

Betr.: Bebauungsplan Nr. 910 "Marienhütte"  
und Teiländerung des Bebauungsplanes Nr. 906

1. Festsetzungen nach Bundesrecht § 9 und 9a BBauG  
sowie BauNVO
2. Festsetzungen nach Landesrecht § 9 (4)BBauG  
und § 118 HBO
3. Landschaftsplanerische Festsetzungen  
§ 9 BBauG, § 118 HBO
4. Hinweise
5. Begründung

## 1. Festsetzungen nach Bundesrecht

---

### § 9 und 9a BBauG sowie BauNVO

- 1.1 Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen und durch das Maß der baulichen Nutzung in Grund- und Geschoßflächenzahl festgelegt.
- 1.2 Stellplätze und Garagen sind nur innerhalb der dafür gekennzeichneten Flächen oder der überbaubaren Flächen zulässig.
- 1.3 In den allgemeinen Wohngebieten werden die in der BauNVO § 4 (3) ausnahmsweise zugelassenen Nutzungen ausgeschlossen.
- 1.4 In Kellergeschossen sind Wohnungen unzulässig (BauNVO § 1 (7)).
- 1.5 An allen Wohnungen, die im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes errichtet werden, sind gegebenenfalls Lärmschutzmaßnahmen zu treffen, um die Immissionswerte gemäß den Richtlinien für bauliche Maßnahmen für Außenlärm - Fassung September 1975, ergänzende Bestimmungen zur DIN 4109, Schallschutz im Hochbau 1-5 - einzuhalten. Auch bei der Grundrißgestaltung sind die auftretenden Immissionen zu berücksichtigen.

## 2. Festsetzungen nach Landesrecht

---

### § 9 (4) BBauG § 118 HBO

#### 2.1 Garagen

Zusammenhängende Garagen sind in einer Bauflucht zu errichten und gestalterisch aufeinander abzustimmen.

#### 2.2 Sockelhöhe

Die Sockelhöhe darf 0,5 m nicht überschreiten. Sie wird gemessen von OK öffentlicher Erschließungsfläche bis Oberkante Erdgeschoßfußboden (Rohdecke).

Führt die Einhaltung dieser Festsetzung zu Schwierigkeiten bei der Abwasserbeseitigung oder aufgrund der Bodenbeschaffenheit, kann ausnahmsweise eine größere Sockelhöhe zugelassen werden. In diesen Fällen ist das Gelände zum Gebäude hin so anzuböschern, daß die max. festgelegte Sockelhöhe nicht überschritten wird.

#### 2.3 Dach

Die Dacheindeckung ist nur in kleinteiligem Material zulässig. Farbton: ziegelrot bis rotbraun.

##### 2.3.1

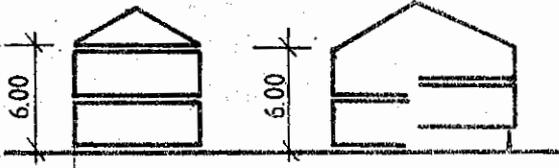
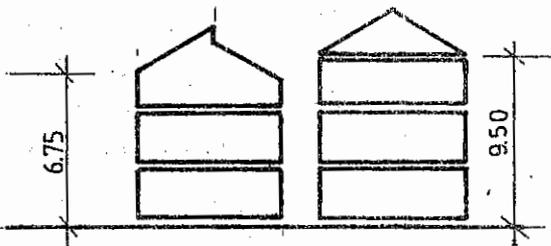
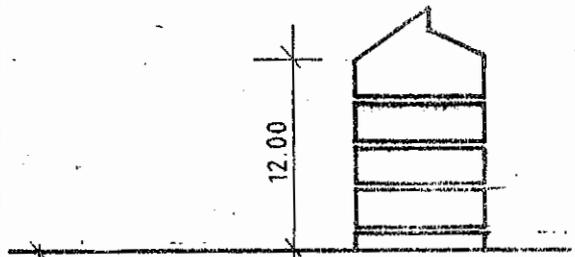
Anlagen zur Verwendung der Sonnenenergie sind zulässig.

