

Hinweis:

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

Im Zweifelsfall sind die textlichen Festsetzungen auf dem Plan maßgeblich.

Bebauungsplan Nr. 715d „Nördlich der Wilhelm-Paul-Straße“

1. Planungsrechtliche Festsetzungen

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

Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes 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 Bebauungsplanes. 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 anzuböschern, 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 Wohngebäude (§ 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 Form einer Hecke oder als massive bzw. transparente, offene Einfriedigung von 1,10 m nicht überschreiten. Terrassentrennwände sind bis zu einer Höhe von 2 m 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 m² 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.

3.0 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 zahnlosem 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 (Planzeichenverordnung1990 - PlanzV 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)