

Hinweis:

Dieser Text ist eine Abschrift der Originalfestsetzungen aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan.

Im Zweifelsfall sind die textlichen Festsetzungen auf dem Plan maßgeblich.

Bebauungsplan Nr. 42 „Der Kirchberg“

TEXTFESTSETZUNG

1. Allgemeines

Der Anwendungsbereich dieser Textfestsetzung ist durch den zeichnerisch dargestellten Geltungsbereich des Bebauungsplanes festgelegt.

1.1 Die Ausnutzung der Grundstücksfläche ist sowohl durch Baugrenzen gekennzeichnet als auch durch Grund- und Geschossflächenzahlen festgesetzt. Für das Maß der baulichen Nutzung ist die kleinste der beiden Festsetzungen maßgebend.

2. Das Bauland und seine bauliche Nutzung

2.1 Nebenanlagen gemäß §14 Abs. 1 BauNVO sind nicht zulässig

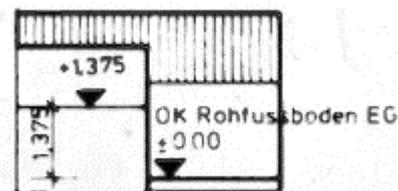
2.2 Ein Vortreten von Gebäudeteilen bei Baugrenzen ist gemäß §23 BauNVO in geringfügigem Ausmaß möglich.

3. Gestaltung

3.1 Die Höhenlage der baulichen Anlagen gemessen von der Fertigdecke der öffentlichen Verkehrsfläche bzw. des Erschließungsweges bis OK-Rohfußboden Erdgeschoß am Hauseingang wird wie folgt festgelegt:

- | | |
|--|------------|
| a) bei ein- und zweigeschossigen Gebäuden zwingend | max. 0,54m |
| b) bis zu zweigeschossigen Gebäuden als Höchstgrenze | max. 0,36m |

3.2 Gebäudeteile dürfen einhalbgeschossig versetzt werden, jedoch darf OK-Geschoßteil Erdgeschoßdecke nicht höher als 1,375 über OK-Rohfußboden Erdgeschoß (Hauseingang) liegen (s. Skizze).



3.3 Bei vorgeschriebener SD-Bebauung können seitliche Anbauten als Flachdachbebauung ausgeführt werden. Der mittlere Teil muß jedoch den Charakter der SD-Bebauung beibehalten (s. Skizze).



3.4 Die Stellflächen für Garagen und Gemeinschaftsgaragen sind im Bebauungsplan verbindlich festgesetzt. Fehlen diese Festsetzungen oder sind zusätzliche Garagen erforderlich, so sollen sie an der seitlichen Grundstücksgrenze und mindestens 5,00m hinter der Straßenbegrenzungslinie errichtet werden. Zusammenhängende Garagen sind in einer Bauflucht zu bauen und einheitlich zu gestalten. Garagendächer sind als Flachdächer oder gleich den des Wohnhauses auszubilden, oder in das Wohnhaus zu integrieren. Garagenzufahrten bzw. Zufahrten zu Stellplätzen sind verbindlich durch Pfeil gekennzeichnet (☐) im Bebauungsplan festgelegt. Nicht überdeckte Kfz- Abstellplätze sind mit Buschwerk und Bäumen zu umpflanzen.

Für Kfz-Abstellplätze oder Garagen sind folgende Flächen auszuweisen

bauliche Anlagen	Zahl der Stellplätze (Stpl.)
Einfamilienhäuser	2 Stpl. je Wohnung
Mehrfamilienhäuser und sonstige Gebäude mit Wohg.	1-1,5 Stpl. je Wohnung
Gebäude mit Altenwohnungen	0,5 Stpl. je Wohnung
Kindergarten	1 Stpl. je 10-20 Plätze, jedoch mind. 2 Stpl.
Laden	1 Stpl. je 30-40m ² Verkaufsnutzfläche, jedoch mind. 2 Stpl. je Laden
Gaststätten von örtl. Bedeutung	1 Stpl. je 8-12 Sitzplätze

Bei Nichterfüllung der Stellplätze ist eine Ablösesumme gemäß der Ortssatzung zu entrichten.

