

## **Hinweis:**

Dieser Text ist eine Abschrift der Originalfestsetzungen aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan.

Im Zweifelsfall sind die textlichen Festsetzungen auf dem Plan maßgeblich.

# Bebauungsplan Nr. 90

## „Zwischen Brucknerstraße und Umgehungsstraße“

### 1.0 TEXTLICHE FESTSETZUNGEN NACH BUNDESRECHT

§ 9 Abs. 1 BauGB

Grundlage für die textlichen Festsetzungen sind:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 8.12.11986, zuletzt geändert am 15.12.2001,
- die- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung und Bekanntgabe vom 22.4.1993,
- Die Hessische Bauordnung in der Fassung vom 20.12.1993, zuletzt geändert am 18.06.2002

### 1.1 Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i. V.§§ 16, 18, 20, 21 BauNVO)

Gartenlauben sind bis zu einer Größe von 30 m<sup>3</sup> umbauten Raum und einer Traufhöhe von maximal 3.0 m über gewachsenem Grund zulässig. Die Oberkante des Erdgeschossfußbodens darf im Mittel max. 0.5 m über der bestehenden Geländeoberfläche liegen. Gartenlauben dürfen nur in eingeschossiger Bauweise errichtet werden.

### 1.2 Grünflächen

(§ 9 (1) Nr. 15 BauGB i. V. § 9 (1) Nr.:25 + Nr. 20 BauGB)

#### Grünfläche-Freizeitgarten

- Die Mindestgröße eines Freizeitgartens soll 200 m<sup>2</sup> betragen.
- Die überbaute Fläche eines Freizeitgartens mit Gartenlaube einschl. offener Überdachung (Freisitz) sowie Gewächshaus darf 24 m<sup>2</sup> nicht überschreiten.
- In jedem Freizeitgarten ist nur eine Gartenlaube zulässig.
- Die Dächer der Gartenlauben können begrünt werden.
- Das dauerhafte Abstellen von Fahrzeugen, Booten, Campingwagen etc., sowie das Lagern von Baumaterialien und ungenutzten Gegenständen/Abfällen ist unzulässig.
- Plätze, Wege sind in wasserdurchlässiger Bauweise z. B. als Schotterrasen, wassergebundene Decke o. ä. auszuführen.
- Das Dachflächenwasser ist als Gießwasser zu verwenden, und darüber hinaus auf der Gartenfläche zur Versickerung zu bringen.
- Je Gartenparzelle ist mindestens ein hochstämmiger Obstbaum zu pflanzen.
- Tierhaltung ist unzulässig

### 1.3 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

(§ 9 (1) Nr. 25 + Nr. 20 BauGB)

#### Oberflächenwasser

Zur Reduzierung der Versiegelungsgrades sind Zuwegungen im Bereich der Freizeitgartenanlage in wasserdurchlässiger Bauweise auszuführen. Die Entwässerung der Fläche hat in die angrenzenden Vegetationsflächen zu erfolgen.

### Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

Für die Einfriedung der Gesamtanlage sind die aufgelisteten Gehölzarten einzuhalten.

### Erhaltung von Bäumen

Die Baumreihe entlang der Maintaler Straße ist zu erhalten.

Zu erhaltende Bäume sind bei Abgang zu ersetzen. Mindestpflanzgröße: Hochstamm, 3 x verpflanzt, 20/25 cm StU in 1 m Höhe, Kronenansatz nicht unter 3 m Höhe. Der Stammbereich ist durch wirksame Maßnahmen zu schützen.

### Pflanzliste 1: Bäume

Feldahorn, Spitzahorn, Bergahorn, Hainbuche, Traubeneiche, Stieleiche, Schwed. Meelbeere, Speierling, Buche, Esche, Vogelbeere und weitere standortheimische Laubbäume.

Außerdem Obstgehölz wie z. B. Apfel, Birne, Kirsche, Walnuss, Zwetschge.

### Pflanzliste 2: Sträucher

Bluthartriegel, Feldahorn, Wasserschneeball, gem. Schneeball, Kornelkirsche, Pfaffenhütchen, Schlehe, Liguster, Hundsrose, Weißdorn, Hasel, Efeu, Bibernell-Rose, Buschrose, Heckenkirsche, Waldrebe, Faulbaum, Kreuzdorn und weitere standortheimische Sträucher.

## **2. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN NACH LANDESRECHT**

(§ 9 (4) BauGB i. V. mit § 81 HBO)

### Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen

Gartenlauben sind in einfacher Bauweise auszuführen.

### Einfriedungen

Einfriedungen sind bis zu einer Höhe von max. 1.7 m zulässig. Die Einfriedung ist zulässig als Hecke aus Laubgehölzen oder als berankte oder in Hecken integrierte Zäune. Sockel sind unzulässig, Zäune müssen einen Mindestbodenabstand von 10 cm haben.

## **3. HINWEISE**

### Bauliche Anlagen

Lauben sind als untergeordnete Nebengebäude einzustufen, die kleinere, Nebenzwecken dienende Gebäude, ohne Feuerstätten sowie andere untergeordnete Gebäude darstellen. Ein dauerhaftes Bewohnen ist unzulässig. Eine Unterkellerung ist nicht gestattet.

### Abstandsfläche zur Maintaler Straße

Zur Maintaler Straße ist mit der Bebauung eine Abstandfläche von 20 m einzuhalten.

### Grundwasserentnahme

Nach § 44 HWG sind Grundwasserentnahmen in geringen Mengen für Zwecke der Gartenbewässerung der Unteren Wasserbehörde anzuzeigen (Brunnen sind anzeigepflichtig)

### Abwasser

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

### Verordnung zum Schutz der Bäume

Es gilt die Verordnung zum Schutz der Bäume der Stadt Hanau vom 21.05.1991.

### Schutz von Bäumen

Bei der Baudurchführung sind zu erhaltende Bäume vor schädigenden Umwelteinflüssen gem. DIN 18920 zu bewahren.

### Oberboden

Im Geltungsbereich ist der Oberboden entsprechend DIN 18915 zu sichern. Eine Überdeckung des Bodens mit sterilem Erdreich ist untersagt.

### Wasserschutzgebiet

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

Verboten sind:

Ablagern und Abfüllen von Öl und Treibstoffen ohne zusätzliche Sicherungsmaßnahmen gegen Versickerung in den Untergrund;

Ablagern von Öl, Teer, Phenolen, und sonstigen Ölrückständen sowie von Giften, Schädlingsbekämpfungsmitteln in offene und nicht sorgfältig gedichtete Gruben;

Anlagen von Sickerguben;

### Bodendenkmalpflege

Im Gelände muss mit Bodenfunden von Bodendenkmälern wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände, z.B. Scherben, Steingeräten und Skelettresten gerechnet werden. Hinsichtlich von Zufallsfunden wird die Bestimmungen nach § 20 HDSchG, insbesondere auf die unverzügliche Anzeige- und Meldepflicht von Funden (Fundmeldepflicht) hingewiesen.

Diese Anzeigepflicht ist in zu erteilende Baugenehmigungen aufzunehmen und die mit den Erdarbeiten Betrauten sind entsprechend zu belehren.