

- Zwischen Kronprinzen- und Landstraße -

Hinweise, textliche Festsetzungen und Begründung

INHALTSÜBERSICHT

1. Allgemeine Hinweise und nachrichtliche Übernahmen
 - 1.1 Bebauungsplanzeichnung
 - 1.2 Gesetzliche Grundlagen
 - 1.3 Andere rechtliche Bestimmungen
 - 1.4 Bodendenkmäler
 - 1.5 Baudenkmäler
 - 1.6 Versorgungsanlagen
 - 1.7 Erhaltung von Bäumen
 - 1.8 Spielplätze
 - 1.9 Immissionsschutz

2. Festsetzungen nach Bundesrecht
 - 2.1 Andere planungsrechtliche Festsetzungen
 - 2.2 Art und Maß der baulichen Nutzung
 - 2.3 Abweichende Bauweise, Grenzanbau
 - 2.4 Grundstücksfreiflächen, Bäume
 - 2.5 Garagen

3. Satzung nach Landesrecht
 - 3.1 Grundstückseinfriedigungen

4. Begründung und Erläuterungen
 - 4.1 Allgemeine Voraussetzungen und Planungsziele
 - 4.2 Städtebauliche Kennzeichen des Plangebietes
 - 4.3 Kosten
 - 4.4 Dringlichkeit

1. ALLGEMEINE HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

1.1 Bebauungsplanzeichnung

Diese textlichen Festsetzungen gehören zu der Bebauungsplanzeichnung.

1.2 Gesetzliche Grundlagen

Dem Bebauungsplan liegen das Bundesbaugesetz (BBauG) in der Fassung vom 18. 8. 1976 und die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 15. 9. 1977 zugrunde.

1.3 Andere rechtliche Bestimmungen

Die planungsrechtlichen Festsetzungen dieses Bebauungsplanes ersetzen nicht die allgemein gültigen baurechtlichen Bestimmungen und Normen, soweit hier nicht ausdrücklich im gesetzlich zulässigen Rahmen weitergehende oder einschränkende Bestimmungen festgesetzt werden.

Im Besonderen sind zu beachten in der jeweils gültigen Fassung :

1. die Hess. Bauordnung (HBO) mit den zugehörigen Durchführungsverordnungen,
2. das Ortsbaurecht der Stadt Hanau,
3. die Einstellplatzsatzung der Stadt Hanau,
4. das Hess. Denkmalschutzgesetz (DSchG),
5. das Hess. Nachbarrecht.

1.4 Bodendenkmäler

- (1) Das Sanierungsgebiet liegt teilweise auf dem Gelände des schon früh überbauten ehemaligen römischen Kastells Kesselstadt, eine für die Eroberungsgeschichte des nordmainischen Limesgebietes wichtigen Stelle. §§ 19-24 DSchG

- (2) Bei Erdarbeiten können Bodenfunde, wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen, Scherben, Geräte oder Skelettreste zu Tage treten, die ausgewertet werden müssen.
- (3) Bauvorhaben (Bauanträge) sind der Unteren Denkmalschutzbehörde - Stadtplanungsamt - oder der Denkmalfachbehörde - Landesamt für Denkmalpflege Hessen oder dessen Beauftragten - mitzuteilen. Der Beginn von Erdarbeiten ist rechtzeitig, mind. 2 Monate vor Arbeitsbeginn, diesen Denkmalbehörden anzukündigen. § 20 DSchG
- (4) Funde sind unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen und der Unteren Denkmalschutzbehörde - Stadtplanungsamt - anzuzeigen. Anzeigepflichtig sind der Entdecker, der Eigentümer des Grundstückes und der Leiter der Erdarbeiten. Die Funde und Fundstellen sind bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige im unveränderten Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung des Fundes zu schützen. § 20 DSchG
- (5) Die Anzeigepflicht ist in die Baugenehmigungsbescheide aufzunehmen.

1.5 Baudenkmäler

Das Landesamt für Denkmalpflege Hessen kann denkmalpflegerische Belange geltend machen, auch wenn sie noch nicht in den Festsetzungen berücksichtigt wurden. § 4, 6 (1) DSchG

1.6 Versorgungsanlagen

Bei Hoch- und Tiefbauvorhaben, Baumpflanzungen und Grenzregelungen, die die Leitungsnetze für Fernmeldeanlagen, die Versorgung mit Gas, Wasser und elektrischem Strom und die Abwasserkanäle betreffen, sind die betroffenen Versorgungsträger zu benachrichtigen und zu berücksichtigen.

