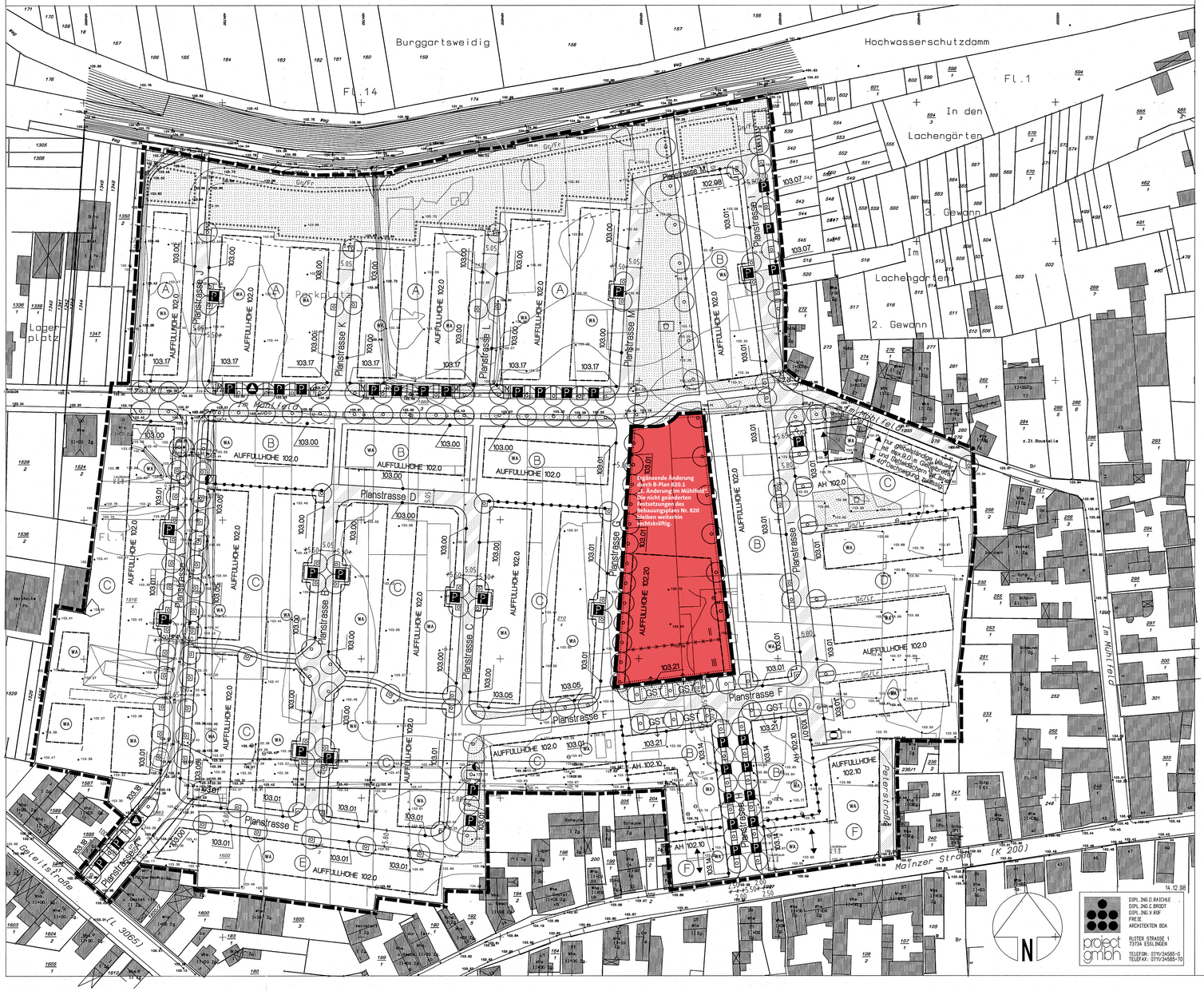
BEBAUUNGSPLAN NR. 820 "IM MÜHLFELD" HANAU KLEIN-AUHEIM

RECHTSPLAN M 1 : 500



DIPL.ING.D.PAACHE
DIPL.ING.C.BRODT
DIPL.ING.V.RIEF
FREIE
ARCHITEKTEN BDA

RUITER STRASSE 1
73734 ESSLINGEN

TELEFON: 0711/34585-0
TELEFAX: 0711/34585-70

project grün

14.12.98

ÜBERSICHTSPLAN

PLANZEICHENERKLÄRUNG

Gemäß § 2 der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90 vom Frühjahr 91)

Art der baulichen Nutzung (§ 9(1) BauGB)

- WA — Allgemeines Wohngebiet (§ 1 BauNVO)

Flächen der Nutzungsschablone

Art der Nutzung	Geschosszahl mit Gebäude-Traufhöhenbeschränkung
Grundflächenzahl	Geschossflächenzahl
Bauweise	Dachform/Dachneigung

Verkehrsflächen (§ 9(1)1 BauGB)

- Gehweg
- Straßenverkehrsfläche Fahrbahn (§ 9(1)1 BauGB)
- P — Flächen für das Parken von Fahrzeugen (§ 9(1)1 BauGB)
- Verkehrsfläche bes. Zweck (§ 9(1)1 BauGB) Mischnutzungsfläche

Maß der baulichen Nutzung (§ 9(1) BauGB)

- III — Zahl der Vollgeschosse (Höchstgrenze) (§ 16(4) 20 BauNVO)
- 0,4 — Grundflächenzahl-GRZ- (§ 19 BauNVO)
- 0,8 — Geschossflächenzahl-GFZ- (§ 20 BauNVO)
- THB — Traufhöhenbeschränkung (§ 9(1) 1 BauGB)

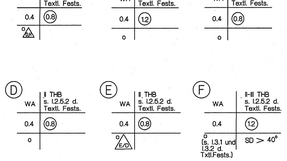
Bauweise, Baulinie, Baugrenze (§ 9(1)2 BauGB)

- o — Offene Bauweise (§ 22(2) BauNVO)
- ED — Nur Doppelhäuser und Hausgruppen zulässig (§ 22(2) BauNVO)
- Baugrenze (§ 23 BauNVO)
- ED — Nur Einzel- u. Doppelhäuser zulässig (§ 22(2) BauNVO)
- Baulinie (§ 23 BauNVO)

Weitere Festsetzungen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9(7) BauGB)
- Öffentliche Grünflächen (§ 9(1)15 BauGB)
- Öffentlicher Spielplatz
- Fläche für Versorgungsanlagen (Gas) (§ 9(1)12,14 § 9(6) BauGB)
- Fläche für Versorgungsanlagen (Elektrizität) (§ 9(1)12,14 § 9(6) BauGB)
- M — Fläche für Müllstandplätze (§ 9(1)14 BauGB)
- Anpflanzung von Bäumen (§ 9(1)25 § 9(2) BauGB)
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (§ 16(5) BauNVO)
- Flächen für den Gemeinbedarf (§ 9(1)5 § 9(6) BauGB)
- Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzung (§ 9(4)3 Bau NVO)
- Fläche für Versorgungsanlagen (Wärme) (§ 9(1)12,14 § 9(6) BauGB)
- GRÜFLÄ — Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (§ 9(1)21 BauGB)
- GST — Gemeinschaftsstellplätze mit Zuordnung zum Bauteil (§9(1)22 BauGB)
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen mit standortgerechten, einheimischen und erhaltgerechten Gehölzen (§ 9(1)25 BauGB)

NUTZUNGSSCHABLONEN



A. Textliche Festsetzungen, allgemeine Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

I. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB und BauNVO)

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1. BauGB) entsprechend Planeinschrieb.

1.1 WA = Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
In den allgemeinen Wohngebieten (WA) sind Ausnahmen nach § 4 (3) BauNVO gem. § 1 (6) Nr. 1 BauNVO nicht zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1. BauGB, §§ 16 - 21 a BauNVO) entsprechend Planeinschrieb.

