

## TEXTTEIL

zum Bebauungsplan der Stadt Hanau  
- Stadtteil Großauheim - für das Plan-  
gebiet 'Beiderseits der B 43 neu zwischen  
Auheimer Straße und Main'

## FESTSETZUNGEN

## HINWEISE

### 1. Allgemeines

1.1 Innerhalb des Geltungsbereiches werden  
alle früheren planungsrechtlichen Fest-  
setzungen, die diesem Bebauungsplan  
widersprechen, aufgehoben.

1.2 Der Anwendungsbereich der im Textteil ge-  
troffenen Festsetzungen und Hinweise ist  
durch den zeichnerisch dargestellten Gel-  
tungsbereich des Bebauungsplanes festgesetzt.

1.3 In die jeweiligen Baugenehmigungsbescheide  
ist folgender Zusatz aufzunehmen :  
Das Fernmeldeamt 4 in Frankfurt ist mind.  
6 Monate vor Beginn der Baumaßnahmen zu  
verständigen, damit die erforderlichen Ar-  
beiten für den Schutz und die Erweiterung  
der Fernmeldeanlagen rechtzeitig vorbe-  
reitet und durchgeführt werden können.

1.4 Zur Sicherstellung des ungestörten Hörfunk-  
und Fernsehempfanges ist bei Bauvoranfragen  
und Bauanträgen, welche die Errichtung von  
Gebäuden beinhalten, die die umgebende Be-  
bauung um 2 Geschosse (ca. 6 m) und mehr  
überragen oder aus denen sich ergibt, daß  
metallische Außenflächen verwendet werden  
sollen, zu prüfen :

## FESTSETZUNGEN

## HINWEISE

- a) Für welchen Bereich ist mit Störungen zu rechnen ?
- b) Mit welchen Maßnahmen und Bauauflagen ist die Sicherstellung bzw. Wiederherstellung der ungestörten Rundfunk- und Fernsehversorgung zu gewährleisten ?

1.5

Bei Erdarbeiten können Bodendenkmäler, wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und andere Funde, z. B. Scherben, Steingeräte, Skelettreste entdeckt werden. Diese Funde sind nach § 20 DSchG unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Schloß Wbn.-Biebrich, Westflügel, 6202 Wiesbaden-Biebrich, anzuzeigen. Die Forderung ist als Auflage in zu erteilende Baugenehmigungen aufzunehmen.

1.6

Bei der Genehmigung und Durchführung von Bauvorhaben sind die §§ 12 bis 17 LuftVG zu beachten. Die Forderung ist als Auflage in zu erteilende Baugenehmigungen aufzunehmen.

1.7

Bei der Neupflanzung von Straßenbäumen ist auf vorhandene unterirdische Leitungen Rücksicht zu nehmen. Die erforderlichen Sicherheitsabstände sind einzuhalten. Eine Abstimmung mit den betreffenden Versorgungsträgern ist herbeizuführen.

## 2. Das Bauland und seine Nutzung

2.1

Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes sind folgende Baugebiete festgesetzt :

- a) Mischgebiet (MI)
- b) Gewerbegebiet (GE)

Die Baugebiete, das Maß der baulichen Nutzung und die Bauweise sind in der Zeichnung festgesetzt.

FESTSETZUNGEN

HINWEISE

2.2

Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind Leitungen von folgenden Versorgungsträgern verlegt worden :

- a) Stadtwerke Hanau GmbH
- b) Kreiswerke Hanau
- )
- c) Wasser- u. Schiffsamt Frankfurt
- d) Elektrizitäts-AG. Mitteldeutschland (EAM)
- e) Preußische Elektrizitäts-AG.

Soweit diese Leitungen auf Baugrundstücken verlegt wurden, sind hierfür Leitungsrechte in der Zeichnung festgesetzt worden.

(§ 9 (1) Nr. 21 BBauG)

Im Straßenraum oder auf öffentlichen Flächen wurde der Verlauf der Leitungstrassen nur zur Information dargestellt.

