

**BEBAUUNGSPLAN MIT LANDSCHAFTSPLAN  
'NÜRNBERGER TOR' - Nr. 61.3  
- Änderung des Bebauungsplanes Nr. 61 'Nürnberger Tor'**

<b>Inhaltsverzeichnis</b>	<b>Seite:</b>
1. Allgemeines	1
2. Hinweise	1
3. Textliche Festsetzungen nach Bundesrecht	1
4. Textliche Festsetzungen nach Landesrecht	2

## 1. ALLGEMEINES

Die textlichen Festsetzungen sind Bestandteil des Bebauungsplanes Nr. 61.3.

Der Geltungsbereich der textlichen Festsetzungen ist identisch mit dem zeichnerisch festgesetzten Geltungsbereich des Bebauungsplanes.

Für den Geltungsbereich werden alle früheren planungsrechtlichen Festsetzungen aufgehoben.

Die planungsrechtlichen Festsetzungen dieses Bebauungsplanes ersetzen nicht die allgemein gültigen baurechtlichen Bestimmungen, Normen und sonstigen Vorschriften und Satzungen.

## 2. HINWEISE

### 2.1 Fernmeldeanlagen, Breitbandverkabelung

Das Fernmeldeamt Hanau ist mindestens 6 Monate vor Beginn von Straßen- und Hochbaumaßnahmen zu unterrichten, damit die erforderlichen Arbeiten für den Schutz und die Erweiterung der Fernmeldeanlagen rechtzeitig vorbereitet und durchgeführt werden können.

Für den Änderungsbereich ist eine Breitbandverkabelung vorgesehen.

### 2.2 Wassergefährdende Stoffe

Der Einbau von Lagertanks bzw. die Lagerung wassergefährdender Stoffe ist gemäß § 26 Hessisches Wassergesetz (HWG) rechtzeitig vor Baubeginn der Unteren Wasserbehörde anzuzeigen.

### 2.3 Denkmalschutz

Nach § 20 Denkmalschutzgesetz (DSchG) sind dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Außenstelle <sup>\*</sup>Darmstadt, oder dem Stadtplanungsamt Hanau als Unterer Denkmalschutzbehörde alle bei Erdarbeiten auftretenden Funde, wie Mauern, Scherben, Skelette usw. unverzüglich anzuzeigen. Die Funde und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen.

## 3. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN NACH BUNDESRECHT § 9 BauGB sowie Baunutzungsverordnung (BaunVO)

### 3.1 Überbaubare Grundstücksflächen

Die Überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen und durch das Maß der baulichen Nutzung in der Grund- und Geschößflächenzahl festgelegt.

\* Wiesbaden-Biebrich

.../

### 3.2 Stellplätze und Garagen

Stellplätze und Garagen/Tiefgaragen (TGa) sind innerhalb der dafür gekennzeichneten Fläche oder der überbaubaren Flächen zulässig.

Werden zusätzliche Stellplätze notwendig, dürfen diese nur in Rasenpflaster oder Rasengittersteinen hergestellt werden. Die Zuwegungen zu den Stellplätzen sind in wasser-durchlässigen Belägen herzustellen.

### 3.3 Unzulässige Nutzungen im Kerngebiet

#### 3.3.1 Spielhallen

Innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches werden Spielhallen oder ähnliche Unternehmen i. S. des § 33 i der Gewerbeordnung, deren ausschließlicher oder überwiegender Geschäftszweck auf den Betrieb von Automaten-Spielgeräten mit und ohne Gewinnmöglichkeiten ausgerichtet ist, ausgeschlossen.

#### 3.3.2 Vergnügungsstätten

Die Regelnutzung gem. § 7 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO 'Vergnügungsstätte' wird in Verbindung mit § 1 Abs. 5 BauNVO ausgeschlossen.

### 3.4 Dachbegrünung

Die im Bebauungsplan festgesetzten Flächen für sonstige Bepflanzungen sind als Dachbegrünungsflächen herzustellen.

Unter sonstigen Bepflanzungen ist zu verstehen:

#### 3.4.1 Intensivbegrünung

Intensivbegrünungen umfassen flächige Begrünungen mit Rasen, Stauden und Gehölzen.

#### 3.4.2 Extensivbegrünung

Extensivbegrünungen umfassen flächige Begrünungen mit niedrigen Stauden und Gehölzen, Wildkräutern und Gräsern (ein-, zwei- und mehrjährig).

### 3.5 Vortreten von Gebäudeteilen

Ein Vortreten von Gebäudeteilen bis max. 1,5 m vor die Baugrenze ist als Ausnahme zulässig.

## 4. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN NACH LANDESRECHT § 9 (4) BauGB und § 118 Hessische Bauordnung (HBO)

### 4.1 Sonnenenergie

Anlagen zur Verwendung der Sonnenenergie sind zulässig.

.../

#### 4.2 Mülltonnen

Mülltonnen sind auf dem Grundstück so anzuordnen, daß sie von der Erschließungsfläche nicht eingesehen werden können.

Mülltonnensammelplätze sind mit Buschwerk dicht zu umpflanzen.

#### 4.3 Werbeanlagen

Werbeanlagen sind einschließlich des 1. Obergeschosses zulässig. Sie dürfen in der Regel nur horizontal angeordnet werden, wobei die Schrifthöhe von 0,60 m nicht überschritten werden darf.

Die Werbung darf nur in Einzelbuchstaben erfolgen.

#### 4.4 Großwerbeanlagen

Großwerbeanlagen (Tafeln) sind unzulässig.

#### 4.5 Dachneigung

Die Dachneigung wird  $\geq 40^\circ$  (Altgrad) festgelegt.

#### 4.6 Schutz von Bäumen und Sträuchern

Der vorhandene Bewuchs ist soweit wie möglich zu schonen. Gesunde Bäume mit mehr als 80 cm Stammumfang, gemessen in 1 Meter Höhe, sind zu erhalten. Falls durch die Erhaltung dieser Bäume die Durchführung zulässiger Bauvorhaben unzumutbar erschwert wird, sind Ausnahmen zulässig, wenn an anderer Stelle des Grundstückes für eine angemessene Ersatzpflanzung Sorge getragen wird.

In jeder Phase der Baudurchführung sind die zu erhaltenden Bäume vor schädlichen Einflüssen zu bewahren (DIN 18 920 'Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen'). Die DIN 18 920 ist zu beachten.

#### 4.7 Freiflächengestaltung

Im Freiflächengestaltungsplan sind die Pflanzflächen und die Baumart darzustellen.

##### 4.7.1 Pflanzliste

z. B. Linde  
Ahorn  
Platane