

Betr.: Bebauungsplan Nr. 725 'Burggarten'

1. Festsetzungen nach Bundesrecht § 9
und 9 a BBauG sowie BauNVO
2. Festsetzungen nach Landesrecht § 9
(4) BBauG, § 118 HBO
3. Landschaftsplanerische Festsetzungen
§ 9 BBauG, § 118 HBO
4. Hinweise
5. Begründung

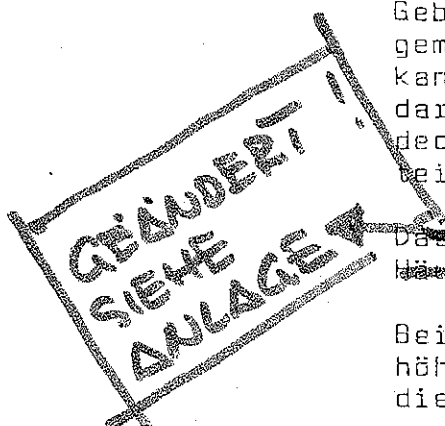
1. FESTSETZUNGEN NACH BUNDESRECHT § 9 und 9 a BBauG
SOWIE BauNVO

- 1.1 Für das Plangebiet werden alle früheren planungsrechtlichen Festsetzungen, die diesem Bebauungsplan widersprechen aufgehoben.
- 1.2 Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen und Baulinien und durch das Maß der baulichen Nutzung in Grund- und Geschossflächenzahl festgelegt.
- 1.3 Stellplätze und Garagen sind nur innerhalb der dafür gekennzeichneten Flächen oder der überbaubaren Flächen zulässig.
- 1.4 In den allgemeinen Wohngebieten werden die in der BauNVO § 4 (3) ausnahmsweise zugelassenen Nutzungen ausgeschlossen.
- 1.5 In Kellergeschossen sind Wohnungen unzulässig (BauNVO § 1 (7)).

2. FESTSETZUNGEN NACH LANDESRECHT § 9 (4) BBauG, § 118 HBO

- 2.1 Zusammenhängende Garagen sind in einer Bauflucht zu errichten und gestalterisch aufeinander abzustimmen.
- 2.2 Die Sockelhöhe neu zu errichtender 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 auszuböschten, daß die maximal festgelegte Sockelhöhe nicht überschritten wird.
- 2.3 Anlagen zur Verwendung der Sonnenenergie sind zulässig.

- 2.4 Kniestöcke sind nur bei eingeschossigen ~~Ge-~~
Gebäuden zulässig. Die Höhe des Kniestocks,
gemessen an der Außenwandflucht zwischen Ober-
kante Geschoßdecke und Schnittpunkt Dachhaut,
darf 0,75 m nicht überschreiten. Die Dach-
deckung bei geneigten Dächern muß in klein-
teiligem Material erfolgen.



~~Dachaufbauten sind nur bei eingeschossigen
Häusern zulässig.~~

Bei Doppel- und Reihenhäusern ist die First-
höhe, die Dachneigung und die Dachdeckung an
die jeweiligen Nachbargebäude anzugleichen.

- 2.5 Bei Reihenhäusern sind an den Terrassen
zwischen den einzelnen Hausgliedern Sicht-
schutzwände zulässig, die die Höhe des Erd-
geschosses und die Länge von 3,0 Meter nicht
überschreiten.

3. LANDSCHAFTSPLANERISCHE FESTSETZUNGEN

§ 9 BBauG, § 118 HBO

- 3.1 Alle Rad- und Fußwege sind in ihrer Ober-
fläche aus wasserdurchlässigen Materialien
herzustellen (z.B. Kies, Rasenverbundsteine,
Pflaster etc.).
- 3.2 Die Rad- und Fußwege sind so zu profilieren,
daß das Oberflächenwasser seitlich in die Grün-
flächen abfließen kann.

Folgende Baum- und Strauchbepflanzungen sind
für den Bebauungsplan Nr. 725 'Burggarten'
bindend :

Nördlicher Abschnitt (Wegebegleitgrün Doerner
Straße bis 1. Zugangsweg
Eppsteinstraße)

- 1 Acer pseudoplatanus 'Negenia' Bergahorn
- 2 Tilia cordata 'Greenspire' Winterlinde
- 3 Fraxinus excelsior 'Diversifolia' Esche
- 4 Pyrus calleryana 'Chanticleer' Chin. Wildbirne

Bereich Eppstein-Schule:

- 5 Acer platanoides 'Sommersshade' Spitzahorn
- 6 Gleditsia triacanthos 'Skyline' Gelditschie
- 7 Tilia cordata 'Greenspire' Winterlinde

Zugangsweg ab Kreuzweg/Doerner Straße:

- 8 Fraxinus augustifolia 'Raywood' Esche
- 9 Acer pseudoplatanus 'Erectum' Berghorn

Spielbereich:

- Acer platanoides 'Emerald Queen' Spitzahorn
- " " 'Cleveland'
- " " 'Schwedleri' rotlaubiger
Spitzahorn

- Tilia cordata 'Greenspire' Winterlinde
- " americana 'Nova' Schwarzlinde

am östlichen Feuchtbereich

- Fraxinus excelsior 'Westhofs Glorie' Esche
- Populus tremula Zitterpappel
- Alnus glutinosa Schwarzerle

Verbindungswege Eppsteinstraße/Kreuzweg:

- 10 Alnus cordata Grünerle östl. Teil
- 11 Acer platanoides 'Erectum' Spitzahorn

Ruhebereich:

- 12 Pterocarya fraxinifolia Flügelnuß
- 13 Quercus cerris Zerreiche
- 14 entlang Weg
- Acer platanoides 'Sommersshade' Spitzahorn

Südlicher Zugangsweg ab Eppsteinstraße:

- 15 Sorbus aria 'Magnifica' Schwedische Mehlbeere

3.3 Die vorhandene Sumpfflora ist in ihrem jetzigen-Zustand zu belassen und nicht zu verändern.

3.4 Der vorhandene Bewuchs ist soweit wie möglich zu schonen, gesunde Bäume mit mehr als 60 cm Stammumfang - gemessen in 1 m Höhe - sind zu erhalten. Hiervon sind Obstbäume - abgesehen von Schalenobst (z.B. Walnuß und Eßkastanie) - ausgenommen. Falls durch die Erhaltung dieser Bäume die Durchführung zulässiger Bauvorhaben unzumutbar erschwert

wird, sind Ausnahmen zulässig, wenn an anderer Stelle des Grundstückes für eine angemessene Ersatzpflanzung gesorgt wird. In jeder Phase der Baudurchführung sind die zu erhaltenden Bäume vor schädigenden Einflüssen zu bewahren.

- 3.5 Auf öffentlichen und privaten Parkplätzen oder anderen PKW-Stellflächen ist auf Pflanzstreifen oder Pflanzinseln jeweils für 5 Stellplätze ein Baum zu pflanzen und zu unterhalten.
- 3.6 Die Stellplätze an der Trafostation sind so zu bepflanzen, daß sie vom Burggarten aus nicht einzusehen sind.
- 3.7 Die Grundstückseinfriedigungen sind an den seitlichen und hinteren Grenzen aus Maschen- drahtzaun oder als Holzlattenzaun mit einer Höhe von max. 1,50 m zulässig. Einfriedigungen, die als geschlossene Wand wirken (Sichtschutzwände etc.), sind nicht zulässig.

An den hinteren Grundstücksgrenzen zum Burggarten hin sind keine Gartentüren zulässig. Die Einfriedigungen zur Straße dürfen eine Höhe von 1,10 m nicht überschreiten.

- 3.8 Von den nicht überbauten Grundstücksflächen sind im allgemeinen Wohngebiet mind. 70 %, im Mischgebiet mind. 40 % als Grünfläche anzulegen und zu unterhalten. Diese Grünflächen sollen eine 30%ige Baum- und Strauchbepflanzung einschließen. Ein Baum mit einer Wuchserwartung von mind. 4 m entspricht 10 qm, ein Strauch 1 qm. Vorgärten sind als zusammenhängende Grünflächen zu gestalten. Im Vorgarten ist mind. ein Baum zu pflanzen. Im Vorgarten sind Stellplätze, bis auf den vor der Garage, unzulässig.

4. H I N W E I S E

4.1 Nach § 20 DSchG sind dem Landesamt für Denkmalpflege in Wiesbaden, Außenstelle Darmstadt, oder dem Stadtplanungsamt - Untere Denkmalschutzbehörde - 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.

