

T E X T T E I L zum Bebauungsplan der Stadt Hanau
- Stadtteil Klein-Auheim - für das Plangebiet
' Westlich der Sudetendeutschen Straße '

F E S T S E T Z U N G E N

H I N W E I S E

1. Allgemeines

1.1

Der Anwendungsbereich dieser Textfestsetzung ist durch den zeichnerisch dargestellten Geltungsbereich des Bebauungsplanes festgesetzt.

1.2

In die jeweiligen Baugenehmigungsbescheide ist folgender Zusatz aufzunehmen:

Hanau
Das Fernmeldeamt 4 in Frankfurt ist mind. 6 Monate vor Beginn der Baumaßnahmen zu verständigen, damit die erforderlichen Arbeiten für den Schutz und die Erweiterung der Fernmeldeanlagen rechtzeitig vorbereitet und durchgeführt werden können.

1.3

Zur Sicherstellung des ungestörten Hörfunk- und Fernsehempfanges ist bei Bauvoranfragen und Bauanträgen, welche die Errichtung von Gebäuden beinhalten, die die umgebende Bebauung um 2 Geschosse (ca. 6 m) und mehr überragen, oder aus denen sich ergibt, daß metallische Außenflächen verwendet werden sollen, zu prüfen :

- a) Für welchen Bereich ist mit Störungen zu rechnen ?
- b) Mit welchen Maßnahmen und Bauauflagen ist die Sicherstellung bzw. Wiederherstellung der ungestörten Rundfunk- und Fernsehversorgung zu gewährleisten ?

FESTSETZUNGEN

HINWEISE

2. Das Bauland und seine Nutzung

- 2.1 Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes sind folgende Baugebiete ausgewiesen:

Reines Wohngebiet (WR)

Allgemeines Wohngebiet (WA)

und zwei Flächen für den Gemeinbedarf. Die Baugebiete, das Maß der baulichen Nutzung und die Bauweise sind in der Zeichnung festgesetzt.

- 2.2 Für den Bereich, in dem die Zeichnung 1- und 2-geschossige Bauweise festsetzt, sind nur Wohngebäude mit nicht mehr als zwei Wohnungen zulässig.

§ 3 (4) Baunutzungsverordnung (BaunVO)

- 2.3 Die notwendigen Stellplätze und Garagen sind nur innerhalb der durch die entsprechenden Festsetzungen gekennzeichneten Flächen oder innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

§ 9 (1) 4 Bundesbaugesetz (BBauG)

- 2.4 Die in der Zeichnung dargestellten, mit Leitungsrechten zu belastenden Flächen sind zugunsten der jeweils zuständigen Versorgungsträger einzutragen.

§ 9 (1) 21 BBauG

- 2.5 Die Höhe des Erdgeschoßfußbodens über der Hinterkante des Gehsteiges darf 0,60 m nicht übersteigen.

§ 9 (2) BBauG

FESTSETZUNGEN

HINWEISE

- 2.6 Für die Bauwerks- und Grenzabstände gelten die Bestimmungen der Hess. Bauordnung (HBO) in der jeweils gültigen Fassung.
- 2.7 Kinderspielplätze für Kleinkinder bis 6 Jahren sind auf dem jeweiligen Baugrundstück anzulegen und im Rahmen des Bauantrages nachzuweisen.
Erlaß des Hess. Ministers des Innern
V A 1 / V A 4 - 64 c 26 - 2/75
(Staatsanzeiger 26/1975, Seite 1141)
vom 12. 6. 1975.
Einzelheiten über Einrichtungen, Gestaltung und Unterhaltung regelt der vorstehende Erlaß in Verbindung mit der HBO.
- 2.8 Für Mehrfamilienhäuser sind nur zusammengefasste Müllboxanlagen zulässig.

§ 9 (1) 4 BBauG

- 2.9 In den Wohngebieten sind 7/10 der nicht überbauten Grundstücksfreiflächen als Grünflächen anzulegen und zu unterhalten. Diese Grünflächen sollen eine 25 %ige Baum- und Gehölzpflanzung einschließen. Ein Baum entspricht 25 m², ein Strauch entspricht 1 m².