##### 2.3.2

Bei Doppel- und Reihenhäusern ist die Firsthöhe, die Dachneigung und die Dacheindeckung an die jeweiligen Nachbargebäude anzugleichen.

### 2.4 Traufhöhen

Die Traufhöhen - gemessen an der Außenwandflucht von Oberkante Erschließungsfläche und dem Schnittpunkt der Dachhaut - dürfen höchstens betragen:

Vollgeschoss (VG)	Höchstmaß	bildliche Erläuterung
bei I VG	3,50 m	
bis II VG	6,00 m	
bei III VG zwingend (3. VG ist ausgebautes Dachgeschoß)	6,75 m	
bis IV VG	12,00 m	

VG = siehe § 2 (4) HBO

## 2.5 Mülltonnen

Mülltonnen sind auf dem Grundstück so anzuordnen, daß sie von der Erschließungsfläche aus nicht eingesehen werden können.

Mülltonnensammelplätze sind mit Buschwerk dicht zu umpflanzen.

## 2.6 Straßenbelag

Der Oberbelag der Planstraße "A" ist in einer Asphaltdecke herzustellen.

Das verkehrsberuhigte Straßensystem (mit VKB gekennzeichnet), die Stichstraßen B und C sowie die Schleife D sind höhengleich mit dem Bürgersteig auszubilden und in ihrer Oberfläche aus wasserdurchlässigen Belägen (Klinkern, Pflaster etc.) herzustellen. Die öffentlichen Parkplätze (P) sind gegenüber der Fahrbahn im Farbton des Oberbelages abzusetzen.

Die Stellplätze (GST) sind in ihrer Oberfläche aus wasserdurchlässigen Materialien herzustellen (z. B. Kies, Rasenverbundsteine, Pflaster etc.).

### 3. Landschaftsplanerische Festsetzungen

---

#### § 9 BBauG § 118 HBO

##### 3.1 vorh. Bewuchs

Der vorhandene Bewuchs ist soweit wie möglich zu schonen. Gesunde Bäume mit mehr als 60 cm Stammumfang - gemessen in 1 m Höhe - sind zu erhalten. Falls durch die Erhaltung dieser Bäume die Durchführung der zulässigen Bauvorhaben unzumutbar erschwert wird, sind Ausnahmen zulässig, wenn an anderer Stelle des Grundstückes für eine angemessene Ersatzpflanzung Sorge getragen wird.

In jeder Phase der Baudurchführung sind die zu erhaltenden Bäume vor schädigenden Einflüssen zu bewahren.

##### 3.2 Vorgartengestaltung

Im allgemeinen Wohngebiet sind Vorgärten als zusammenhängende Grünflächen zu gestalten und zu unterhalten. Dabei sind bevorzugt auch Laubbäume zu pflanzen, die in der Größe den Grundstücksverhältnissen entsprechen.

##### 3.3 Einfriedungen

Vorgarteneinfriedungen (wenn überhaupt erforderlich) sind so zu gestalten, daß sie den Zusammenhang des Straßen- oder Platzbildes nicht stören. Lebende Hecken als Vorgarteneinfriedung sind zu bevorzugen.

Die Grundstückseinfriedungen sind an den seitlichen und hinteren Grenzen aus Maschendrahtzaun oder als Holzlattenzaun mit einer max. Höhe von 1,50 m zulässig. Einfriedungen, die als geschlossene Wand wirken (Sichtschutzwände etc.) sind nicht zulässig.

Bei Gartenhofhäusern (GH) sind ausnahmsweise einheitlich ausgebildete, geschlossene Mauern zulässig, die eine max. Höhe von 1,75 m nicht überschreiten dürfen.

Die Mauern sind zum Straßenraum hin mit kletternden Pflanzen (selbstklimmenden Wein, Efeu etc.) zu gestalten.

