

Hinweis:

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

Im Zweifelsfall sind die textlichen Festsetzungen auf dem Plan maßgeblich.

Bebauungsplan Nr. 721c „Zwischen Pfaffenbrunnenstraße und Röderstraße“

II. TEXTFESTSETZUNGEN

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

1. Die überbaubare Grundstücksfläche ist sowohl durch Baulinien und Baugrenzen gekennzeichnet als auch durch Grund- und Geschößflächenzahlen festgesetzt. Für das Maß der baulichen Nutzung ist die kleinste der beiden Festsetzungen maßgebend.
(§ 9 Abs. 1 Ziffer a und b BBauG)

2. Die Höhenlage der Gebäude richtet sich sowohl nach der Höhenlage der Straße als auch nach der Kanaltiefe des Straßenkanals.

Lässt die Kanaltiefe des Straßenkanals diese festgesetzte Höhenlage der Gebäude zu, so darf sie bei I- und II-geschossigen Gebäuden eine Höhe, gemessen ab OK- Fertigdecke- Bürgersteig oder Erschließungsweg bis OK-Decke über KG von 0,75 m nicht überschreiten.

Kann infolge starken Geländegefälles diese Festsetzung der Höhenlage nicht eingehalten werden, so beträgt die Höhe der Außenwände gemessen ab OK angelegtes Terrain bei I-geschossigen Gebäuden = bergseitig max. 4,25 m
talseitig max. 6,25 m,

II-geschossigen Gebäuden = bergseitig max. 6,25 m,
talseitig max. 6,25 m.

Ausnahmen sind im Einvernehmen mit der Stadt Hanau zulässig.
(§ 9 Abs. 1 Ziffer 1 d BBauG)

~~3. Die Stellflächen für die Stellplätze sind im Bebauungsplan verbindlich festgesetzt. Werden gemäß Tabelle 1 weitere Stellplätze auf dem Flurstück benötigt, so sind diese an die festgelegten anzugliedern.~~

Zufahrten zu den Garagen sind im Bebauungsplan durch Pfeil gekennzeichnet verbindlich festgelegt. Ausnahmen sind nur im Einvernehmen mit der Stadt Hanau zulässig. Garagen sollen an der seitlichen Grundstücksgrenze angeordnet und müssen mindestens 5,00 m (Stauraum) hinter der Straßenbegrenzungslinie errichtet werden.
(§ 9 Abs. 1 Ziffer 1 e BBauG)

Tabelle 1

Für Kfz.-Abstellplätze oder Garagen sind auszuweisen:

<u>bauliche Anlage</u>	<u>je ein Stellplatz für</u>
Wohngebäude	1 Wohnung
Büro- und Praxisräume	3 Beschäftigte f. Eigenbedarf u 60 qm Nutzfläche für Besucherbedarf
Gaststätte ohne Übernachtungsmöglichkeit	10 Sitzplätze
Ladengeschäft	50 qm Ladenfläche, jedoch 1 Stellplatz je Laden
Kirche	20 Sitzplätze

4. Im WA-Gebiet sind mind. 7/10 der nicht überbauten Grundstücksfläche gärtnerisch anzulegen und zu erhalten. Zur gärtnerischen Gestaltung gehört die Bepflanzung mit Bäumen und Sträuchern. Vorhandene gesunde Bäume sind zu erhalten, sofern nicht unzumutbare Nachteile oder Belästigungen für die Benutzer der baulichen-Anlagen oder für die Nachbarschaft bewirken. Im Sinne der Planeinzeichnung sind die Freiflächen im Vorgartenbereich und die Grünflächen durch Einzelbäume oder Baumgruppen zu gliedern. Hochwachsende einheimische Laubbäume sind zu bevorzugen. Im Vorgartenbereich sind Nutzgärten unzulässig. Ebenerdige nicht überdachte Einstellplätze mit mehr als 4 Stellplätzen sind ausreichend mit Bäumen und Sträuchern zu umpflanzen. Die Pflanzfläche ist durch Rasenkantensteine o.ä. zu sichern.