2.1 Grundflächenzahl (§ 19 (4) 3 BauNVO)

2.1.1 Die festgelegte Grundflächenzahl kann für begrünte Tiefgaragen in allgemeinen Wohngebiet um 75 % überschritten werden.

2.1.2 Für die Ermittlung der Grundflächenzahl ist bei Reihen- und Doppelhäusern das jeweilige Gesamtgebäude, bezogen auf das zugehörige Gesamtgrundstück, maßgebend. (§ 19 Abs. 3 BauNVO)

2.2 Geschoßflächen (§ 20 (2) BauNVO)

2.2.1 Als Ausnahme kann die zulässige Geschoßfläche um 10 % der Fläche notwendiger Garagen, die unter der Geländeoberfläche liegen, erhöht werden (§ 21 a (5) BauNVO).

2.2.2 Bei Reihen- und Doppelhäusern bleibt bei der Ermittlung der Geschoßfläche die Fläche von Garagen, die in ein Vollgeschoß integriert sind, unberücksichtigt (§ 21 a (4) 3 BauNVO).

2.2.3 Für die Ermittlung der Geschoßflächenzahl ist bei Reihen- und Doppelhäusern das jeweilige Gesamtgebäude, bezogen auf das zugehörige Gesamtgrundstück, maßgebend (§ 20 (2,3) BauNVO).

2.3 Zahl der Vollgeschosse (§ 16 (2) 3 BauNVO) entsprechend Planeinschrieb.

2.4 Der Grundstücksfläche (gemäß § 19 (3) BauNVO) sind die Flächen von außerhalb des Baugrundstücks angeordneten Gemeinschaftsstellplätzen oder -carports nach § 21 a (2) BauNVO hinzuzurechnen.

2.5 Höhe der baulichen Anlagen
Definition Traufhöhe:
Die Traufhöhe wird als Maß zwischen den Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut und der max. Höhe der öffentlichen Erschließung an der jeweiligen Grundstücksgrenze festgelegt. Die max. Traufhöhe ist auf mindestens der Hälfte der Gebäudelänge und auf mindestens 2,0 m Länge von der Gebäudecke aus gemessen einzuhalten.

2.5.1 Mindesttraufhöhe
In den Baugebieten mit der Kennzeichnung B wird die Mindesttraufhöhe mit 6,0 m festgesetzt.

2.5.2 Traufhöhenbeschränkung
In allen anderen Baugebieten (A, C, D, E, F) wird die Traufhöhe auf 5,50 m -6,50 m festgesetzt. Bei Flachdächern oder Pultdächern bis 8 ° Dachneigung ist hier eine Überschreitung zulässig, wenn eine Gebäudehöhe (unteres Maß siehe Definition Traufhöhe) von max. 9,0 m eingehalten wird.

3. Bauweise (§ 9 (1) 2 BauGB § 22 BauNVO) entsprechend Planeinschrieb.

Baulinie
3.1 In den Baugebieten F an der Mainzer Straße sind nur giebelständige Häuser mit max. 9,0 m Gebäudelänge zulässig. Zwischen diesen Gebäuden ist eine Gebäudelage von mind. 3,0 m Breite und Tiefe vorzusehen. Rücksprünge in Erdgeschoß (Arkaden) sind generell zulässig.

3.2 In dem Baugebiet F an der Peterstraße sind max. Gebäudelängen von 10 m zulässig. Zwischen diesen Gebäuden ist eine Gebäudelage von mind. 3,0 m Breite und Tiefe vorzusehen.
Rücksprünge in Erdgeschoß (Arkaden) sind generell zulässig.

4. Sonstige Festsetzungen

4.1 Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind, und ihre Nutzung (§ 9 (1) 10. BauGB)
Die vorgeschriebenen Sichtfelder sind von Sichthindernissen aller Art in einer Höhe ab 0,80 m über der Fahrbahn freizuhalten.