Vorgärten sind in den Wohngebieten als zusammenhängende Grünflächen zu gestalten und zu unterhalten. Sie sind als Rosenfläche oder als bodendeckende Pflanzung anzulegen. In jedem Vorgarten ist ein den Grundstücksverhältnissen entsprechender Baum zu pflanzen und zu unterhalten. Hecken als Einfriedigung der Vorgärten dürfen eine Höhe von 1,0 m nicht überschreiten.

FESTSETZUNGEN

HINWEISE

Der vorhandene Bewuchs ist soweit wie möglich zu schonen. Bäume mit mehr als 50 cm Stammumfang (gemessen in 1,00 m Höhe) sind zu erhalten, sofern sie die Durchführung zulässiger Bauvorhaben nicht unzumutbar erschweren. Ausnahmen hiervon sind nur zulässig, wenn an anderer Stelle des Grundstücks für eine angemessene Ersatzpflanzung Sorge getragen wird.

§ 9 (1) 25 BBauG

- 2.10 Auf öffentl. und privaten Parkplätzen oder anderen PKW-Stellflächen ist auf Pflanzstreifen oder Pflanzinseln jeweils für 4 - 6 Stellplätze ein Baum zu pflanzen und zu unterhalten.

§ 9 (1) 25 o BBauG

3.0 Gestaltungsvorschriften

§ 118 der HBO in der Fassung v. 31.8.76.

- 3.1 Für Doppelhäuser und Hausgruppen können ausnahmsweise andere als in der Zeichnung festgesetzte Dachformen zugelassen werden.
- 3.2 Bei einer gemeinsamen Grenzbebauung mit Garagen ist deren Gesamthöhe, Tiefe und Gestaltung aufeinander abzustimmen.
- 3.3 Einfriedigungen sind straßenseitig und seitlich innerhalb der Vorgartenbereiche bis auf eine Höhe von 1,25 m zulässig. Für Einfriedigungen ist durchbrochenes Material zu verwenden. Sockelmauern sind zulässig. Einfriedigungen an Nachbargrenzen sind über eine Höhe von 1,50 m unzulässig.

FESTSETZUNGEN

HINWEISE

3.4 Ausnahmsweise können als Bildung von geschützten Freisitzen Begrenzungsmauern zu den seitlichen Nachbargrundstücken zugelassen werden.

3.5 Bei Gebäuden, die die höchstzulässige Geschößzahl erreichen, sind Kniestöcke (Drempel) ~~und Dachaufbauten (Gaupen)~~ nicht zulässig. Soweit techn. Dachaufbauten erforderlich sind, sind sie so baulich zu verkleiden, daß sie nicht störend in Erscheinung treten.

**GEÄNDERT!
SIEHE ANLAGE**

*bezüglich der
Kniestöcke können
Befreiungen bis
~ 75 cm im
Ausmaß gestellt
werden (da bereits
zahlreiche vorhanden)*

3.6 Grundstücke, die binnen eines Jahres nach Rechtskraft dieses Bebauungsplanes nicht bebaut werden, sind als Grünflächen anzulegen und zu unterhalten.

3.7 Zusammen mit den Bauanträgen ist ein Flächengestaltungsplan zur Genehmigung durch die Bauaufsichtsbehörde vorzulegen, der u. a. die Anordnung der Kinderspielplätze, PKW-Einstellplätze und Mülltonnenstellplätze zu enthalten hat.

DER VORSTEHENDE TEXTTEIL IST BESTANDTEIL DES BEBAUUNGSPLANES NR. 809 DER STADT HANAU - STADTTEIL KLEIN-AUHEIM - FÜR DAS PLANGEBIET 'WESTLICH DER SUDETENDEUTSCHEN-STRASSE'.

HANAUER
ANZEIGER
v. 22.4.94

Amtliche Bekanntmachung der Stadt Hanau

Änderung der Gestaltungssatzungen zu den Bebauungsplänen Nr. 37, 42, 714.1, 721 b, 725, 809 und 905.

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Hanau hat in ihrer Sitzung am 21. 3. 93 aufgrund § 5 Hess. Gemeindeordnung die Festsetzungen zur Gestaltung (entsprechend § 9 (4) Baugesetzbuch in Verbindung mit § 118 (1) Hess. Bauordnung) in den rechtsverbindlichen Bebauungsplänen

- | | |
|-----------|--|
| Nr. 37 | „Am Schwaberg“ |
| Nr. 42 | „Der Kirchberg“ |
| Nr. 714.1 | „Nordöstlich der Pfaffenbrunnenstraße“ |
| Nr. 721 b | „Zwischen Schachenwald- und Röderstraße“ |
| Nr. 725 | „Burggraben“ |
| Nr. 809 | „Westlich der Sudetendeutschen Straße“ |
| Nr. 905 | „Degussa-Waldsiedlung“ |

(Übersichtspläne der jeweiligen Geltungsbereiche siehe Anhang) wie folgt geändert bzw. ergänzt:

1. Gaupen

Dachgaupen sind bei ein- und zweigeschossigen Gebäuden mit geneigten Dächern zulässig.

Die Breiten der Gaupen einer Dachfläche dürfen zusammen nicht mehr als 50 % der dazugehörigen Außenwandlänge des Gebäudes einnehmen.

Die Seitenwände der Gaupen müssen von den Giebelwänden, Graten und Dachkehlen einen Abstand von mind. 1,50 m einhalten.

Die Oberkanten der Gaupen in der Ansichtsebene dürfen das Maß von 1/2 der Dachhöhe, gemessen in der Senkrechten zwischen der Höhe der Dachtraufe und dem Dachfirst, nicht überschreiten.

Die Ansichtsflächen der Gaupen sind überwiegend als Fensterfläche auszubilden.

Die Vorderkante der Gaube ist gegenüber der Vorderkante der zugehörigen Außenwand mindestens um das Maß von 50 cm zurückzusetzen.

2. Zwerchhäuser

Zwerchhäuser sind bei ein- und zweigeschossigen Gebäuden mit geneigten Dächern zulässig.

Zwerchhäuser dürfen die Länge der Traufe eines geneigten Daches um nicht mehr als 25 % unterbrechen.

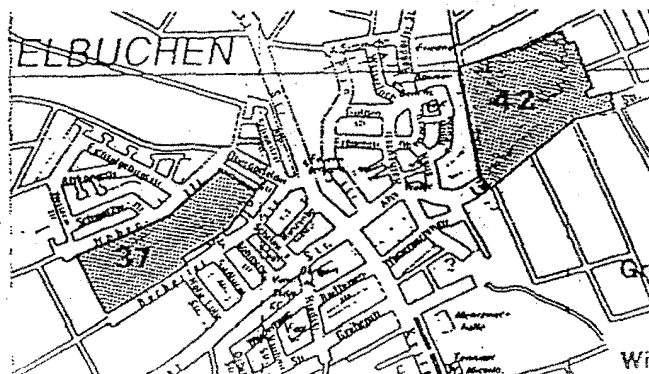
Die Breite von Zwerchhäusern wird auf das zulässige Gesamtmaß der Gaupenbreite angerechnet.

Diese Satzungsänderungen treten am Tage nach ihrer öffentlichen Bekanntmachung in Kraft.

