



Bebauungsplan 813 'Östlich der Hirtengartenstraße'

HINWEISE UND TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1.0 Allgemeine Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

1.01 Gesetzliche Grundlagen sind das Bundesbaugesetz (BBauG) in der Fassung vom 18.8. 1976 und die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 15. 9. 1977.

1.02 Die planerischen Festsetzungen dieses Bebauungsplanes ersetzen nicht Gesetzesvorschriften sowie allgemein gültige baurechtliche Bestimmungen und Normen.

Insbesondere sind zu beachten in der jeweils gültigen Fassung :

- das Bundeskleingartengesetz
- die Hess. Bauordnung und die zugehörigen Durchführungsverordnungen
- die Einstellplatzsatzung der Stadt Hanau
- das Hess. Nachbarrecht.

1.03 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.

Das Landesamt verweist in diesem Zusammenhang ausdrücklich darauf, daß in westlich angrenzenden Bereichen bereits früher keltische Grabstellen bekannt geworden sind.

- 1.04 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.
- 1.05 Die Stadtwerke Hanau - zuständig für die Verorgung des Plangebietes mit Wasser, die Südhessische Gas und Wasser AG - zuständig für die Gasversorgung, sowie die Energieversorgung Offenbach - zuständig für die Elektrizitätsversorgung - benötigen in den Straßen die Freihaltung entsprechender Trassen zur Verlegung ihrer Leitungen.

Vor Beginn der Bauarbeiten sind die betroffenen Versorgungsträger zu benachrichtigen.

- 1.06 Das Plangebiet wird nach Auskunft des Bergamtes Bad Hersfeld von einem auf Braunkohle verliehenen Bergwerksfeld überdeckt. Unterlagen über ehemaligen Bergbau liegen nicht vor, er ist jedoch nicht völlig auszuschließen.

Es ist deshalb bei Aushubarbeiten auf Anzeichen alten Bergbaus zu achten und gegebenenfalls die Bauaufsichtsbehörde der Stadt Hanau zu benachrichtigen.

- 1.07 Nach der allgemeinen Baugrunduntersuchung des Hessischen Landesamtes für Bodenforschung sind die Untergrundverhältnisse des Baugebietes für diesen Abschnitt des Maintales als normal anzusehen.

Die ungestörte Grundwasseroberfläche liegt ca. 4 - 5 m unter Geländeoberkante. Sie ändert sich korrespondierend mit dem Mainwasserspiegel, bzw. in Abhängigkeit von Niederschlag und Jahreszeit. Dabei sind auch Anstiege über das genannte Maß möglich.

Grundwasser des Gebietes können betonschädigende Bestandteile aufweisen.

- 1.08 Wasserversorgungs- und Kanalisationsanlagen bedürfen einer Genehmigung gemäß § 44 HWG.

2. Festsetzungen nach Bundesrecht

(§ 9 und 9a BBauG, BauNVO)

- 2.01 Für den Geltungsbereich werden alle früheren planungsrechtlichen Festsetzungen, die diesem Bebauungsplan widersprechen, aufgehoben.
- 2.02 Bei Bebauung der Grundstücke mit eingeschossigen Gartenhof- und Atriumhäusern ist die erhöhte Grundflächenzahl von 0,6 zulässig.
- 2.03 Es sind nur Wohngebäude mit nicht mehr als 2 Wohnungen zulässig.
- 2.04 Die notwendigen Stellplätze und Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.
- 2.05 In dem Planbereich Grünfläche/ Kleingarten ist je Kleingarten eine Laube mit bis zu 24 qm Grundfläche (einschl. überdachtem Freisitz) zulässig.
- 2.06 Von den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind mind. 70 % als Grünfläche anzulegen und zu unterhalten. Diese Grünflächen sollen eine 25 %ige Baum- und Strauchbepflanzung einschließen (1 Baum entspricht dabei 10 qm, 1 Strauch 1 qm).
- 2.07 Vorgärten sind - soweit sie nicht notwendigerweise als Zufahrten oder Zugänge benötigt werden - als zusammenhängende Grünflächen zu gestalten.
- 2.08 Im Bebauungsplan ist gemäß § 9 (1), Nr. 25 BBauG 'Ortsrandgestaltung' ein Pflanzgebot (Pfg) für Bäume und Sträucher festgesetzt.
Dabei ist im wesentlichen nachfolgend aufgeführte Pflanzliste zu verwenden :

Bäume :
Spitzahorn, Zitterpappel
Eberesche, Hainbuche

Sträucher :
Roter Hartriegel, Hasel
Heckenkirche, Hundsrose
Weißdorn, Liguster
Schneeball, Faulbaum

Soweit möglich, sind vorhandene Baumbestände in diese Ortsrandbegrünung zu integrieren.

3. Festsetzungen nach Landesrecht

(§ 9 (4) BBauG, § 118 HBO)

- 3.01 Die nach der Textfestsetzung 2.05 zulässigen baulichen Anlagen sind in ihrer äußeren Erscheinung (Außenwandgestaltung in gedeckten Farbtönen, keine metallischen oder glänzenden Verkleidungen) landschaftsbezogen zu gestalten.
- 3.02 Doppelhäuser, Hausgruppen und zusammenhängende Garagen sind in ihrer äußeren Gestaltung, den Dachformen und der Dacheindeckung aufeinander abzustimmen.
- 3.03 Bei Gebäuden, die die höchstzulässige Geschößzahl erreichen, sind Kniestöcke (Drempel) unzulässig.
- 3.04 Die Grundstücksgrenzen entlang des Fußweges am Bahndamm sind aus Gründen der Sicherheit des Bahnbetriebes (Förderung der Deutschen Bundesbahn) einzuzäunen.