

FESTSETZUNGEN

HINWEISE

1. Allgemeines

1.1

Die textlichen Festsetzungen gelten nur für den in der Zeichnung dargestellten räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes.

1.2

Das Fernmeldeamt 4, Frankfurt/Main ist 6 Monate vor Beginn von Baumaßnahmen zu benachrichtigen, um erforderliche Arbeiten zum Schutz und zur Erweiterung der Fernmeldeanlagen vorbereiten und durchführen zu können.

1.3

Bodenfunde (Bodendenkmäler im Sinne des Gesetzes zum Schutze der Kulturdenkmäler - Denkmalschutzgesetz - vom 23. September 74, § 19) sind gem. § 20 dieses Gesetzes unverzüglich dem Kulturamt der Stadt Hanau, Herrn Dr. Dielmann, als unterer Denkmalschutzbehörde anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle sind vom Tage der Anzeige gerechnet bis zu einer Woche in unverändertem Zustand zu belassen.

1.4

Zur Verfüllung der auf den Grundstücken Gemarkung Klein Steinheim, Flur 4, Flurstücke Nr. 388, 389, 390, 391 vorhandenen Wasserfläche bedarf es einer Genehmigung durch die "Untere Wasserbehörde".

1.5

Für die Wasserversorgung sowie die Entwässerung der Baugebiete sind dem Wasserwirtschaftsamt Wiesbaden

FESTSETZUNGEN

HINWEISE

- Außenstelle Hanau - baureife Entwürfe zur Genehmigung nach § 44 HWG vorzulegen.

1.6

Innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes wurden Steine und Erden abgebaut, die ehemaligen Abbauflächen wurden zum Teil wieder verfüllt oder aufgeschüttet.

Die betroffenen Flächen sind gemäß § 9 (5) BBauG im Bebauungsplan dargestellt und durch Bandierung entsprechender Planzeichenverordnung vom 19. 1. 1965 Ziff. 14.5 gekennzeichnet. Vor Beginn von Baumaßnahmen in diesem Bereich sind Probebohrungen zur Prüfung der Baugrundeigenschaften und dessen Tragfähigkeit (zulässige Bodenpressung) erforderlich.

1.7

In die Baubescheide ist folgende Auflage zu übernehmen:

Die Erhaltung der im öffentlichen Interesse liegenden Rundfunk- und Fernsehversorgung ist sicherzustellen. (Erl. des Hess. Min. des Innern vom 26.11.1973)

1.8

Bei Neu- und Umbauten von Wohn- und Betriebsgebäuden sind die Forderungen des Schallschutzes durch geeignete technische Vorkehrungen und entsprechende Grundrißgestaltung zu berücksichtigen um Einwirkungen (Immissionen) auf Nachbargrundstücke auf das zulässige Maß zu beschränken.

1.9

Bei der Genehmigung und Durchführung von Bauvorhaben sind die § 12 bis 17 Luft VG zu beachten.

FESTSETZUNGEN

HINWEISE

2. Das Bauland und seine Nutzung § 9 (1) BBauG

2.1 Die Art der baulichen Nutzung, das Maß der baulichen Nutzung sowie die Bauweise sind in der Zeichnung festgesetzt.

2.2 Im allgemeinen Wohngebiet (WA) sind die in § 4 (3) BauNVO unter Nr.

1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
 2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
 3. Anlagen für sportliche Zwecke,
 4. Gartenbaubetriebe,
 5. Tankstellen,
 6. Ställe für Kleintierhaltung als Zubehör zu Kleinsiedlungen und landwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen
- ausnahmsweise zulässigen Anlagen nicht zulässig (s. § 1 (4) BauNVO)

2.3 Im Mischgebiet (MI) sind die gem. § 6 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Ställe für Kleintierhaltung als Zubehör zu Kleinsiedlungen und landwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen nicht zulässig (s. § 1 (4) BauNVO).

2.4 Die in der Zeichnung festgesetzte Fläche für Leitungsrechte gem. § 9 (1) Nr. 11 BBauG (in der Fassung vom 23. 6. 1960) zu Gunsten der Stadt Hanau dient der Aufnahme von Entsorgungsleitungen (Hauptabwasserkanal)-

3. Satzung zur äußeren Gestaltung baulicher Anlagen, der Baugrundstücke und Einrichtungen (§ 118 (1) 1 HBO in Verbindung mit § 9 (4) BBauG) gem. Verordnung über die Aufnahme von auf Landesrecht beruhenden Regelungen in den Bebauungsplan vom 28. Januar 1977.
- 3.1 Doppelhäuser sind in gleicher Dachneigung und Form auszubilden. Das Bedachungsmaterial muß einheitlich in der Form und dem Material sein.
- 3.2 Die Dachneigungen dürfen 20° nicht unter- und 45° nicht überschreiten. Flachdächer mit einem Neigungsgefälle bis 3% sind zulässig.
- 3.3 Für die Bauwerks- und Grenzabstände gelten die Bestimmungen der §§ 7 und 8 HBO in der jeweils gültigen Fassung.
- 3.4 Freistehende Garagen oder Garagengruppen sind grundsätzlich mit Flachdächern zu versehen.
- 3.5 Die Garagen dürfen eine max. Außenhöhe von 2,5 m nicht überschreiten.
- 3.6 Garagen sind, soweit diese an einer seitlichen Grundstücksgrenze errichtet werden, als Garagengruppen auszuführen.
- 3.7 Die Anzahl der notwendigen Garagen oder Einstellplätze ist nach der jeweils gültigen Ortssatzung der Stadt Hanau über die Pflicht zur Schaffung von Einstellplätzen und Garagen festzulegen. (siehe hierzu GaVO vom 18. 5.1977 in Verbindung mit § 67 HBO)
- 3.8 Einfriedigungen sind straßenseitig bis zu einer Gesamthöhe von 1,10 m zulässig. Sockel dürfen bis zu 0,3 m hoch ausgebildet werden. Seitliche Einfriedigungen dürfen ab der Baugrenze bis zur rückwärtigen Grundstücksgrenze 1,5 m hoch ausgebildet werden. Alle Einfriedigungen sind aus durchbrochenem Material herzustellen.
- 3.9 Hecken als Einfriedigungen sind entlang der Straßenfront nicht zulässig. An den seitlichen Grundstücksgrenzen sind Hecken zulässig, wenn die Bestimmungen des Hess. Nachbarrechtsgesetzes beachtet werden.

- 3.10 Vorgärten und sonstige Grundstücksfreiflächen sind gärtnerisch zu gestalten, wobei einheimische Bäume, Gehölze und Pflanzen zu verwenden sind.
- 3.11 Kleinkinderspielplätze sind gemäß § 10 (2-6) HBO in Verbindung mit der Kinderspielplatzverordnung (KSpVO) vom 29. 7. 1977 einzurichten.
- 3.12 Für die Bauwerks- und Grenzabstände gelten die diesbezüglichen Bestimmungen der HBO in der jeweils gültigen Fassung.
- 3.13 Die Grundstücksfreiflächen sind gärtnerisch zu gestalten und mind. 20 % dieser Flächen mit Bäumen und Strüchern in geeigneter Weise zu bepflanzen.
- 3.14 Bäume mit einem Stammumfang von mehr als 60 cm, gemessen in 1 m Höhe, dürfen nur mit Genehmigung beseitigt werden, wenn sie außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen liegen.
Die Versagung kann ausgesprochen werden, wenn keine ausreichende Bepflanzung vorgenommen wurde, wenn es sich um einen Solitärbaum handelt oder der Baum innerhalb einer erhaltenswerten Gruppe steht und als Naturdenkmal registriert wurde.