BEBAUUNGSPLAN 727 - Lachengraben
Hinweise, textliche Festsetzungen und Begründung

Diese textlichen Festsetzungen gehören zu der
Bebauungsplanzeichnung

INHALTSÜBERSICHT

1. Hinweise
 - 1.1 Fernmeldeanlagen
 - 1.2 Baugrund
 - 1.3 Denkmalschutz
 - 1.4 Wasserversorgung
 - 1.5 Gräben
 - 1.6 Hochwasser
 - 1.7 Versorgungstrassen
 - 1.8 Wassergefährdende Stoffe

2. Festsetzungen nach Bundesrecht
 - 2.1 Andere planungsrechtliche Festsetzungen
 - 2.2 Stellplätze und Garagen
 - 2.3 Grundstücksfreiflächen
 - 2.4 Zahl der Wohnungen

3. Festsetzungen nach Landesrecht
 - 3.1 Sockel
 - 3.2 Dachaufbauten
 - 3.3 Wege
 - 3.4 Bäume
 - 3.5 Einfriedigungen
 - 3.6 Dachneigung
 - 3.7 Sichtschutzwände
 - 3.8 Gartenhäuser und Bepflanzung
in Dauerkleingärten

4. Begründung
 - 4.1 Allgemeines
 - 4.2 Grünanlagen und Kleingartenanlage
 - 4.3 Erschließung
 - 4.4 Art und Maß der baulichen Nutzung
 - 4.5 Kosten

1. Allgemeine Hinweise und nachrichtliche Übernahmen
§ 9 (6) BBauG
- 1.1 Das Fernmeldeamt Hanau ist mind. 6 Monate vor Beginn von Baumaßnahmen zu unterrichten, damit die erforderlichen Arbeiten für den Schutz und die Erweiterung der Fernmeldeanlagen rechtzeitig vorbereitet und durchgeführt werden können.
- 1.2 In den Niederungsgebieten können aufgrund des hochstehenden Grundwassers und der geringen Tragfähigkeit oberflächennaher Bodenschichten bautechnische Probleme auftreten.
- 1.3 Nach § 20 DSchG sind dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Außenstelle Darmstadt, oder dem Stadtplanungsamt - Untere Denkmalschutzbehörde - alle bei Erdarbeiten auftretenden Funde wie Mauern, Scherben, Skelette etc. unverzüglich anzuzeigen. Die Funde und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen.
- 1.4 Für das Plangebiet ist ein baureifer Wasserversorgungsentwurf zu erstellen, der der Genehmigung nach § 44 HWG durch die Wasserbehörde bedarf.
- 1.5 Die Veränderung der vorhandenen Gräben bedarf einer wasserrechtlichen Genehmigung.
- 1.6 Vom Ammelbach kann eine Hochwassergefährdung ausgehen.
- 1.7 In allen Straßen und Wegen sind geeignete und ausreichende Trassen für Fernmeldeanlagen, für die Stromversorgung sowie für Gas- und Wasserversorgung freizuhalten.
- 1.8 Der Einbau von Lagertanks bzw. die Lagerung wassergefährdender Stoffe ist gemäß § 26 HWG rechtzeitig vor Baubeginn der Unteren Wasserbehörde anzuzeigen.

2. Festsetzungen nach Bundesrecht (§ 9 u. 9a BBauG, BauNVO)
 - 2.1 Für das Plangebiet werden alle früheren planungsrechtlichen Festsetzungen, die diesem Bebauungsplan widersprechen, aufgehoben.
 - 2.2 Die notwendigen Stellplätze und Garagen sind nur innerhalb der gekennzeichneten Flächen oder innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Die Garagen sind aneinander anzupassen.
 - 2.3 Von den nicht überbauten Grundstücksflächen sind im Allgemeinen Wohngebiet mind. 70 %, im Mischgebiet mind. 40 % als Grünfläche anzulegen und zu unterhalten. Mindestens 25 % dieser Grünflächen sollen mit Bäumen und Sträuchern bepflanzt werden. Ein Baum mit einer Wuchserwartung von mind. 4 m Höhe entspricht einer Fläche von 25 qm, 1 Strauch 1 qm.
Vorgärten sind als zusammenhängende Grünflächen zu gestalten. In jedem Vorgarten ist mindestens 1 Baum zu pflanzen. Stellplätze sind im Vorgarten außerhalb der Garagenzufahrt nicht zulässig.
 - 2.4 In Bereichen, in denen der Bebauungsplan die Geschößzahl II als Höchstwert ausweist, sind max. zwei Wohnungen pro Wohngebäude zulässig.
3. Festsetzungen nach Landesrecht (§ 9 (4) BBauG, § 118 HBO)
 - 3.1 Die Sockelhöhe der Gebäude, gemessen zwischen der Hinterkante der öffentlichen Erschließungsfläche und Oberkante Erdgeschoß-Fußboden, darf 0,6 Meter nicht überschreiten. Ausnahmsweise kann eine größere Sockelhöhe zugelassen werden, wenn sie für die Abwasserleitung oder aufgrund der Bodenbeschaffenheit erforderlich ist. In diesem Fall ist das Gelände zum Gebäude hin so anzuböschern, daß nur die als Höchstwert von 0,6 m festgesetzte Sockelhöhe sichtbar bleibt.
 - 3.2 Dachaufbauten (Gauben etc.) dürfen höchstens 2/3 der Dachlänge einnehmen; sie sind zulässig bei nur eingeschossigen Häusern und bei zweigeschossigen Häusern ohne Kniestock. Die Höhe des Kniestocks darf 0,75 Meter von Oberkante Fertigdecke bis Oberkante Dachdeckung, gemessen an der Hausaußenwand, nicht überschreiten.

