

1. Allgemeine Hinweise und nachrichtl. 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 26. 11. 1968.
  - 1.3 Die planungsrechtlichen Festsetzungen dieses Bebauungsplanes ersetzen nicht die allgemein gültigen baurechtlichen Bestimmungen und Normen.  
Insbesondere sind zu beachten in der jeweilig 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.
  - 1.4 Nach § 20 DSchG sind dem Landesamt für Denkmalpflege 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.
  - 1.5 Das Fernmeldeamt 4 in Frankfurt ist mindestens 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.
  - 1.6 Das Stadtreinigungs- und Fuhramt der Stadt Hanau ist vor der Einrichtung von Abfallbeseitigungsanlagen zu benachrichtigen.

- 1.7 Das Polizei- und Ordnungsamt, Abt. Brandschutz, der Stadt Hanau ist vor der Herstellung der Verkehrsgrünflächen im Bereich der Straße 'Am Hauptbahnhof' und der Boschstraße zu benachrichtigen.
  - 1.8 Die Stadtwerke Hanau, Abteilung Wasserversorgung, benötigen auf der südöstlichen Bürgersteigseite der Ottostraße die Freihaltung einer Leitungstrasse zum Verlegen einer Wasserleitung.
  - 1.9 Bei der Errichtung von Hochbauten auf dem Gelände zwischen Otto- und der Straße 'Am Hauptbahnhof' ist mit Störungen des Hörfunk- und Fernsehempfanges für das Gebiet zwischen Daimler- und Ottostraße zu rechnen. Diese Störungen können zum einen durch den Empfangsschatten und zum anderen durch mögliche Reflexionen an den Fassaden entstehen.  
Bei den betreffenden Bauanträgen ist deshalb zu prüfen :
    - a) Für welchen Bereich ist mit Störungen zu rechnen ?  
Mit welchen Maßnahmen und Bauauflagen ist die Sicherstellung des ungestörten Rundfunk- und Fernsehempfanges zu gewährleisten (Gemeinschaftsantennen-Anlage, Material der Fassadenverkleidung etc.).  
(Hierzu auch die Schreiben des Bundeslandes Taunus, Funkstörungsmeßstelle und des Hess. Rundfunks).
2. Festsetzungen nach Bundesrecht (§§ 9 u. 9a BBauG, BauNVO)
    - 2.1 Für den Geltungsbereich werden alle früheren planungsrechtlichen Festsetzungen, die diesem Bebauungsplan widersprechen, aufgehoben.

- 2.2 Von den nicht überbauten Grundstücksflächen sind 20 - 40% als Grünflächen anzulegen und zu unterhalten. Diese Grünflächen sollen eine 25%ige Baum- und Strachbepflanzung einschließen ( 1 Baum entspricht 25 qm, 1 Strauch 1 qm)
- 2.3 Vorgärten sind, soweit sie nicht als Zugänge oder Zufahrten benötigt werden, als zusammenhängende Grünflächen zu gestalten und zu unterhalten; in jedem Vorgarten ist ein den Grundstücksverhältnissen entsprechender Baum zu pflanzen.
- 2.4 Die im Bebauungsplan festgesetzte zulässige Geschoßfläche kann ausnahmsweise um die Fläche notwendiger Einstellplätze, die unter der Geländeoberfläche hergestellt werden, erhöht werden.
- 2.5 Im Kerngebiet sind Wohnungen oberhalb des Erdgeschosses zulässig.
- 2.6 Die Flächen für Stellplätze und Parkdecks sind in der zeichn. Darstellung des Bebauungsplanes verbindlich festgelegt.  
In begründeten Fällen sind hiervon Ausnahmen im Einvernehmen mit der Stadt Hanau zulässig.
3. Festsetzungen nach Landesrecht § 9 (4) BBauG  
§ 118 HBO
- 3.1 Gebäudegruppen sind in ihrer äußeren Gestaltung und ihren Dachformen aufeinander abzustimmen.

- 3.2 Straßenseitige Einfriedigungen sind im allgemeinen nicht zulässig. Ausnahmen können aus Gründen der Sicherheit im Hinblick auf die jeweilige Nutzung der Grundstücke zugelassen werden.  
Im rückwärtigen Bereich sind Einfriedigungen bis zu einer Höhe von 1,20 m zulässig.