

Bebauungsplan "Zwischen Pfaffenbrunnen-, Eppstein-  
und Doernerstraße Nr. 710"

HINWEISE - TEXTLICHE FESTSETZUNGEN - BEGRÜNDUNG

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 der Änderung vom 6. 7.1979 und die Baunutzungsverordnung BauNVO in der Fassung vom 5. 9.1977.
  - 1.3 Die planungsrechtlichen 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 und die zugehörigen Durchführungsverordnungen,
    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, Skelettreste etc., zu melden. Die Funde und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen.
  - 1.5 Das Fernmeldeamt 4 in Frankfurt ist mind. 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 Die Stadtwerke Offenbach - zuständig für die Versorgung des Plangebietes mit elektrischer Energie - und die Stadtwerke Hanau - Versorgung des Gebietes mit Gas und Wasser - benötigen in dem geplanten befahrbaren Wohnweg und dem Wendeplatz die Freihaltung entsprechender Trassen zur Verlegung ihrer Leitungen.

2. Festsetzungen nach Bundesrecht §§ 9 und 9a BBauG, BauNVO

2.1 Für den Geltungsbereich werden alle früheren planungsrechtlichen Festsetzungen, die diesem Bebauungsplan widersprechen, aufgehoben.

2.2 Bei Bebauung mit Gartenhofhäusern ist die erhöhte Grundflächenzahl von 0,6 zulässig.

2.3 Von den nicht überbauten Grundstücksflächen sind 70% als Grünflächen anzulegen und zu unterhalten. Diese Grünflächen sollen eine 25%ige Baum- und Strauchbepflanzung einschließen. (1 Baum entspricht 25 qm, 1 Strauch 1 qm)

2.4 Vorgärten sind, soweit sie nicht als Zugänge oder Zufahrten benötigt werden, als zusammenhängende Grünfläche zu gestalten und zu unterhalten; in jedem Vorgarten ist ein den Grundstücksverhältnissen entsprechender Baum zu pflanzen.

2.5 Gemäß den "Richtlinien für bauliche Maßnahmen zum Schutz gegen Außenlärm" ist das Plangebiet dieses Bebauungsplanes in den Lärmpegelbereich III einzuordnen. Demzufolge gilt für Außenwände, Dächer und Dachschrägen von Aufenthaltsräumen in Wohnungen das bewertete Schalldämmmaß  $R'_{w}$  40 dB (A) und für Fenster 35 dB (A) als Mindestwert der Luftschalldämmung.

3. Festsetzungen nach Landesrecht § 9 (4) BBauG, § 118 HBO
  - 3.1 Bei Gebäuden, die die höchstzulässige Geschößzahl erreichen, sind Kniestöcke (Drempel) nicht zulässig.
  - 3.2 Doppelhäuser, Hausgruppen und zusammenhängende Garagen sind in ihrer äußeren Gestaltung und in ihren Dachformen aufeinander abzustimmen.
  - 3.3 Einfriedigungen sind bis zu einer Höhe von ca. 1,20 m zulässig und so zu gestalten, daß sie die Einheit des Straßen- oder Platzbildes nicht stören.