3.5 Für die Gebiete, die mit dem Buchstaben A gekennzeichnet wurden (Reihenhausbebauung) werden gemäß §29 Abs. 4 HBO (Hess. Bauordnung) Gestaltungsvorschriften auferlegt.

Die nachstehend angegebenen Höhen beziehen sich auf Oberkante-Fertigdecke der öffentlichen Verkehrsfläche bzw. des Erschließungsweges.

Die Gestaltungsvorschriften erstrecken sich auf folgende Punkte:

- a) Höhenlage der baulichen Anlage (Sockelhöhe)
.... gemessen bis Oberkante-Rohfußboden Erdgeschoss (am Hauseingang)
= + 0,54m
- b) Traufhöhe
.... gemessen bis Traufe = 6,80m

- c) Dächer
Dächer sind als ziegelgedeckte Satteldächer auszuführen, Farbe: dunkel engobiert
- d) Firsthöhe
.... gemessen bis First = 10,60 m
- e) Fassade
Die Fassade ist als Putzfläche herzustellen. Fassadenanstriche: helle Farbtöne.

Anmerkung:

Im Einvernehmen mit dem Stadtplanungsamt der Stadt Hanau kann von den Gestaltungsvorschriften abgesehen werden, wenn Reihenhausergruppen durch einen Bauträger errichtet werden.

- 3.6) Soweit im Bebauungsplan keine Dachneigung angegeben ist, wird diese mit mindestens 18° und max. 36° festgesetzt.
Im Bebauungsplan sind die Dachformen durch SD oder FD sowie Firstrichtung verbindlich festgelegt.
Kniestöcke (Drempel) und Dachaufbauten (Gauben etc.) sind nur bei eingeschossigen Gebäuden zulässig. Dachaufbauten dürfen höchstens 1/3 der Dachlänge betragen. Kniestöcke dürfen 0,75m nicht überschreiten, gemessen an der Aussenflucht der Wand zwischen Oberkante Geschoßdecke und Schnittpunkt Dachhaut.
Kniestöcke bei zweigeschossiger Bebauung sind unzulässig.
Dachdeckung bei geneigten Dächern in kleinteiligem Material.
Farbe: anthrazit, dunkel engobiert
- 3.7) Die Höhenlage der Grundstücke darf nur unwesentlich verändert werden. Eventuelle erforderliche Anschüttungen oder Abgrabungen sind flach an das vorhandene Gelände anzugleichen.
- 3.8) Einfriedungen bei einer Bebauung bis einschließlich 2 Geschosse können individuell ausgelegt werden. Sie dürfen eine Höhe von 1,00m nicht überschreiten. Einfriedungen, deren Gartenbereich an den Wohnwegen zugewandten Seite liegt, dürfen eine Höhe von max. 1,50m nicht überschreiten. Die Einfriedungen sind als geschlossene einheitliche Mauern herzustellen und zu weißen.
- 3.9) Im Vorgartenbereich sind Nutzgarten unzulässig. Vorgärten sind als Rasenfläche mit mindestens 20% Flächenanteil an holzartigen Gewächsen und Stauden herzustellen und zu unterhalten. An Strassenkreuzungen- und Strasseneinmündungen darf die Bewuchshöhe auf eine Länge von 30,00m – gemessen vom Schnittpunkt Strassenachse – 1,0m nicht überschreiten.

Anmerkungen:

- 1) DIE MIT EINEM ○ VERSEHENEN ABSÄTZE IM TEXTTEIL BERUHEN AUF § 9 ABS. 2 BBauG. SIE SIND MATERIELL AUF LANDES RECHTLICHEN ERMÄCHTIGUNGEN NACH § 29 ABS. 4 HBO BEGRÜNDET.
- 2) DIE MIT EINEM □ VERSEHENEN ABSÄTZE SIND STÄDTEBAULICHE FESTSETZUNGEN NACH § 9 ABS. 1. 1d und e BBAUG. DIESE ANMERKUNGEN WURDEN AUS DER GENEHMIGUNGSVERFÜGUNG DES REGIERUNGSPRÄSIDENTEN IN DARMSTADT VOM 11.8.76 - AZ.: V 3 - 61 d 04/ 01 MITTELBUCHEN- 8 ÜBERNOMMEN.