- 3.3 Alle Rad- und Fußwege im Kleingarten- und Spielplatzbereich sind in ihrer Oberfläche aus wasser-durchlässigen Materialien herzustellen (z.B. Kies, Rasenverbundstein, Pflaster etc.). Diese Wege sind so zu profilieren, daß das Oberflächenwasser seitlich in die Grünanlage abfließen kann.
- 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 Grundstücks für eine angemessene Ersatzpflanzung Sorge getragen wird.
- Auf öffentlichen und privaten Stellplätzen oder anderen PKW-Stellflächen ist jeweils für 5 Stellplätze auf Pflanzstreifen oder Pflanzinseln mind. je ein Baum zu pflanzen und zu unterhalten.
- 3.5 Grundstückseinfriedigungen im Wa- und MI-Gebietsbereich sind an den seitlichen und hinteren Grenzen aus Maschendrahtzaun oder als Holzlattenzaun mit einer Höhe von max. 1,50 Meter zulässig. Die Einfriedigungen zur Straße dürfen eine Höhe von 1,10 m nicht überschreiten.
- 3.6 Bei Doppelhäusern sind die Dachneigung und die Dachdeckung der beiden Hausteile einander anzugleichen.
- 3.7 Sichtschutzwände bei Doppelhäusern sind nur an den Grundstücksgrenzen zwischen den beiden Hausteilen zulässig. Ihre Größe darf 3,5 Meter Länge und 2,5 Meter Höhe nicht überschreiten. Als sonstige Einfriedigung sind Sichtschutzwände nicht zulässig. An den hinteren Grundstücksgrenzen zur Grünanlage sind keine Gartentüren zulässig.
- 3.8 Für die Flächen für Dauerkleingärten gelten folgende Festsetzungen :

- 3.8.1 Die Gartenhäuser sind in Holz- oder Steinbauweise herzustellen.
- 3.8.2 Gartenhäuser sind mit geneigten Dächern auszuführen. Die Mindestneigung beträgt 10°.
- 3.8.3 Die Gartenhäuser sind Naturfarben oder in gedeckten Farbtönen anzulegen.
- 3.8.4 Gartenhäuser dürfen höchstens 15 qm Grundfläche und 6 qm überdachter Freisitz haben.
- 3.8.5 Ein Kleingarten darf nicht größer als 300 qm sein.
- 3.8.6 Im Bebauungsplanbereich mit Ausnahme der Kleingärten sind folgende Gehölze zu verwenden :

I. Hochstämme

Acer pseudoplatanus
- Bergahorn -

Acer campestre
- Feldahorn -

Betula verrucosa
- Sandbirke -

Carpinus betulus
- Hainbuche -

Tilia intermedia
- Holländische Linde -

Fraxinus ornus
- Blumenesche -

Alnus incana
- Grauerle -

Aesculus hippocastanum
- Roßkastanie -

II. Großsträucher und Unterpflanzung

Acer campestre
- Feldahorn -

Alnus incana
- Grauerle -

- Carpinus betulus
- Hainbuche -
- Cornus mas
- Cornelkirche -
- Cornus sanguinea
- Roter Hartriegel -
- Cornus avellana
- Waldhasel -
- Ligustrum vulgare
- Gemeiner Liguster -
- Lonicera xylosteum
- Gemeine Heckenkirsche -
- Prunus mahaleb
- Weichselkirsche -
- Prunus serotina
- Späte Traubenkirsche-
- Quercus pendunculata
- Stieleiche -
- Rosa rubrifolia
- Blaue Hechtrose -
- Rosa spinosissima
- Dünenrose -
- Rubus fruticosus
- Wild Brombeere -
- Sorbus aria 'Magnifica'
- Mehlsbeere -
- Salix caprea
- Salweide -
- Ribes alpinum
- Alpenjohannisbeere -
- Symphoricarpos racemosus
- Gemeine Schneebeere -
- Viburnum lantana
- Wolliger Schneeball -