1.7 Erhaltung von Bäumen

vergl. 2.4

Erhaltenswerte Bäume, die außerhalb einer Baumaßnahme stehen, sollen erhalten werden. Können Sie durch die Baumaßnahme an Stamm, Krone oder Wurzelwerk geschädigt werden, wird empfohlen, das Garten- und Friedhofsamt einzuschalten, damit eine mögliche Schonung erreicht wird.

1.8 Spielplätze

Ein ausreichender Teil der Grundstücksfreifläche ist ausschließlich für das Spielen der Kinder herzurichten.

§ 24 (4) 2 HBO.

Erlaß des HMDI 'Kinderspielplätze im Baurecht' vom 12. 6. 1975.

1.9 Immissionsschutz

Auf DIN 18005 und VDI-Richtlinien 2573

'Schutz gegen Verkehrslärm' wird hingewiesen.

2. FESTSETZUNGEN NACH BUNDESRECHT

§§ 9 9a und 1o BBauG
BauNVO

2.1 Andere planungsrechtliche Festsetzungen

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes werden alle früheren planungsrechtlichen Festsetzungen, die diesem Bebauungsplan widersprechen, aufgehoben.

2.2 Art und Maß der baulichen Nutzung

(1) Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) und Mischgebiet (MI) sind freistehende und Gartenhofhäuser zulässig.

(2) Bei Bebauung mit Gartenhofhäusern ist die erhöhte Grundflächenzahl GRZ = 0,6 zulässig (§ 17 (2) BauNVO).

(3) Zusätzlich zu den durch Planzeichen festgesetzten Geschößzahlen dürfen Dachgeschosse bis zu 0,67 ihrer Geschößfläche zu Aufenthaltsräumen ausgebaut werden. Bei Flachdachbauweise ist dementsprechend ein weiteres zusätzliches Geschöß zulässig, dessen Geschößfläche aber 0,67 der überbauten Grundfläche nicht überschreitet.

§ 2 (4) HBO

2.3 Abweichende Bauweise, Grenzanbau

§ 9(1) 2 BBauG
§22(4) BauNVO

(1) Grundsätzlich ist offene Bauweise festgesetzt.

(2) In dem für abweichende Bauweise (§ 22 (4) BauNVO) gekennzeichneten Teilgebiet (s. Zeichenerklärung)

ist innerhalb der Überbaubaren Fläche der Anbau an die Grundstücksgrenze grundsätzlich zulässig.

- (3) Wird nicht an die Grenze gebaut, ist der erforderliche Mindestgebäudeabstand nach der Hess. Bauordnung als Abstand zu der Grenze zu berücksichtigen.
- (4) Bei Anbau an die Grundstücksgrenze darf die Grenzwand eine eingeschossige Höhe von 3,50 m nicht überschreiten.

2.4 Grundstücksflächen, Bäume

- (1) Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) ist mindestens 0,8 der Grundstücksfreifläche gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Hierzu gehört auch die Bepflanzung mit Bäumen und Sträuchern. Vorhandene gesunde Bäume sind zu erhalten, sofern sie nicht unzumutbare Nachteile oder Belästigungen für die Benutzer der baulichen Anlagen oder für die Nachbarschaft bewirken.
- (2) Auf jedem Baugrundstück ist zwischen Baugrenze und Straßenbegrenzung mindestens ein Baum zu pflanzen.
- (3) Fallen mehrere öffentliche oder private Kfz.-Abstellplätze nebeneinander zu einer Reihung zusammen, so ist mindestens nach jedem vierten bis sechsten Stellplatz ein Baum zu pflanzen.
- (4) Bäume nach diesen Planfestsetzungen sollen eine Wucherwartung von mindestens 8,0 m Höhe haben.

2.5 Garagen

- (1) Garagen sind innerhalb der bebaubaren Flächen anzuordnen. Sie haben von den Baugrenzen unabhängig mindestens den Abstand von 5,00 m zu der Straßenbegrenzung einzuhalten.
- (2) Bei der Ermittlung der Geschößfläche bleiben Garagen in einem Erdgeschoß (Vollgeschoß) unberücksichtigt (§ 22 (2) 3 BauNVO).

3. SATZUNG NACH LANDESRECHT

§§ 67 und
118 HBO

3.1 Grundstückseinfriedigungen

- (1) Als Einfriedigungen zwischen den Grundstücken sind sichtoffene Zäune zu verwenden.
- (2) Gegen Sichtgeschlossene Zäune oder Mauern sind grundsätzlich zulässig, soweit sie als Sichtschutz für Gartenhöfe (Gartenhofhausbebauung) oder für Wohnterrassen notwendig sind. Bei Wohnterrassen soll dieser Sichtschutz die Länge von 5,00 m nicht überschreiten.
- (3) Entlang der geplanten Stichstraße sind auf den nicht überbaubaren Flächen (Vorgärten) zwischen Straßenbegrenzung und Baugrenze Grundstückseinfassungen nur bis zu einer Höhe von 0,30 m zulässig.

