

BEBAUUNGSPLAN 61 'Nürnbergger Tor'

HINWEISE - TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. **ALLGEMEINE HINWEISE UND NACHRICHTLICHE 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. 1976 und die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 15. 9. 1977.
 - 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 Ortsrecht 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 mindestens 6 Monate vor Beginn der 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 Bauträger oder Bauherr soll durch geeignete technische Anlagen, wie Hochantennen für den Gemeinschaftsempfang oder kabelgebundene Versorgungsmaßnahmen mittels posteignen Breitbandkommunikations-Anlagen (BK-Anlage) für einen einwandfreien Fernseh- und Rundfunkempfang sorgen.
- 1.8 Die Aufstellung der Abfallbehälter und die Abfallentsorgung wird in der Satzung über die Abfallbeseitigung in der Stadt Hanau geregelt.
- 1.9 Die Neuverlegung von Versorgungsleitungen innerhalb der Straßenflächen ist zur Sicherstellung der Pflanzmaßnahmen mit dem zuständigen städtischen Amt abzustimmen.
- 2.0 Zur Sicherung der vorhandenen Versorgungsleitungen ist die Neupflanzung von Bäumen mit den einzelnen Versorgungsträgern abzustimmen.

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

- 2.1 Für den Geltungsbereich werden alle früheren planungsrechtlichen Festsetzungen, die diesem Bebauungsplan widersprechen, aufgehoben.
- 2.2 Über die festgesetzte Geschosßflächenzahl (GFZ) im Kerngebiet (MK) hinaus zulässig ist die Herstellung von Geschosßflächen bis zu einem Gesamtwert von $GFZ = 3,0$, wenn auf einer entsprechend großen Gebäudeoberfläche eine Grünfläche angelegt und unterhalten wird.
- 2.3 Die notwendigen Stellplätze und Garagen oberhalb der Geländeoberfläche sind nur innerhalb der durch die entsprechenden Festsetzungen gekennzeichneten Flächen oder innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
- 2.4 Als Ausnahme sind im Allgemeinen Wohngebiet (WA) und Mischgebiet (MI) die notwendigen Stellplätze und Garagen auch außerhalb der unter Ziff. 2.3 bezeichneten Flächen zulässig, wenn hierdurch die Größe der unter Ziff. 2.11 geforderten Grünfläche erhalten bleibt.
- 2.5 Als Ausnahme kann die im Plan festgesetzte zulässige Geschosßfläche um die Fläche notwendiger Garagen, die unter der Geländeoberfläche hergestellt werden, erhöht werden. § 21a BauNVO (15.07/86)
- 2.6 Die Decken von Tiefgaragen sind so herzustellen, daß die darüber liegenden dauerhaft anzulegenden Grünflächen auch mit Strüchern und niedrigem Gehölz bepflanzt werden können.
- 2.7 Als Ausnahme sind die notwendigen PKW-Einstellplätze auch - ohne Berücksichtigung bei der Ermittlung der Geschosßfläche - in Vollgeschossen oberhalb der Geländeoberfläche zulässig.

- 2.8 Auf die im Plan festgesetzte zulässige Grundfläche in Kerngebieten (MK) und Industriegebieten (GI) sind Garagengebäude nicht anzurechnen.
- 2.9 Gemeinschaftsgaragen im Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind, wo es die städtebauliche Anordnung ermöglicht, um mind. 1,00 m abzusenken. Die Decken dieser Garagen sollten so ausgebildet werden, daß sie als dauerhafte Grünflächen angelegt und unterhalten werden können.
- 2.10 Vorhandene gesunde Bäume und Strücker sind, sofern sie nicht unzumutbare Nachteile oder Belästigungen für die Benutzer der baulichen Anlagen oder der Nachbarschaft bewirken, zu erhalten und zu pflegen.
- 2.11 Von den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind im Allgemeinen Wohngebiet (WA) mind. 70 % und im Mischgebiet (MI), Kerngebiet (MK) mit der zulässigen GRZ = 0,8 und Industriegebiet (GI) mind. 20 bis 40 % als Grünfläche anzulegen und zu unterhalten. Diese Grünflächen sollen eine 25 %ige Baum- und Strauchbepflanzung einschließen (1 Baum entspricht 25 m², 1 Strauch 1 m²).
- 2.12 Vorgärten sind grundsätzlich als zusammenhängende Grünflächen zu gestalten und zu unterhalten; in jedem Vorgarten ist ein den Grundstücksverhältnissen entsprechender Baum zu pflanzen.
- 2.13 Die Verkehrsgrünflächen sind mit Bäumen und Strücker zu bepflanzen soweit es die Lage der vorhandenen Versorgungsleitungen zuläßt und keine Sichtbehinderungen entstehen.
- 2.14 Ausnahmsweise können Ausfahrten von den Grundstücken an der Heræusstraße zugelassen werden soweit sie ausschließlich dem Andiehnungsverkehr dienen.

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 Als Ausnahme können bei Doppelhäusern und Hausgruppen als Bildung von geschützten Freisitzen Begrenzungsmauern zu den seitlichen Nachbargrundstücken zugelassen werden.

3.3 Im Allgemeinen Wohngebiet (WA), Besonderen Wohngebiet (WB) und Mischgebiet (MI) sind straßenseitige und seitliche Einfriedigungen bis zur Tiefe der vorderen Baugrenze bis zu einer Höhe von 1,25 m zulässig.

Im Industriegebiet (GI) und bei den Flächen für Versorgungsanlagen dürfen die Einfriedigungen die Gesamthöhe von 2,50 m nicht überschreiten. Sollen straßenseitige Einfriedigungen als geschlossene Mauern über 1 m Höhe errichtet werden, sind sie durch Rücksprünge und Begrünung (bepflanzte Mauern) aufgelockert zu gestalten.

3.4 Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) an der Friedrichstraße sind Neubauten in Baulücken mit ihrer Gebäudehöhe, äußeren Gestaltung und Dachform der umgebenden Bebauung anzugleichen.

3.5 Im Kerngebiet sind Mauerbrüstungen (Brüstungen aufgehender Wände) von nach oben offenen Garagenbauten mit Pflanzwannen auszustatten, die zu begrünen und zu unterhalten sind.