
Bebauungsplan 48 - Parkhaus Innenstadt Ost (City-Ost)

Textliche Festsetzungen, Hinweise und Begründung

1. Allgemeine Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

1.1 Diese textlichen Festsetzungen gehören zu der Bebauungsplanzeichnung.

1.2 Gesetzliche Grundlagen sind das Bundesbaugesetz (BBauG) in der Fassung vom 23. 6.1960 und in der geänderten Fassung vom 18. 8.1976 und die Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 26. 6.1962 in der geänderten Fassung vom 15. 9.1977.

1.3 Die planungsrechtlichen Festsetzungen dieses Bebauungsplanes ersetzen nicht die allgemein gültigen baurechtlichen Bestimmungen und Normen.

Im besonderen sind in der jeweils gültigen Fassung zu beachten:

1. die Hess. Bauordnung HBO und die zugehörigen Durchführungsverordnungen,
2. das Ortsbaurecht der Stadt Hanau,

3. die Einstellplatzsatzung der Stadt Hanau,
4. das Hess. Nachbarrecht.

2. Festsetzungen nach Bundesrecht

§ 10 BBauG

§§ 9 und 9a BBauG

BauNVO

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

- 2.2 In dem Plangebiet sind Sondergebiet (SO), Kerngebiet (MK) und Mischgebiet (MI) festgesetzt.

§ 1 (2)(3) BauNVO

- 2.3 Im Kerngebiet (MK) sind ab dem zweiten Geschoß (1. Obergeschoß) Wohnungen zulässig.

§ 1 (2) 7. BauNVO

- 2.4 Das Sondergebiet (SO) ist für ein öffentliches Parkhaus bestimmt.

In dem Sondergebiet (SO) sind, soweit es die Nutzung des Parkhauses ermöglicht, andere Nutzungen wie in dem angrenzenden Kerngebiet MK (s. 2.3) zulässig.

2.5 Im Kerngebiet (MK) und Mischgebiet (MI) ist über die festgesetzte Zahl der Vollgeschosse $Z = 4$ hinaus der Ausbau von Dachräumen zu Aufenthaltsräumen nicht zulässig.

2.6 Im Kerngebiet (MK) ist über die festgesetzte Geschoßflächenzahl $GFZ = 2,2$ hinaus (Höchstwert nach § 17 (1) Spalte 4 BauNVO) die Herstellung zusätzlicher Geschoßflächen bis zu dem Gesamtwert von $GFZ = 3,0$ zulässig, wenn auf einer entsprechend großen Gebäudeoberfläche (Dachterrasse) eine Grünfläche angelegt und unterhalten wird,

und wenn städtebauliche Gründe wie die Schließung des Straßenbildes oder die Verbesserung des Wohnumfeldes dies rechtfertigen und wenn andere öffentliche Belange nicht entgegenstehen.

2.7 Im Mischgebiet (MI) ist über die festgesetzte Grundflächenzahl $GRZ = 0,4$ und Geschoßflächenzahl $GFZ = 1,1$ hinaus (Höchstwerte nach § 17 (1) Spalte 4 BauNVO) die Herstellung einer zusätzlichen Grundfläche bis zu dem Gesamtwert von $GRZ = 1,0$ und die Herstellung zusätzlicher Geschoßflächen bis zu dem Gesamtwert von $GFZ = 2,0$ zulässig, wenn auf einer entsprechend großen Gebäude -

oberfläche (Dachterrasse) eine Grünfläche angelegt und unterhalten wird

und wenn städtebauliche Gründe wie die Schließung des Straßenbildes oder die Verbesserung des Wohnumfeldes dies rechtfertigen und wenn andere öffentliche Belange nicht entgegenstehen.

Ersatzgrünfläche zu § 10 HBO
§ 17 (10) BauNVO

3. Satzung nach Landesrecht

§ 9 (4) BBauG
§§ 67 und 118 HBO

3.1 Die Gebäudehöhe darf entlang der Straßengrenzung 13,00 m nicht überschreiten. Höhere Gebäudeteile sind von der Straßengrenzung aus im Verhältnis Tiefe zu Höhe = 1 : 1 abzuschrägen oder zurückzustaffeln.

Zulässige Begrenzung des
Fassadenprofils s.
Zeichenerklärung