
Hinweise - Textliche Festsetzungen - Begründung

1. Allgemeine Hinweise und nachrichtliche Übernahmen § 9 (6) BBauG
 - 1.1 Die 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.

Im besonderen sind zu beachten in der jeweils gültigen Fassung:
 - 1) Die Hess. Bauordnung (HBO) und die zugehörigen Durchführungsverordnungen,
 - 2) die Einstellplatzsatzung der Stadt Hanau,
 - 3) 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 Veränderungen der Wasserfläche (Verschiebung der Uferlinien durch Aufschüttungen oder Abgrabungen, Böschungsabflachungen etc.) bedürfen einer wasserrechtlichen Genehmigung gem. § 69 HWG.
Vor Beginn von Umgestaltungsarbeiten ist zudem ein wasserhygienisches Gutachten einzuholen.
2. Festsetzungen nach Bundesrecht
(§§ 9 und 9a BBauG, BauNVO)
- 2.1 Für den Geltungsbereich werden alle früheren planungsrechtlichen Festsetzungen, die diesem Bebauungsplan widersprechen, aufgehoben.
- 2.2 TEILGEBIET A 'Öffentliches Schwimmbad'
Auf der als 'Öffentliches Schwimmbad' festgesetzten Fläche sind alle für einen Schwimmbadbetrieb erforderlichen baulichen Anlagen wie Umkleidekabinen, sanitäre Anlagen, Verwaltungsgebäude, Restaurant etc. ausnahmsweise und nur innerhalb der ausgewiesenen überbaubaren Flächen zulässig.
- 2.3 TEILGEBIET B 'Öffentliche Sport- und Spielflächen'
Hier sind Rasen-/Wiesenflächen anzulegen, die der aktiven Erholung (Sport und Spiel) einer breiten Öffentlichkeit dienen.
- 2.4 TEILGEBIET C 'Öffentliche Grünflächen'
In den Planbereichen nördlich des Triebweges sind reine Natur (Ruhe-) Zonen vorgesehen, deren allgemeine Zugänglichkeit durch eine entsprechend intensive Bepflanzung weitgehend auszuschließen ist.
- 2.5 TEILGEBIET D 'Parkanlagen'
Die Ausweisung einer Parkanlage dient der Anlage von Naturzonen als Übergang zum westlich und südöstlich anschließenden Naturschutzgebiet. Eine jedermann zugängliche Wegeerschließung dieses Planbereiches entfällt.
- 2.6 Innerhalb der ausgewiesenen 'Flächen für die Landwirtschaft' gelten folgende Festsetzungen:
 - 1) Auf den durch Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Grundflächen sind nur der landwirtschaftlichen Nutzung unmittelbar dienende bauliche Anlagen im Rahmen der sonstigen Planfestsetzungen zulässig.

2) Auf der Grundlage eines vom Bauherrn in Zusammenarbeit mit dem Stadtplanungsamt der Stadt Hanau zu erstellenden Gestaltungsplan ist die landschaftliche Einbindung der Hofanlagen (Materialwahl, Farbgebung, Abpflanzungen) herzustellen und zu unterhalten.

2.7 Die im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes sich inzwischen angesiedelte Vegetation ist zu erhalten, soweit sie nicht den Festsetzungen dieses Bebauungsplanes entgegensteht. Dabei können - alternativ zu den in der Bebauungsplanzeichnung ausgewiesenen Böschungseinigungen - auch vorhandene Böschungsführungen beibehalten werden. Im Bereich von Steillufern ist durch ingenieurbio-
logische Maßnahmen (z. B. Faschinen) die Verwirklichung eines Röhrichtstreifens sicherzustellen.

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

3.1 Saurliche Anlagen sind im Zusammenhang mit dem jeweiligen Bepflanzungsplan in ihrer Form und äußeren Erscheinung (verwendete Materialien, Farbgebungen) landschaftsgebunden zu gestalten und in die jeweilige Gesamtanlage zu integrieren.

Gebäudegruppen sind in ihrer äußeren Gestaltung und Dachform aufeinander abzustimmen.

3.2 Bei zweigeschossigen Gebäuden ist ein Kniestock (Drempel) unzulässig.

3.3 Einfriedigungen sind neben den festgesetzten Flächen für die Landwirtschaft nur für den Bereich des 'Öffentlichen Schwimmbades' zulässig (Gebiet A) und dürfen eine Gesamthöhe von 2,00 m nicht überschreiten. Für Einfriedigungen ist durchbrochenes Zaunmaterial zu verwenden.

3.4 Die Bedarfsstellplätze im nordöstlichen Planbereich dienen dem Parkplatzangebot in den Saisonmonaten des Schwimmbadbetriebes. Sie sind als Rasen(Wiesen-)Plätze anzulegen, im Bedarfsfall können Zufahrtswege befestigt (Schotterung mit Feinkiesauflage) werden.