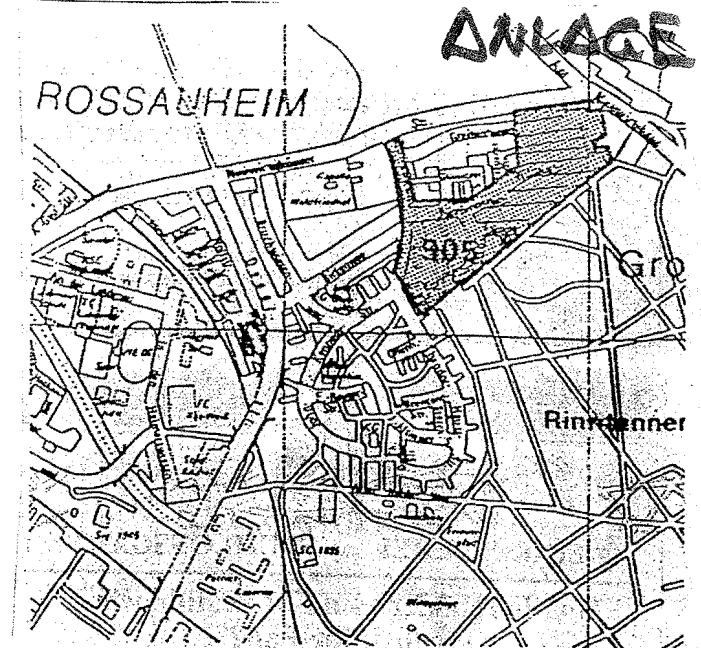
4.2 In allen Straßen und Wegen sind geeignete und ausreichende Trassen für die Unterbringung von Fernmeldeanlagen, für die Stromversorgung sowie für Gas- und Wasserversorgung freizuhalten.

Das Fernmeldeamt Hanau ist mind. 6 Monate vor Beginn der Baumaßnahmen zu verständigen, damit die erforderlichen Arbeiten für Schutz und Erweiterung der Fernmeldeanlagen rechtzeitig vorbereitet und durchgeführt werden können.

4.3 Die Hess. Landesanstalt für Bodenforschung weist darauf hin, daß in geringen Tiefen mit Grundwasser zu rechnen sei. Das Plangebiet weist die Bodengruppen 3 und 5 aus.

4.4 Die im Burggarten geplante Teichfläche bedarf einer wasserrechtlichen Planfeststellung nach § 31 WHG in Verbindung mit § 59 HWG.

HANAUER
ANZEIGER
v. 22.4.94



HU-Großauheim
B-Plan 905

Amtliche Bekanntmachung der Stadt Hanau

Anderung der Gestaltungssatzungen zu den Bebauungsplänen Nr. 37, 42, 714.1, 721 b, 725, 809 und 905.

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Hanau hat in ihrer Sitzung am 21. 3. 93 aufgrund § 5 Hess. Gemeindeordnung die Festsetzungen zur Gestaltung (entsprechend § 9 (4) Baugesetzbuch in Verbindung mit § 118 (1) Hess. Bauordnung) in den rechtsverbindlichen Bebauungsplänen

Nr. 37	„Am Schwaberg“
Nr. 42	„Der Kirchberg“
Nr. 714.1	„Nordöstlich der Pfaffenbrunnenstraße“
Nr. 721 b	„Zwischen Schachenwald- und Röderstraße“
Nr. 725	„Burggraben“
Nr. 809	„Westlich der Sudetendeutschen Straße“
Nr. 905	„Degussa-Waldsiedlung“

(Übersichtspläne der jeweiligen Geltungsbereiche siehe Anhang) wie folgt geändert bzw. ergänzt:

1. Gaupen

Dachgaupen sind bei ein- und zweigeschossigen Gebäuden mit geneigten Dächern zulässig.

Die Breiten der Gaupen einer Dachfläche dürfen zusammen nicht mehr als 50 % der dazugehörigen Außenwandlänge des Gebäudes einnehmen.

Die Seitenwände der Gaupen müssen von den Giebelwänden, Graten und Dachkehlen einen Abstand von mind. 1,50 m einhalten.

Die Oberkanten der Gaupen in der Ansichtsebene dürfen das Maß von 1/2 der Dachhöhe, gemessen in der Senkrechten zwischen der Höhe der Dachtraufe und dem Dachfirst, nicht überschreiten.

Die Ansichtsflächen der Gaupen sind überwiegend als Fensterfläche auszubilden.

Die Vorderkante der Gaube ist gegenüber der Vorderkante der zugehörigen Außenwand mindestens um das Maß von 50 cm zurückzusetzen.

2. Zwerchhäuser

Zwerchhäuser sind bei ein- und zweigeschossigen Gebäuden mit geneigten Dächern zulässig.