4.2 Stellplätze und Garagen (§ 9 (1) 11 u. 20 BauGB, § 12 BauNVO)
Stellplätze, Carports und Garagen sind generell zulässig. Das gleiche gilt für Tiefgaragen, wenn die nicht für Erschließungszwecke und für Be- und Entlüftung in Anspruch genommenen und nicht überbauten Teile von Tiefgaragen mit einer Erdüberdeckung in Höhe von mind. 0,40 m versehen, bepflanzt und ins Gelände entwässert werden. Garagenvorflächen ist mind. 5,0 m Tiefe werden als 2. Stellplatz für eine Wohneinheit anerkannt.

4.3 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 (1) 21 BauGB)
Die festgelegten Geh-, Fahr- und Leitungsrechte sind wie folgt gereget:
GR1 - Gehrecht zugunsten der Anwohner und der Feuerwehr
GR 2 - Geh- und Fahrrecht zugunsten der zuständigen Wasserbehörde (Deichunterhaltung)
LR - Leitungsrecht zugunsten der Anwohner.

4.4 Stellflächenbegrünung (§ 9 (1) 25 a BauGB)
An den Stellplätzen sind gemäß Zeichnung hochstämmige Bäume mit einem Stammumfang von mindestens 16 - 18 cm, gemessen in 1 m Höhe über der Bodenoberfläche, der Arten Feldahorn, Hainbuche oder gleichwertige fachgerecht zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.
Carports sind zu begrünen. Pro Carport-Stellplatz sind insgesamt mindestens 4 Kletter- und Schlingpflanzen z.B. der Arten Wilder Wein, Efeu oder Clematis etc. fachgerecht zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten (§ 9 (1) 20 BauGB und § 87 (1) 5 HBO).

4.5 Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern, Bindungen für Bepflanzungen (§ 9 (1) 25 BauGB)
Entlang der öffentlichen Straßen und Wege sind Bäume an den im Plan festgesetzten Standorten zu pflanzen. Die festgesetzten Standorte ist der dazugehörigen öffentlichen Fläche können in Abstimmung mit den zuständigen Stellen den Erfordernissen der notwendigen Grundstückszufahrt angepaßt werden. Die Anzahl der Bäume und der angestrebte Alleencharakter der Straße sind beizubehalten. Für die Begrünung sind einheimische, standortgerechte Bäume und Sträucher zu verwenden.

II. Bauordnungsrechtliche Vorschriften (§ 87 HBO i.V. mit § 9 (4) BauGB)

1. Dachgestaltung (§ 87 (1) 1 HBO)

1.1 Hausgruppen und Doppelhäuser sind mit gleichen Dachformen und Dachneigungen auszuführen.

2. Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke sowie der Einfriedigungen (§ 87 (1) 3 HBO)
Nicht überbaute Grundstücksflächen sind gärtnerisch zu gestalten. Einfriedigungen der Hausgärten können mit 0,80 m hohen Maschendrahtzäunen, die in eine Hecke eingebunden sind, oder mit naturbelassenen Holzzäunen bis 0,80 m Höhe ausgeführt werden.

3. Eingrünung von Müllstandplätzen (§ 9 (1) 25 a BauGB in Verbindung mit § 87 (1) 3 HBO).
Die Müllstandplätze und Standorte der Recyclingbehälter sind mit Hecken oder einzugrünenden Rankgerüsten einzufassen und durch die Bepflanzung gegen Einsicht von der öffentlichen Verkehrsfläche abzuschirmen. Eine Grünüberdachung ist erwünscht.

Die Bepflanzung ist fachgerecht und so vorzunehmen, daß der Müllstandplatz in spätestens 5 Jahren eingegrünt ist, sie ist zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

III. Allgemeine Hinweise und nachrichtliche Übernahmen (§ 9 (4, 6) BauGB)

1. Allgemeine Hinweise
Die textlichen Festsetzungen sind Bestandteil dieses Bebauungsplanes.

2. Gesetze und Satzungen
Die planerischen Festsetzungen dieses Bebauungsplanes ersetzen nicht die allgemein gültigen baurechtlichen Bestimmungen, Normen, sonstigen Vorschriften und Satzungen.

Insbesondere sind zu beachten in der jeweils gültigen Fassung:

- Die Hessische Bauordnung (HBO) und die entsprechende Durchführungsverordnung (DVO).
- Das Hessische Nachbarrecht.

3. Denkmalschutz/Bodenfunde
Nach § 20 Hess. Denkmalschutzgesetz (HDSchG) sind den Landesamt für Denkmalpflege in Wiesbaden alle bei Erdarbeiten auftretenden Funde wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände, z.B. Scherben, Steingeräte, Skelettreste zu melden. Die Funde und Fundstellen sind bis zu einer Woche nach der Anzeige in unveränderten Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zur Entscheidung zu schützen (§ 20 (3) HDSchG).

4. Versorgungsleitungen
Die Versorgungsträger sind frühzeitig (mindestens 3 Monate) vor Beginn der Straßenbaumaßnahmen zu verständigen.

5. Grundwasserhaltungen
Es besteht die Möglichkeit, daß durch Grundwasserhaltungen Schadstoffe angezogen werden. Zuvor ist deshalb ein Erlaubnisantrag bei der Unteren Wasserbehörde zu stellen.

6. Gründung
Bei der Gründung der Gebäude und der sonstigen Maßnahmen ist zu beachten, daß das Plangebiet in Rahmen der notwendigen Sanierungsmaßnahmen teilweise bis auf ca. 5,0 m Tiefe bezogen auf die bisherige Geländeoberfläche ausgekoffert worden ist.

7. Kollektoren und Solarzellen (Photovoltaik) sind grundsätzlich zulässig. Sie sind aber nur flächenintegriert, durchlaufend horizontal, durchlaufend vertikal auf der Hauptdachfläche oder auf den Dächern von Anbauten zulässig.

8. Altlasten (§ 9 (5) 3 BauGB)

Gemäß der Entscheidung des Regierungspräsidiums Darmstadt - Abt. Staatliches Umwelamt Hanau wurden nach abgeschlossener und erfolgreicher Sanierung die betreffenden Altlastenbescheide wieder aufgehoben.
Der gesamte Planbereich ist somit altlastenfrei.

Stadt HANAU

Bebauungsplan Nr. 820 "im Mühlfeld"

Gesetzliche Grundlage für den Bebauungsplan ist das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl I S. 2141), sowie die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl I.S. 132).

Das Vermessungs- und Liegenschaftsamt der Stadt Hanau (Vermessungsdienststelle nach § 8 Hess. Katastergesetz) stellt die Planunterlage auf der Grundlage der Flurkarte her.	Hanau, gez. Vermessungsdirektor
Die Stadtverordnetenversammlung beschloß die Bebauungsplanaufstellung nach § 2(1) BauGB	am 23.06.1997
Der Aufstellungsbeschluß wurde nach § 2 (1) BauGB ortsüblich bekanntgemacht.	am 01.07.1997
Die Stadtverordnetenversammlung beschloß den Bebauungsplanentwurf und seine öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB	am 10.11.1997
Die öffentliche Auslegung wurde nach § 3 Abs. 2 BauGB ortsüblich bekanntgemacht	am 14.11.1997
Der Bebauungsplanentwurf wurde nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt	vom 21.11.1997 bis 23.12.1997
Die Stadtverordnetenversammlung beschloß den Bebauungsplan nach § 10 BauGB als Satzung	am 14.12.1998 Hanau, gez. Wecker Baudirektor

Genehmigungsvermerk des Regierungspräsidiums:

GENEHMIGT
am 3.3.1999
Az.: V32.2-61d 04./01 -Klein Auheim -18-
Regierungspräsidium Darmstadt
im Auftrag gez. Lindauer Siegel

Ausgefertigt	am 23.3.1999 gez Patsche Baudezernent
Der Bebauungsplan ortsüblich bekanntgemacht	am 26.3.1999
Der Bebauungsplan wurde damit rechtskräftig	am 26.3.1999 Hanau, den 29.3.1999 Baudirektor gez. Wecker

Entwurf:	Project GmbH, Esslingen
Datum:	14.12.1998 / Maßstab: 1:500