

Hinweis:

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

Im Zweifelsfall sind die textlichen Festsetzungen auf dem Plan maßgeblich.

Bebauungsplan Nr. 726 „Friedhof Süd“

TEXTFESTSETZUNGEN

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

Für das Plangebiet werden alle früheren planungsrechtlichen Festsetzungen, die diesem Bebauungsplan widersprechen, aufgehoben.

1.0 Festsetzungen nach Bundesrecht (§ 9 und 9a BBauG sowie BauNVO)

1.1 Die überbaubaren Grundstückflächen sind durch Baugrenzen und Baulinien und durch das Maß der baulichen Nutzung in Grund- und Geschossflächenzahl festgelegt.

1.2 In den allgemeinen Wohngebieten werden die in der BauNVO § 4 (3) ausnahmsweise zulässigen Nutzungen ausgeschlossen.

1.3 Von den nicht überbauten Grundstücksflächen sind im allgemeinen Wohngebiet mind. 70% als Grünfläche anzulegen und zu unterhalten. Diese Grünflächen sollen eine mindestens 25%-ige Baum- und Strauchbepflanzung einschließen. Ein Baum mit einer Wuchserwartung von mindestens 4 Metern entspricht: 25 qm, ein Strauch: 1 qm. Vorgärten sind als zusammenhängende Grünflächen zu gestalten. Im Vorgarten ist mindestens 1 Baum zu pflanzen.

1.4 Die Stellplätze und Garagen sind nur innerhalb der dafür gekennzeichneten Flächen oder überbaubaren Flächen zulässig.

1.5 An allen Wohnungen, die südlich des Kapellenweges errichtet werden, sind gegebenenfalls Lärmschutzmaßnahmen zu treffen, um die Immissionswerte gemäß den Richtlinien für bauliche Maßnahmen für Außenlärm (Fassung September 1975, ergänzende Bestimmungen zur DIN 7109, Schallschutz im Hochbau 1-5) einzuhalten. Für das Gebiet ist der Lärmbereich III zugrunde gelegt. Die Mindestwerte der in Tabelle II, Seite 3, aufgeführten Werte für Luftschalldämmung für Außenwandbauteile sind einzuhalten.

2.0 Festsetzungen nach Landesrecht (§ 9 (4) BBauG, § 118 HBO).

2.1 Zusammenhängende Garagen sind in einer Bauflucht zu errichten und gestalterisch aufeinander abzustimmen.

2.2 Einfriedigungen dürfen eine Höhe von 1,50 m als Hecke oder als massive Einfriedigung von 1,10 m nicht überschreiten.

2.3 Die Sockelhöhe der Gebäude, gemessen zwischen Hinterkante öffentlicher Erschließungsfläche und Oberkante Erdgeschoß-Fußboden darf 0,6 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 anzuböschten, daß die maximal festgesetzte Sockelhöhe nicht überschritten wird (§ 9 Abs. 2 BBauG).

2.4 Kniestöcke sind bei allen Doppelhäusern und freistehenden Wohnhäusern zulässig. Die Höhe des Kniestocks darf 0,75 Meter nicht überschreiten. Bei Reihenhäusern ist ein Kniestock von 0,75 Meter zwingend, die Dachneigung ist einheitlich aneinander anzupassen.

2.5 Anlagen zur Verwendung der Sonnenenergie sind zulässig.

3.0 Hinweise

3.1 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 mindestens 6 Monate vor Beginn der Baumaßnahmen zu verständigen, damit die erforderlichen Arbeiten für Schutz und Erweiterung der Fernmeldeanlagen rechtzeitig vorbereitet und durchgeführt werden können.

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

3.3 Nach § 20 DSchG sind dem Landesamt für Denkmalpflege in Wiesbaden, Außenstelle Darmstadt, und 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.

3.4 Bei Aushubarbeiten ist auf Anzeichen alten Bergbaus zu achten und erforderlichenfalls im Einvernehmen mit der Bauaufsichtsbehörde sind die notwendigen bautechnischen Sicherheitsmaßnahmen zu treffen.

3.5 Für das Plangebiet ist ein baureifer Wasserversorgungsentwurf zu erstellen, der einer Genehmigung nach § 44 HWG durch die zuständige Wasserbehörde bedarf.