Zwerchhäuser dürfen die Länge der Traufe eines geneigten Daches um nicht mehr als 25 % unterbrechen.

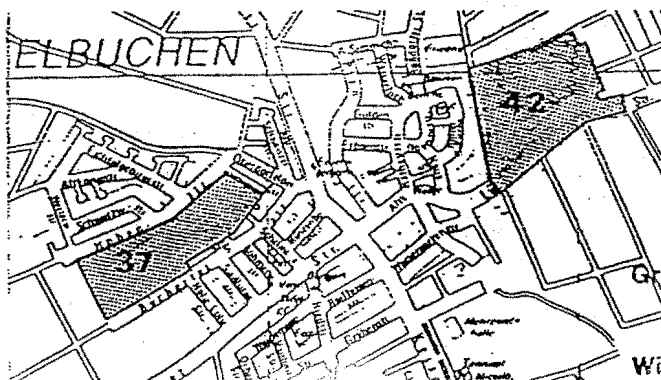
Die Breite von Zwerchhäusern wird auf das zulässige Gesamtmaß der Gaupenbreite angerechnet.

Diese Satzungsänderungen treten am Tage nach ihrer öffentlichen Bekanntmachung in Kraft.

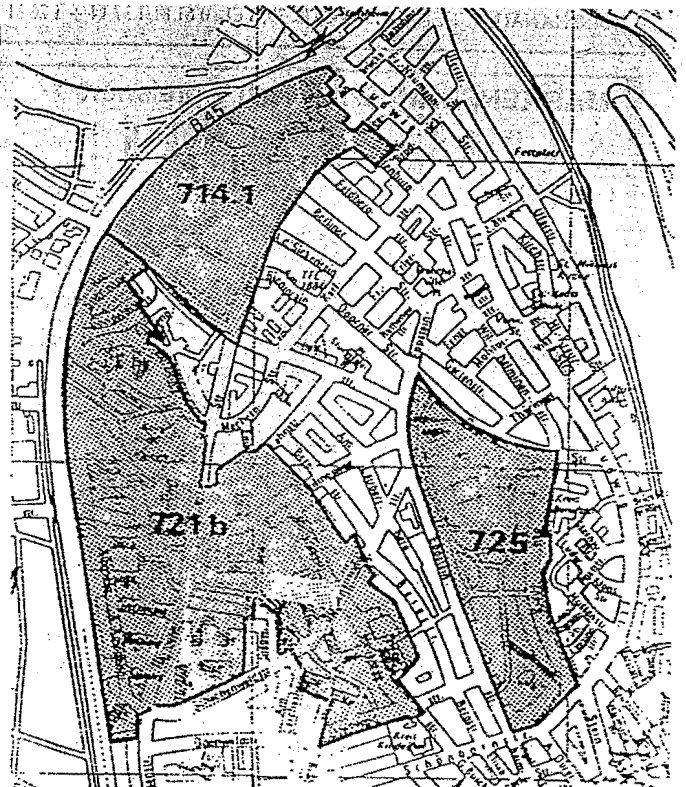
Der Magistrat der Stadt Hanau
Dressler
Stadtbaurat

Anhang

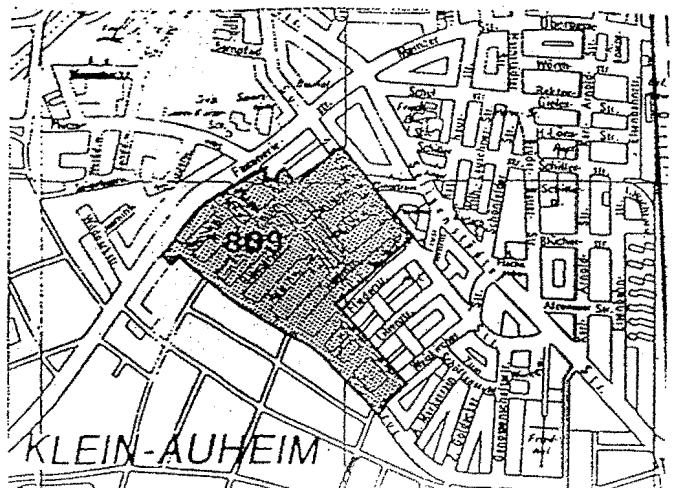
Übersichtspläne der betreffenden Geltungsbereiche:



HU-Mittelbuchen
B-Pläne Nr. 37 + 42



HU-Steinheim
B-Pläne Nr. 714.1, 721 b und 725



HU-Klein-Auheim
B-Plan 809