

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 Geltungsbereich
  
2. Festsetzungen nach Bundesrecht
  - 2.1 Andere planungsrechtliche Festsetzungen
  - 2.2 Geschößzahl
  - 2.3 Maß der baulichen Nutzung
  - 2.4 Abweichende Bauweise, Grenzanbau
  - 2.5 Garagen
  - 2.6 Bäume
  
3. Satzung nach Landesrecht
  - 3.1 Allgemeine Gestaltung
  - 3.2 Gebäudehöhen, Fassaden und Fenstergliederung
  - 3.3 Dächer
  - 3.4 Baumaterialien
  - 3.5 Farbgebung
  - 3.6 Grenzanbau bei abweichender Bauweise
  - 3.7 Grundstückseinfriedigungen
  - 3.8 Werbeanlagen

- 3. 9 Erhaltung baulicher Anlagen
- 3.10 Ordnungswidrigkeiten
  
- 4. Begründung und Erläuterungen
  - 4.1 Allgemeine Voraussetzungen
    - 4.1.1 Städtebauliche Mißstände
    - 4.1.2 Städtebauliche Kennzeichen des Plangebietes
  - 4.2 Allgemeine Planungsziele
  - 4.3 Planungsziel Verkehr
    - 4.3.1 Durchgangsverkehr
    - 4.3.2 Interner Verkehr
    - 4.3.3 Ruhender Verkehr
  - 4.4 Art und Maß der baulichen Nutzung
    - 4.4.1 Art der baulichen Nutzung
    - 4.4.2 Maß der baulichen Nutzung
  - 4.5 Kosten und Finanzierung
    - 4.5.1 Kostenübersicht
    - 4.5.2 Kostenplanung
  - 4.6 Durchführung des Bebauungsplanes und der Sanierung
  - 4.7 Einzelmaßnahmen
    - 4.7.1 Platz an der Reinhardskirche
    - 4.7.2 Platz an der Friedenskirche
    - 4.7.3 Grundstücksneuordnung ehem. Pfarrgarten
    - 4.7.4 Autohaus König
    - 4.7.5 Philippsruher Allee
  - 4.8 Flächennutzungsplan
  - 4.9 Erläuterungen
    - 4.9.1 Gesetzliche Verpflichtung
    - 4.9.2 Überarbeitung der Grundsätze

5. Grundsätze für den Sozialplan

- 5.1 Allgemeine Grundsätze
  - 5.1.1 Behutsame Modernisierung
  - 5.1.2 Abbruch- und Modernisierungsgebote
  - 5.1.3 Reprivatisierung
  - 5.1.4 Planungswertausgleich
  - 5.1.5 Sanierungsvermerke
  - 5.1.6 Verdrängung der Einwohner und Betriebe
  - 5.1.7 Jüngere Familien
  - 5.1.8 Beratung der Betroffenen
  - 5.1.9 Ersatzwohnraum
  - 5.1.10 Mehrfachumzüge
  - 5.1.11 Ringtausch
  - 5.1.12 Infrastruktureinrichtungen
  - 5.1.13 Sanierungsbüro
  
- 5.2 Alte Menschen
  - 5.2.1 Umsetzung
  - 5.2.2 Erhalt der Wohnung
  - 5.2.3 Altersheim
  - 5.2.4 Existenzgrundlage
  
- 5.3 Mieter
  - 5.3.1 Verdrängung
  - 5.3.2 Ersatzwohnungen
  - 5.3.3 Umzugskosten
  - 5.3.4 Mietniveau
  - 5.3.5 Ausstattungsstandard
  - 5.3.6 Städtische Mietwohnungen
  - 5.3.7 Mehrraumwohnungen
  
- 5.4 Eigentümer
  - 5.4.1 Eigeninitiative
  - 5.4.2 Fördermittel
  - 5.4.3 Enteignungen
  - 5.4.4 Ersatzgrundstücke
  - 5.4.5 Geldausgleich
  
- 5.5 Ausländer
  - 5.5.1 Gleichbehandlung
  - 5.5.2 Mietniveau
  - 5.5.3 Freizeit- u. Bildungseinrichtungen

- 5.6 Arbeitgeber - Arbeitnehmer
  - 5.6.1 Betriebsverlagerungen
  - 5.6.2 Arbeitsplätze
  - 5.6.3 Verlagerungsabsichten
  - 5.6.4 Umsetzungen
  
- 5.7 Organisationsrahmen
  - 5.7.1 Arbeitsgruppe
  - 5.7.2 Beratung mit Betroffenen

1. ALLGEMEINE HINWEISE UND NACHRICHT -  
LICHE ÜBERNAHMEN

§ 9 (6) BBauG

1.1 Bebauungsplanzeichnung

Diese textlichen Festsetzungen gehören zu der Bebauungsplanzeichnung.