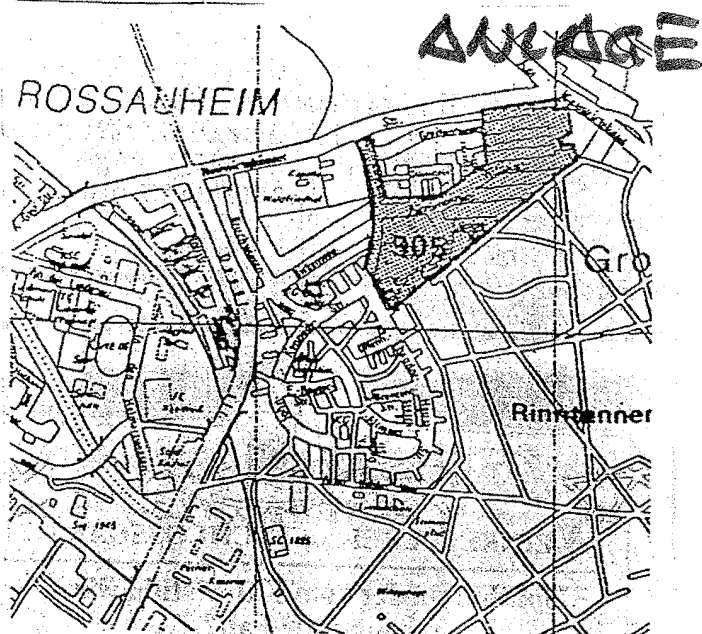
Der Magistrat der Stadt Hanau
Dressler
Stadtbaurat

Anhang

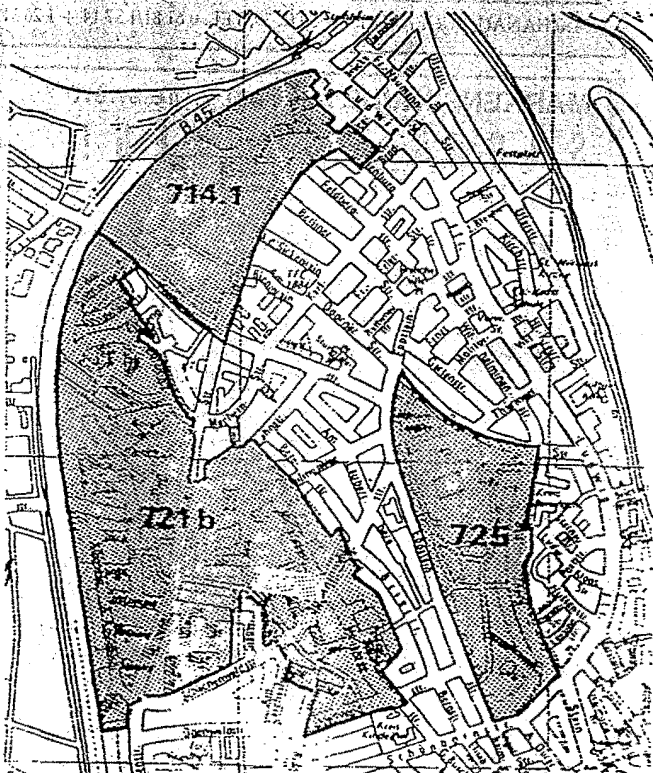
Übersichtspläne der betreffenden Geltungsbereiche:



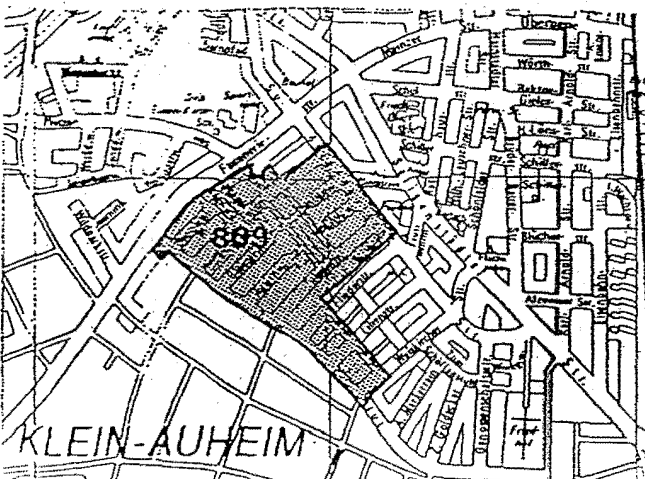
HU-Mittelbuchen
B-Plan Nr. 37



HU-Großauheim
B-Plan 905



HU-Steinheim
B-Pläne Nr. 714.1, 721 b und 725



HU-Klein-Auheim
B-Plan 809