

Bebauungsplan Nr. 906.1 "Spitzenweg"

(Änderung des Bebauungsplanes 906 "Am Spitzenweg"

Hinweise, textliche Festsetzungen und Begründung

1. Allgemeine Hinweise und nachrichtliche Übernahmen
nach § 9 (6) BBauG

1.01 Die textlichen Festsetzungen gehören zu der
Bebauungsplanzeichnung.

1.02 Gesetze und Satzungsrecht

Gesetzliche Grundlagen sind das Bundesbau-
gesetz (BBauG) in der Fassung vom 18. 8.1976
und die Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom
15. 9.1977.

Die planungsrechtlichen Festsetzungen dieses
Bebauungsplanes ersetzen nicht die allgemein
gültigen baurechtlichen Bestimmungen und Nor-
men. Insbesondere sind zu beachten in der
jeweils gültigen Fassung:

- a) Die Hessische Bauordnung (HBO) mit den
entsprechenden Durchführungsverordnungen,
- b) das Ortsbaurecht der Stadt Hanau,
- c) die Einstellplatzsatzung der Stadt Hanau,
- d) das Hessische Denkmalschutzgesetz (DSchG),
- e) das Hessische Nachbarrecht und
- f) die Satzung über die Beseitigung von Ab-
fällen in der Stadt Hanau.

1.03 Denkmalschutz

Nach § 20 DSchG sind dem Landesamt für Denkmalpflege in Wiesbaden alle bei Erdarbeiten auftretenden Funde wie Mauern, Scherben, Skelettreste etc. zu melden. Die Funde und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen.

1.04 Fernmeldeanlagen

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.

1.05 110 kV-Hochspannungsfreileitung

Die 110 kV-Hochspannungsfreileitung der Preussischen Elektrizitäts-Aktiengesellschaft, Kassel, tangiert den östlichen Bereich des Plangebietes. Eine eingeschränkte Bebauung kann mit Zustimmung des Leitungseigentümers vorgenommen werden. Hierzu müssen die Baupläne und Beschreibungen der Preussischen Elektrizitäts AG. eingereicht werden.

1.06 In dem Leitungsschutzraum von je 20 m Breite beiderseits der in der Planzeichnung ausgewiesenen Leitungsachse der 110 kV-Hochspannungsfreileitung der Preussischen Elektrizitäts AG., die das Plangebiet im östlichen Bereich tangiert, sind die den VDE-Bestimmungen entsprechenden Schutzforderungen zu beachten und einzuhalten.

1.07 Rundfunkempfang

Wegen der das Plangebiet tangierenden 110 kV-Hochspannungsfreileitung der PREAG empfiehlt das Fernmeldeamt Taunus, um Empfangsstörungen im Frequenzbereich des Ton-Rundfunks auszuschließen, die Rundfunkversorgung über eine kabelgebundene Anlage sicherzustellen.

Hierfür ist das Fernmeldeamt Hanau zuständig.

1.08 Gründungen und Tiefbauarbeiten

Bei Tiefbauarbeiten jeglicher Art ist damit zu rechnen, daß alte Grubenbaue aus früheren Bergbautätigkeiten zutage treten.

In solchen Fällen sind im Einvernehmen mit der Bauaufsichtsbehörde die erforderlichen bautechnischen Sicherheitsmaßnahmen zu treffen.

1.09 Das Baugebiet enthält Bodenschichten und Bodenarten mit unterschiedlicher Tragfähigkeit. Bei den Gründungsarbeiten ist deshalb die Tragfähigkeit des Baugrundes zu prüfen. Das Porengrundwasser kann betonangreifend sein; es sind deshalb entsprechende Isolierungen an den Fundamenten erforderlich.

1.10 Trinkwasserversorgung

Dem Wasserwirtschaftsamt Wiesbaden - Außenstelle Hanau - sind die Entwürfe für das Wasserrohrnetz baureif ausgearbeitet zur Genehmigung nach § 44 HWG (Hess. Wassergesetz) vorzulegen.

1.11 Kanalisation

Dem Wasserwirtschaftsamt Wiesbaden - Außenstelle Hanau - sind die Entwürfe für das Kanalrohrnetz baureif ausgearbeitet zur Genehmigung nach § 44 HWG vorzulegen.

2. Festsetzungen nach dem Bundesbaugesetz (BBauG §§ 9 u. 9a) und der Baunutzungsverordnung (BauNVO)

2.01 Für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes werden alle früheren planungsrechtlichen Festsetzungen, die diesem Plan widersprechen, aufgehoben.

2.02 In den Allgemeinen Wohngebieten (WA) sind die nach § 4 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Anlagen für Veranstaltungen und sportliche Zwecke sowie Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Ställe für Kleintierhaltungen nicht zulässig.

2.03 Garagen

Garagen sind auf den Baugrundstücken neben den in der Planzeichnung festgesetzten Standorten auch innerhalb der durch Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Grundstückflächen sowie des seitlichen Bauwuchs allgemein zulässig. Der Abstand der Garagen zu der Straßengrenzungsline muß jedoch mindestens 5,00 m betragen.

2.04 Nebenanlagen

Die der Versorgung der Baugebiete mit Elektrizität, Gas, Wasser und Wärme dienenden Nebenanlagen können in den Baugebieten als Ausnahme zugelassen werden, auch wenn im Bebauungsplan keine besonderen Flächen hierfür festgesetzt sind.

2.05 Grundstücksflächen, Ausnutzungsnachweis

Der Grundstücksfläche können die Flächenanteile der außerhalb der Baugrundstücke festgesetzten Gemeinschaftsanlagen GST und GGa hinzugerechnet werden.

2.06 Überschreitungen der Baugrenzen

Ein Vortreten von Gebäudeteilen über die Baugrenze in geringfügigem Ausmaß, kann zugelassen werden.

2.07 Vorgärten

Vorgärten sind als zusammenhängende Grünflächen herzustellen mit Ausnahme der Zugänge und Zufahrten.

In jedem Vorgarten ist mindestens ein Baum zu pflanzen.

In Vorgärten sind Stellplätze für Kraftfahrzeuge nicht zulässig.

2.08 Grundstücksfreiflächen

Von den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind mindestens 60% als Grünflächen und Gärten anzulegen und zu unterhalten.

25% dieser Grün- und Gartenflächen sollen mit einer Dauerbepflanzung aus Bäumen und Sträuchern angelegt werden. Bäume im Sinne der Festsetzungen 2.07 und 2.08 sollen eine Wuchshöhe von mindestens 8 m Höhe erreichen.

Ein Baum entspricht 10 qm und ein Strauch 1 qm Grundstücksfläche.

2.09 Versorgungseinrichtungen

Die zur Versorgung des Plangebietes mit Elektrizität, Gas, Wasser und Fernmeldeanlagen notwendigen Kabel und Rohrleitungen der Stadtwerke Hanau GmbH und der Bundespost (Fernmeldeamt Hanau) sind innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen zu verlegen.

Die Kabel und Rohrleitungen können auch in öffentlichen Grünflächen bei Bedarf verlegt werden, ohne daß hierfür besondere Trassen durch Leitungsrechte festgesetzt sind.

2.10 Leitungsrechte

Die mit Leitungsrechten zu belastenden Flächen auf dem ehemaligen Fußweg zwischen der Waldstraße und dem Bürgerhaus dienen der Unter-

bringung und Sicherung von Rohrleitungen und Erdkabeln der Stadt Hanau, der Stadtwerke GmbH. und der Bundespost (Fernmeldeamt Hanau).

2.11 Bauhöhen

Bauliche Anlagen und Einrichtungen innerhalb des Plangebietes dürfen die maximale Höhe von 200 m ü. NN nicht überschreiten, weil das Gebiet in einer Breite von 200 m von einer Richtfunkstrecke der Bundespost überquert wird.

2.12 Schallschutzmaßnahmen

In den Mischgebieten A und B sowie den Allgemeinen Wohngebieten C und D sind wegen der zu erwartenden Überschreitung des Lärmrichtpegels um ca. 5 dB(A) bei Wohn-, Schlaf- und Aufenthaltsräumen Fenster der Schallschutzklasse 3 - entsprechend VDI 2719 Schalldämmung von Fenstern - zu verwenden.

3. Festsetzungen nach Landesrecht § 9 (4) BBauG, § 118 HBO

3.01 Gebäudegestaltungen

Hausgruppen und Reihenhäuser sind grundsätzlich mit gleicher Dachneigung, gleicher Firstrichtung und gleichem Eindeckungsmaterial zu errichten.

3.02 Firstrichtungen

Die Firstrichtungen von Wohngebäuden sollen, soweit die Grundstückszuschnitte und Grundrißgestaltungen dies zulassen, in Ost/Westrichtung verlaufen. Hierdurch können Solaranlagen effektiver installiert werden.

3.03 Wohnterrassen

An Wohnterrassen sind gegen Sicht geschlossene Zäune oder Mauern als Sichtschutz grundsätzlich zulässig. Diese Sicht- und Schallschutzmaßnahmen dürfen eine Gesamtlänge von 3,50 m und eine Höhe von 2,50 m (gemessen von der Terrassenoberfläche) nicht überschreiten.

3.04 Einfriedigungen

Einfriedigungen entlang der Straßenfluchtlinie dürfen in den Allgemeinen Wohngebieten eine Gesamthöhe von 1,10 m nicht überschreiten und sind aus durchbrochenem Material herzustellen. Sockel sind bis zu einer Höhe von 0,25 m zulässig.

In den Mischgebieten können entlang dem Spitzenweg Mauern als Einfriedigungen erstellt werden. Diese dürfen bis zu einer Höhe von 1,20 m ausgeführt werden (Alle Maße beziehen sich auf die fertige Straßenoberkante vor der betreffenden Grundstücken).

3.05 Energiegewinnung

Zur Gewinnung von Sonnenenergie und anderen umweltfreundlichen Energiearten sind Solaranlagen, Wärmepumpen und sonstige technisch

ausgereifte und geprüfte Anlagen grundsätzlich für die Energiegewinnung zulässig. Im Hinblick auf die rationelle und wirtschaftliche Verwendung von Energie wird der Einbau solcher Anlagen empfohlen.

3.06 Werbeanlagen

Im ganzen Plangebiet dürfen keine Lichtwechsel- oder Fließschriftanlagen oder Signalfarben (rot, grün und orange) eingesetzt werden. Im übrigen gelten die Bestimmungen der Hessischen Bauordnung (HBO).

Werbe- oder Hinweistafeln, die nur am Ort der Leistung zulässig sind, dürfen eine Größe von je 1 qm nicht überschreiten. Je Betrieb oder sonstigem Unternehmen ist nur eine Werbe- oder Hinweistafel zulässig.

3.07 Kniestöcke

Bei Gebäuden mit zwei Vollgeschossen dürfen keine zusätzlichen Kniestöcke ausgebildet werden.

3.08 Sockelhöhen

Die Sockelhöhe von Wohngebäuden soll nicht mehr als 0,70 m über der Straßenhöhe liegen. Ausnahmen sind zulässig, wenn der Anschluß der Kellerentwässerung an das Kanalnetz sonst nicht ausgeführt werden kann.