(§ 9 Abs. 1 Ziffer 15 und 16 BBauG)

5. Nebenanlagen im Sinne des § 14, Abs. 1, BauNVO, wie freistehende Gartenhütten und Geräteräume, überdachte Schwimmbecken sind nicht zulässig.

III. TEXTFESTSETZUNGEN

über die äußere Gestaltung nach § 29 Abs. 4 HBO vom 6.7.1957

1. Zusammenhängende Garagen sind in einer Bauflucht zu bauen und einheitlich zu gestalten. Garagendächer sind entweder als Flachdächer auszubilden oder in das Wohnhaus zu integrieren oder müssen die gleiche Dachneigung erhalten wie das Hauptgebäude.

2. Im Bebauungsplan sind die Dachformen verbindlich durch SD oder FD festgelegt:

a) I-geschossiges Gebäude (SD)

Die Dachneigung bei I- und II-geschossigen Gebäuden (versetzte Geschosse) wird von 18° bis 40° (alte Teilung) festgelegt (Toleranz $\pm 1^{\circ}$). Kniestöcke sind zulässig, jedoch darf die bergseitige, traufseitige Außenwand eine Höhe von max. 4,25 m (incl. Kniestock und Sockel) und die talseitige, traufseitige Außenwand eine Höhe von max. 6,25 m (incl. Kniestock und Sockel) bei hügeligem Gelände nicht überschreiten. Im ebenen Gelände wird die talseitige, traufseitige Außenwand mit max. 4,25 m (incl. Kniestock und Sockel) festgelegt.

Dachaufbauten dürfen höchstens 1/3 der Dachlänge betragen.

b) II-geschossige Gebäude (SD)

Die Dachneigung ab II-geschossigen Gebäuden wird von 18° bis 30° (Alte Teilung) festgesetzt (Toleranz +/- 1°). Die Höhe der berg- und talseitigen, traufseitigen Außenwand darf eine max. Höhe von 6,25 m (incl. Sockel) nicht überschreiten.

Dacheindeckung bei geneigten Dächern in kleinteiligem Material.

Farbe: anthrazit und engobiert.

3. Die Höhenlage der Grundstücke darf nur unwesentlich verändert werden. Evtl. erforderliche Anschüttungen oder Abgrabungen sind flach an das vorhandene Gelände anzugleichen.

4. Einfriedigungen werden wie folgt festgesetzt:

bei I- bis II-geschossigen Gebäuden an Straßen und Wegen:

Massive Ausführung auf dem Flurstück in einheitlicher Form max. 1,25 m hoch oder als Hecke max. 1,50 m hoch.

an Grundstücksumgrenzungen:

Maschendrahtzaun max. 1,25 m hoch oder als Hecke max. 1,50 m hoch.

5. Mülltonnen sind auf dem Grundstück so anzuordnen, dass sie von der Straße aus nicht sichtbar sind.

IV. HINWEISE

In allen Straßen und Wegen sind geeignete und ausreichende Trassen für die Unterbringung der Fernmeldeanlagen vorzusehen.

Das Fernmeldeamt 4 in Frankfurt ist mindestens 6 Monate vor Beginn der Baumaßnahmen zu verständigen, damit die erforderlichen Arbeiten für den Schutz und Erweiterung der Fernmeldeanlage rechtzeitig vorbereitet und durchgeführt werden können.

Nach § 20 DSchG sind Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und andere Funde

wie z.B. Scherben, Steingeräte und Skelettreste, die bei Erdarbeiten entdeckt werden unverzüglich dem

Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Abtl. für Vor- und Frühgeschichte Schloß

Biebrich/Westflügel

6200 Wiesbaden

zu melden. Funde und Fundstellen sind im unveränderten Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen (§ 20, 3 DSchG).

Wasserversorgungs- und Abwasseranlagen sind gem. § 44 HWG genehmigungspflichtig.

Die Anträge sind vor Erschließung des Baugebietes bei der zuständigen Wasserbehörde einzureichen.

Der Einbau von Lagertanks bzw. die Lagerung wassergefährdender Flüssigkeiten ist gem. § 26 HWG rechtzeitig vor Baubeginn bei der Unteren-Wasserbehörde anzuzeigen.