



BEBAUUNGSPLAN DER KIRCHBERG M 1:1000 Stadt Hanau-Mittelbuchen

Bebauungsplan "DER KIRCHBERG"
Stadt Hanau - Mittelbuchen (M. 1:1000)
gemäß §§ 9 bis 12 BBauO vom 23. Juni 1950

Zeichenerklärung gemäß Planzeichenverordnung vom 19. Januar 1965

1. Art der baulichen Nutzung
§ 1 Abs. 1 - 3 BauVO



reine Wohngebiete
§ 3 BauVO



allgemeine Wohngebiete
§ 4 BauVO

2. Maß der baulichen Nutzung
§ 9 Abs. 1 Nr. 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 50, 51, 52, 53, 54, 55, 56, 57, 58, 59, 60, 61, 62, 63, 64, 65, 66, 67, 68, 69, 70, 71, 72, 73, 74, 75, 76, 77, 78, 79, 80, 81, 82, 83, 84, 85, 86, 87, 88, 89, 90, 91, 92, 93, 94, 95, 96, 97, 98, 99, 100

röm. Ziffer z.B. II Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze

röm. Ziffer in Kreis (I) Zahl der Vollgeschosse zwingend

Maximalzahl z.B. 0,4 Grundflächenzahl

Maximalzahl in Kreis (I) Geschossflächenzahl

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
§ 9 Abs. 1 Nr. 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 50, 51, 52, 53, 54, 55, 56, 57, 58, 59, 60, 61, 62, 63, 64, 65, 66, 67, 68, 69, 70, 71, 72, 73, 74, 75, 76, 77, 78, 79, 80, 81, 82, 83, 84, 85, 86, 87, 88, 89, 90, 91, 92, 93, 94, 95, 96, 97, 98, 99, 100

-O- offene Bauweise

-G- geschlossene Bauweise

--- Baugrenze

4. Bauliche Anlagen und Einrichtungen für den Gemeinbedarf
§ 9 Abs. 1 Nr. 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 50, 51, 52, 53, 54, 55, 56, 57, 58, 59, 60, 61, 62, 63, 64, 65, 66, 67, 68, 69, 70, 71, 72, 73, 74, 75, 76, 77, 78, 79, 80, 81, 82, 83, 84, 85, 86, 87, 88, 89, 90, 91, 92, 93, 94, 95, 96, 97, 98, 99, 100

Flächen oder Baugrundstücke für den Gemeinbedarf

Kindergarten, Kindertagesstätte

5. Flächen für den öffentlichen Verkehr und für die örtlichen Hauptverkehrswege

Sonstige öffentliche und örtliche Hauptverkehrswege (L 3195 wird als Umgehungsstraße verlegt)

6. Verkehrsflächen
§ 9 Abs. 1 Nr. 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 50, 51, 52, 53, 54, 55, 56, 57, 58, 59, 60, 61, 62, 63, 64, 65, 66, 67, 68, 69, 70, 71, 72, 73, 74, 75, 76, 77, 78, 79, 80, 81, 82, 83, 84, 85, 86, 87, 88, 89, 90, 91, 92, 93, 94, 95, 96, 97, 98, 99, 100

Strassenverkehrsflächen

Öffentliche Parkflächen

Strassenbegrenzungslinien

i.B. 11,5 m Gesamtstrassenbreite
7,5 m Fahrbahnbreite

befahrter Wohnweg

7. Flächen oder Baugrundstücke für Versorgungsanlagen

Umformstation

Traufhöhe

Flachleitung

Firsthöhe

Flachhöhe

8. Grünflächen
§ 9 Abs. 1 Nr. 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 50, 51, 52, 53, 54, 55, 56, 57, 58, 59, 60, 61, 62, 63, 64, 65, 66, 67, 68, 69, 70, 71, 72, 73, 74, 75, 76, 77, 78, 79, 80, 81, 82, 83, 84, 85, 86, 87, 88, 89, 90, 91, 92, 93, 94, 95, 96, 97, 98, 99, 100

