

# Bebauungsplan Nr. 715d "Nördlich der Wilhelm-Paul-Straße"



## Planzeichen für Bauleitpläne gemäß Planzeichenverordnung PlanV 90

### 1. Füllschema der Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung	Zahl der Vollgeschosse / Traufhöhe / Firsthöhe
Grundflächenzahl	Geschossflächenzahl
Bauweise / Haustyp	Dachform / Dachneigung

A		B	
WA	II / TH <sub>max</sub> =7,00 m / FH <sub>max</sub> =9,50 m	WA	II / TH <sub>max</sub> =7,00 m / FH <sub>max</sub> =9,50 m
0,3	0,6	0,3	0,6
o / △	SD / DN >20°	a / △	SD / DN >20°

### 2. Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)

**WA** Allgemeines Wohngebiet im Sinne von § 4 BauNVO

### 3. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)

- II** Zahl der Vollgeschosse (§ 20 BauNVO)
- TH<sub>max</sub>** maximale Traufhöhe (§ 18 BauNVO)
- FH<sub>max</sub>** maximale Firsthöhe (§ 18 BauNVO)
- 0,3** Grundflächenzahl als Höchstmaß (§ 17 und § 19 BauNVO)
- 0,6** Geschossflächenzahl als Höchstmaß (§ 17 und § 20 BauNVO)

### 4. Bauweise, Baugrenze (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)

- o offene Bauweise (§ 22 BauNVO)
- a abweichende Bauweise (§ 22 BauNVO)
- △ nur Einzelhäuser zulässig (§ 22 BauNVO)
- △ nur Doppelhäuser zulässig (§ 22 BauNVO)

### 5. Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)

- Baugrenze (§ 23 BauNVO)
- überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 BauNVO)
- nicht überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 BauNVO)

### 6. Sonstige Festsetzungen

- SD Satteldach (§ 82 HBO)
- DN >20° Dachneigung größer als 20° (§ 82 HBO)
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 (7) BauGB)

### 7. Sonstige Planzeichen

- vorhandene Grundstücksgrenzen
- 7 Maßlinie / Maßzahl in Meter
- Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen

## 1. Planungsrechtliche Festsetzungen

### 1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)

Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans wird ein allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.

Die in § 4 (3) Nr. 2 - 5 BauNVO genannten Ausnahmen sind gemäß § 1 (6) BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans. Somit sind folgende Nutzungen unzulässig:

- Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
- Anlagen für Verwaltungen
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

### 1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)

Die in der Nutzungsschablone angegebene Grundflächenzahl (GRZ), Geschossflächenzahl (GFZ) und die Zahl der Vollgeschosse wird als Höchstmaß festgesetzt.

### 1.3 Höhe baulicher Anlagen (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB und § 16 (2) Nr. 4 BauNVO)

Es wird eine maximale Traufhöhe von 7,00 m und eine maximale Firsthöhe von 9,50 m festgesetzt.

Die Traufhöhe wird gemessen von der Höhe der festgelegten Geländeoberkante bis zum Schnittpunkt der Gebäudeaußenwand mit der Oberkante der Dachhaut. Die Firsthöhe wird gemessen von der Höhe der festgelegten Geländeoberkante bis zur Oberkante First.

Festgelegte Geländeoberkante ist die Oberkante der angrenzenden Straße (Gradientenhöhe), gemessen in der Grundstücksmitte. Bei mehreren angrenzenden Verkehrsflächen gilt die höher Liegende.

### 1.4 Höhenlage (§ 9 (3) BauGB)

Die Sockelhöhe der Gebäude, gemessen zwischen Hinterkante öffentlicher Erschließungsfläche und Oberkante Erdgeschossfußboden darf 0,5 m 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 anzuböschchen, dass die maximal festgesetzte Sockelhöhe nicht überschritten wird.

### 1.5 Bauweise (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)

Im Festsetzungsbereich A sind nur Einzelhäuser in der offenen Bauweise zulässig.

Im Festsetzungsbereich B sind nur Doppelhäuser in der abweichenden Bauweise zulässig. Doppelhaushälften müssen bei der abweichenden Bauweise ohne Abstandsflächen einseitig an eine Nachbargrenze gebaut werden.

Im Festsetzungsbereich B können ausnahmsweise Einzelhäuser in der offenen Bauweise zugelassen werden, wenn die Frontlänge mindestens 6 m beträgt.

### 1.6 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB und § 23 BauNVO)

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch die in der Planzeichnung eingetragenen Baugrenzen definiert.

### 1.7 Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)

Im Festsetzungsbereich B müssen die Gebäude traufständig zur Wilhelm-Paul-Straße ausgerichtet werden.

