

Bebauungsplan 738 - "Nördlich des Steinheimer Schlosses" -

- Hinweise - textliche Festsetzungen - Begründung -

1. Hinweise
2. Festsetzungen nach Bundesrecht
3. Festsetzungen nach Landesrecht
4. Grünordnerische Festsetzungen
5. Begründung

1. Hinweise

1.1 Fernmeldeanlagen

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 Baugrund

Auffüllungen, oberflächlich wenig tragfähige Talablagerungen in Ufernähe, hochstehendes Grundwasser und oberflächlich anstehender 'Schwerer Fels' können bautechnische Probleme aufwerfen.

1.3 Denkmalschutz

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 Ver- und Entsorgung

Für das Plangebiet sind baureife Wasserver- und -entsorgungsentwürfe zu erstellen, die der Genehmigung nach § 44 HWG durch die Wasserbehörde bedürfen. Über die gesamte Einleitungsmenge ist ein genereller Nachweis zu führen.

1.5 Uferbereiche

Die der Unterhaltung und dem Betrieb dienenden bundeseigenen Ufergrundstücke sind Zubehör zur Bundeswasserstraße Main.

1.6 Gas, Wasser und Strom

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

1.7 Lagerung wassergefährdender Stoffe

Der Einbau von Lagertanks bzw. die Lagerung wassergefährdender Stoffe ist gemäß § 26 HWG rechtzeitig vor Baubeginn der Unteren Wasserbehörde anzuzeigen.

1.8 Schallschutzmaßnahmen

Durch Verkehr auf der Bundeswasserstraße Main können die zulässigen Immissionsrichtwerte für den Bebauungsplanbereich bei Tag und Nacht überschritten werden. Etwaige Schallschutzmaßnahmen sind bei der Planung der Gebäude zu berücksichtigen.

2.0 Festsetzungen nach Bundesrecht (§ 9 und 9a BBauG, BauNVO)

2.1 Frühere Festsetzungen

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

2.2 Stellplätze und Garagen

Stellplätze und Garagen sind nur innerhalb der gekennzeichneten Flächen oder innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Garagen sind aneinander anzupassen.

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

3.1 Anpassung von Doppelhäusern

Bei Doppelhäusern sind die Dachneigungen und die Dachdeckung einander anzugleichen.

3.2 Nebenanlagen

Zulässige Nebenanlagen, Garagen und die der Versorgung des Gebietes notwendigen Baukörper sind mit Satteldächern, deren Dachneigung mehr als 30 Grad beträgt, herzustellen.

4.0 Grünordnerische Festsetzungen § 9 BBauG, § 118 HBO

4.1 Erhaltung von Baum- und Strauchbestand

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 eine angemessene Ersatzpflanzung mit gleicher Wuchserwartung erfolgt.

Auf öffentlichen und privaten Stellplätzen oder anderen PKW-Stellflächen ist jeweils für 5 Stellplätze auf Pflanzstreifen oder Pflanzinseln mind. je 1 Baum zu pflanzen und zu unterhalten.

4.2 Oberflächengestaltung von Straßen

Der verkehrsberuhigte Straßenbereich ist in seiner Oberfläche aus einer wasserdurchlässigen Pflasterung herzustellen.

4.3 Einfriedigungen

Die Grundstückseinfriedigungen sind an den seitlichen und hinteren Grenzen aus Maschendraht oder Holzlattenzäunen mit einer max. Höhe von 1,5 m zulässig. Die Einfriedigung zur Straße darf eine Höhe von 1,10 m nicht überschreiten.

Einfriedigungen, die als geschlossene Wand wirken (Sichtschutzwände etc.) sind nicht zulässig. An den Grundstücksgrenzen zum Mainufer und zum Schießhaag sind keine Gartentüren zulässig.

4.4 Freiflächengestaltung

Von den nicht überbauten Grundstücksflächen sind im allgemeinen Wohngebiet mind. 70% 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. Je Vorgarten ist mind. 1 Baum zu pflanzen. In Vorgärten sind Stellplätze mit Ausnahme der Flächen vor Garagen unzulässig.

4.5 Schutz von Bäumen

Während der Baumaßnahmen sind die Bäume zu schützen, hierfür gelten die Richtlinien zum Schutz von Bäumen und Sträuchern im Bereich von Baustellen. (DIN 18920)

4.6 Pflanzliste

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind folgende Gehölze zu verwenden:

I. Hochstämme - Stammbüsche

Acer platanoides
- Spitzahorn -

Acer pseudo platanus
- Bergahorn -

Alnus glutinosa
- Schwarzerle -

Fraxinus exelsior
- Gemeine Esche -

Quercus pedunculata

- Stieleiche -

Tilia cordata

- Stein- oder Winterlinde -

II. Sträucher

Acer campestre

- Feldahorn -

Carpinus betulus

- Hainbuche -

Prunus serotina

- Späte Traubenkirsche -

Syringa vulgaris

- Gemeiner Flieder -

Crataegus prunifolia

- pflaumenblättriger Weißdorn -

Corylus avellana

- Waldhosee -

Cornus mas

- Cornelkirsche -

Viburnum opulus

- Gemeiner Schneeball -

Viburnum lantana

- Wolliger Schneeball -

Euonymus europaeus

- Pfaffenhütchen -

III. Unterpflanzung Bodendecker

Hedera helix

- Gemeiner Efeu -

Vinca minor

- Sinngrün -

Hypericum calycinum

- Johanniskraut -

Clematis vitalba

- Gemeine Waldrebe -