### 3.4 Grünflächen

#### 3.4.1 allgemeine Wohngebiete

In allgemeinen Wohngebieten sind mindestens 70 % der nicht überbauten Grundstücksflächen als Garten oder Grünflächen anzulegen und dauernd zu unterhalten.

#### 3.4.2 Mischgebiet

Im Mischgebiet sind mindestens 40 % der nicht überbauten Grundstücksflächen als Garten oder Grünfläche anzulegen und dauernd zu unterhalten.

#### 3.4.3 % Bepflanzung

Die Grünflächen im allgemeinen Wohngebiet und Mischgebiet sollen eine 30 %ige Baum- und Strauchbepflanzung einschließen.

Ein Baum mit einer Wuchserwartung von mind. 4 m entspricht 10 m<sup>2</sup>, ein Strauch 1 m<sup>2</sup>.

Auf jedem Grundstück ist mindestens ein first-überschreitender Laubbaum, der auch ein hochstämmiger Obstbaum sein kann, zu pflanzen und zu pflegen.

### 3.5 Bepflanzung auf Parkplätzen und Stellflächen

Auf öffentlichen Parkplätzen und privaten PKW-Stellflächen ist auf Pflanzstreifen oder -Inseln jeweils für 5 Stellplätze ein Laubbaum zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

### 3.6 Lärmschutzwall

Die Lärmschutzwälle entlang der Bahnlinie sind aus bindigen bis mittelbindigen Material zu schütten.

Die Wallkrone kann dort, wo der Böschungswinkel in der Breite nicht ausreicht, mit bepflanzten Betonrohren (Florwallsteine etc.) gestaltet werden. Die Gestaltung trifft vornehmlich auf die in den Wall integrierten Dächer der Gemeinschaftsgaragen zu.

Die Garagendächer der Gemeinschaftsgaragen am Wall sind als begrünte Dächer auszubilden.

### 3.7 Pflanzbindung

Folgende Baum- und Strauchbepflanzungen sind für den Bebauungsplan Nr. 910 "Marienhütte" bindend:

#### 3.7.1 Lärmschutzwall allgemein

Acer campestre -	Feldahorn
Alnus incana -	Weisserle
Carpinus betulus -	Hainbuche
Cornus mas -	Kornelkirsche
Cornus sanguinea -	Bluthartriegel
Corylus avellana -	Haselnuss
Euonymus europaeus -	Pfaffenhütchen
Crataegus prunifolia -	Weissdorn
Prunus serotina -	späte Traubenkirsche
Prunus padus -	frühe Traubenkirsche
Ligustrum vulgare -	Liguster, Rainweide
"Atrovirens" Rosa rugosa -	Apfelrose
Sorbus aucuparia -	Eberesche
Viburnum lantana -	wolliger Schneeball
Viburnum opulus -	Gem. Schneeball

#### Zusatzpflanzung

Wallsüdseite zur Wohnbebauung hin

Pyracantha coccinea -	Feuerdorn
Taxus baccata -	Eibe

Kronenbepflanzung in Formsteinen  
und über Gemeinschaftsgaragen / Dächer

Cotoneaster dammeri -	Felsenmispel
Cotoneaster dammeri - 'Coral Beauty'	

### Dächer Gemeinschaftsgaragen

#### Symphoricarpos

chenaultii 'Hancock' -	Schneebeere
Hypericum calycinum -	Johanniskraut
Bodendeckende Rosen	
Rosa nitida -	Glanzrose

#### Böschungsfuß:

Ribes alpinum -	Alpenjohannisbeere
Cotoneaster divariatus -	Felsenmispel
Moronia aquifolium -	Makonie
Berberis thunbergii -	Sauerdorn
Euonymus fortunei - 'Coloratus'	Pfaffenhütchen