### 1.8 Flächen für Stellplätze, Garagen und Carports (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB)

Stellplätze, Garagen und Carports sind im Gartenbereich hinter dem Haus unzulässig. Mit Garagen und Carports ist ein Abstand von mind. 5 m zur Wilhelm-Paul-Straße einzuhalten.

Im Vorgartenbereich sind max. 2 Stellplätze zulässig entweder in Form der Zufahrten zu den Garagen und Carports oder als selbstständige Stellplätze.

### 1.9 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 (1) Nr. 6 BauGB)

Pro Einzelhaus bzw. Doppelhaushälfte sind maximal zwei Wohnungen zulässig.

### 1.10 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) Nr. 25a BauGB)

Von der nicht überbaubaren Grundstücksfläche sind mindestens 70 - 80 % als Grünfläche anzulegen und zu unterhalten.

## 2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen / Örtliche Bauvorschriften

§ 9 (4) BauGB i.V.m. § 81 HBO

### 2.1 Gestaltung von Doppelhäusern (§ 81 (1) Nr. 1 HBO)

Doppelhaushälften müssen an der gemeinsamen Grundstücksgrenze auf mehr als 50 % der Wandfläche deckungsgleich angebaut werden. An der gemeinsamen Grundstücksgrenze ist ein Versatz der Doppelhaushälften bis zu 1,50 m sowohl zur Straßen- als auch zur Gartenseite hin zulässig.

### 2.2 Dachform und Dachneigung (§ 81 (1) Nr. 1 HBO)

Es sind nur Satteldächer mit einer Dachneigung von mehr als 20° zulässig. Für Garagen und Carports sind auch Flach- und Pultdächer zulässig.

### 2.3 Einfriedigungen (§ 81 (1) Nr. 3 HBO)

Einfriedigungen dürfen eine Höhe von 1,50 m in Form einer Hecke oder als massive bzw. transparente, offene Einfriedigung von 1,10 m nicht überschreiten. Terrassentrennwände sind bis zu einer Höhe von 2m und einer Länge von 3 m zulässig.

### 2.4 Stellplätze (§ 81 (1) Nr. 4 HBO)

Abweichend von den Regelungen einer Stellplatzsatzung gem. § 44 Abs. 1 HBO gilt innerhalb des Geltungsbereichs dieses Bebauungsplans die folgende Festsetzung: Für eine untergeordnete, zusätzliche Wohneinheit in einem Einfamilienhaus (Einliegerwohnung) wird nur ein zusätzlicher Stellplatz erforderlich, wenn die zusätzliche Wohneinheit über nicht mehr als 1/3 der Nettogrundfläche der übergeordneten Wohneinheit, maximal 50 m<sup>2</sup> Nettogrundfläche, verfügt. Für solche Wohnhäuser sind somit abweichend von der Stellplatzsatzung der Stadt Hanau insgesamt nur 3 Stellplätze nachzuweisen. Kellerräume, welche keine Aufenthaltsräume im Sinne des § 2 Abs. 9 Hessische Bauordnung (HBO) sind, und Räume in nicht ausgebauten Dachgeschossen bleiben bei der Berechnung unberücksichtigt.

## 3. Hinweise

3.1 Der Bebauungsplan Nr. 715d „Nördlich der Wilhelm-Paul-Straße“ sowie die dazu gehörenden örtlichen Bauvorschriften ändern in ihrem Geltungsbereich den Bebauungsplan Nr. 715b „Pfaffenbrunnenstraße - Wilhelm-Paul-Straße“ in allen Festsetzungen.

3.2 Werden im Rahmen von Baumaßnahmen, insbesondere bei Ausschachtungsarbeiten Bodenkontaminationen und sonstige Beeinträchtigungen festgestellt, von denen eine Gefährdung für Mensch und Umwelt ausgehen kann, ist umgehend das Regierungspräsidium Darmstadt, Arbeitsschutz und Umwelt, Frankfurt oder der Fachbereich Bauaufsicht, Denkmal- und Umweltschutz der Stadt Hanau, Abt. Technischer Umweltschutz zu benachrichtigen. Die weitere Vorgehensweise ist dann abzustimmen.

3.3 Da unmittelbar südöstlich des Planungsgebiets ein jüngerbronzezeitliches Gräberfeld liegt, dessen Ausdehnung nicht bekannt ist, müssen die Erdarbeiten durch eine denkmalfachlich geeignete Kraft zu Lasten des Planbetreibers überwacht werden (§§ 16 u. 18 HDschG). Der Oberboden muss mittels eines Baggers mit zahlosem Schild abgezogen werden. Beim Auftreten von Befunden und Funden ist genügend Zeit zur Bergung und Dokumentation zu gewähren.