1.2 Gesetzliche Grundlagen

Dem Bebauungsplan liegen das Städtebau-  
förderungsgesetz (StBaufG) in der Fassung  
vom 18. 8. 1976,  
das Bundesbaugesetz (BBauG) in der Fassung  
vom 18. 8. 1976 und die Baunutzungsver-  
ordnung (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 Nor-  
men, soweit hier nicht ausdrücklich im gesetz-  
lich zulässigen Rahmen weitergehende oder ein-  
schränkende Bestimmungen festgesetzt werden.  
Im Besonderen sind zu beachten in der je-  
weils 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

§§ 19 - 24 DSchG

Das Sanierungsgebiet liegt vollständig auf dem Gelände des schon früh überbauten ehemaligen römischen Kastells Kesselstadt, eine für die Eroberungsgeschichte des nordmainischen Limesgebietes wichtigen Stelle.

Bei Erdarbeiten können Bodenfunde, wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen, Scherben, Geräte oder Skelettröste zu Tage treten, die ausgewertet werden müssen.

Bauvorhaben (Bauanträge) sind der Unteren Denkmalschutzbehörde - Stadtplanungsamt - oder der Denkmalfachbehörde - Landesamt für Denkmalpflege Hessen oder dessen Beauftragten - mitzuteilen. Der Beginn von Erdarbeiten ist rechtzeitig, mindestens 2 Monate vor Arbeitsbeginn, diesen Denkmalbehörden anzukündigen.

§ 20 DSCHG

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.

Die Anzeigepflicht ist in die Baugenehmigungsbescheide aufzunehmen.

1.5 Baudenkmäler

§ 4, 6 (1), 10, 11 DSchG

Das Landesamt für Denkmalpflege Hessen kann denkmalpflegerische Belange geltend machen, auch wenn sie noch nicht in den Festsetzungen berücksichtigt wurden.

#### 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. 2.6

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- u. Friedhofsamt einzuschalten, damit eine mögliche Schonung erreicht wird.

1.8 Der Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes stimmt mit dem Geltungsbereich des förmlich festgelegten Sanierungsgebietes nach den Beschlüssen der Stadtverordnetenversammlung vom 8. 3. 1976 und 19. 9. 1977 überein.

2. FESTSETZUNGEN NACH BUNDESRECHT § 9, 9 a und  
10 BBauG  
BauNVO
- 2.1 Andere planungsrechtliche Festsetzungen  
Für den Geltungsbereich des Bebauungs-  
planes werden alle früheren planungsrecht-  
lichen Festsetzungen, die diesem Bebauungs-  
plan widersprechen, aufgehoben.
- 2.2 Geschoszahl (Z) § 9 (1) 1. BBauG  
Über die in der Planzeichnung festgesetzte  
Zahl der Vollgeschosse (Z) hinaus ist ein  
weiteres Vollgeschoß zulässig, so weit es  
innerhalb der festgesetzten Dachform unter-  
gebracht wird.  
Demgemäß ist bei Flachdächern keine zusätz-  
liche Vollgeschoßfläche zulässig.
- 2.3 Maß der baulichen Nutzung § 17 (9) BauNVO  
vergl. 3.6  
Auf den durch das Planzeichen (G) für ab-  
weichende Bauweise bezeichneten Grundstücken  
ist die Grundflächenzahl GRZ = 0,6 festge-  
setzt.
- 2.4 Abweichende Bauweise, Grenzanbau § 9 (1) 2. BBauG  
§ 22 (4) BauNVO  
§ 7 (2) HBO  
vergl. 3.6  
Auf den Grundstücken, die durch das Plan-  
zeichen (G) bezeichnet sind, ist abweichende  
Bauweise mit Grenzanbau festgesetzt, die  
sich sinngemäß an die Bestimmungen, die für  
Gartenhofhausbebauung gelten, anlehnt.  
Soweit es die Größe der Grundfläche des  
Gebäudes zuläßt, muß innerhalb der Über-  
baubaren Fläche an die Grundstücksgrenzen  
- mindestens aber an eine seitliche Grund-  
stücksgrenze gebaut werden.  
vergl. § 7 (8)  
AbstFlVO.

2.5 Garagen

§ 9 (1) 2., 4. BBauG

Soweit nicht für Garagen besondere Standorte ausgewiesen sind, dürfen sie nur in den als überbaubar festgesetzten Grundstücksflächen errichtet werden.

Soweit nicht die ausgewiesenen Garagenstandorte etwas anderes zulassen, müssen die Garageneinfahrten den Abstand von 5,00 m zu der Straßenbegrenzung einhalten.

