

Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan Nr. 908 „Am Neuwirtshaus“

Verfahrensstand: Satzungsbeschluss nach § 10 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB)
Stand: 20. Februar 2013

Inhaltsverzeichnis	Seite
1 Textliche Festsetzungen	2
2 Textliche Festsetzungen nach Bundesrecht	2
2.1 Maß der baulichen Nutzung.....	2
2.1.1 Zahl der Vollgeschosse	2
2.2 Höhenlage der baulichen Anlagen.....	2
2.3 Private Grünfläche - Dauerkleingärten.....	2
3 Textliche Festsetzungen nach Landesrecht	3
3.1 Abstandsflächen, Abstände für Lauben im Geltungsbereich.....	3
3.2 Gestaltung der Wege- und Platzflächen.....	3
3.3 Gestaltung der Einfriedungen	3
3.4 Verwertung von Niederschlagswasser	4
4 Hinweise und nachrichtliche Übernahme	4
4.1 Grundwasser/ Abwasser	4
4.1.1 Grundwasserentnahme	4
4.1.2 Abwasserentsorgung	4
4.1.3 Wasserschutzgebiet.....	4
4.2 Baumschutz in der Stadt Hanau.....	4
4.3 Denkmalschutz	4

1.0 Allgemeines

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.

Sämtliche Festsetzungen durch frühere Bebauungspläne werden ungültig.

2 Textliche Festsetzungen nach Bundesrecht

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

2.1 Maß der baulichen Nutzung

§9 (1) Nr. 2 BauGB i.V. mit §3 (2) Bundeskleingartengesetz

Das maximale Maß der baulichen Nutzung für die Hütten der Kleingartenparzellen leitet sich aus dem Bundeskleingartengesetz ab.

2.1.1 Zahl der Vollgeschosse

§9 (1) Nr.1 BauGB in Verbindung mit §16 BauNVO

Es darf nur in eingeschossiger Bauweise gebaut werden.

2.2 Höhenlage der baulichen Anlagen

§9 (2) BauGB

Die Oberkante des Erdgeschossfußbodens eines Vereinsheimes darf im Mittel max. 0,50m über der vorhandenen Geländeoberfläche liegen.

2.3 Private Grünfläche - Dauerkleingärten

§9 (1) Nr. 15 BauGB

Es gelten die Vorschriften des Bundeskleingartengesetzes.

2.4 Von Bebauung freizuhaltende Fläche: Anpflanzen von Sträuchern , Bäumen und sonstiger Vegetation

§9 (1) Nr. 10 i. V. mit §9 (1) Nr. 25 BauGB

Die Fläche ist anzupflanzen mit Sträuchern, Bäumen und sonstiger Vegetation.

Hinweise hierzu:

Bäume müssen zum Fahrbahnrand der B8 einen Mindestabstand von 4,5m haben.

Das Lichtraumprofil des Geh- und Radweges parallel der B8 ist durch ein entsprechendes Bepflanzungsschema oder im Bedarfsfall durch regelmäßiges Schneiden freizuhalten.

3 Textliche Festsetzungen nach Landesrecht

§9 (4) BauGB in Verbindung mit §81 Hessische Bauordnung (HBO 2011)

3.1 Abstandsflächen, Abstände für Lauben im Geltungsbereich

§ 81 (1) Nr. 6 HBO

(1) Die nach §6 HBO erforderlichen Abstandsflächen dürfen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes unterschritten werden, wenn folgende Rahmenbedingungen eingehalten werden:

1. Bauliche Anlagen müssen von den Erschließungswegen, welche das Plangebiet von Süd-West- nach Nord-Ost-Richtung durchziehen, einen Mindestabstand von 2 m einhalten. Für Parzellen, welche unmittelbar an zwei parallel verlaufende Erschließungswege angrenzen, genügt dieser Abstand zu einem der beiden Wege.

