

## **Hinweis:**

Diese Datei enthält die Textliche Festsetzung und eine Abschrift des Textes der Originalbgeründung aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan.

Im Zweifelsfall sind die Festsetzungen auf dem Plan maßgeblich.

Bebauungsplan "Zwischen Reitweg, Pfützenweg und  
Fasaneriestraße Nr. 801.1"

---

Hinweise - Textliche Festsetzungen - Begründung

1. Allgemeine Hinweise und nachrichtliche Übernahmen  
§ 9 (6) BBauG.
  - 1.1 Diese textlichen Festsetzungen gehören zu der Bebauungsplanzeichnung.
  - 1.2 Gesetzliche Grundlagen sind das Bundesbaugesetz (BBauG) in der Fassung der Änderung vom 6. 7.1979 und Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 15. 9.1977.
  - 1.3 Die planungsrechtlichen Festsetzungen dieses Bebauungsplanes ersetzen nicht die allgemein gültigen baurechtlichen Bestimmungen und Normen. Insbesondere sind zu beachten in der jeweils gültigen Fassung:
    - 1) Die Hess. Bauordnung (HBO) und die zugehörige Durchführungsverordnung (DVO)
    - 2) Das Ortsbaurecht der Stadt Hanau,
    - 3) die Einstellplatzsatzung der Stadt Hanau,
    - 4) das Hess. Nachbarrecht.
  - 1.4 Nach § 20 DSchG sind dem Landesamt für Denkmalpflege in Wiesbaden 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.

- 1.5 Das Fernmeldeamt Hanau ist mindestens 6 Monate vor Beginn von Straßen- und Hochbaumaßnahmen zu verständigen, damit die erforderlichen Arbeiten für den Schutz und die Erweiterung von Fernmeldeanlagen rechtzeitig durchgeführt werden können.
- 1.6 Die Stadtwerke Hanau - zuständig für die Versorgung des Plangebietes mit Gas und Wasser und die Stadtwerke Offenbach - Versorgung des Gebietes mit Strom - benötigen in den geplanten befahrbaren Wohnwegen und Grünanlagen die Freihaltung entsprechender Trassen zur Verlegung ihrer Leitungen.  
Desweiteren sind vor Beginn der Straßenbaumaßnahmen im Bereich des Pfützenweges die Stadtwerke Offenbach (Verlegung ihrer in diesem Bereich befindlichen Stromleitung) sowie der Zweckverband Wasserversorgung Stadt und Kreis Offenbach (Maßnahmen zum Schutz einer Fernwasserleistung) rechtzeitig zu benachrichtigen.
- 1.7 Das Stadtreinigungs- und Fuhramt der Stadt Hanau ist vor der Einrichtung von Abfallbeseitigungsanlagen zu benachrichtigen.
2. Festsetzungen nach Bundesrecht (§§ 9 u. 9a BBauG, BauNVO)
- 2.1 Für den Geltungsbereich werden alle früheren planungsrechtlichen Festsetzungen, die diesem Bebauungsplan widersprechen, aufgehoben.
- 2.2 Von den nicht überbauten Grundstücksflächen sind im Allgemeinen und Reinen Wohngebiet mind. 70-80%, in Mischgebieten mind. 30-40% als Grünflächen anzulegen und zu unterhalten. Diese Grünflächen sollen eine 25%ige Baum- und Strauchbepflanzung einschließen (1 Baum entspricht 25 qm, 1 Strauch 1 qm).

- 2.3 Die notwendigen Stellplätze und Garagen sind nur innerhalb der durch die entsprechenden Festsetzungen gekennzeichneten Flächen oder innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
- 2.4 Vorgärten sind, soweit sie nicht als Zugänge oder Zufahrten benötigt werden, als zusammenhängende Grünflächen zu gestalten und zu unterhalten.
- 2.5 Bei Bebauung der Grundstücke mit eingeschossigen Gartenhof- und Atriumhäusern ist die erhöhte Grundflächenzahl von 0,6 zulässig.
- 2.6 Im Allgemeinen und Reinen Wohngebiet sind nur Wohngebäude mit nicht mehr als 2 Wohnungen zulässig.
3. Festsetzungen nach Landesrecht § 9 (4) BBauG, § 118 HBO
- 3.1 Bei Gebäuden, die die höchstzulässige Geschößzahl erreichen, sind Kniestöcke (Drempel) nicht zulässig.
- 3.2 Doppelhäuser, Hausgruppen und zusammenhängende Garagen sind in ihrer äußeren Gestaltung und ihren Dachformen aufeinander abzustimmen.
- 3.3 In den Bereichen, für die im Bebauungsplan als zwingende Festsetzung die Errichtung von Hausgruppen vorgesehen ist, gilt, daß diese mit gleichem Sockel und Traufhöhen sowie einheitlichen Dachneigungen von 30° auszuführen sind. Die Firstlage der Steildächer wird parallel zur Straßenbegrenzungslinie in einem Abstand von 9m festgesetzt.