Das WF-Kabel des Wasser- und Schiffsamtes wurde wegen fehlender Einmessung nicht in die Zeichnung aufgenommen. Nach Angaben des Amtes verläuft das Kabel in den Bürgersteigen auf der Südseite der Josef-Bautz-Straße und der Nordwestseite der Rodgaustraße. Vor der Aufnahme von Bauarbeiten in diesen Bereichen ist deshalb das Wasser- und Schiffsamt schriftlich zu benachrichtigen und der Kabelverlauf festzustellen.

Im Bereich der 110 KV-Leitung sind für sämtliche geplanten Bauvorhaben der 'Preußischen Elektrizitäts-Aktiengesellschaft', Abteilung Kassel, Kölnische Str. 136, Kassel, die vollständigen Bauunterlagen einzureichen.

FESTSETZUNGEN

HINWEISE

- 2.3 Die Höhe des Erdgeschoßfußbodens von Gebäuden darf die Höhe der Bürgersteighinterkante um max. 0,5 m überschreiten.  
Ausnahmen sind zulässig, wenn die Anschlüsse an die Kanalisation dies erfordern.  
(§ 9 (2) BBauG)
- 2.4 In den Gewerbegebieten südöstl. der B 43 sind Wohnungen, die nach § 8 (3) 1 BauNVO ausnahmsweise zulässig sind, allgemein zulässig (Wohnungen für Betriebsinhaber, Aufsichts- und Bereitschaftspersonen).  
Hiervon darf die Eigenart des Gewerbegebietes nicht beeinträchtigt werden.  
(§ 1 (5) in Verbindung mit § 8 (3) 1 BauNVO )
- 2.5 Die notwendigen Garagen oder Stellplätze sind nur innerhalb der durch die entsprechenden Festsetzungen in der Zeichnung gekennzeichneten Flächen oder innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.  
Im Vorgartenbereich können Stellplätze nicht zugelassen werden.  
(§ 9 (1) Nr. 4 BBauG)  
Stellplatzsatzung der Stadt Hanau
- 2.6 Kinderspielplätze für Kleinkinder (bis 6 Jahre) sind bei Bedarf auf dem jeweiligen Baugrundstück anzulegen und im Rahmen des Bauantrages nachzuweisen.  
(§ 9 (1) Nr. 4 BBauG)
- 2.7 Die Bauwerks- und Grenzabstände sind nach der Hess. Bauordnung (HBO) in der jeweils gültigen Fassung zu ermitteln.

FESTSETZUNGEN

HINWEISE

- 2.8 Im Gewerbegebiet (GE) müssen die Baugrundstücke eine Mindestbreite von 25 m und eine Mindestgröße von 1 000 qm haben.

§ 9 (1) Nr. 3 BBauG

§ 9 (1) Nr. 3 BBauG

- 2.9 In dem GE zwischen den Hafenanlagen im Norden, dem MI im Osten, der Voltastraße im Süden und dem Rad- und Fußweg im Westen, sind nur solche Betriebe zulässig, deren Emissionen die im angrenzenden Mischgebiet zulässigen Immissionswerte nicht übersteigen (60 dB (A) am Tage, 45 dB (A) bei Nacht).

§ 1 e) Nr. 2 zweite VO zur Änderung der BauNV0 vom 15. 9. 1977.

3. Gestaltungsvorschriften

(Festsetzungen nach Landesrecht)

Aufgrund des § 118 HBO in der Fassung vom 16. 12. 1977.

- 3.1 Einfriedigungen von Baugrundstücken sind grundsätzlich aus durchbrochenem Material herzustellen. Sockelmauer bis 0,30 m Höhe (gemessen von der Bürgersteighinterkante) sind zulässig.

Die Gesamthöhe der Einfriedigungen darf straßenseitig bei Gewerbegebieten 1,50 m und bei Mischgebieten 1,20 m nicht überschreiten.

Seitliche und rückwärtige Einfriedigungen sind bis zu einer Höhe von 1,50 m zulässig. Ausnahmeweise können für Baugrundstücke mit erhöhtem Sicherheits- oder Schutzbedürfnis höhere Einfriedigungen zugelassen werden.

- 3.2 Bei Freisitzen kann zum Schutz gegen Nachbareinblicke ausnahmsweise eine Begrenzungsmauer zugelassen werden, deren Höhe bis 1,75 m und deren Länge bis 5,00 m betragen darf.
- 3.3 Wohngebäude mit mehr als einem Vollgeschoß dürfen keinen zusätzlichen Kniestock erhalten.  
Soweit technische Dachaufbauten erforderlich werden, sind diese so zu gestalten, daß sie nicht störend in Erscheinung treten. Eine anderweitige Nutzung dieser Aufbauten ist unzulässig.
- 3.4 In den Misch- und Gewerbegebieten sind mind. 20 % der nicht überbauten Grundstücksflächen als Grünflächen anzulegen und zu unterhalten. Diese Grünflächen sollen eine 25%ige Baum- und Strauchbepflanzung einschließen. Ein Baum entspricht 25 qm, ein Strauch entspricht 1 qm.
- 3.5\* Werbeanlagen sind nur am Ort der Leistung (betroffenes Baugrundstück oder Produktionsstätte) zulässig. Schriftbänder mit dem Firmennamen dürfen eine Schrifthöhe (Buchstaben etc.) bis 0,75 m haben. Firmenzeichen (Symbole) dürfen bis 1,5 m hoch sein. Werbetafeln dürfen bis 4 qm groß sein. Firmenschilder dürfen 1 qm Gesamtfläche nicht überschreiten.

\*Siehe folgende Seite!

**Bebauungsplan Nr. 904.1**  
**Festsetzung Ziff. 3.5 ( Werbeanlagen ) nichtig**

Das Verwaltungsgericht hat in seinem inzwischen rechtskräftigen Urteil vom 08.09.2004 ( Mc Donald Werbepylon ) die im Bebauungsplan Nr. 904.1 enthaltene textliche Festsetzung Ziff. 3.5 für nichtig erklärt. Dies bedeutet für die Praxis:

1. Werbeanlagen in Gewerbegebieten, die innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes Nr. 904.1 liegen und an der Stätte der Leistung errichtet werden, sind künftig baugenehmigungsfrei ( vgl. § 55 Anlage 2 Nr. 10.1.5 ).
2. Die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit von baugenehmigungspflichtigen Werbeanlagen kann nicht mehr auf der Grundlage der Ziff. 3.5 beurteilt werden.

Vorstehende Ausführungen bitte ich bei künftigen Bauanträgen zu berücksichtigen. Die Ausführungen beziehen sich ausschließlich auf den B-Plan 904.1.

Zapke

- 3.6 Kinderspielplätze sind gemäß der Kinderspielplatzverordnung (KSpVO) vom 29. 7. 1977 in Verbindung mit § 10 (1 - 5) HBO herzustellen.

Die Bauaufsichtsbehörde kann vom Bauherrn einen Flächengestaltungsplan für das betreffende Baugrundstück fordern. Dieser Plan muß enthalten :

- a) Die zur Bebauung vorgesehene Fläche mit Lage der vorhandenen und geplanten Gebäude,
- b) die Stellflächen für Kraftfahrzeuge, Garagen,
- c) die Mülltonnenstellplätze und die Art der Müllbehältnisse,
- d) die befestigten oder zu befestigenden Verkehrsflächen und Zufahrten,
- e) die Kleinkinderspielplätze, deren Größe und Ausstattung,
- f) die Grundstücksfreiflächen und deren Gestaltung.

- 3.7 Auf öffentlichen und privaten Parkplätzen oder anderen PKW-Stellflächen ist auf Pflanzstreifen oder Pflanzinseln jeweils für 4 - 6 Stellplätze ein Baum zu pflanzen und zu unterhalten.