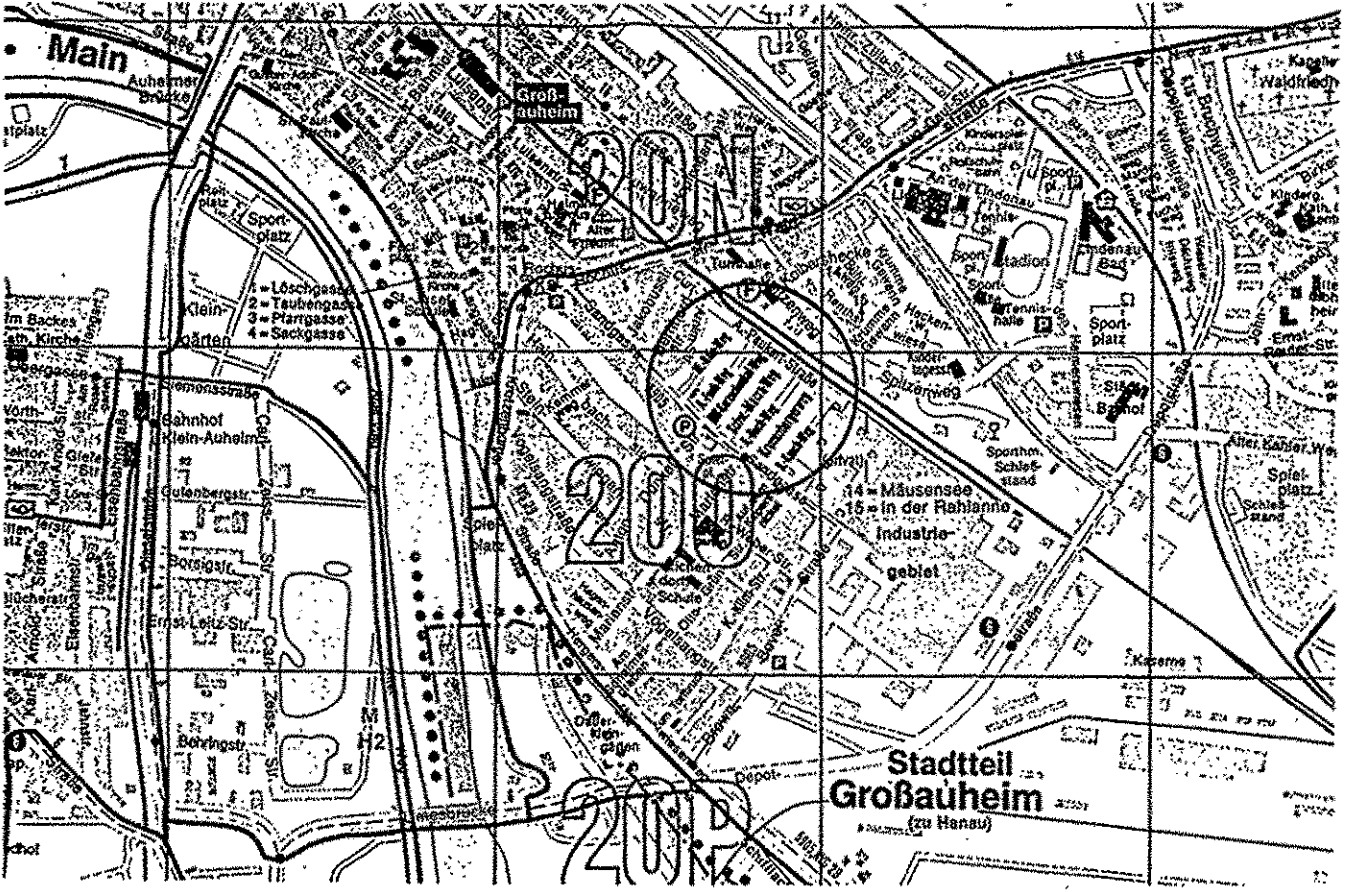




ÜBERSICHTSPLAN



PLANZEICHENERKLÄRUNG

Gemäß §2 der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Plinhalts.

Planzeichenverordnung 1980 (PlanZ 90)

Art der baulichen Nutzung (§ 9(1) BauGB)

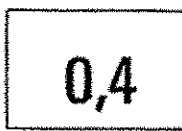


Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung (§ 9(1) BauGB)



Max. Zahl der Vollgeschosse (§ 16 (4) BauNVO)



Grundflächenzahl (GRZ) (§ 19 (4) 3 BauNVO)

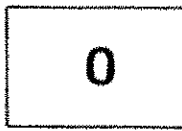


Max. zulässige Traufhöhe des Hauptgeschosses (§ 11 (1) BauGB)



Geschossflächenzahl (GFZ) (§ 20 (2) BauNVO)

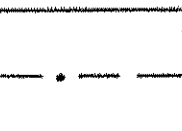
Bauweise, Baugrenze (§ 9(1) 2 BauGB)



Offene Bauweise (§ 22 (2) BauNVO)



Nur Doppelhäuser zulässig (§ 22 (2) BauNVO)



Baugrenze (§ 23 BauNVO)



Nur Hausgruppen zulässig (§ 22 (2) BauNVO)

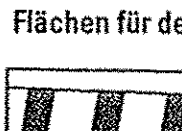
SD Satteldach

PD Pultdach

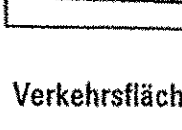
Flächen für den Gemeinbedarf (§ 9(1) 5 und (6) BauGB)



Fläche für den Gemeinbedarf



Bahnanlage



Verkehrsfäche bes. Zweckbestimmung (§ 9(1) 11 BauGB): Öffentliche Parkfläche



Verkehrsfäche bes. Zweckbestimmung (§ 9(1) 11 BauGB): Öffentlicher Fuß-/Radweg



Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

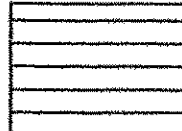


Verkehrsfäche (§ 9(1) 11 BauGB): Öffentliche Parkfläche

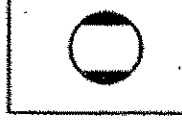


Verkehrsfäche (§ 9(1) 11 BauGB): Öffentlicher Fuß-/Radweg

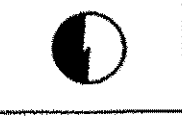
Flächen für Versorgungsanlagen (§ 9(1) 12, 14 und (6) BauGB)



Fläche für Versorgungsanlagen



Zweckbestimmung: Gas



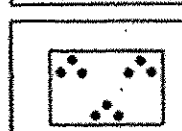
Zweckbestimmung: Elektrizität



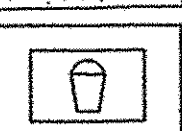
Öffentliche Grünfläche



Private Grünfläche

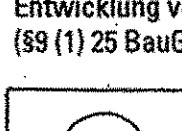


Zweckbestimmung: Parkanlage



Zweckbestimmung: Spielplatz

Planungen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9(1) 25 BauGB)



Anpflanzen von Einzelbäumen



Erhalt von Einzelbäumen



Sonstige Planzeichen



Anlagen und Vorkahren

Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen (§ 9(1) 4 u. 22 BauGB)



Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen (§ 9(1) 4 u. 22 BauGB)

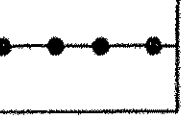


Anlagen und Vorkahren

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche (§ 9(1) 21 BauGB)

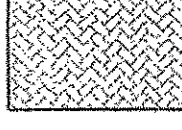


Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche (§ 9(1) 21 BauGB)



Anlagen und Vorkahren

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung bzw. des Maßes der Nutzung (§ 16 (5) BauNVO)



Hinweis

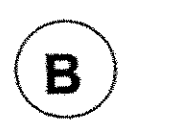


Pflasterfläche

Nutzungsschablonen

Füllschema der Nutzungsschablone:

Bauweise	Geschözzahl
Grundflächenzahl	Geschözzflächenzahl
Traufhöhenbeschränkung für das Hauptdach	Hausform
Dachneigung	Dachform



WA	II
0,4	0,8
THB = 7,00 m	THB = 7,50 m
35°-45°	SD

WA	II
0,4	0,8
THB = 7,50 m	THB = 7,50 m
<= 25°	PD

WA	II
0,4	0,8
THB = 4,50 m	THB = 4,50 m
35°-45°	SD

STADT HANAU

VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN

NR.6 "MARIENHÜTTE"

IM STADTEIL GROSSAUHEIM

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN, ALLGEMEINE HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

TEIL A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§9 BauGB und BauNVO)

- WA = Allgemeines Wohngebiet** (§4 BauNVO)
Gem. §1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO sind Ausnahmen nach §4 (3) BauNVO nicht zulässig.
- Grundflächenzahl (GRZ)** als Höchstmaß (§19 (4) 3 BauNVO)
Bei der Ermittlung der Grundflächenzahl sind teilversiegelte Flächen nur prozentual zu berechnen, wenn die Versickerungsfähigkeit des jeweiligen Materials durch einen Produktnachweis belegt werden kann.
- Geschossflächenzahl (GFZ)** als Höchstmaß (§20 (2) BauNVO)
Gemäß §20 (3) BauNVO werden die Flächen von Aufenthaltsräumen im Dachgeschoss nicht mitgerechnet.
- Der Grundstücksfläche** (gemäß §19 (3) BauNVO) sind die Flächen von außerhalb des Baugrundstückes angeordneten Garagen, Stellplätzen, Carports, Privaterschließungen, Zufahrten und Fußwegen nach §21a (2) BauNVO hinzuzurechnen.
- Grenzbebauung** bei Vor- bzw. Rücksprüngen der Hausfronten ist ausdrücklich zulässig.
- Nebenanlagen und untergeordnete Bauten** gemäß §14 BauNVO (Schuppen, Lageräume, Geräthöfen, Lageräume, Garagen) sind außerhalb der festgesetzten Baufenster nur in den gesondert ausgewiesenen Flächen für Nebenanlagen zulässig.
Nebenanlagen in halboffener Bauweise sind auch zulässig, wenn lediglich eine einseitige Bebauung stattfindet. Abstandflächen sind in diesem Fall nicht einzuhalten, auch wenn die zulässige Gesamtlänge der Grenzbebauung überschritten ist.
- Definition: Traufhöhe**
Die Traufhöhe wird als Maß zwischen dem Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut und der max. Höhe der öffentlichen bzw. privaten Erschließung an der jeweiligen Grundstücks-grenze festgelegt.
- Traufhöhenbeschränkung**
In den Baugebieten mit der Kennzeichnung A wird die Traufhöhe auf max. 7,0m festgesetzt.
In den Baugebieten B (Pultdächer) wird die untere Traufhöhe auf 7,50m festgelegt, wobei eine maximale Dachneigung von 25° zulässig ist.
In den Baugebieten mit der Kennzeichnung C wird die Traufhöhe auf 4,50m festgesetzt.
- Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht** (§9 (1) Nr. 21 BauGB)
Die festgelegten Geh-, Fahr- und Leitungsrechte sind wie folgt geregelt:
GR1 - Gehrecht zugunsten der unmittelbaren Anwohner
GR2 - Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit
FR1 - Fahrrecht zugunsten der unmittelbaren Anwohner
FR2 - Fahrrecht zugunsten der Anwohner und der angrenzenden Polizeistation
LR - Leitungsrecht zugunsten der Versorgungsträger

Zu verwenden sind hochstämmige Einzelbäume mit einem Mindest-StU von 10 cm, gemessen in 1,0m Höhe.

