

Hinweis:

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

Im Zweifelsfall sind die textlichen Festsetzungen auf dem Plan maßgeblich.

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr.10 "Philippsruher Allee"

Dieser vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 10 „Philippsruher Allee“ ersetzt innerhalb seines Geltungsbereiches den Bebauungsplan der Stadt Hanau Nr. 16 „Auf der Aue“ in allen seinen Festsetzungen.

A Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 BauGB

1. Art der Nutzung

Allgemeines Wohngebiet

Die in § 4 Abs. 3 BauNVO genannten Ausnahmen werden gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

2. Stellplätze und Garagen

Oberirdische Stellplätze sind in der nicht überbaubaren Grundstücksfläche generell zulässig. Unterirdische Garagen (Tiefgaragen) sind nur in den zeichnerisch festgesetzten Flächen zulässig.

3. Anpflanzung von Einzelbäumen

Auf der nicht überbaubaren Grundstücksfläche sind mindestens 7 hochstämmige, standortgerechte und einheimische Laubbäume, z. B. aus nachfolgender Vorschlagsliste, mit einem Stammumfang von mindestens 20 cm - 25 cm anzupflanzen und im Bestand zu erhalten.

B Bauordnungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 87 HBO (seit 01.10.2002 § 81 HBO)

1. Grundstücksfreiflächen

Die nach Abzug der überbauten und befestigten Flächen verbleibenden Freiflächen des Baugrundstücks sind vollständig als Grünfläche anzulegen und zu erhalten. Mindestens 20 % dieser Grünflächen sind mit einheimischen und standortgerechten Laubbäumen und Sträuchern zu bepflanzen, wobei für die Bemessung pro Baum eine Fläche von 10 qm und pro Strauch 2 qm anzurechnen ist. Auf diese Bepflanzung sind die unter Punkt A.3 anzupflanzenden Einzelbäume anzurechnen.

2. Zulässige Dachform

An den im Plan mit "SO" festgesetzten überbaubaren Flächen ist nur die Errichtung eines symmetrischen Satteldaches parallel zur Straße Auf der Aue mit einer maximalen Neigung von höchstens 45° zulässig.

C Hinweise und Empfehlungen

1. Meldepflicht bei Fund von Bodendenkmälern

Bei Erdarbeiten können jederzeit Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände z. B. Scherben, Steingeräte, Skelettreste entdeckt werden. Diese sind nach § 20 Hessisches Denkmalschutzgesetz unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Archäologische Denkmalpflege, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde zu melden. Funde und Fundstelle sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen.

2. Vorschlagsliste

Für die Anpflanzung von einheimischen und standortgerechten Bäumen werden insbesondere folgende Arten empfohlen:

Acer campestre	-	Feld-Ahorn
Acer platanoides	-	Spitz-Ahorn
Carpinus betulus	-	Hainbuche
Fraxinus excelsior	-	Gemeine Esche
Quercus robur	-	Stiel-Eiche
Tilia cordata	-	Winter-Linde

3. Nachweis der Luftschalldämmung

Für die im Planbild gekennzeichneten Gebäudefassaden ist aufgrund der ermittelten Außenlärmpegel und je nach geplanter Nutzung der zugehörigen Räume im Baugenehmigungsverfahren ein entsprechender Nachweis zur Lärmschalldämmung gemäß DIN 4109 erforderlich.

Für die entsprechend gekennzeichneten Gebäudefassaden wird grundsätzlich der Einbau von schalldämmten Lüftungseinrichtungen empfohlen.

D Nachrichtliche Übernahme

1. Lage im Überschwemmungsgebiet

Das Plangebiet liegt im Überschwemmungsgebiet des Mains.