

Hinweise, nachrichtliche Übernahmen und textliche Festsetzungen
Diese textlichen Festsetzungen gehören zur Bebauungsplanzeichnung.

- 1.0 Allgemeine Hinweise und nachrichtliche Übernahmen
- 1.01 Gesetze und Satzungsrecht
- 1.02 Andere rechtliche Bestimmungen
- 1.03 Denkmalschutz/Bodenfunde
- 1.04 Wasserschutzzone
- 1.05 Bodenverhältnisse
- 1.06 Gründungen und Tiefbauarbeiten
- 1.07 Berücksichtigung der Lage zur L 3008
- 1.08 Trinkwasserversorgung
- 1.09 Fernmeldeanlagen

- 2.0 Festsetzungen nach dem Baugesetzbuch (BauGB und der Baunutzungsverordnung (BauNVO))
- 2.01 Allgemeiner Hinweis
- 2.02 Einschränkung der Zulässigkeit im Dorfgebiet
- 2.03 Stellplätze und Garagen
- 2.04 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte
- 2.05 Nebenanlagen
- 2.06 Vorhandene Bäume und Sträucher

- 3.0 Festsetzungen nach Landesrecht
- 3.01 Immissionsschutzmaßnahmen
- 3.02 Dachgestaltung
- 3.03 Außenwandgestaltung
- 3.04 Fenstergestaltung
- 3.05 Garagengestaltung
- 3.06 Gestaltung von Nebenanlagen
- 3.07 Vorgärten und Zufahrten
- 3.08 Stellplätze
- 3.09 Grundstücksfreiflächen

1.0 Allgemeine Hinweise und nachrichtliche Übernahmen
§ 9 (6) BauGB

1.01 Gesetze und Satzungsrecht

Gesetzliche Grundlagen sind das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08. Dez. 1986 und die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Dez. 1977, geändert durch Änderungsverordnung vom 19. Dez. 1986.

1.02 Andere rechtliche Bestimmungen

Die planerischen Festsetzungen dieses Bebauungsplanes ersetzen nicht die allgemein gültigen baurechtlichen Bestimmungen und Normen.

Insbesondere sind zu beachten in der jeweils gültigen Fassung:

- das Bundesnaturschutzgesetz
- Die Hess. Bauordnung (HBO) und die zugehörige Durchführungsverordnung (DVO)
- das Hess. Naturschutzgesetz
- das Hess. Denkmalschutzgesetz
- das Hess. Nachbarrecht
- die Stellplatzsatzung der Stadt Hanau
- das Ortsrecht der Stadt Hanau
- die Satzung über die Beseitigung von Abfällen in der Stadt Hanau
- die Satzung über die Erhaltung baulicher Anlagen im Alten Ortskern Mittelbuchen.

1.03 Denkmalschutz/Bodenfunde

Nach § 20 Denkmalschutzgesetz (DSchG) sind dem Landesamt für Denkmalpflege in Wiesbaden alle bei Erdarbeiten auftretenden Funde wie Mauern, Scherben, Skelettreste etc. zu melden. Die Funde und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zur Entscheidung zu schützen.

Im Plangebiet ist innerhalb der entsprechend gekennzeichneten Flächen mit der Lage eines fränkischen Reihengräberfeldes zu rechnen. Das Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Abt. Archäologische Denkmalpflege, ist 6 Wochen vor Beginn von Erdarbeiten zu unterrichten, um die Überwachung durch diese Dienststelle sicherzustellen.

1.04 Wasserschutzzone

Das Plangebiet liegt in der 'Weiteren Schutzzone' (Zone III b) des Wasserwerkes III der Stadtwerke Hanau GmbH. Die Gebote und Verbote der Schutzgebietsanordnung des Regierungspräsidenten in Darmstadt vom 13.01.70 (Wasserwerk III) sind bei Baumaßnahmen und Grundstücksnutzungen zu beachten.