Entlang der öffentlichen Straßen und Wege sind Bäume an dem im Plan festgesetzten Standorten zu pflanzen. Die festgesetzten Standorte mit der dazugehörigen öffentlichen Fläche können in Abstimmung mit den zuständigen Stellen den Erfordernissen der notwendigen Grundstücksabteilung angepaßt werden. Die Anzahl der Bäume und der angestrebte Charakter der Straße sind beizubehalten. Für die Begrünung sind heimische, standortgerechte Bäume zu verwenden.

Vorhandene, gekennzeichnete Einzelbäume auf den Privatgrundstücken und im öffentlichen Straßenraum sind zu erhalten.

Schallschutz
Aktive Schallschutzmaßnahmen
Als Vorkehrung zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 (1) 24 BauGB) ist entlang der nördlich verlaufenden Bahnlinie eine hochabsorbierende Lärmschutzwand (Höhe 4,0m, gemessen ab Höhe Bahnhöhe) zu errichten.

Passive Schallschutzmaßnahmen
In dem geplanten Baugebiet sind auf den Hauptlärmschutzwand zugewandten Gebäudeseiten bei Neu-, Um- und Erweiterungsbauten aufgrund der Geräuschimmissionen aus Verkehr gemäß §9 BauGB für Wohnungen und sonstige Aufenthaltsräume bauliche und/oder sonstige Vorkehrungen zur Lärminderung zu treffen. Nach DIN 4109 Schallschutz im Hochbau - Anforderungen und Nachweise, Ausgabe 1989, sind zum Schutz von Aufenthaltsräumen gegen Außenlärm, der parallel zur Bahnlinie verlaufenden Häuserzeile, die Anforderungen an die Luftschallschutzwand von Außenbauten gemäß Ziffer 5 und Tabelle 5 und 6 einzuhalten.

Für die Pultdachkonstruktion ist gemäß Gutachten ein bewertetes Schalldämm-Maß von R'w = 40 dB einzuhalten.

12. Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen (§ 9 (1) 4 u. 22 BauGB)
In den markierten und mit Na/Ga/St bzw. Ga/St gekennzeichneten Flächen sind folgende Nutzungen zulässig:

Na = Nebenanlagen, außerdem zulässig sind die Nutzungen Geräteraum und Atrium
Ga = Garagen, Carports
St = Stellplätze

Garagen- und Carportvorflächen mit mind. 5,0m Tiefe werden als 2. Stellplatz für eine Wohneinheit anerkannt.

Carports sind zu begrünen. Pro Carport-Stellplatz sind insgesamt 4 Kletter- und Schlingpflanzen z.B. der Arten Wilder Wein, Efeu oder Clematis etc. fachgerecht zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten (§9 (1) 20 BauGB und §87 (1) 5 HBO).

13. Für Stellplätze und Garagenzufahrten dürfen ausschließlich wasserdurchlässige Materialien wie Okoponpflaster, breittüftiges Drain- oder Rasenfugenpflaster, Rasengittersteine o.ä. verwendet werden.

TEIL B FESTSETZUNGEN GEM. § 87 HBO I.V. MIT §9 (4) BauGB

Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§87 (1) 1 HBO)

- Dachgestaltung**
Zur Dachneindeckung sind Materialien in roten oder dunklen Farbtönen zu verwenden.
- Fassadengestaltung**
Wandverkleidungen und Außenwandflächen sind zulässig aus Putz, Beton, Holz, Stein und Metall in gedeckten, nicht glänzenden Farben.
- Gestaltung von Nebenanlagen und Garagen**
Garagen und Nebenanlagen sind in Materialwahl und Farbgebung den Hauptgebäuden anzupassen.
Bei Garagen und Nebenanlagen sind auch Flachdächer zulässig.
- Einfriedigung**
Für die Einfriedigung der Grundstücke sind lebende Hecken, Holzzäune oder Maschenralizäune zu verwenden. Vorgärten sind ohne Zäune zu gestalten. Als Vorgarten gilt die Fläche zwischen der eingangsseitigen Fassade und ggf. deren seitlicher Verlängerung in Gebäudeflucht und der Strassengrenze.
- Müllstandplätze**
Die Müllstandplätze und Standorte der Recyclingbehälter sind dreiseitig (zur Hausseite hin offen) durch einen Sichtschutz aus Holz oder Metall einzufassen und so gegen Einsicht von der öffentlichen Verkehrsfläche abzusichern. Die Sichtschutzelemente sind zusätzlich mit Hecken oder Rankpflanzen abzufüllen.
Die Bepflanzung ist fachgerecht und so vorzunehmen, daß der Müllstandplatz in spätestens 5 Jahren eingegrünt ist; sie ist zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

TEIL C ALLGEMEINE HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN (§9 (4,6) BauGB)

- Allgemeine Hinweise**
Die textlichen Festsetzungen sind Bestandteil dieses Bebauungsplanes.
- Gesetze und Satzungen**
Die planerischen Festsetzungen dieses Bebauungsplanes ersetzen nicht die allgemein gültigen baurechtlichen Bestimmungen, Normen, sonstigen Vorschriften und Satzungen.
Insbesondere sind zu beachten in der jeweils gültigen Fassung:
• Die Hessische Bauordnung (HBO)
• Das Hessische Nachbarrecht
- Denkmalschutz/ Bodenfunde**
Nach §20 Hess. Denkmalschutzgesetz (HDSchG) sind dem Landesamt für Denkmalpflege in Wiesbaden alle bei Erdarbeiten auftretenden Funde wie Mauerwerk, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände, z.B. Scherben, Steingeräte, Skelettreste zu melden. Die Funde und Fundstellen sind bis zu einer Woche nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu Entscheidung zu schützen (§30 (3) HDSchG).
- Versorgungsleitungen**
Die Versorgungsträger sind frühzeitig (mindestens 3 Monate) vor Beginn der Straßenbaumaßnahmen zu verständigen.
- Solarenergie**
Kollektoren und Solarzellen (Photovoltaik) sind grundsätzlich zulässig. Sie sind aber nur flächenintegriert, durchlaufend horizontal, durchlaufend vertikal auf der Hauptdachfläche oder auf den Dächern von Neubauten zulässig.

Stadt HANAU	Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr.6 „Marienhütte“
Gesetzliche Grundlage für den Bebauungsplan ist das Baugesetz (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.06.1987 (BGBl.I.S. 2141), sowie die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl.I.S. 132)	Hanau, gez. Vermessungsdirektor
Das Vermessungs- und Liegenschaftsamt der Stadt Hanau (Vermessungsstelle nach § 8 Hess. Katastergesetz) stellt die Planunterlage auf der Grundlage der Flurkarte her.	Am: 29.11.1999
Die Stadtverordnetenversammlung beschloß die Bebauungsplanunterlage nach § 2(1) BauGB	Am: 05.04.2000
Der Aufstellungsbescheid wurde nach § 2 (1) BauGB ortsüblich bekanntgemacht.	Am: 28.08.2000
Die Stadtverordnetenversammlung beschloß den Bebauungsplanentwurf und seine öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB	Am: 04.08.2000
Die öffentliche Auslegung wurde nach § 3 Abs. 2 BauGB ortsüblich bekanntgemacht	Vom: 11.09.2000 bis: 13.10.2000
Der Bebauungsplanentwurf wurde nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgestellt	Am: 27.11.2000
Die Stadtverordnetenversammlung beschloß den Bebauungsplan nach § 10 BauGB als Satzung	Hanau, gez. Welcker Baudirektor
Ausgefertigt	am 06.12.2000 gez. Patscha Baudezernent
Der Bebauungsplan ortsüblich bekanntgemacht	am: 07.12.2000
Der Bebauungsplan wurde damit rechtskräftig	am: 07.12.2000 Hanau, den 08.12.00 gez. Welcker Baudirektor
Entwurf: KIND UND RAUSCH, FULDA	
Datum: 11.12.2000	Maßstab: 1:500