Grünflächen

Parkanlage

Spielplatz

Pflanzgebiet (bindende Pflanzung mit Bäumen)

9. Sonstige Darstellungen und Festsetzungen

Flächen für Garagen

Grundflächenzahl

Stellplätze

Garagenzufahrt

Abgrenzung unterirdischer Nutzung

Abgrenzung oberirdischer Nutzung

Abgrenzung der Flurstücksgrenzen

Abgrenzung der Grundstücksgrenzen

1. Allgemeines
Der Anwendungsbereich dieses Bebauungsplans ist durch den Zeichnergebnisbereich des Bebauungsplans festgelegt.

1.1 In Ausübung der Bauhoheit ist durch den Zeichnergebnisbereich des Bebauungsplans festgelegt, dass die baulichen Anlagen in diesem Bereich nur nach den Bestimmungen dieses Bebauungsplans zu errichten sind.

2.1 Nebenlagen gemäß § 10 Abs. 1 BauVO sind nicht zulässig.

2.2 In Vertreten von Hausbesitzern oder Hausbesitzerinnen ist gemäß § 23 BauVO in periodischen Abständen die Grundflächenzahl zu überprüfen.

3.1 Die Höhenlage der baulichen Anlagen gemessen von der Festsetzung der öffentlichen Verkehrsfläche des Erdbodenspiegels bis zur höchsten Festsetzung der Bauweise ist wie folgt festgelegt:

a) bei ein- und zweigeschossigen Gebäuden zwingend max. 0,4 m
b) bis zu zweigeschossigen Gebäuden als Höchstgrenze max. 0,4 m

3.2 Gebäudeteile dürfen einseitigseitig versetzt werden, jedoch darf die Versetzung nicht höher als 1/10 der Grundflächenzahl (Bauweise) liegen (s. Skizze).

3.3 Bei vorgeschriebener Oberbauweise können seitliche Anbauten als Flachdachanbauten ausgeführt werden. Der mittlere Teil muß jedoch den Charakter der Oberbauweise beibehalten (s. Skizze).

3.4 Die Stellflächen für Garagen und Gemeinschaftsgaragen sind in der Bauweise festzusetzen. Falls diese Festsetzungen oder sind zusätzliche Garagen erforderlich, so sollen sie an der seitlichen Grundstücksgrenze und mindestens 2,00 m hinter der Strassenbegrenzungslinie errichtet werden. Zusammenhängende Garagen sind in einer Richtung zu bauen und einheitlich zu gestalten. Garagen dürfen als Flachdach- oder gleich dem des Wohnhauses auszuführen oder in das Wohnhaus zu integrieren. Garagen dürfen nur in der Höhe der Stellflächen sind verbindlich durch Pfeile gekennzeichnet (---) in dem Bebauungsplan festgelegt. Nicht überdeckte Kfz-Abstellplätze sind mit Buschwerk und Bäumen zu umschließen.

Bauliche Anlagen Zahl der Stellplätze (Stpl.)
Einfamilienhäuser 2 Stpl. je Wohnung
Vierfamilienhäuser und sonstige Gebäude mit Wohn- 1 - 1,5 Stpl. je Wohnung
Kindergarten 1 Stpl. je 10 - 20 Plätze, jedoch mind. 2 Stpl.
Läden 1 Stpl. je 10 - 20 m² Verkaufsfläche, jedoch mind. 2 Stpl. je Laden
Reststätten von öff. Bedeutung 1 Stpl. je 10 - 12 Sitzplätze

Bei Nichterfüllung der Stellplätze ist eine Abkürzung gemäß der Ortsatzung zu errichten.

3.5 Für die Gebäude, die mit dem Buchstaben A gekennzeichnet sind, sind die Abstände zum Nachbargrundstück nach § 24 Abs. 1 (Lückensatz) zu berücksichtigen.