2. Wenn bauliche Anlagen ohne Abstandsflächen an den seitlichen oder hinteren Grenzen der Einzelgärten (Parzellengrenzen) zu Blöcken aneinander gebaut werden, so darf die dadurch entstehende, im Zusammenhang überbaute Bruttogrundfläche jeweils 100 m² nicht überschreiten. Zwischen diesen, im Zusammenhang bebauten Blöcken und den nächsten anschließenden baulichen Anlagen (Solitärbauten oder weitere Blockbebauung) muss ein unbebauter und im Wesentlichen brandlastfreier Bereich von mindestens 5,00 m Breite freigehalten werden.

(2) Die Erleichterungen der Nr. 3.1 (1) gelten nur für bauliche Anlagen im Sinne des Bundeskleingartengesetzes ohne Aufenthaltsräume sowie ohne Feuerstätten.

(3) Die Vorschriften der Hessischen Bauordnung über Abstände und Abstandsflächen zu angrenzenden Grundstücken, die nicht zum Geltungsbereich des Bebauungsplanes gehören, bleiben unberührt.

3.2 Gestaltung der Wege- und Platzflächen

§81 (1) Nr. 1 HBO

Wege, Zufahrten und sonstige zu befestigende Flächen sind so herzustellen, dass Regenwasser versickern kann.

3.3 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 zulässig als Hecke aus Laubgehölzen (Ausnahme: Eibe), oder als berankte oder in Hecken integrierte Zäune. Dieser Zaun ist einzugrünen. Sockel sind unzulässig. Zäune müssen einen Bodenmindestabstand von 10cm haben.

3.4 Verwertung von Niederschlagswasser
§81 (1) Nr. 1 HBO

Das auf Dachflächen anfallende Niederschlagswasser ist in Zisternen o.a. Auffangbehältern einzuleiten und für die Gartenbewässerung zu verwenden.

4 Hinweise und nachrichtliche Übernahme

4.1 Grundwasser/ Abwasser

4.1.1 Grundwasserentnahme

Nach §29 HWG (14. Dezember 2010) in Verbindung mit dem WHG §46 (1) und (3) (vom 31.7.2009) sind Grundwasserentnahmen in geringen Mengen für Zwecke des nicht gewerbsmäßigen Gartenbaus der Unteren Wasserbehörde anzuzeigen.

4.1.2 Abwasserentsorgung und Verwertung des Kompostes aus Komposttoiletten

Der Hausanschluss des Vereinsheimes / der Toilettenanlage ist an die vorhandene Kanalisation in der Wildaustraße anzuschließen.

Ergänzend hierzu können in den Gartenhütten separate, nach allgemein anerkannten Regeln der Technik gebaute Komposttoiletten aufgestellt werden.

Komposttoiletten sind nach den Vorschriften der Hersteller zu unterhalten. Kompost mit Kompostmaterial von Komposttoiletten ist nach dem Stand der Technik zu verwenden. Dieser Kompost darf grundsätzlich nicht auf Flächen aufgebracht werden, auf denen Pflanzen zum Verzehr angebaut werden. Der Kompost aus Komposttoiletten darf nur innerhalb der Kleingartenanlage selbst oder bei einem Fachbetrieb vorbehaltlich der Zustimmung des öffentlich-rechtlichen Entsorgungsträgers kompostiert werden.

4.1.3 Wasserschutzgebiet

Das Plangebiet grenzt an Zone IIIA des Trinkwasserschutzgebietes für die Wassergewinnungsanlage „Wasserwerk Bruchwiesen“ (Großauheim).

Die Aufbringung von kompostiertem Material aus Komposttoiletten im Trinkwasserschutzgebiet ist nicht zulässig.

Die Lagerung von wassergefährdenden Stoffen, z.B. Heizöl, ist in der Kleingartenanlage ausgeschlossen.

4.2 Baumschutz in der Stadt Hanau

Es gilt die Satzung zum Schutz des Baumbestandes in der Stadt Hanau von Mai 2007, zuletzt geändert 25.02.2010.

4.3 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.

4.4 Emissionen

Die Ausweisung erfolgt in Kenntnis der von den klassifizierten Straßen (B8 und K 869) ausgehenden Emissionen.

Die Hessische Straßen- und Verkehrsverwaltung übernimmt keinerlei Forderungen hinsichtlich Lärm-, Abgas- und Erschütterungsschutz, auch zu keinem späteren Zeitpunkt.