

"Frankfurter Landstraße/West zwischen B 8/40 und
Burgallee"

Teiländerung des Bebauungsplanes 4

HINWEISE, TEXTLICHE FESTSETZUNGEN UND BEGRÜNDUNG

Inhaltsübersicht

- 1. Allgemeine Hinweise und nachrichtliche Übernahme
 - 1.1 Bebauungsplanzeichnung
 - 1.2 Gesetzliche Grundlage
 - 1.3 Andere rechtliche Bestimmungen
 - 1.4 Fernmeldeanlagen
 - 1.5 Wasserversorgung- und Kanalisationsanlagen
 - 1.6 Bodendenkmale
 - 1.7 Wasserschutzgebiet
 - 1.8 Hochspannungsfreileitung
 - 1.9 Abfallentsorgung
 - 1.10 Energieversorgung
 - 1.11 Versorgungsleitungen
 - 1.12 Antennenanlagen
- 2. Festsetzungen nach Bundesrecht
 - 2.1 Andere planungsrechtliche Festsetzungen
 - 2.2 Flächen für Nebenanlagen (St, Ga)
 - 2.3 Ausnahmen von Ziff. 2.2
 - 2.4 Höhenlage baulicher Anlagen
 - 2.5 Gärtnerische Gestaltung
 - 2.6 Pflanzgebot Vorgärten
 - 2.7 Dauerkleingartenanlagen
 - 2.8 Pflanzgebot Grünanlage
 - 2.9 Abstand zu Flächen für die Forstwirtschaft
- 3. Festsetzungen nach Landesrecht
 - 3.1 Allgemeine Gestaltung
 - 3.2 Einfriedigungen
 - 3.3 Gestaltung baulicher Anlagen der Dauerkleingärten
- 4. Begründung
 - 4.1 Planungsrechtliche Voraussetzungen
 - 4.2 Ziele und Zwecke
 - 4.3 Lage, Größe und Beschaffenheit des Baugebietes
 - 4.4 Geplante bauliche Nutzung
 - 4.4.1 Art der baulichen Nutzung

- 4.4.2 Maß der baulichen Nutzung
- 4.5 Grünflächen, Baumbestand, Bepflanzung
- 4.6 Einwohner
- 4.7 Bodenordnende Maßnahmen
- 4.8 Erschließung
- 4.9 Kosten und Finanzierung

"Frankfurter Landstraße/West zwischen B 8/40
und Bургallee"

HINWEISE - TEXTLICHE FESTSETZUNGEN - BEGRÜNDUNG

1. ALLGEMEINE HINWEISE UND NACHRICHTEN,
ÜBERNAHMEN § 9 (6) BBauG

- 1.1 Diese textlichen Festsetzungen gehören zu der Bebauungsplanzeichnung.
- 1.2 Gesetzliche Grundlagen sind das Bundesbaugesetz (BBauG) in der Fassung vom 18. 8.76 und die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 15. 9.77.
- 1.3 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 Ortsbaurecht der Stadt Hanau,
 3. die Einstellplatzsatzung der Stadt Hanau,
 4. das Hess. Nachbarrecht,
 5. das Hess. Denkmalschutzgesetz
- 1.4 Das Fernmeldeamt 4 in Hanau ist mind. 6 Monate vor Beginn von Straßen- und Hochbaumaßnahmen zu verständigen, damit die erforderlichen Arbeiten für den Schutz und die Erweiterung von Fernmeldeanlagen rechtzeitig durchgeführt werden können.
- 1.5 Änderungen und Erweiterungen an bestehenden Wasserversorgungs- und Kanalisationsanlagen bedürfen einer Genehmigung nach § 44 Hess. Wassergesetz (HWG). Hierzu sind baureife Planungsunterlagen erforderlich.

- 1.6 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.
- 1.7 Der gesamte Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt in dem rechtskräftigen Wasserschutzgebiet für das Wasserwerk III der Stadtwerke Hanau GmbH. Die Bestimmungen der hierzu erlassenen Schutzanordnung des Regierungspräsidenten vom 13. 1.1970 - V/14 79 e - 04/01 (H 37) - sind zu beachten.
- 1.8 Baugesuche für Vorhaben, die innerhalb des Schutzstreifens der Hochspannungsfreileitung liegen, sind der Preuß. Elektrizitäts-AG. vorzulegen.
- 1.9 Die Aufstellung der Abfallbehälter und die Abfallentsorgung wird in der Satzung über die Abfallbeseitigung in der Stadt Hanau geregelt.
- 1.10 In dem Plangebiet ist der Wärmebedarf ausschließlich aus dem Fernwärmenetz des zentralen Heizwerkes zu decken (s. Satzung über die Fernwärmeversorgung der Stadt Hanau vom 15. 8.72).
- 1.11 Zur Sicherung der vorhandenen Versorgungsleitungen ist die Errichtung der Lärmschutzeinrichtungen sowie deren Bepflanzung mit Bäumen und Sträuchern mit den einzelnen Versorgungsträgern abzustimmen.

1.12 Zur Sicherstellung des ungestörten Hörfunk- und Fernsehempfanges ist bei Bauvoranfragen und Bauanträgen, welche die Errichtung von Gebäuden beinhalten, die die umgebende Bebauung um 2 Geschosse (ca. 6 Meter) und mehr überragen, oder aus denen sich ergibt, daß metallische Außenflächen verwendet werden sollen, zu prüfen:

- a) Für welchen Bereich ist mit Störungen zu rechnen?
- b) Mit welchen Maßnahmen und Bauauflagen ist die Sicherstellung bzw. Wiederherstellung der ungestörten Rundfunkversorgung zu gewährleisten?

Durch Auflagen in den Baugenehmigungen ist die Erhaltung der im öffentlichen Interesse liegenden Rundfunk- und Fernsehversorgung sicherzustellen.

2. FESTSETZUNGEN NACH BUNDESRECHT (§ 9 und 9a BBauG, BauNVO)

- 2.1 Für den Geltungsbereich werden alle früheren planungsrechtlichen Festsetzungen, die diesem Bebauungsplan widersprechen, aufgehoben.
- 2.2 Die notwendigen Stellplätze und Garagen sind nur innerhalb der durch die entsprechenden Festsetzungen gekennzeichneten Flächen oder innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
- 2.3 Als Ausnahme können im Einvernehmen mit der Stadt Hanau Stellplätze auch an anderer Stelle errichtet werden.
- 2.4 Die Höhenlage der baulichen Anlagen (Sockelhöhe) gemessen von der Hinterkante Gehsteig bis Oberkante Erdgeschoßfußboden (am Hauseingang) darf 0,60 m nicht überschreiten. Ausnahmen können in begründeten Fällen zugelassen werden.
- 2.5 Von den nicht überbauten Grundstücksflächen sind mind. 70% als Grünflächen anzulegen und zu unterhalten. Diese Grünflächen sollen eine 25%ige Baum- und Strauchbepflanzung einschließen (1 Baum entspricht 25 qm, 1 Strauch entspricht 1 qm).
- 2.6 Vorgärten sind als zusammenhängende Grünflächen zu gestalten und zu unterhalten. In jedem Vorgarten ist ein den Grundstücksverhältnissen entsprechender Baum zu pflanzen und zu unterhalten.

2.7 Für die ausgewiesenen Flächen - Dauerkleingärten - gelten folgende Festsetzungen:

- 2.71 Die Einzelgärten sind in einer Parzellengröße von ca. 250 bis 300 qm anzulegen.
- 2.72 Gartenhäuser sind nur bis zu einer Größe von 45 cbm zulässig.
- 2.73 Auf der durch Baugrenzen näher bestimmten Fläche in der öffentlichen Grünfläche ist ein eingeschossiges Gemeinschaftshaus mit Lagerräumen zulässig.
- 2.74 Innerhalb der Kleingartenanlagen sind Gebäude zur Unterbringung von Gemeinschafts-toilettenanlagen in erforderlichem Umfang zulässig.
- 2.75 Die Zugänglichkeit der einzelnen Dauerkleingärten ist über eine interne Erschließung vorzusehen.

Weitere Festsetzungen s. Pkt. 3.

- 2.8 Die Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern innerhalb der als öffentliche Grünfläche (Parkanlage, Grünfläche) ausgewiesenen Flächen ist mit standortgerechten Gehölzen vorzunehmen.
Die Neupflanzungen sollen neben ihrer ökologischen Funktion auch Sichtschutzfunktion für die Dauerkleingartenanlagen haben und so deren landschaftliche Einbindung herstellen.

Die Spielplätze sind mit geeigneten, nicht giftigen Gehölzen einzugrünen.

Für die Anpflanzung sind folgende Arten zu verwenden:

2.81 Bäume

2.811 Großkronige Bäume

Spitzahorn	(Acer platanoides)
Bergahorn	(Acer pseudo-platanus)
Schwarzerle	(Alnus glutinosa)
Rotbuche	(Fagus sylvatica)
Esche	(Fraxinus excelsior)
Zerreiche	(Quercus cerris)
Stieleiche	(Quercus pedunculata)
Sumpfeiche	(Quercus palustris)
Winterlinde	(Tilia cordata)
Kaiserlinde	(Tilia europaea "Pallida")

2.812 Mittel- und kleinkronige Bäume

Feldahorn	(Acer campestre)
Eschenahorn	(Acer negundo)
Weißbirke	(Betula verrucosa)
Sandbirke	
Weißerle	(Alnus incana)
Grünerle	(Alnus cordata)
Hainbuche	(Carpinus betulus)
Süßkirsche	(Prunus avi-um "Plena")
Eberesche	(Sorbus aucuparia)
Nordische Eberesche	(Sorbus intermedia)
Speierling	(Sorbus domestica)

2.82 Sträucher

2.821 Großsträucher

Felsenbirne	(Amelanchier canadensis)
Haselnuß	(Corylus avellana)
Pflaumenblättriger Weißdorn	(Crataegus prunifolia)
Scharlachdorn	(Crataegus coccinea)
Frühe Traubenkirsche	(Prunus padus)
Späte Traubenkirsche	(Prunus serotina)
Salweide	(Salix caprea)
Pfaffenhütchen	(Euonymus europaeus)
Blumenesche	(Fraxinus ornus)
Kreuzdorn	(Rhamnus catharticus)

2.822 Mittel- und Kleinsträucher

Erbsenstrauch	(Caragana arborescens)
Hartriegel	(Cornus sanguinea)
Felsenmispel	(Cotoneaster bullatus)
Sanddorn	(Hippophae rhamnoides)
Rainweide	(Ligustrum vulg. "Atrovirens")
Fasanenspiere	(Physocarpus opulifolius)
Feuerdorn	(Pyracantha coccinea)
Wildrosen	(Rosa in div. Arten)
Schneeball	(Viburnum opulus)
Wolliger Schneeball	(Viburnum lantana)

- 2.9 Im Gefahrenbereich von 35 m zu Flächen für die Forstwirtschaft sind bauliche Anlagen nicht zulässig.

3. FESTSETZUNGEN NACH LANDESRECHT § 9 (4) BBauG,
§ 118 HBO

- 3.1 Doppelhäuser, Hausgruppen und zusammenhängende Garagen sind in ihrer äußeren Gestaltung und ihren Dachformen aufeinander abzustimmen.
- 3.2 Einfriedigungen sind straßenseitig und seitlich bis zur Tiefe der vorderen Baugrenze ~~oder~~ bis zu einer Höhe von 1,20 m zulässig.
- 3.3 Für die ausgewiesenen Flächen - Dauerkleingärten - gelten folgende Festsetzungen:
 - 3.31 Die Gartenhäuser sind in Holzbauweise oder in verputzter Steinbauweise herzustellen.
 - 3.32 Die Gartenhäuser sind mit geneigten Dächern auszuführen.
 - 3.33 Die Gartenhäuser sind in Naturfarben oder gedeckten Farbtönen anzulegen.
 - 3.34 Die internen Erschließungswege sind mit wasserdurchlässigen Belägen zu befestigen.
 - 3.35 Die äußere Einfriedigung der in sich geschlossenen Anlagen ist bis auf eine Höhe von 2,00 m zulässig.
 - 3.36 Für die Einfriedigungen ist Maschen- draht o.ä. zu verwenden.