1.05 Bodenverhältnisse

Im Baugebiet bestehen nach Mitteilung des Landesamtes für Bodenforschung die quartären Deckschichten aus wechselnd mächtigem Lehm, LÖB/LÖBLEHM und tonig schluffigem Umlagerungsboden.

Das Gelände entwässert über Erosionsrinnen nach Süden.

Diese Baugrundverhältnisse sind für das Gebiet als normal anzusehen.

1.06 Gründungen und Tiefbauarbeiten

Bei Tiefbauarbeiten jeglicher Art ist damit zu rechnen, daß alte Grubenbaue aus früheren Bergbautätigkeiten zutage treten können. In solchen Fällen sind im Einvernehmen mit der Bauaufsichtsbehörde die notwendigen bautechnischen Sicherheitsmaßnahmen zu treffen.

1.07 Berücksichtigung der Lage zur L 3008

Mit Hochbauten ist ein Abstand von 20 m, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn der L 3008 nach dem Hess. Straßengesetz, einzuhalten.

Gegen den Straßenbaulastträger der Landesstraße bestehen keine Ansprüche auf Lärmschutz.

1.08 Trinkwasserversorgung

Dem Wasserwirtschaftsamt Hanau sind die baureif ausgearbeiteten Entwürfe zur Änderung und Erweiterung der bestehenden Trink- und Löschwasserversorgungsanlagen zur Genehmigung nach dem Hess. Wassergesetz (HWG) vorzulegen.

1.09 Fernmeldeanlagen

Das Fernmeldeamt Hanau ist mindestens 6 Monate vor Beginn der Straßen- und Hochbaumaßnahmen zu verständigen, damit die erforderlichen Arbeiten für den Schutz und die Erweiterung von Fernmeldeanlagen rechtzeitig durchgeführt werden können.

2.0 Festsetzungen nach dem Baugesetzbuch (BauGB) und der Baunutzungsverordnung (BauNVO)

2.01 Allgemeiner Hinweis

Für den räumlichen Geltungsbereich werden alle früheren planungsrechtlichen Festsetzungen, die diesem Plan widersprechen, aufgehoben.

2.02 Einschränkung der Zulässigkeit im Dorfgebiet

(§ 1 (6) 1 BauNVO)

In den Dorfgebieten sind Betriebe zur Verarbeitung und Sammlung- und forstwirtschaftlicher Erzeugnisse, Handwerksbetriebe, die der Versorgung der Bewohner des Gebietes dienen, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe und Tankstellen generell nicht zulässig.

2.03 Stellplätze und Garagen

(§ 9 (1) 22 BauGB)

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

Als Ausnahme sind in den Baugebieten die notwendigen Stellplätze und Garagen auch außerhalb der vorbezeichneten Flächen zulässig, wenn hierdurch der geforderte Grünflächenanteil der nicht überbaubaren Grundstücksfläche erhalten bleibt.

2.04 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

(§ 9 (1) 21 BauGB)

Die in der Zeichnung dargestellten Leitungsrechte sind zugunsten des jeweils zuständigen Versorgungsträgers einzutragen.

2.05 Nebenanlagen

(§ 14 BauNVO)

Untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen sind nicht zulässig.

Als Ausnahme können die der Versorgung des Gebietes mit Elektrizität, Gas und Wasser dienenden Nebenanlagen in den überbaubaren Flächen zugelassen werden.

2.06 Vorhandene Bäume und Sträucher

(§ 9 (1) 25 b BauGB)

Der vorhandene Bewuchs ist, soweit möglich, zu schonen.

Bäume mit mehr als 60 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 auf dem Grundstück für eine angemessene Ersatzpflanzung Sorge getragen wird.

Die zu erhaltenden Bäume sind während der Bauzeit nach DIN 18 920 zu schützen.