2.6 Bäume

§ 9 (1) 25. BBauG

In jedem Vorgarten soll auf 15,00 m Straßenfrontlänge mindestens ein Baum gesetzt werden. Unbeschadet der in der Planzeichnung festgesetzten zu pflanzenden Bäume soll auf je 150 qm Grundstücksfreifläche mindestens ein Baum gesetzt werden. Bei kleineren Grundstücken jedoch mindestens ein Baum je Grundstück. Vorhandene gesunde Bäume können auf diese Festsetzungen angerechnet werden.

§ 118 (1) 4., 5. HBO

Fallen mehrere öffentliche oder private PKW-Einstellplätze zu einer Reihung zusammen, so ist mindestens nach jedem vierten bis sechsten Stellplatz ein Baum zu pflanzen.

Bäume nach diesen Planfestsetzungen sollen eine Wuchserwartung von mindestens 8,00 m Höhe haben.

3. SATZUNG NACH LANDESRECHT

§§ 67 und 118 HBO

3.1 Allgemeine Gestaltung

Zusammenhängende Bebauung, aneinandergebaute Häuser oder Hausgruppen sind in der Gestaltung von Baukörper, Dachform, Material und Farbe aufeinander abzustimmen.

3.2 Gebäudehöhen, Fassaden u. Fenstergliederung

Soweit nicht die Abstimmung mit benachbarten Gebäuden etwas anderes erfordert, soll die Oberkante des Erdgeschoßfußbodens (Sockelhöhe) nicht mehr als 0,5 m über der Geländeoberkante liegen.

Die Erdgeschosse sollen eine Höhe von 3,5 m nicht überschreiten.

Die übrigen Vollgeschosse sollen eine Höhe von 3,00 m nicht überschreiten.

Bei bestehenden Gebäuden ist die ursprüngliche Gliederung des Baukörpers und der Fassade zu erhalten oder hervorzuheben. Sichtfachwerk ist zu erhalten. Verputztes Fachwerk ist freizulegen, wenn nicht der Baustil (Klassizismus) oder der bauliche Zustand etwas anderes erfordern.

Bei Neubebauung sind die Gebäude maßstäblich zu gliedern. Die Gebäudefronten sind in der Regel im Abstand von höchstens 8,0 m durch senkrechte Vor- oder Rücksprünge von mind. 0,3 m zu unterteilen.

Die Fenster sollen sich in Größe und Unterteilung in den Maßstab des Gebäudes und der baulichen Umgebung einfügen. Dementsprechend sind die Rohbauöffnungen der Fenster in der Regel als stehende Formate (Höhe größer als Breite) vorzusehen.

### 3.3 Dächer

Soweit in der Planzeichnung eine Mindestdachneigung festgesetzt ist, sind Satteldächer herzustellen.

Pulldächer, Walmdächer, versetzte Pulldächer und andere abgewandelte zusammengesetzte Dachformen mit derselben Mindestdachneigung sind zulässig, wenn sie sich in die bauliche Umgebung einfügen.

Flochdächer sind zulässig, soweit sie nicht mehr als ein Viertel der Grundfläche des Gebäudes überdachen und als nutzbare Terrasse oder mit Dachbegrünung ausgebildet werden. Dies gilt einschließlich der Dächer auf Garagen und anderen Nebengebäuden.

Die geneigten Dachflächen sind mit kleinteiligen Materialien, wie Dachziegeln, einzudecken.

Anlagen zur Ausnutzung der Sonnenenergie, die sich im Rahmen der techn. Möglichkeiten in Form und Farbe in die Umgebung einpassen, sind zulässig.

### 3.4 Baumaterialien

Soweit die Baumaterialien optisch das Stadtbild mitbestimmen, sind nur Stoffe zu verwenden, die der herkömmlichen Eigenart der bestehenden Bebauung entsprechen. Im besonderen sind für Außenwände nicht zulässig :

Putzoberflächen mit gekünstelten Strukturen und Mustern,

metallisch, lackartig oder glasiert glänzende Verkleidungen,

Wandverkleidungen aus Metallen oder aus organischen Kunststoffen,

materialverfälschende oder natürliche Materialien imitierende Bauteile

und alle anderen nach Gliederung Oberflächenbehandlung oder Farbgebung nicht materialgerechten oder unangemessenen Baustoffe.

### 3.5 Farbgebung

Die Farbwahl soll sich der konstruktiven und baukörperlichen Gliederung und den historischen Gegebenheiten des Hauses und des Stadtbildes unterordnen.

Bei Fachwerkbauweise sind in der Regel die Ausfachungen heller gegen dunkles Holzwerk abzusetzen.

Flächig verputzte Gebäude oder Gebäudeteile sind in gedeckten Farbtönen anzulegen.

Dabei sind reines Weiß und andere extrem helle grelle oder dunkle Farbtöne nicht zulässig.