Die nachstehenden Abstände sind zu beachten:

a) Höhenlage der baulichen Anlage (Sockelhöhe) ... gemessen bis Oberkante Fundament (Grundfläche im Hauptgeschoss) ... 0,4 m
b) Traufhöhe ... gemessen bis Traufkante ... 1,50 m
c) Dachhöhe ... Dachhöhe bis zur höchsten Festsetzung der Bauweise ... 0,4 m
d) Firsthöhe ... gemessen bis Firstkante ... 1,50 m
e) Fassade ... die Fassade ist als Parallelfläche herzustellen. Fassadenöffnungen (Balkone, Loggien) ...

Anmerkungen:
Im Einvernehmen mit dem Stadtplanungsamt der Stadt Hanau kann von den Festsetzungen des Bebauungsplans abgewichen werden, wenn die Abstände zum Nachbargrundstück durch einen Bauführer bestätigt werden.

1.1 Soweit in dem Bebauungsplan eine Abgrenzung angegeben ist, sind diese als Mindesthöhe und max. 0,4 m festzusetzen. In dem Bebauungsplan sind die Abstände zum Nachbargrundstück verbindlich festgelegt.

1.2 Kniestöcke (Treppel) und Kniestockgeschosse sind nur bei ein- und zweigeschossigen Gebäuden zulässig. Kniestöcke dürfen höchstens 1/3 der nach unten tretenden Kniestockhöhe (s. Skizze) nicht überschreiten, gemessen an der Außenkante der Wand zwischen Oberkante Kniestock und Schnittpunkt schräger Dachdeckung bei zweigeschossiger Bauweise sind unzulässig. Dachdeckung bei geneigten Dächern in kleinteiliger Bauweise: Farbe: anthrazit, dunkel engobiert.

1.3 Die Höhenlage der Grundstücke darf nur unwesentlich verändert werden. Eventuelle erforderliche Anschlüssen oder Abzweigungen sind nach den Bestimmungen der Verordnungen der Bauweise zu berücksichtigen.

1.4 Einfriedlungen bei einer Bauweise bis einschließlich 2. Geschosse können individuell ausgelegt werden. Sie dürfen eine Höhe von 1,00 m nicht überschreiten.

1.5 Einfriedlungen, deren Gartenbereich an den angrenzenden Grundstücken liegt, dürfen eine Höhe von max. 1,20 m nicht überschreiten. Die Einfriedlungen sind als geschlossene einseitige Mauer herzustellen und zu gestalten.

1.6 Im Vordergrund sind Vorgärten unzulässig. Vorgärten sind als Rasenfläche mit mindestens 20 % Lochentwurf an holzartigen Gehwegen und Stufen herzustellen und zu unterhalten. An Straßeneinmündungen und Straßeneinbauten darf die Rasenfläche auf eine Länge von 3,00 m gemessen vom Schnittpunkt Straßeneinbaue nicht überschreiten.

1.7 Die Höhenlage der Grundstücke darf nur unwesentlich verändert werden. Eventuelle erforderliche Anschlüssen oder Abzweigungen sind nach den Bestimmungen der Verordnungen der Bauweise zu berücksichtigen.

1.8 Einfriedlungen bei einer Bauweise bis einschließlich 2. Geschosse können individuell ausgelegt werden. Sie dürfen eine Höhe von 1,00 m nicht überschreiten.

1.9 Einfriedlungen, deren Gartenbereich an den angrenzenden Grundstücken liegt, dürfen eine Höhe von max. 1,20 m nicht überschreiten. Die Einfriedlungen sind als geschlossene einseitige Mauer herzustellen und zu gestalten.

1.10 Im Vordergrund sind Vorgärten unzulässig. Vorgärten sind als Rasenfläche mit mindestens 20 % Lochentwurf an holzartigen Gehwegen und Stufen herzustellen und zu unterhalten. An Straßeneinmündungen und Straßeneinbauten darf die Rasenfläche auf eine Länge von 3,00 m gemessen vom Schnittpunkt Straßeneinbaue nicht überschreiten.



