche Bestimmungen
- 1.03 Bodendenkmäler
- 1.04 Abfallentsorgung
- 1.05 Fernwärmeversorgung

- 2.0 Festsetzungen nach Bundesrecht
- 2.01 Allgemeines
- 2.02 Einschränkung der Zulässigkeit im WA
- 2.03 Überbaubare Grundstücksflächen
- 2.04 Höhenlage der baulichen Anlagen
- 2.05 Beschränkung der Anzahl von Wohnungen
- 2.06 Garagen und Stellplätze
- 2.07 Zufahrten

- 3.0 Festsetzungen nach Landesrecht
- 3.01 Allgemeine Gestaltung
- 3.02 Dachgauben
- 3.03 Einfriedigung
- 3.04 Grenzmauern
- 3.05 Größen der Grundstücksfreiflächen
- 3.06 Gestaltung der Vorgärten

1.0 Allgemeine Hinweise und nachrichtliche
Übernahmen (§ 9 (6) BauGB)

1.01 Gesetze und Satzungsrecht

Gesetzliche Grundlagen sind das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08. Dez. 1986 und die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 15. Sept. 1977.

1.02 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 Fassung:

1. Die Hess. Bauordnung (HBO) und die zugehörige Durchführungsverordnung (DVO)
2. das Hess. Naturschutzgesetz
3. das Ortsrecht der Stadt Hanau
4. die Stellplatzsatzung der Stadt Hanau
5. das Hess. Nachbarrecht
6. das Hess. Denkmalschutzgesetz
7. die Satzung über die Beseitigung von Abfällen in der Stadt Hanau
8. die Satzung über die Fernwärmeversorgung der Stadt Hanau

1.03 Bodendenkmäler

Nach § 20 DSchG sind dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen in Wiesbaden alle bei Erdarbeiten auftretenden Funde, wie Mauern, Scherben, Skelette etc. zu melden. Die Funde und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen.

1.04 Abfallentsorgung

Die Aufstellung der Abfallbehälter und die Abfallentsorgung wird in der Satzung über die Abfallbeseitigung in der Stadt Hanau geregelt.

1.05 Fernwärmeversorgung

In dem Plangebiet ist der Wärmebedarf ausschließlich aus dem Fernwärmenetz des zentralen Heizwerkes zu decken.

2.0 Festsetzungen nach Bundesrecht
 (§ 9 BauGB, BauNVO)

2.01 Diese textlichen Festsetzungen gehören zu der Bebauungsplanzeichnung.
 Für den Geltungsbereich werden alle früheren planungsrechtlichen Festsetzungen, die diesem Bebauungsplan widersprechen, aufgehoben.

2.02 Einschränkung der Zulässigkeit
 im Allgemeinen Wohngebiet

§ 1 (6) 1 BauNVO

In den Allgemeinen Wohngebieten (WA) sind Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen sowie für sportliche Zwecke, Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Ställe für Kleintierhaltung als Zubehör zu Kleinsiedlungen generell nicht zulässig.

2.03 Überbaubare Grundstücksflächen

§ 23 (3) BauNVO

Als Ausnahme ist das Vor- und Zurücktreten über die festgesetzte Baugrenze in geringfügigem Ausmaß zulässig, wenn dies zur architektonischen Gliederung des Gebäudes erforderlich ist.

2.04 Höhenlage der baulichen Anlagen

§ 9 (2) BauGB

Die Höhenlage der baulichen Anlagen (Sockelhöhe), gemessen von der Hinterkante der öffentlichen Verkehrsfläche bis OK Erdgeschoßfußboden am Hauseingang, darf 1,00 m nicht überschreiten.

2.05 Zahl der Wohnungen

§ 4 (4) BauNVO

In den Allgemeinen Wohngebieten sind nur Wohngebäude mit nicht mehr als zwei Wohnungen zulässig.

2.06 Garagen und Stellplätze

§ 9 (1) 22 BauGB

Die notwendigen Stellplätze oder Garagen sind auf dem eigenen Grundstück nachzuweisen.

Auf den jeweiligen Grundstücken sind die Stellplätze oder Garagen nur innerhalb der durch die entsprechenden Festsetzungen gekennzeichneten Flächen oder innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

2.07 Zufahrten

§ 9 (1) 11 BauGB

Für jedes Grundstück ist jeweils nur eine Zufahrt zulässig. Die Breite der Zufahrt darf 4 m nicht überschreiten.

3.0 Festsetzungen nach Landesrecht (§ 9 (4) BauGB, § 118 HBO)

3.01 Allgemeine Gestaltung

Die Hausgruppen und zusammenhängende Garagen sind in ihrer äußeren Gestaltung und ihren Dachformen aufeinander abzustimmen. Die Hausgruppen sind mit gleichen Sockel- und Traufhöhen sowie einheitlichen Dachneigungen auszuführen.

3.02 Dachgauben

Dachaufbauten und Gauben sind bei den Hausgruppen nur im Zusammenhang zulässig. Die Frontbreite von Dachgauben darf insgesamt ein Drittel der Trauflänge eines Gebäudes nicht überschreiten.

3.03 Einfriedigungen

Straßenseitige und seitliche Einfriedigungen sind bis zur Tiefe der vorderen Baugrenze bis zu einer Höhe von 1,25 m zulässig. Für Einfriedigungen ist durchbrochenes Material zu verwenden. Sockelmauern sind zulässig. Einfriedigungen an Nachbargrenzen sind bis zu einer Höhe von 1,50 m zulässig.

3.04 Grenzmauern

Bei den Hausgruppen sind Grenzmauern bis zu einer Gesamthöhe von 2,20 m zwischen Freisitzen (Terrassen) zulässig.

3.05 Größen der Grundstücksfreiflächen

Von den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind in den Allgemeinen Wohngebieten (WA) mind. 80 % als Garten oder Grünflächen anzulegen und zu unterhalten. Auf jedem Grundstück ist ein Laubbaum, der auch ein Obstbaum sein kann, zu pflanzen und zu pflegen.

3.06 Gestaltung der Vorgärten

Vorgärten sind grundsätzlich als zusammenhängende Grünflächen zu gestalten und zu unterhalten; in jedem Vorgarten ist ein den Grundstücksverhältnissen entsprechender standortgerechter Baum zu pflanzen.