Anbauten, Nebengebäude, im besonderen Garagen, sollen gegenüber den zugehörigen Hauptgebäuden farblich zurücktreten, d. h. in der Regel etwas dunkler abgesetzt werden. Dies gilt im besonderen für flächig verputzte Neubauten an älteren Häusern in Fachwerkbauweise oder Sichtmauerwerk (Porenbasalt, Ziegelmauerwerk).

### 3.6 Grenzanbau

bei abweichender Bauweise

vergl. Festsetzung  
2.4

- (1) Eine Gebäudeaußenwand, die nach Festsetzung 2.4 an einer Grundstücksgrenze errichtet werden muß, die nicht an einer öffentlichen Verkehrsfläche liegt, darf höchstens eine Höhe von 3,5 m haben.

§ 7 (2) HBO

Abstände s.  
§ 7 (8) AbstF1VO

- (2) Ist diese Außenwand an der Grundstücksgrenze eine Giebelwand, ist zusätzlich eine mittlere Höhe von 2,5 m zulässig.
- (3) Eine größere Höhe kann zugelassen werden, wenn angrenzend auf dem Nachbargrundstück bereits an die Grenze gebaut ist oder gleichzeitig angebaut wird.
- (4) Gebäudeteile, die die zulässige Höhe der Außenwand an der Grundstücksgrenze überschreiten, sind im Verhältnis Höhe zu Tiefe = 1 : 1 abzuschrägen oder zurückzustaffeln.
- (5) Soweit nicht an die Grenze gebaut wird, ist der nach der Hess. Bauordnung erforderliche Mindestgebäudeabstand als Abstand zu der Grenze zu berücksichtigen.

§ 7 (1) (8) Abstf1V0.

- (6) Die Herstellung eines Obergeschosses (Festsetzung Z = II als Höchstgrenze) ist nur möglich, soweit es die vorstehenden Einschränkungen zulassen.
- (7) Steht ein bestehendes Gebäude mit seiner grenzseitigen Außenwand nicht unmittelbar an der Grenze, sondern hält einen Traufabstand zur Grenze ein, der geringer ist als die vorgeschriebenen Maße für Bauwiche, so ist zur Wahrung der erhaltenswerten Eigenart des Plangebietes bei Um- und Anbauten der Traufabstand beizubehalten. Dies gilt nicht bei Neubebauung.

§ 118 (1) 6. HBO

- (8) In Außenwänden an den Grundstücksgrenzen, die nicht an einer öffentlichen Verkehrsfläche liegen, sind Fenster nicht zulässig. Dies gilt auch an Traufabständen.

### 3.7 Grundstückseinfriedigungen

Zur Einfriedigung der Grundstücke sind gegen Sicht offene Zäune zu verwenden. Die massiven Fundamentsockel sollen höchstens 0,2 m über Oberkante Gelände reichen.

An Wohnterrassen und an den Grenzen der Grundstücke, die durch das Planzeichen (G) für abweichende Bauweise mit Grenzanbau festgesetzt sind, sind gegen Sicht geschlossene Zäune oder Mauern zulässig, soweit sie als Sichtschutz notwendig sind. An Wohnterrassen soll dieser Sichtschutz die Länge von 5,0 m nicht überschreiten.

### 3.8 Werbeanlagen

Anlagen für die Außenwerbung sind nur im Bereich des Erdgeschosses und der Brüstung des 1. OG. bis unterhalb der Fenstergesimshöhe zulässig. Sie haben sich nach Formen, Farbgebung und Beleuchtung in die Eigenart des Gebäudes und der baulichen Umgebung einzufügen und dem Stadtbild unterzuordnen.

### 3.9 Erhaltung baulicher Anlagen

- (1) Die Eigenart des historisch gewachsenen Straßen- und Ortsbildes ist zu erhalten.
- (2) Die Genehmigung für den Abbruch, den Umbau oder die Änderung von baulichen Anlagen kann versagt werden, wenn nicht die in Absatz 3 besonders bezeichneten Tatbestände vorliegen; dies gilt nicht für innere Umbauten und innere Änderungen von baulichen Anlagen, die das äußere Erscheinungsbild der baulichen Anlage nicht berühren.
- (3) Die Genehmigung ist zu erteilen, wenn die bauliche Anlage nicht allein oder im Zusammenhang mit anderen baulichen Anlagen das Ortsbild oder die Stadtgestalt prägt oder wenn sie nicht von städtebaulicher, insbesondere geschichtlicher oder künstlerischer Bedeutung ist.

### 3.10 Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne des § 156 (1) Ziff. 4 BBauG handelt, wer ein Gebäude innerhalb des Geltungsbereiches ohne Genehmigung abbricht oder ändert. Die Ordnungswidrigkeit kann nach § 156 (2) BBauG mit einer Geldbuße bis zu fünfzigtausend Deutsche Mark geahndet werden.