

Bebauungsplan Nr. 89

„Südlich der Schubertstrasse“ mit integriertem landschaftsplanerischen Gutachten

Textliche Festsetzungen

Inhaltsverzeichnis	Seite
1.0 Allgemeines	2
1.1 Textliche Festsetzungen	2
2.0 Textliche Festsetzungen nach Bundesrecht	2
Art der Nutzung	2
Maß der baulichen Nutzung	2
Zahl der Vollgeschosse	2
Höhenlage der baulichen Anlagen	2
Zu erhaltende Bäume	2
Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	2
Private Grünfläche - Freizeitgarten	3
3.0 Textliche Festsetzungen nach Landesrecht	4
Gestaltung der Wege- und Platzflächen	4
Gestaltung der Einfriedungen.....	4
Verwertung von Niederschlagswasser	4
4.0 Hinweise und nachrichtliche Übernahme	4
Grundwasserentnahme	4
Abwasserentsorgung	4
Wasserschutzgebiet	4
Baumschutzsatzung der Stadt Hanau	4
Schutz von Bäumen.....	4
Oberbodenschutz.....	5
Immissionen durch den Bahnbetrieb.....	5
Denkmalschutz	5

1.0 Allgemeines

1.1 Textliche Festsetzungen

Die textlichen Festsetzungen sind Bestandteil des Bebauungsplanes.

Der Geltungsbereich der textlichen Festsetzungen ist durch den zeichnerisch festgesetzten Geltungsbereich des Bebauungsplans festgelegt.

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

Rechtsgrundlage bilden folgende Gesetze:

Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. von 23-07-2002,
Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. von 27-01-1990
Hessische Bauordnung (HBO) i.d.F. von 18-06-2002

2.0 Textliche Festsetzungen nach Bundesrecht (§9 Abs. 1 BauGB)

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

2.1 Art der Nutzung (§9 (1) Nr.15)

Die Flächen werden als private Grünfläche - Freizeitgarten festgesetzt.

2.2 Maß der baulichen Nutzung §9 (1) Nr.2 BauGB in Verbindung mit §21 BauNVO und §16 BauNVO

2.2.1 Das maximale Maß der baulichen Nutzung für die Hütten der Freizeitgärten beträgt 30m³ umbauter Raum je Freizeitgartenparzelle.

2.2.2 Die max. überbaubare Fläche je Gartenparzelle beträgt 24m² Grundfläche.

2.3 Zahl der Vollgeschosse §9 (1) Nr.1 BauGB in Verbindung mit §16 BauNVO Es darf nur in eingeschossiger Bauweise gebaut werden.

2.4 Höhenlage der baulichen Anlagen §9 (2) BauGB Die Oberkante des Erdgeschoßfußbodens der Gartenhütten darf im Mittel max. 0,50m über der vorhandenen Geländeoberfläche liegen.

2.5 Zu erhaltende Bäume §9(1) Nr.25 BauGB in Verbindung mit §9(1)Nr. 20 BauGB Zu erhaltender Baum, bei Abgang zu ersetzen. Mindestpflanzgröße: Hochstamm, 3xverschult, 20/25cm StU in 1m Höhe, Kronenansatz nicht unter 3m Höhe. Der Stammbereich ist durch wirksame Maßnahmen zu schützen.

2.6 Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
§9(1) Nr.25 BauGB in Verbindung mit §9(1)Nr.20 BauGB

Es sind Gehölze der nachfolgenden Listen 1 und 2 zu verwenden und dauerhaft zu unterhalten. Die Auswahl der anzupflanzenden und nachzupflanzenden Gehölze innerhalb der Freizeitgärten hat zumindest zu 50% die nachstehenden Artenlisten einzuhalten. Am Rand der Gesamtanlage zur Landschaft hin sind die nachfolgenden Pflanzenlisten 1 und 2 strikt einzuhalten. Bei der Bepflanzung zur Bahnlinie hin dürfen keine windbruchgefährdeten Baumarten / Gehölze oder stark rankende bzw. stark kriechende Gewächse gepflanzt werden.

Liste 1 - Bäume

Laubgehölze: Feldahorn, Spitzahorn, Bergahorn, Hainbuche, Traubeneiche, Stieleiche, Schwed. Mehlbeere, Speierling, Buche, Esche, Vogelbeere sowie Obstgehölze: Apfel, Birne, Kirsche, Walnuß, Zwetschge, u.a. Obstgehölze.

Liste 2 - Sträucher

Bluthartriegel, Feldahorn, Wasserschneeball, Gem. Schneeball, Kornelkirsche, Pfaffenhütchen, Schlehe, Liguster, Hundsrose, Weißdorn, Hasel, Efeu, Bibernell-Rose, Buschrose, Heckenkirsche, Waldrebe, Faulbaum, Kreuzdorn.