Ausnahmen von diesen Festsetzungen sind im Einvernehmen mit der Stadt Hanau dann zulässig, wenn alle einer jeweiligen Hausgruppe zugehörigen Gebäude im Zusammenhang geplant werden.

- 3.4 Einfriedigungen sind bis zu einer Höhe von 1,20 m zulässig und im Vorgartenbereich so zu gestalten, daß sie die Einheit des Straßen- oder Platzbildes nicht stören.

Für unmittelbar an die öffentlichen Grünanlagen bzw. im Westen des Baugebietes (Ortsrand) an die freie Landschaft angrenzende Einfriedigungen ist darüberhinaus nur durchbrochenes Zaunmaterial zu verwenden.

#### 4. Begründung

##### 4.1 Allgemeines

Für den wesentlichen Teil dieses Plangebietes wurde bereits von der seinerzeit selbständigen Gemeinde Klein-Auheim ein Bebauungsplan aufgestellt (Nr. 801 "Südlich des Pfützenweges"). Dessen Rechtswirksamkeit ist jedoch nicht gegeben, weil bei den Beschlüßfassungen über den Bebauungsplan ein Gemeindevertreter mitwirkte, der aufgrund der Bestimmungen der Hess. Gemeindeordnung wegen einer möglichen Interessenkollision nicht hätte mitwirken dürfen.

In Übereinstimmung mit den Ausweisungen des Flächennutzungsplanentwurfes wurde im Nord-Westen des geplanten Baugebietes eine Arrondierung vorgenommen sowie zur Ordnung der weiteren städtebaulichen Entwicklung auch die sich an das Neubaugebiet anschließende Bebauung entlang der Fasaneriestraße mit in den Geltungsbereich einbezogen.

Die Aufstellung dieses Bebauungsplanes und Erschließung des Gebietes ist zur Deckung des im Stadtteil Klein-Auheim erkennbaren Wohnungsbedarfs dringend erforderlich, wenn die Abwanderung junger, in die Familiengründung eintretender Jahrgänge vermieden werden soll. Die Erschließung dieses Gebietes war zudem bereits von der früher selbständigen Gemeinde Klein-Auheim durch die Erstellung des nicht rechtsverbindlichen Bebauungsplanes 801 beabsichtigt.

Die vorgesehene Ausweisung befindet sich im Einklang mit der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung dieses Gebietes und ist in dem im Verfahren befindlichen Flächennutzungsplanentwurf vorgesehen.

## 4.2 Entwurf

### 4.2.1 Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise

Als Art der baulichen Nutzung wurde gemäß den Ausweisungen des Flächennutzungsplanentwurfes Reines und Allgemeines Wohngebiet sowie in dem nördlich an das Gewerbegebiet angrenzenden Planbereich Mischgebiet ausgewiesen. Bedingt durch die Lage des Plangebietes (Ortsrandlage) und der beabsichtigten max. zweigeschossigen Bebauung bei offener Bauweise wurde bezüglich der Bemessung des Maßes der baulichen Nutzung im allgemeinen eine Grundflächenzahl von 0,35 und eine Geschoßflächenzahl von 0,7 als ausreichend festgesetzt. Lediglich in den Planbereichen, in denen Mischgebiet oder eine Bebauung mit Hausgruppen ausgewiesen ist, wurden die Höchstwerte der BauNVO (GRZ 0,4; GFZ 0,8) zugelassen.

### 4.2.2 Erschließung

Die Erschließung des Wohngebietes erfolgt durch befahrbare Wohnwege (niveaugleich ausgebaut, Verwendung von Verbundsteinen, Klinkern, etc. als Belag) durch deren Streckenführungen das Plangebiet in mehrere Teilbereiche, mit jeweils geringem Verkehrsaufkommen, aufgegliedert wird. Diese Teilbereiche sind untereinander nur fußläufig über eine im Zentrum des Wohngebietes gelegene Grünanlage erreichbar, die gleichzeitig der Aufnahme von Kinderspielplätzen, Freizeiteinrichtungen etc. dient. Eine Durchquerungsmöglichkeit des Plangebietes für Kraftfahrzeuge ist ausgeschlossen.

Somit wird zum einen für das Wohngebiet eine ruhige Wohnlage erreicht, zum anderen aber auch für die befahrbaren Wohnwege die Festlegung einer geringen Querschnittsbreite ermöglicht.

Die Versorgung des Plangebietes mit Energie und Wasser ist über das Ortsnetz gesichert, die Entwässerung durch Anschluß an das Ortskanalnetz Bereich Pfützenweg/Fasaneriestraße ebenfalls möglich.

4.3 Ordnung des Grund und Bodens

Für den betreffenden Planbereich ist - ausgenommen die bereits bebauten Grundstücke entlang der Fasanerie- und Wildparkstraße - ein Baulandumlegungsverfahren erforderlich.

4.4 Strukturveränderung

Der Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes erstreckt sich auf ein Gebiet, welches zur Zeit teilweise als Acker- und Gartengelände genutzt wird, größtenteils aber aus unbewirtschaftetem Wiesengelände besteht. Entlang der Fasaneriestraße sowie des ausgebauten Teils der Wildparkstraße ist bereits eine Bebauung vorhanden. Durch die Ausweisungen dieses Bebauungsplanes ergibt sich die Möglichkeit zum Bau von ca. 75 freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern und 17 Reihenhäusern. Die Einwohnerzahl kann sich im betreffenden Planbereich um ca. 250/300 erhöhen.

Da es sich bei den Ausweisungen des Bebauungsplanes bezüglich der Art der baulichen Nutzung zumeist nur um Reines und Allgemeines Wohngebiet handelt, ist mit weiteren Strukturveränderungen für dieses Gebiet nicht zu rechnen.

4.5 Kosten

Die für die Erschließung anfallenden Kosten ergeben sich wie folgt:

Straßenbau (incl. Ausbau der Straße am Pfützenweg)	ca. DM 1.350.000,--
Straßenbeleuchtung	ca. DM 300.000,--
Kanalisation	ca. DM 510.000,--
Grünflächen etc.	ca. DM 70.000,--
	<hr/>
	ca. DM 2.230.000,--

Diese überschlägig ermittelten Kosten sind im Finanzplan der Stadt Hanau bis zum Jahre 1981 teilweise enthalten bzw. in die Fortschreibung des Finanzplanes aufzunehmen.

# Begründung B-Plan 801.1

## 4.0 Begründung

### 4.1 Allgemeines

Für den wesentlichen Teil dieses Plangebietes wurde bereits von der seinerzeit selbständigen Gemeinde Klein-Auheim ein Bebauungsplan aufgestellt (Nr. 801 "Südlich des Pfützenweges"). Dessen Rechtswirksamkeit ist jedoch nicht gegeben, weil bei den Beschlussfassungen über den Bebauungsplan ein Gemeindevertreter mitwirkte, der aufgrund der Bestimmungen der Hess. Gemeindeordnung wegen einer möglichen Interessenkollision nicht hätte mitwirken dürfen.

In Übereinstimmung mit den Ausweisungen des Flächennutzungsplanentwurfes wurde im Nord-Westen des geplanten Baugebietes eine Arrondierung vorgenommen sowie zur Ordnung der weiteren städtebaulichen Entwicklung auch die sich an das Neubaugebiet anschließende Bebauung entlang der Fasaneriestraße mit in den Geltungsbereich einbezogen.

Die Aufstellung dieses Bebauungsplanes und Erschließung des Gebietes ist zur Deckung des im Stadtteil Klein-Auheim erkennbaren Wohnungsbedarfs dringend erforderlich, wenn die Abwanderung junger, in die Familiengründung eintretender Jahrgänge vermieden werden soll. Die Erschließung dieses Gebietes war zudem bereits von der früher selbstständigen Gemeinde Klein-Auheim durch die Erstellung des nicht rechtsverbindlichen Bebauungsplanes 801 beabsichtigt.