4. Hinweise

- 4.1 Wohnwege dürfen nur zur Ver- und Entsorgung befahren werden. Zur Kennzeichnung sind diese zu pflastern. In Mitte der Wendehammer im runden gekennzeichneten Bereich sind diese mit Bäumen zu bepflanzen.
- 4.2 Vor Ausführung der Baumaßnahmen sind umfangreiche Leitungsverlegungen notwendig. Die Versorgungsträger und die Post sind rechtzeitig vor Baubeginn zu verständigen:
 - a) Stadtwerke Hanau, Abt. Gas/Wasser und Abt. Elektrizität
 - b) Fernmeldeamt 4, Frankfurt (12 Monate vor Baubeginn)
- 4.3 Mülltonnen sind auf dem Grundstück so anzuordnen, daß sie von der Strasse aus nicht einsehbar sind. Es sind nur 110 l Mülltonnen zu verwenden. Die Anordnung von Müllbehältern wird durch §5 der Satzung über die Müllabfuhr in der Stadt Hanau vom 14.12.65 geregelt. Mülltonnensammelplätze sind mit Buschwerk zu umpflanzen.
- 4.4 Für Bauwerke- und Grenzabstände gelten die Bestimmungen der §§25 ff der Hess. Bauordnung (HBO) vom 6.7.1957.
- 4.5 Das Plangebiet wird durch den Anflugsektor des US-Landeplatzes Hanau-Langendiebach berührt
- 4.6 Im Gebiet „DER KIRCHBERG“ kann für den Rundfunk- und Fernsehempfang ein erhöhter Antennenaufwand (z.B. verlängertes Standrohr) erforderlich werden.

5. Nachrichtliche Übernahmen

- 5.1 In die Baugenehmigungsbescheide ist folgender Zusatz aufzunehmen:
Bodenfunde bei Erd- und Ausschachtungsarbeiten sind gemäß §§ 5 und 6 des Preuß. Ausgrabungsgesetzes unverzüglich Herrn Dr. Dielmann, 6450 Hanau/Main, Stadtverwaltung, Kulturamt oder dem Landesarchäologen von Hessen, 6202 Wbn.-Biebrich, Schloß-Westflügel. Anzuzeigen.
Die vorbezeichnete Dienststelle ist wegen möglicher Funde aus der Römerzeit vor dem Beginn der Erdarbeiten (insbesondere bei der Verlegung von Ver- und Entsorgungsleitungen) zu unterrichten.
- 5.2 Das Baugebiet liegt in der „weiteren Schutzzone für den Tiefbrunnen des Stadtteils Mittelbuchen und in der weiteren Schutzzone (III B) des Wasserwerkes Wilhelmsbad Stadtwerke Hanau.“
Die Bestimmungen der hierzu erlassenen Schutzanordnungen sind zu beachten.

Geändert durch Beschluß Stadtverordnetenversammlung vom 21.03.94 wie folgt :

1. Gaupen

Dachgaupen sind bei ein - und zweigeschossigen Gebäuden mit geneigten Dächern zulässig.

Die Breiten der Gaupen einer Dachfläche dürfen zusammen nicht mehr als 50% der dazugehörigen Außenwandlänge des Gebäudes einnehmen.

Die Seitenwände der Gaupen müssen von den Giebelwänden, Graten und Dachkehlen einen Abstand von mind. 1,50 m einhalten.

Die Oberkanten der Gaupen in der Ansichtsebene dürfen das Maß von $\frac{1}{2}$ - der Dachhöhe, gemessen in der Senkrechten zwischen der Höhe der Dachtraufe und dem Dachfirst, nicht überschreiten.

Die Ansichtsflächen der Gaupen sind überwiegend als Fensterfläche auszubilden.

Die Vorderkante der Gaupen ist gegenüber der Vorderkante der zugehörigen Außenwand mindestens um das Maß von 50 cm zurückzusetzen.

2. Zwerchhäuser

Zwerchhäuser sind bei ein - und zweigeschossigen Gebäuden mit geneigten Dächern zulässig.

Zwerchhäuser dürfen die Länge der Traufe eines geneigten Daches um nicht mehr als 25% unterbrechen.

Die Breite von Zwerchhäuser wird auf das zulässige Gesamtmaß der Gaupenbreite angerechnet.