2.7 Private Grünfläche
§9(1)Nr. 15 in Verbindung mit §9(1)Nr.25 + §9(1)Nr.20 BauGB

Private Grünfläche - Freizeitgarten

1. Die Mindestgröße eines Freizeitgartens soll 200m² betragen.
2. Die überbaute Fläche eines Freizeitgartens mit Gartenlaube einschl. offener Überdachung (Freisitz) sowie Gewächshaus darf 24m² nicht überschreiten.
3. In jedem Freizeitgarten ist nur eine Gartenlaube zulässig.
4. Gartenlauben sind in Holzbauweise einschließlich Außenwandverkleidung auszuführen. Die Dächer der Gartenlauben können begrünt werden.
5. Wohnungen, Aufenthaltsräume, Unterkellerungen sowie Feuerstätten in Gartenlauben oder Gewächshäusern sind nicht zulässig.
6. Wohnungen sind in den Baulichkeiten, die dem Freizeitgarten dienen, unzulässig.
7. Das Abstellen von Fahrzeugen, Booten, Campingwagen und dergleichen sowie das Lagern von Baumaterialien sind unzulässig.
8. Alle Plätze und Wege sind als wassergebundene Wegedecke, Schotterrasen o.ä. herzustellen.
9. Das Dachflächenwasser ist als Gießwasser zu verwenden, darüber hinaus innerhalb des Freizeitgartens zur Versickerung zu bringen.
10. Je Gartenparzelle ist mindestens ein hochstämmiger Obstbaum zu pflanzen.

11. Die Gesamtanlage ist an ihren äußeren Begrenzung, soweit dort keine zu erhaltenden und anzupflanzenden standortgerechten einheimischen Sträucher festgesetzt sind, durch eine standortgerechte einheimische Hecke einzugrünen.
12. Sichtschutzeinrichtungen sind - außer durch Hecken und sonstige Pflanzungen - unzulässig.
13. Auf dem Gelände der Freizeitanlage dürfen keine Sporteinrichtungen, wie z.B. Bolz- oder Sportflächen eingerichtet werden.

3 Textliche Festsetzungen nach Landesrecht

§9 (4) BauGB in Verbindung mit §81 HBO

3.1 Gestaltung der Wege- und Platzflächen

§81 (1) Nrn. 1, 3 und 5 HBO

Wege, Zufahrten und sonstige zu befestigende Flächen sind so herzustellen, daß Regenwasser versickern kann. Bei Pflaster muß der Fugenanteil mind. 30% betragen. Die Entwässerung der Flächen hat in angrenzende Vegetationsflächen zu erfolgen.

3.2 Gestaltung der Einfriedungen

§81 (1) Nr. 3 HBO

Es sind Einfriedungen an den Grenzen der Anlage mit einer max. Höhe von 1,7m zulässig. Diese Einfriedung ist nur zulässig als: Hecke aus Laubgehölzen, (Ausnahme: Eibe) oder als berankte oder in Hecken integrierter Zäune. Dieser Zaun ist einzugrünen mit Gehölzen der Liste 2. Sockel sind unzulässig. Zäune müssen einen Bodenmindestabstand von 10cm haben.

4.0 Hinweise und Nachrichtliche Übernahme

4.1 Grundwasser/ Abwasser

4.1.1 Grundwasserentnahme

Nach §44 HWG sind Grundwasserentnahmen in geringen Mengen für Zwecke des nicht gewerbsmäßigen Gartenbaus der Unteren Wasserbehörde anzuzeigen.

4.1.2 Abwasserentsorgung

Die Fäkalienentsorgung erfolgt in separate, nach allgemein anerkannten Regeln der Technik gebaute Komposttoilettenanlagen.

4.1.3 Wasserschutzgebiet

Das Plangebiet liegt in Zone IIIA des Trinkwasserschutzgebietes für die Wassergewinnungsanlage Wilhelmsbad.

4.2 Baumschutz in der Stadt Hanau

Es gilt die Verordnung zum Schutz der Bäume in der Stadt Hanau vom 21.5.1991.

4.3 Schutz von Bäumen

In jeder Phase der Baudurchführung sind die zu erhaltenden Bäume von

schädigenden Einflüssen zu bewahren. Die DIN 18920 ist entsprechend anzuwenden und einzuhalten.

4.4 Oberbodenschutz

Im gesamten Geltungsbereich ist der Oberboden entsprechend DIN 18915 zu sichern. Eine Überdeckung des Bodens mit sterilem Erdreich ist untersagt. Abgeschobener Boden ist bis zur Wiederverwertung in Mieten von höchstens 2m Höhe und 4m Breite aufzusetzen. Baustelleneinrichtungs- und Lagerflächen sind während der Bauphase und danach nur auf Flächen der im Plan festgesetzten Flächen für Nebenanlagen und Verkehrsflächen zulässig (vgl. §202 BauGB).

4.5 Immissionen durch den Bahnbetrieb

In unmittelbarer Nähe zur S-Bahnstrecke ist mit der Beeinflussung von Monitoren, medizinischen Untersuchungsgeräten und anderen auf magnetische Felder empfindlichen Geräten zu rechnen. Desweiteren ist mit Schallimmissionen sowie Erschütterungen und Abgasen, Funkenflug u.ä. durch den Bahnbetrieb zu rechnen.

4.6 Denkmalschutz (gem. §20 HDSchG)

Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Abteilung Archäologische Denkmalpflege, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen.