

Hinweis:

Dieser Text ist eine Abschrift der Originalfestsetzungen aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan.

Im Zweifelsfall sind die textlichen Festsetzungen auf dem Plan maßgeblich.

Bebauungsplan Nr. 715b „Pfaffenbrunnenstr./Wilhelm-Paul-Straße“

Textfestsetzungen

Der Geltungsbereich dieser textlichen Festsetzungen ist durch den zeichnerisch dargestellten Geltungsbereich des Bebauungsplanes festgelegt.

1.0 Festsetzungen nach Bundesrecht (§ 9 und 9a BBauG, BauNVO)

- 1.1 Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen gekennzeichnet und durch das Maß der baulichen Nutzung in Grund- und Geschößflächenzahl festgelegt.
- 1.2 Im allgemeinen Wohngebiet (WA) sind gemäß § 4 (3) BauNVO die möglichen Ausnahmen Nr. 2 - 6 ausgeschlossen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BBauG)
- 1.3 Von den nicht überbauten Grundstücksfreiflächen sind im allgemeinen Wohngebiet mindestens 70 – 80%, in der Gemeinbedarfsfläche mindestens 40 - 50% als Grünfläche anzulegen und zu unterhalten. Diese Grünflächen sollen eine mindestens 25%ige Baum- und Strauchbepflanzung einschließen. 1 Baum mit einer Wuchserwartung von mindestens 4 Metern entspricht: 25 qm, ein Strauch: 1 qm.

Vorgärten sind als zusammenhängende Grünflächen zu gestalten. Stellflächen für Kraftfahrzeuge sind nur vor den Garagen zulässig. Im Vorgarten ist mindestens 1 Baum zu pflanzen.
- 1.4 Die Stellplätze und Garagen sind nur innerhalb der dafür gekennzeichneten Flächen oder der überbaubaren Flächen zulässig.
- 1.5 An allen Wohnungen, die im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes errichtet werden, sind gegebenenfalls Lärmschutzmaßnahmen zu treffen, um die Immissionswerte gemäß den Richtlinien für bauliche Maßnahmen für Außenlärm. (Fassung, September 1975, ergänzende Bestimmungen zur DIN 7109, Schallschutz im Hochbau 1 - 5) einzuhalten. Für das gesamte Gebiet ist der Lärmbereich II zugrunde gelegt. Die Mindestwerte der in der Tabelle II, Seite 3 aufgeführten Werte für Luftschalldämmung für Außenwandbauteile sind einzuhalten.
- 1.6 Für das Plangebiet werden alle früheren planungsrechtlichen Festsetzungen, die diesem Bebauungsplan widersprechen, aufgehoben.

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

- 2.1 Zusammenhängende Garagen sind in einer Bauflucht zu errichten und gestalterisch aufeinander abzustimmen.
- 2.2 Einfriedigungen dürfen eine Höhe von 1,50 m in Form einer Hecke oder als massive Einfriedigung von 1,10 m nicht überschreiten.
- 2.3 Die Sockelhöhe der Gebäude, gemessen zwischen Hinterkante öffentlicher Erschließungsfläche und Oberkante Erdgeschoß-Fußboden darf 0,5 Meter nicht überschreiten.
Führt die Einhaltung dieser Festsetzung zu Schwierigkeiten bei der Abwasserbeseitigung oder aufgrund der Bodenbeschaffenheit, kann ausnahmsweise eine größere Sockelhöhe zugelassen werden. In diesen Fällen ist das Gelände zum Gebäude hin so anzuböschten, dass die maximal festgesetzte Sockelhöhe nicht überschritten wird.
(§ 9 Abs. 2 BBauG)
- 2.4 Der vorhandene Bewuchs ist soweit wie möglich zu schonen.
- 2.5 Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie sind zulässig

3.0 Hinweise

- 3.1 In allen Straßen und Wegen sind geeignete und ausreichende Trassen für die Unterbringung von Fernmeldeanlagen, für die Stromversorgung sowie für die Gas- und Wasserversorgung freizuhalten.
- 3.2 Das Fernmeldeamt Hanau ist mindestens 6 Monate vor Beginn der Baumaßnahmen zu verständigen, damit die erforderlichen Arbeiten für Schutz und Erweiterung der Fernmeldeanlagen rechtzeitig vorbereitet und durchgeführt werden können.
- 3.3 Nach § 20 DSchG sind dem Landesamt für Denkmalpflege in Wiesbaden, Außenstelle Darmstadt, und dem Stadtplanungsamt - Untere Denkmalbehörde - 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.
- 3.4 Der Einbau von Lagertanks bzw. die Lagerung wassergefährdender Flüssigkeiten ist gem. § 26 HWG rechtzeitig vor Baubeginn bei der Unteren Wasserbehörde anzuzeigen.
- 3.5 Jedes Bauwerk, das die umgebende Bebauung um 2 oder mehr Stockwerke überragt, kann den Hörfunk und Fernsehempfang stören bzw. unmöglich machen. Der Hessische Rundfunk ist vor Baubeginn solcher Gebäude zu hören.
- 3.6 Für das Plangebiet ist ein baureifer Wasserversorgungsentwurf zu erstellen, der einer Genehmigung nach § 44 HWG durch die zuständige Wasserbehörde bedarf.