

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. 26 „Thomas-Mann-Weg“

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES

1. BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN gemäß § 9 Abs.1 BauGB

1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB)

Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO

Zulässig sind Wohngebäude, die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften, nicht störende Handwerksbetriebe, Anlagen für kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sowie Räume für freie Berufe (z. B. Heilpraktiker, Architekten, etc.)

1.2 Nebenanlagen, Stellplätze, Carports, Garagen (§ 9 Abs.1 Nr.4 BauGB)

Stellplätze, Carports und Garagen gemäß § 12 BauNVO sind nur in den dafür festgesetzten Flächen zulässig. Die Nebenanlagen sind auch dann zulässig, wenn sie von der nach §6 HBO geforderten Grenzbebauung bis zu 1,0m abweichen.

Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO, die der Versorgung der Baugebiete mit Elektrizität, Wärme und Wasser sowie zur Wertstoffsammlung dienen, sind im gesamten Geltungsbereich zulässig.

Nebenanlagen in Form von Garten-, Gerätehäuser oder Kellerersatzräume sind nur in den dafür festgesetzten Flächen zulässig.

1.3 Grundflächenzahl (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB)

Grundflächenzahl gemäß § 19 BauNVO

Die privaten Erschließungsstraßen bleiben bei der GRZ-Berechnung unberücksichtigt.

1.4 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB)

Terrassen sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche gemäß § 23 BauNVO zulässig.

1.5 Lärmschutzfestsetzung

Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB:

Im Geltungsbereich sind innerhalb der gekennzeichneten Flächen bei Neubau-, Umbau-, Erweiterungs- und Sanierungsmaßnahmen aufgrund der Verkehrslärm-

immissionen, für Räume, die nicht nur dem vorübergehenden Aufenthalt von Personen dienen, bauliche Vorkehrungen zur Lärminderung zu treffen. Aufenthaltsräume von Wohngebäuden, für die im Gutachten Modus Consult GmbH vom Mai 2011, Plan-Nr. 6a bis 6c, der Lärmpegelbereich IV oder größer gilt, sind mit entsprechenden Schallschutzmaßnahmen vorzusehen. Für die übrigen Aufenthaltsräume gilt, dass die baulichen Vorkehrungen zur Lärminderung dem im Gutachten Modus Consult GmbH vom Mai 2011, Plan-Nr. 6a bis 6c, ermittelten Lärmpegelbereich entsprechen müssen. Der Einbau schallgedämmter Lüftungseinrichtungen in die Aufenthaltsräume wird empfohlen. Zum Schutz der Aufenthaltsräume gegen Außenlärm ist im Genehmigungsverfahren nachzuweisen, dass die oben genannten Anforderungen an die Luftschalldämmung der Außenbauteile (siehe DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau - Anforderungen und Nachweise“, Ausgabe 1989) eingehalten werden.

2. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 81 HBO

2.1 Gestaltungsfestsetzungen

Gemäß § 81 Abs. 1 Nr. 1 HBO

Die Dächer sind als Satteldächer auszuführen. Die Dachneigung ist von 38° bis 45° zulässig.

Die Dacheindeckung erfolgt in Betondachstein. Aus klimatischen Gründen sind lediglich rot/ rotbraune Dacheindeckungen zulässig.

Garagen sind als Betonfertiggaragen mit Flachdach einheitlich in Form und Farbe zu erstellen.

Im Baugebiet sind alle Nebenanlagen, insbesondere Garten und Gerätehäuser in einheitlichen Abmessungen, Materialien und Dachformen auszuführen.

Die Nebenanlagen dürfen eine Grundfläche von 2,0 x 2,0m nicht überschreiten. Die Nebenanlagen sind mit Satteldach auszuführen und die Firstrichtung ist an die Hauptgebäude anzupassen.

2.2 Grünflächen, Grundstücksfreiflächen

Gemäß § 81 Abs. 1 Nr. 3 und 5 HBO

Die Freiflächen und Außenanlagen sind gestalterisch und gärtnerisch anzulegen. Zufahrten, Terrassen und Wege sind mit wasserdurchlässigen Belägen auszuführen.

Auf den Grenzen zwischen den Doppelhaus- bzw. Reihenhausgrundstücken ist die Errichtung von Sichtschutzzäunen und Terrassentrennwänden im Bereich der Terrasse, mit einer Länge von max. 3,0m, sowie einer Höhe von max. 2,0m zulässig (gemessen von OK FFB EG).

Die Standflächen für Abfallbehältnisse sind mit Sträuchern oder Hecken einzupflanzen oder mit Rankpflanzen einzugrünen. Alternativ ist eine geschlossene Mülltonnenbox aus Metall in einheitlicher Ausführung zulässig.

2.3 Stellplatzfestsetzung

Gemäß § 81 Abs. 1 Nr. 4 HBO

Es sind je Wohneinheit 2 Stellplätze nachzuweisen.

Die Stellplätze können hintereinander angeordnet werden.

Die Standflächen für Fahrradstellplätze sind mit Sträuchern oder Hecken einzupflanzen oder mit Rankpflanzen einzugrünen.

3. HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

3.1 Bodendenkmäler

Werden bei Erdarbeiten Bau- oder Bodendenkmäler bekannt, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen (Abt. Archäologische Denkmalpflege) oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige im unveränderten Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung des Fundes zu schützen (§ 20 DSchG).

3.2 Regen- und Grundwassernutzung

Für das Plangebiet besteht ein Grundwassernutzungsverbot.

Es wird empfohlen, auf den privaten Baugrundstücken anfallendes, nicht schädlich verunreinigtes Niederschlagswasser auf den Baugrundstücken flächenhaft zu versickern oder zur Gartenbewässerung oder als Brauchwasser zu nutzen.

Die Grundwassermessstelle im Ricarda-Huch-Weg ist zu erhalten.

3.3 Fernwärmenutzung

Das Vorhabengebiet liegt innerhalb des Geltungsbereichs der „Satzung über die Fernwärmeversorgung der Stadt Hanau für das Gebiet „In den Waldwiesen“.

Die Satzung regelt die Energieversorgung der Gebäude mit Fernwärme und ist anzuwenden.

3.4 Boden

Werden bei der weiteren Planung oder der Bauausführung neue Erkenntnisse über schädliche Bodenveränderungen gewonnen, sind diese dem Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Umwelt Frankfurt, Dezernat 41 .I mitzuteilen.

RECHTSGRUNDLAGE

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I, S. 2414) zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509), in Verbindung mit der Baunutzungsverordnung i.d.F. vom 23.01.1990 (BGBl. I, 132) zuletzt geändert durch das Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I, 466), der Planzeichenverordnung vom 18.12.1990 (BGBl. I, 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1510), sowie der Hessischen Bauordnung (HBO) in der Fassung vom 18.06.2002 (GVBl. I, S. 274), zuletzt geändert durch Gesetz vom 15.01.2011 (GVBl. I, S. 46).