4. BEGRÜNDUNG UND ERLÄUTERUNGEN

4.1 Allgemeine Voraussetzungen und Planungsziele

- (1) Das Plangebiet steht in einem Sinnzusammenhang mit dem Sanierungsgebiet Alter Ortskern Kesselstadt.
Es war in die vorbereitende Untersuchung nach dem Städtebauförderungsgesetz einbezogen, wurde aber nicht in das Sanierungsgebiet mit aufgenommen.

- (2) Die bestehende Blockrandbebauung soll erhalten und ergänzt werden. Für den Blockrand wird deshalb auf eine Bautiefe von ca. 15,00 m die Geschößzahl $Z = II$ festgesetzt, gegenüber $Z = I$ innerhalb der Blockinnenfläche.
- (3) Die Bebauungsplanung soll eine dieser Blockrandbebauung untergeordnete bauliche Nutzung der Blockinnenfläche erschließen. In Ergänzung und Anschluß an die bestehende Randbebauung werden deshalb eingeschossige Anbauten ermöglicht, ebenso eine bauliche Nutzung entlang der neuen Erschließungsstraße Am Steinacker. Die hinteren Gartenflächen im Allgemeinen Wohngebiet sollen einheitlich nicht überbaut erhalten bleiben mit Ausnahme der bestehenden Einzelhäuser Kastanienallee 17 und Burgallee 24. Diesen Häusern ist eine angemessene den Grundstücksgrößen entsprechende bauliche Erweiterungsfläche zugeordnet. Bestehende Garagen ausserhalb der generellen Bautiefe auf den Grundstücken Kastanienallee 13 und 17 und Burgallee 20 (Garagenhof) erhalten Bestandsschutz.
- (4) Von der intensiv bebauten Weststadt soll eine Fußwegeverbindung von der Karlsbader Straße über Burgallee und Kastanienallee zur Jakob-Rullmann Straße hergestellt werden. Das ergibt für viele Wohnungen einen kürzeren und gefahrloseren Fußweg zu den Veranstaltungen in der Reinhardskirche, im Vereinshaus (ehem. Geibelschule) und in der Friedenskirche. Die Fußwegeverbindung verkürzt sich ebenfalls zu dem Bolzplatz und zu den Sport- und Grünflächen an der Kinzig bei der Pumpstation.

4.2 Städtebauliche Kennzeichen des Plangebietes

- (1) Das Plangebiet umfaßt ohne die umgreifenden Straßen eine Fläche von 3,23 ha. Dieses Gebiet umfaßt 33 bebaute Grundstücke, darunter eine Kfz.-Anlage (Landstraße 8) und ein reines Geschäftsgrundstück (Burgallee 8 - 1a).
- (2) Die anderen Grundstücke dienen im wesentlichen dem Wohnen.
- (3) Durch die geplante Stichstraße werden ca. 4000 m² als Baugrundstücke neu erschlossen, von denen etwa die Hälfte zwischenzeitlich bebaut und über einen provisorischen Ausbau der Straße erschlossen wurden.

4.3 K o s t e n

- (1) Für die Durchführung des Bebauungsplanes entstehen für die Erschließung voraussichtlich :

1. Grunderwerb	DM 270.000,--
2. Straßenausbau einschl. Kanal und Beleuchtung	DM 123.000,--
Gesamt ca.	DM 400.000,-- =====

- (2) Hiervon wurde zwischenzeitlich der Grunderwerb etwa zu 3/4 durchgeführt und der Untergrund für den Straßenbelag einschl. Kanalisation der geplanten Erschließungsfläche eingebaut.

4.4 Dringlichkeit

- (1) Der Bebauungsplan 54 soll vor Rechtskraft des Flächennutzungsplanes aufgestellt werden, denn es besteht ein Funktionszusammenhang mit dem Bebauungsplan 58 - Sanierungsgebiet Alter Ortskern Kesselstadt, für den ebenfalls die Notwendigkeit besteht, das Aufstellungsverfahren vorzuziehen.
- (2) Die Art der baulichen Nutzung des Plangebietes ist mit dem Flächennutzungsplan-Entwurf abgestimmt. Die jetzt bestehenden Bedingungen innerhalb dieses bebauten Gebietes sollen nicht hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung verändert werden.