3.0 Festsetzungen nach Landesrecht

(§ 9 (4) BauGB, § 118 HBO)

3.01 Immissionsschutzmaßnahmen

Mit Bauvorhaben ist die Lage zur Kilianstädter Straße zu berücksichtigen. Im Stadium der Gebäudeplanung sind die erforderlichen Vorkehrungen für passiven Immissionsschutz zu treffen.

3.02 Dachgestaltung

Die Dächer sind als Satteldach mit einer Minstdachneigung von 35° auszubilden. Mit dem Hauptbaukörper ist die in der Bebauungsplanzeichnung dargestellte Hauptfirstrichtung einzuhalten.

Dies ist gewährleistet, wenn mindestens 2/3 der Gebäudedachfläche diese Richtung einhält.

Die Dachflächen des Hauptbaukörpers sind in gleicher Neigung auszuführen.

Bei zweigeschossigen Gebäuden sind Kniestöcke (Drempel) nicht zulässig.

Dachaufbauten (Gauben) sind nur bis zu 1/3 der Trauflänge des Hauptbaukörpers, gemessen in der Ansicht der Gaube, als Einzelgauben (z. B. Zwerchgauben) zulässig.

Für die Dacheindeckung ist ziegelrotes, kleinteiliges Material zu verwenden.

3.03 Außenwandgestaltung

Die Gebäude sind mit einem traditionell glatten Außenputz und heller, jedoch nicht weißer Farbe auszuführen.

In der Fassade ist durch Vorkragung, mindestens aber durch geputzte Schattenkanten, das Sockelwerksgefüge, d. h. die Maßstäblichkeit entsprechend der herkömmlichen Bauformen ablesbar zu machen.

3.04 Fenstergestaltung

Bei der Fenstergestaltung ist ein stehendes Format einzuhalten, wobei das Verhältnis der Seitenlängen von Breite zu Höhe kleiner als 0,67 sein muß.

3.05 Garagengestaltung

Garagen sind mit geneigten Dächern zu versehen; als Dacheindeckung ist das gleiche Material wie bei den Wohngebäuden zu verwenden.

Nebeneinanderliegende Garagen sind in einer Bauflucht zu errichten und in ihrer äußeren Gestaltung einander anzugleichen.

3.06 Gestaltung von Nebenanlagen

Für Nebenanlagen im Sinne von Ziff. 2.05 Satz 2 gelten die für Wohngebäude festgesetzten Gestaltungsfestsetzungen nach Ziff. 3.01 - 3.04.

3.07 Vorgärten und Zufahrten

Vorgärten sind als zusammenhängende Grünflächen herzustellen und zu unterhalten.

In jedem Vorgarten ist ein einheimischer Laubbaum zu pflanzen.

Die notwendigen Zufahrten und Zugänge sind so herzustellen, daß die Wasserversickerung möglich bleibt. Bituminöse Stoffe sind unzulässig.

3.08 Stellplätze

Stellplätze sind mit Rasengittersteinen, Schotterrasen oder ähnlichen luft- und wasserdurchlässigen Belägen zu befestigen.

3.09 Grundstücksfreiflächen

Von den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind mindestens 80 % als Grünflächen und Gärten anzulegen und zu unterhalten. 50 % dieser Grünflächen sind mit einer Dauerbepflanzung aus einheimischen Bäumen und Sträuchern anzulegen.

Die Pflanzenauswahl ist auf Grundlage der umseitig stehenden Liste zu treffen.

Für die Neupflanzungen sind vorrangig heimische Gehölze zu verwenden:

Bäume

Feldahorn
Spitzahorn
Bergahorn
Hainbuche
Buche
Esche
Winterlinde
Eiche
Eberesche
Ulme
Silberweide
Eibe
Obstbäume

Sträucher

Hartriegel
Kornelkirsche
Roter Hartriegel
Haselnuß
Pfaffenhütchen
Liguster
Heckenkirsche
Hundsrose
Apfelrose
Ohrweide
Echte Salweide
Schwarzer Holunder
Traubenholunder
Schneeball
Schlehe
Stechpalme
Korbweide
Sträucherobst