### 3.7.2 Parkplätze und Gemeinschaftsstellflächen

#### a) Bäume

Robinia pseudoacacia -	Robinie
'Bessoniana' -	Scheinakazie
Robinia pseudoacacia	
'Monophylla' -	Scheinakazie
Alnus incana -	Weisserle
Betula verrucosa -	Weissbirke
Carpinus betulus -	Hainbuche

#### b) Sträucher

Cornus sanguinea -	Bluthartriegel
Ribes alpinum	
'Schmidt' -	Alpenjohannisbeere
Cotoneaster dielsianus -	Felsenmispel

Rosa rugosa -	Apfelrose
Mahonia aquifolium -	Mahonie
Ligustrum vulgare	
'Atrovirens' -	Liguster
Spiraea bumalda	
'Froebelii' -	Spierstrauch
Pyracantha coccinea	
"Soleil d'Or" -	Feuerdorn

### 3.7.3 Straßen- und Wegebegleitgrün Randbepflanzung

#### a) Bäume

Acer platanoides -	Spitzahorn
Acer platanoides	
"Emerald Queen"-	Spitzahorn
Acer platanoides	
'Columnare' -	Spitzahorn
Carpinus betulus -	Hainbuche
Betula verrucosa -	Birke
Sorbus aucuparia -	Eberesche
Robina pseudoacacia	
'Bessoniana' -	Scheinakazie

#### b) Sträucher

Amelanchier lamarckii -	Felsenbirne
Acer ginnala -	Feuerahorn
Acer campestre	Feldahorn
Cotoneaster divaricatus -	Felsenmispel
Cotoneaster praecox -	Felsenmispel
Ribes alpinum	
"Schmidt"-	Alpenjohannisbeere
Parkrosen in Sorten	
Hypericum hookerianum	
"Hidcote Gold"-	Johanniskraut

Mahonia aquifolium -	Mahonie
Spiraea cinerea	
"Grefsheim"-	Spierstrauch
Pinus mugo	
'Mugo' -	Latschenkiefer
Taxus baccata	
"Nissens Corona"-	Eibe
Symphoricarpos	
chenaultii 'Hancock' -	Schneebeere
Rosa rugosa -	Apfelrose
Rosa nitia -	Glanzrose
Pyracantha coccinea	
'Bad Zwischenahn'	
'Red Column' -	Feuerdorn
Viburnum lantana -	wolliger Schneeball
Ligustrum vulgare	
'Atrovireus' -	Rainweide

#### 4. Hinweise

##### 4. 1

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

##### 4.2

In allen Straßen und Wegen sind geeignete und ausreichende Trassen für die Unterbringung von Fernmeldeanlagen, für die Stromversorgung sowie für Gas- und Wasserversorgung freizuhalten.

Das Fernmeldeamt Hanau ist mind. 6 Monate vor Beginn der Baumaßnahmen zu verständigen, damit die erforderlichen Arbeiten für Schutz und Erweiterung der Fernmeldeanlagen rechtzeitig vorbereitet und durchgeführt werden können.

##### 4.3

Im Bereich des Betriebsgeländes der ehemaligen Eisengießerei Marienhütte können Produktionsrückstände im Erdreich abgelagert sein. Eine ordnungsgemäße Beseitigung ist im Einvernehmen mit den zuständigen Fachbehörden durchzuführen.

##### 4.4

Durch Gebäude, die die vorhandene Bebauung um mehr als 6 m überragen, kann eine Funkempfangsbeeinträchtigung ausgehen. Aus diesem Grunde wird der Anschluß an Kabelfernsehen empfohlen.

4.5

Vor Baubeginn von Hoch- und Tiefbaumaßnahmen sind Bodengrunduntersuchungen vorzunehmen. Diese sind der Genehmigungsbehörde spätestens mit dem Bauantrag vorzulegen.

4.6

Vor Verlegung von Wasser- und Abwasserleitungen sind die baureifen Entwürfe nach § 44 HWG genehmigen zu lassen.