Die vorgesehene Ausweisung befindet sich im Einklang mit der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung dieses Gebietes und ist in dem im Verfahren befindlichen Flächennutzungsplanentwurf vorgesehen.

### 4.2 Entwurf

#### 4.2.1 Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise

Als Art der baulichen Nutzung wurde gemäß den Ausweisungen des Flächennutzungsplanentwurfes Reines und Allgemeines Wohngebiet sowie in dem nördlich an das Gewerbegebiet angrenzenden Planbereich Mischgebiet ausgewiesen.

Bedingt durch die Lage des Plangebietes (Ortsrandlage) und der beabsichtigten max. zweigeschossigen Bebauung bei offener Bauweise wurde bezüglich der Bemessung des Maßes der baulichen Nutzung im allgemeinen eine Grundflächenzahl von 0,35 und eine Geschößflächenzahl von 0,7 als ausreichend festgesetzt. Lediglich in den Planbereichen, in denen Mischgebiet oder eine Bebauung mit Hausgruppen ausgewiesen ist, wurden die Höchstwerte der BauNVO (GRZ 0,4; GFZ 0,8) zugelassen.

#### 4.2.2 Erschließung

Die Erschließung des Wohngebietes erfolgt durch befahrbare Wohnwege (niveaugleich ausgebaut, Verwendung von Verbundsteinen, Klinkern, etc. als Belag) durch deren Streckenführungen das Plangebiet in mehrere Teilbereiche, mit jeweils geringem Verkehrsaufkommen, aufgegliedert wird. Diese Teilbereiche sind untereinander nur fußläufig über eine im Zentrum des Wohngebietes gelegene Grünanlage erreichbar, die gleichzeitig der Aufnahme von Kinderspielplätzen, Freizeiteinrichtungen etc. dient. Eine Durchquerungsmöglichkeit des Plangebietes für Kraftfahrzeuge ist ausgeschlossen.

Somit wird zum einen für das Wohngebiet eine ruhige Wohnlage erreicht, zum anderen aber auch für die befahrbaren Wohnwege die Festlegung einer geringen Querschnittsbreite ermöglicht.

Die Versorgung des Plangebietes mit Energie und Wasser ist über das Ortsnetz gesichert, die Entwässerung durch Anschluß an das Ortskanalnetz Bereich Pfützenweg/Fasaneriestraße ebenfalls möglich.

#### 4.3 Ordnung des Grund und Bodens

Für den betreffenden Planbereich ist - ausgenommen: die bereits bebauten Grundstücke entlang der Fasanerie- und Wildparkstraße - ein Baulandumlegungsverfahren erforderlich.

#### 4.4 Strukturveränderung

Der Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes erstreckt sich auf ein Gebiet, welches zur Zeit teilweise als Acker- und Gartengelände genutzt wird, größtenteils aber aus unbewirtschaftetem Wiesengelände besteht.

Entlang der Fasaneriestraße sowie des- ausgebauten\_ Teils der Wildparkstraße ist bereits eine Bebauung vorhanden. Durch die Ausweisungen dieses Bebauungsplanes ergibt sich die Möglichkeit zum Bau von ca. 75 freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern und 17 Reihenhäusern. Die Einwohnerzahl kann sich im betreffenden Planbereich um ca. 250/300 erhöhen.

Da es sich bei den Ausweisungen des Bebauungsplanes bezüglich der Art der baulichen Nutzung zumeist nur um Reines und Allgemeines Wohngebiet handelt, ist mit weiteren Strukturveränderungen für dieses Gebiet nicht zu rechnen.

#### 4.5 Kosten

Die für die Erschließung anfallenden Kosten ergebe sich wie folgt:

Straßenbau (incl. Ausbau der Straße am Pfützenweg)	ca. DM 1.350.000,-
Straßenbeleuchtung	ca. DM 300.000,-
Kanalisation	ca. DM 510.000,-
Grünflächen etc.	ca. <u>DM 70.000,-</u>
	ca. <u>DM 2.230.000,-</u>

Diese überschlägig ermittelten Kosten sind im Finanzplan der Stadt Hanau bis zum Jahre 1981 teilweise enthalten bzw. in die Fortschreibung des Finanzplanes aufzunehmen.