

MAGISTRAT DER STADT HANAU

61 - Stadtplanungsamt -

Bebauungsplan Nr. 70 'Östlich der Kesselstädter Straße'

I. HINWEISE, TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Allgemeine Hinweise und nachrichtliche Übernahmen nach § 9 (6) BBauG.

1.01 Die textlichen Festsetzungen gehören zu der Bebauungsplanzeichnung.

1.02 Gesetze und Satzungsrecht

Gesetzliche Grundlagen sind das Bundesbaugesetz (BBauG) in der Fassung vom 18.08.1976 und die Bau-nutzungsverordnung (BauNVO) vom 15.09.1977.

Die planungsrechtlichen Festsetzungen dieses Bebauungsplanes ersetzen nicht die allgemein gültigen bau-rechtlichen Bestimmungen und Normen. Insbesondere sind zu beachten in der jeweils gültigen Fassung:

- a) Die Hessische Bauordnung (HBO) mit den entsprechen- den Durchführungsverordnungen,
- b) das Hessische Naturschutzgesetz,
- c) das Ortsrecht der Stadt Hanau,
- d) die Einstellplatzsatzung der Stadt Hanau,
- e) das Hessische Denkmalschutzgesetz (DSchG),
- f) das Hessische Nachbarrecht und
- g) die Satzung über die Beseitigung von Abfällen in der Stadt Hanau.

1.03 Denkmalschutz

Nach § 20 DSchG sind dem Landesamt für Denkmalpflege in Wiesbaden alle bei Erdarbeiten auftretenden Funde wie Mauern, Scherben, Skelettreste etc. zu melden. Die Funde und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen.

1.04 Fernmeldeanlagen

Das Fernmeldeamt Hanau 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.

1.05 Fernseh- und Rundfunkempfang

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind bei Neubauten großflächige Außenflächen aus Stahlbeton oder Metallverkleidungen an Fassaden zu vermeiden. Hierdurch sollen Störungen des Fernseh- und Rundfunkempfangs durch Abschattungen und Reflexionen vermieden werden. GGfs. ist eine Absprache mit der Funkstörungsstelle des Fernmeldeamtes Hanau zu treffen.

1.06 Wasserschutzzonen

Das Plangebiet liegt in der 'Weiteren Schutzzone' des Wasserwerks V und der Zone III B des Wasserwerkes III der Stadtwerke Hanau GmbH. Die Gebote und Verbote der Schutzgebietsanordnungen des Regierungspräsidenten in Darmstadt vom 29.08.1967 (Wasserwerk V) und vom 13.01.1970 (Wasserwerk III) sind bei Baumaßnahmen und Grundstücksnutzungen zu beachten.

1.07 Gründungen und Tiefbauarbeiten

Bei Tiefbauarbeiten jeglicher Art ist damit zu rechnen, daß alte Grubenbaue aus früheren Bergbautätigkeiten zutage treten können. In solchen Fällen sind im Einvernehmen mit der Bauaufsichtsbehörde die erforderlichen bautechnischen Sicherheitsmaßnahmen zu treffen.

1.08 Bodenverhältnisse

Das Baugebiet enthält Bodenschichten und Bodenarten mit unterschiedlicher Tragfähigkeit. Bei den Gründungsarbeiten ist deshalb die Tragfähigkeit des Baugrundes zu prüfen. Das Grundwasser kann betonangreifend sein; es sind deshalb entsprechende Isolierungen an den Fundamenten erforderlich. Mit hochstehendem Grundwasser ist zu rechnen.

1.09 Trinkwasserversorgung

Dem Wasserwirtschaftsamt Friedberg - Außenstelle Hanau - sind die Entwürfe für das Wasserrohrnetz baureif ausgearbeitet zur Genehmigung nach § 44 HWG (Hess. Wassergesetz) vorzulegen.

1.10 Kanalisation

Dem Wasserwirtschaftsamt Friedberg - Außenstelle Hanau - sind die Entwürfe für das Kanalrohrnetz baureif ausgearbeitet zur Genehmigung nach § 44 HWG vorzulegen.

1.11 Oberflächenentwässerung

Für die Beseitigung der im Plangebiet liegenden Gräben ist ein Planfeststellungsverfahren gemäß § 59 HWG beim Regierungspräsidenten als Obere Wasserbehörde zu beantragen.

1.12 Gestaltung der Sportanlagen

Die Anlage der Sportstätten sollte unter Berücksichtigung folgende Hinweise erfolgen:

In der Nähe der Sportanlagen sind Baum- und Strauchpflanzungen so vorzunehmen, daß die Sicht auf die Sportstätten gemindert wird und zur Verbesserung der Wettkampfbedingungen die Windgeschwindigkeit verringert wird. Dabei ist der Aufbau der Abpflanzungen wie eine Windschutzpflanzung vorzunehmen (50 prozentig durchblasbar).

Zur freien Landschaft hin, sollte die Gehölzpflanzung dabei lockerer und zu Gruppenpflanzungen übergegangen werden. Bei den Rasenflächen ist eine Unterscheidung zwischen Gymnastikrasen und Wiesenflächen zur freien Landschaft hin vorzunehmen.

2. Festsetzungen nach dem Bundesbaugesetz (BBauG §§ 9 und 9a) und der Baunutzungsverordnung (BauNVO)

2.01 Für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes werden alle früheren planungsrechtlichen Festsetzungen, die diesem Plan widersprechen, aufgehoben.

2.02 Garagen

Garagen sind auf den Baugrundstücken innerhalb der durch Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen sowie im seitlichen Bauwuch allgemein zulässig. Der Abstand der Garagen zu der Straßenbegrenzungslinie muß jedoch mind. 5 m betragen. Sind die Standorte für Garagen im Bebauungsplan besonders festgesetzt, so müssen die Garagen dort errichtet werden.

2.03 Nebenanlagen

Die der Versorgung der Baugebiete mit Elektrizität, Gas und Wasser dienenden Nebenanlagen können in den Baugebieten als Ausnahme zugelassen werden, auch wenn im Bebauungsplan keine besonderen Flächen hierfür festgesetzt sind.

2.04 Über- und Unterschreitungen der Baulinie

Ein Vor- oder Zurücktreten von Gebäudeteilen über die Baulinie in geringfügigem Ausmaß kann ausnahmsweise zugelassen werden, wenn die Baulinie hinter der Straßenbegrenzungslinie liegt (d.h. ein ausreichender Vorgarten vorhanden ist).

2.05 Überschreitungen der Baugrenzen

Ein Vortreten von Gebäudeteilen über die Baugrenze in geringfügigem Ausmaß kann zugelassen werden.

2.06 Vorgärten

Vorgärten sind als zusammenhängende Grünflächen herzustellen und zu unterhalten mit Ausnahme der Zugänge und Zufahrten.

In jedem Vorgarten ist mindestens ein einheimischer Baum zu pflanzen, wobei Hochstamm-Obstbäume zu bevorzugen sind. In Vorgärten sind Stellplätze für Kraftfahrzeuge nicht zulässig.

2.07 Grundstücksfreiflächen

Von den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind mind. 80 % als Grünflächen und Gärten anzulegen und zu unterhalten. 25 % dieser Grün- und Gartenflächen sollen mit einer Dauerbepflanzung aus einheimischen Bäumen und Sträuchern angelegt werden. Bäume im Sinne der Festsetzungen 2.06 und 2.07 sollen eine Wuchshöhe von mind. 8 m erreichen. Ein Baum entspricht dabei 10 qm und ein Strauch 1 qm Grundstücksfläche.

Vorhandene gesunde Bäume und Sträucher sind zu erhalten und zu pflegen, sofern sie nicht unzumutbare Nachteile bei der Grundstücksnutzung bewirken.

Grundsätzlich sind Freiflächengestaltungspläne mit dem vorhandenen Baum- und Strauchbestand beim Bauantrag vorzulegen. Bei Baumaßnahmen ist die DIN 18920 zu beachten.

Bei Grundstücken, die an die freie Landschaft grenzen sind 3 m breite Abpflanzungen aus einheimischen Baum- und Straucharten vorzunehmen; dabei ist vorhandener Baumbestand zu berücksichtigen.

2.08 Fläche für die Sportanlage

90 % der nicht überbauten Grundstücksfläche sind als Grünfläche zu gestalten und zu unterhalten. Diese Grünflächen sollen eine 30 %-ige Baum- und Strauchbepflanzung einschließen. Ein Baum entspricht dabei 10 qm und ein Strauch 1 qm Grundstücksfläche.

2.09 Pflanzbindungen

Die Pflanzungen der mit einer Pflanzbindung festgesetzten Bäume und Sträucher sind gemäß folgender Gehölzliste auszuführen:

1 Zufahrtsstraße

a) Eschen

2 Wendehammer

a) Bergahorn

3 Parkplatz

a) Esche
Bergahorn
Stieleiche
Winterlinde

b) Felsenbirne
Feldahorn
Hasel
Roter Hartriegel
Felsenmispel

Rainweide
Alpenjohannisbeere
Hainbuche
Gemeiner Schneeball

4

Lärmwall zum Wohngebiet

- a) Eberesche
Bergahorn
Stieleiche
Winterlinde
- b) Felsenbirne
Feldahorn
Hasel
Roter Hartriegel
Alpenjohannisbeere
Hainbuche
Rainweide
Gemeine Heckenkirsche
Späte Traubenkirsche

5

Schutzpflanzung zur Kesselstädter Straße

- a) Schwarzerle
Winterlinde
Bergahorn
Eberesche
Stieleiche
- b) Feldahorn
Hasel
Roter Hartriegel
Kornelkirsche
Alpenjohannisbeere
Hainbuche
Gemeiner Schneeball
Faulbaum
männl. Sal-Weide