3.4 Zur Verwendung von Niederschlagswasser wird die Anlage von Zisternen empfohlen.

## RECHTSGRUNDLAGEN

1. Baugesetzbuch (BauGB) in der Neufassung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585)
2. Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)
3. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58)
4. Hessische Bauordnung (HBO) vom 18.06.2002 (GVBl. I S. 274), zuletzt geändert durch Gesetz vom 28.09.2005 (GVBl. I S. 662)
5. Hessische Gemeindeordnung (HGO) vom 25.02.1952 (GVBl. I S. 11) in der Fassung vom 01.04.2005 (GVBl. I S. 142), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 17.10.2005 (GVBl. S. 674, 686)

## VERFAHRENSVERMERKE

KATASTERVERMERK  
Die Darstellungen der Grenzen und die Bezeichnungen der Flurstücke stimmen mit dem Nachweis des Liegenschaftskatasters mit Stand vom 09.12.2008 überein.

Hanau, den ..... Vermessungsdirektor

1. **Aufstellungsbeschluss**  
Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Hanau hat am 02.02.2009 gem. § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 715d "Nördlich der Wilhelm-Paul-Straße" im Verfahren nach § 13a BauGB beschlossen. Die Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte am 24.02.2009.
2. **Frühzeitige Beteiligung (§ 3 Abs. 1 BauGB)**  
Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte in der Zeit vom 09.03.2009 bis einschließlich 20.03.2009. Ort und Dauer der Auslegung zur Beteiligung der Öffentlichkeit wurden am 24.02.2009 ortsüblich bekannt gemacht mit dem Hinweis, dass Äußerungen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können.
3. **Entwurfs- und Offenlagebeschluss**  
Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Hanau hat am 13.07.2009 den Bebauungsplan Nr. 715d "Nördlich der Wilhelm-Paul-Straße" als Entwurf beschlossen.
4. **Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 2 BauGB)**  
Die Auslegung des Bebauungsplans Nr. 715d "Nördlich der Wilhelm-Paul-Straße" erfolgte in der Zeit vom 17.08.2009 bis einschließlich 17.09.2009. Ort und Dauer der Auslegung wurden am 23.07.2009 ortsüblich bekannt gemacht mit dem Hinweis, dass Äußerungen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können.
5. **Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB)**  
Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erfolgte in der Zeit vom 17.08.2009 bis einschließlich 18.09.2009.
6. **Satzungsbeschluss (§ 10 Abs. 1 BauGB)**  
Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Hanau hat am 07.12.2009 den Bebauungsplan Nr. 715d "Nördlich der Wilhelm-Paul-Straße" gem. § 5 der Gemeindeordnung und gem. § 10 BauGB als Satzung beschlossen. Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Hanau hat am 07.12.2009 die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan Nr. 715d "Nördlich der Wilhelm-Paul-Straße" gem. § 5 der Hessischen Gemeindeordnung als Satzung beschlossen.

Hanau, den ..... Baudirektor

Die ordnungsgemäße Durchführung der oben genannten Verfahrensschritte wird hiermit bestätigt.

Hanau, den ..... Oberbürgermeister

Ausgefertigt am: .....

Hanau, den ..... Oberbürgermeister

Der Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften wurden ortsüblich bekannt gemacht und werden damit rechtskräftig.

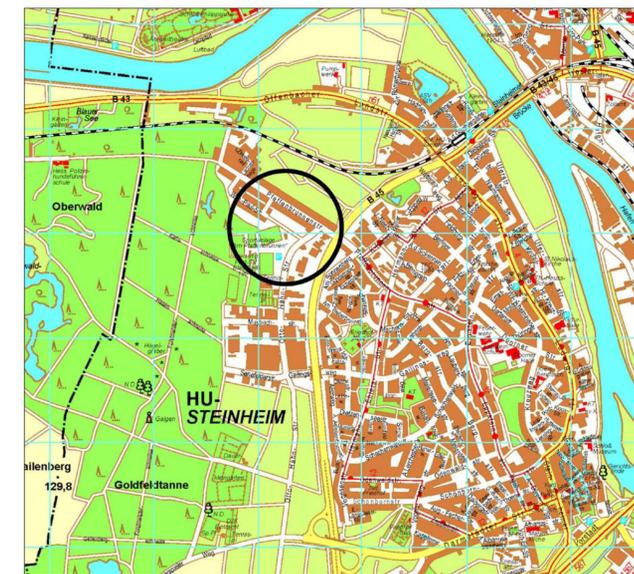
Hanau, den ..... Baudirektor



Stadt Hanau  
Stadtteil Steinheim

## Bebauungsplan Nr. 715d (gemäß § 13a BauGB) und örtliche Bauvorschriften

### "Nördlich der Wilhelm-Paul-Straße"



Übersichtskarte

Satzung Stand 10.11.2009