* Gestützt durch Beschluss Stadtratsversammlung vom 21.03.94 wie folgt:

1. Garagen
Dachgaragen sind bei ein- und zweigeschossigen Gebäuden mit geneigten Dächern zulässig.
Die Breite der Garagen oder Dachgaragen dürfen zusammen nicht mehr als 50% der Grundflächenzahl des Gebäudes überschreiten.
Die Seitenwände der Garagen müssen von den Gebäuden, Gärten und Dachbänken einen Abstand von mind. 1,50 m einhalten.
Die Oberkante der Garagen in der Ansohne dürfen das Maß von 1/3 der Dachhöhe gemessen in der Seitenansicht zwischen der Höhe der Dachtraufe und dem Dachfirst nicht überschreiten.
Die Ansohnen der Garagen sind überwiegend als Frontansicht auszubilden.
Die Vorderkante der Garagen ist gegenüber der Vorderkante der zugabigen Außenwand mindestens um das Maß von 50 cm zurückzusetzen.

2. Zweitwohnsitz
Zweitwohnsitz sind bei ein- und zweigeschossigen Gebäuden mit geneigten Dächern zulässig.
Zweitwohnsitz dürfen die Länge der Traufe eines geneigten Daches um nicht mehr als 25% überschreiten.
Die Breite von Zweitwohnsitz wird auf die zulässige Gesamtbreite der Garagenbreite eingerechnet.

GENEHMIGUNGSVERMERKE

Die Genehmigung der Errichtung und Berechtigung erfolgte entsprechend der Einsetzung der Stadt Hanau.

Die Unterzeichnung durch die Stadt Hanau erfolgt entsprechend den Vorschriften der Hessischen Gemeindeordnung.

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und ist die baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach Stand von 1.10.1974. Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei.

Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grundstücksgrenzen in die Eintragsbücher ist einwandfrei möglich.

Hanau/Main, den ... 12.2.1974 ...

Siegel ...
gez. M...
Techn. Amtsrat

Der Entwurf des Bebauungsplans wurde genehmigt von Planungsbüro L. Hettlich, Hanau/Main, (Amtsleiter: B. durch Herrn Klaus Zimmer

Hanau/Main, den ... 18.1.1974 ...

...
gez. Hettlich

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Hanau hat in ihrer Sitzung vom ... 19.03.1975 ... den Entwurf des Bebauungsplans genehmigt und seine öffentliche Auslegung beschlossen.

Ort und Natur der öffentlichen Auslegung wurden gemäß § 2 Abs. 1 des Bundesbaugesetzes (BBauG) vom 23. Juni 1950 (BBl. I S. 361) am ... 20.11.1975 ... öffentlich im Hanauer Anzeiger bekanntgemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplans hat mit Verordnung vom 28.11.1975 ... bis 29.12.1975 ... öffentlich ausgelegt.

Hanau/Main, den ... 12.05.76 ...

Siegel ...
gez. G...
Stadtrat

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Hanau hat in ihrer Sitzung vom ... 29.03.76 ... den Entwurf des Bebauungsplans genehmigt und seine öffentliche Auslegung beschlossen.

Hanau/Main, den ... 12.05.76 ...

Siegel ...
gez. P...
Stadtratsmitglied

Der von der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Hanau an der Sitzung vom ... beschlossene Bebauungsplan ist nach § 11 Abs. 1 BBauG nach Maßgabe der Verfügung 214 ... von hiesiger Seite genehmigt.

Genehmigt
mit
der Vfg. vom ... 11. Aug. 1976
Nr. V/3-kl 0/04/01
Dated: den ... 11. Aug. 1976
Der Regierungspräsident
gez. HENSEL

Die Genehmigung sowie Ort und Zeit der Auslegung des Bebauungsplans sind am ... 20.09.76 ... veröffentlicht durch HANAUER ANZEIGER bekanntgemacht worden.

Der durch den Bebauungsplan wurde mit Begründung gemäß § 2 BBauG vom ... 20.09.76 ... bis ... 20.10.76 ... öffentlich ausgelegt.

Hanau/Main, den ... 21.09.76 ...

Siegel ...
gez. Niedenthal
Vermessungsamt