6

Grenz- und Gliederungspflanzung

- a) Schwarzerle
Bergahorn
Vogelkirsche
Stieleiche
Winterlinde

7

Schutzpflanzung zum Wohngebiet
entlang des Grabens

Roter Hartriegel
Liguster
Heckenkirsche
Holunder
Hasel
Esche
Schwarzerle
Purpurweide

2.10

Schallschutzmaßnahmen

Die Wohngebäude entlang der Kesselstädter Straße (L 3008) und der Lützelbuchener Straße (L 3195) sollten straßenseitig mit Fenstern der Schallschutzklasse 2 entsprechend VDI 2719 Schalldämmung von Fenstern ausgerüstet werden.

2.11

Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (gem. § 9 (1) Nr. 21
BBauG)

2.11.1

Teilbereich F

Auf dem derzeitigen Grundstück Gemarkung Mittelbuchen, Flur 10, Flurstück 125 (Weg), ist ein Geh- und Fahrrecht zugunsten der Grundstückseigentümer Lützelbuchener Straße 10 a bis 18 festgesetzt. Es dient als rückwärtiger Zugang zu den vorgenannten Grundstücken.

2.11.2 Teilbereich L

Auf den Grundstücken mit der derzeitigen Katasterbezeichnung Gemarkung Mittelbuchen, Flur 10, Flurstücke 286/93, 287/95 ist ein Leitungsrecht der Stadt Hanau (Stadtentwässerung) für die Verlegung eines Sammlers zur Abwasserbeseitigung festgesetzt.

2.12 In den Teilbereichen E, F, G und H dürfen Wohngebäude mit mehr als zwei Wohnungen nicht errichtet werden (§ 4 (4) BauNVO).

3. Festsetzungen nach Landesrecht § 9 (4) BBauG, § 118 HBO

3.01 Dachgestaltungen

Hausgruppen und Doppelhäuser sind grundsätzlich mit gleicher Dachneigung, gleicher Firstrichtung und gleichem kleinteiligen Eindeckmaterial zu errichten.

Solaranlagen sind zulässig.

3.02 Wohnterrassen

An Wohnterrassen sind geschlossene Zäune und Mauern als Sichtschutz zulässig. Diese Sicht- und Schallschutzmaßnahmen dürfen eine Gesamtlänge von 3,50 m und eine Höhe von 2,50 m (gemessen von der Terrassenoberfläche) nicht überschreiten.

3.03 Einfriedigungen

Einfriedigungen entlang der Straßenflucht und seitliche Einfriedigungen im Bereich der Vorgärten sind, von Hecken abgesehen, nicht als geschlossene Wand auszubilden und dürfen eine Höhe von 1 m nicht überschreiten.

3.04 Werbeanlagen

Im ganzen Plangebiet dürfen keine Lichtwechsel- oder Fließschriftanlagen oder Signalfarben (rot, grün und orange) eingesetzt werden. Im Übrigen gelten die Bestimmungen der Hess. Bauordnung (HBO).

Werbeanlagen sind nur am Ort der Leistung zulässig und dürfen eine Größe von je 1 qm nicht überschreiten. Je Betrieb oder sonstigem Unternehmen ist nur eine Werbe- oder Hinweistafel zulässig. Im Allgemeinen Wohngebiet sind beleuchtete Werbeanlagen nicht zulässig.

3.05 Kniestöcke

Bei Gebäuden mit zwei Vollgeschossen dürfen keine zusätzlichen Kniestöcke ausgebildet werden.

3.06 Sockelhöhen

Die Erdgeschossdecke von Wohngebäuden soll nicht mehr als 0,70 m über der Straßenhöhe liegen. Ausnahmen sind zulässig, wenn der Anschluß der Kellerentwässerung an das Kanalnetz sonst nicht ausgeführt werden kann.

3.07 Dachgauben

Die Frontbreite von Dachgauben darf insgesamt ein Drittel, in Ausnahmefällen die Hälfte der Trauflänge des Gebäudes nicht überschreiten.

3.08 Farbgestaltung

Bei verputzten Gebäuden sind mehr als zwei Farben bei der Außengestaltung sowie Farben mit Signalwirkung unzulässig.

3.09 Freiraumgestaltung

Bauliche Anlagen sind im Zusammenhang mit dem jeweiligen Bepflanzungsplan in ihrer Form und äußeren Erscheinung (verwendete Materialien, Farbgebung) landschaftsgebunden zu gestalten und in die jeweilige Gesamtanlage zu integrieren. Gebäudegruppen sind in ihrer äußeren Gestaltung und Dachform aufeinander abzustimmen.

3.10 Straßenraumgestaltung

In der Wassergartenstraße sind Maßnahmen zur Verkehrsberuhigung durch Anordnung von Pflanz- und Parkflächen im vorhandenen Straßenraum vorzusehen.