

Hinweis:

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

Im Zweifelsfall sind die textlichen Festsetzungen auf dem Plan maßgeblich.

Bebauungsplan Nr. 916 „Die Arzgewann“

1 TEXTLICHE FESTSETZUNGEN NACH BUNDESRECHT

§ 9 Abs. 1 BauGB

Grundlage für die textlichen Festsetzungen sind:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 27.08.1997, 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 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 m³ 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.

(§9 (1) Nr. 10 BauGB)

Entlang der Landesstraße im Abstand von 20 m, gemessen vom äußeren befestigten Fahrbahnrand, und im Bereich der Wasser- Hauptleitung wurden Bauverbotszonen festgesetzt. Innerhalb dieser Zonen sind auch keinerlei Nebenanlagen, Garagen, Stellplätze i.S. der §§ 12 und 14 der BauNVO zulässig.

1.2 Grünflächen

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

Private Grünfläche - Freizeitgarten

- Die Mindestgröße eines Freizeitgartens soll 200 m² betragen.
- Die überbaute Fläche eines Freizeitgartens mit Gartenlaube einschl. offener Überdachung (Freisitz) sowie Gewächshaus darf 24 m² 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 des Versiegelungsgrades sind die Stellplatzflächen und Zuwegungen im Bereich der Freizeitgartenanlage in wasserdurchlässiger Bauweise auszuführen.

Im Bereich der Freizeitgärten hat die Entwässerung der Flächen in die angrenzenden Vegetationsflächen zu erfolgen.

Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

Es sind Gehölze der folgenden Pflanzlisten 1 und 2 zu verwenden und dauerhaft zu erhalten. Die Auswahl der Gehölze in den Freizeitgärten muss mindestens 50 % der Artenlisten erhalten.

Für die Einfriedung der Gartenparzellen und der Gesamtanlage sind die aufgelisteten Gehölzarten einzuhalten.

Erhaltung wertvoller Biotopstrukturen

Wertvolle Biotopstrukturen sind zu erhalten und zu schützen. Wertvolle Biotopstrukturen sind die Saumvegetation der Ackerflächen, Gebüsche/Hecken mit standortgerechten, einheimischen Arten, Obstbäume mit hohem Totholzanteil etc.

Erhaltung von Bäumen

Zu erhaltende Bäume sind bei Abgang zu ersetzen.

Pflanzliste 1: Bäume

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

Außerdem Obstgehölze 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

Bauliche Anlagen

Lauben sind als untergeordnete Nebengebäude einzustufen. Sie sind ohne Feuerstätten zu errichten. Ein dauerhaftes Bewohnen ist unzulässig. Eine Unterkellerung ist nicht gestattet.

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. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN § 81 (6) HBO

i.V.m. § 9 (4) BauGB

Ohne Abstandsfläche unmittelbar an der Nachbargrenze sind Hütten zulässig bis zu insgesamt 6 m Länge und einer grenzseitigen maximal mittleren Wandhöhe von 2,5 m, jedoch nicht mehr als insgesamt 12 m² Wandfläche, jeweils über der Geländeoberfläche, jedoch nur, wenn ein Brandabstand zwischen den Hütten von mindestens 5 m gewährleistet ist.

4. HINWEISE

Abstandsfläche zur Landesstraße L 3309

Zur Landesstraße ist mit der Bebauung eine Abstandsfläche von 20 m einzuhalten.

Grundwasserentnahme

Nach § 44 HWG sind Grundwasserentnahmen in geringen Mengen für Zwecke des nicht gewerbsmäßigen Gartenbaus der Unteren Wasserbehörde anzuzeigen.

Abwasser

Die Fäkalienentsorgung erfolgt in separate, nach allgemein anerkannten 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.

Immissionen durch den Bahnbetrieb

Durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehen Immissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Erschütterungen, Abgase, Funkenflug usw.)

In unmittelbarer Nähe zur elektrifizierten Bahnstrecke ist mit der Beeinflussung von Monitoren, medizinischen Untersuchungsgeräten und anderen auf magnetische Felder empfindliche Geräten zu rechnen. Des Weiteren ist mit Schallimmissionen sowie Erschütterungen und Abgasen, Funkenflug u.ä. durch den Bahnbetrieb zu rechnen.

Denkmalschutz (gem. § 20 HDSchG)

Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, wie Mauern, Steinschüttungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenständen. z.B. Scherben, Steingeräte oder Skelettreste, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Abteilung Archäologische Denkmalpflege oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen.