

## **Hinweis:**

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

Im Zweifelsfall sind die textlichen Festsetzungen auf dem Plan maßgeblich.

# STADT HANAU

## VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN

### NR.6 "MARIENHÜTTE"

#### IM STADTTEIL GROSSAUHEIM

## TEXTLICHE FESTSETZUNGEN, ALLGEMEINE HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

### TEIL A

#### PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

(§9 BauGB und BauNVO)

1. **WA = Allgemeines Wohngebiet**  
(§4 BauNVO)  
Gem. §1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO sind Ausnahmen nach §4 (3) BauNVO nicht zulässig.
2. 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.
3. Geschossflächenzahl (GFZ) als Höchstmaß  
(§20 (2) BauNVO)  
Gemäß §20 (3) BauNVO werden die Flächen von Aufenthaltsräumen im Dachgeschoß nicht mitgerechnet.
4. 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.
5. Grenzbebauung bei Vor- bzw. Rücksprüngen der Hausfronten ist ausdrücklich zulässig.
6. Nebenanlagen und untergeordnete Bauten gemäß §14 BauNVO (Schuppen, Lagerräume, Gerätehütten, Lagerräume, 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. Abstandsflächen sind in diesem Fall nicht einzuhalten, auch wenn die zulässige Gesamtlänge der Grenzbebauung überschritten ist.
7. 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 Grundstücksgrenze festgelegt.

8. Traufhöhenbeschränkung

In den Baugebieten mit der Kennzeichnung A wird die Traufhöhe auf max. 7,0m festgesetzt.

In den Baugebieten B (Pulldächer) 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.

9. 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

10. Anpflanzungen von Bäumen und sonst. Bepflanzungen sowie die  
Erhaltung von Bäumen und sonstigen Bepflanzungen  
(§9 (1) 25 BauGB)

Zu verwenden sind hochstämmige Einzelbäume mit einem Mindest-StU von 18 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 Grundstücksteilung 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.

## 11. 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 Bahngleis) zu errichten.

### Passive Schallschutzmaßnahmen

In dem geplanten Baugebiet sind auf den Hauptlärmquellen 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 Luftschalldämmung von Außenbauteilen gemäß Ziffer 5 und Tabelle 8 und 9 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 Ökoporenpflaster, breitfugiges 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)**

#### **1. Dachgestaltung**

Zur Dacheindeckung sind Materialien in roten oder dunklen Farbtönen zu verwenden.

#### **2. Fassadengestaltung**

Wandverkleidungen und Außenwandflächen sind zulässig aus Putz, Beton, Holz, Stein und Metall in gedeckten, nicht glänzenden Farben.

#### **3. Gestaltung von Nebenanlagen und Garagen**

Garagen und Nebenanlagen sind in Materialwahl und Farbgebung den Hauptgebäuden anzupassen.

Bei Garagen und Nebenanlagen sind auch Flachdächer zulässig.

#### **4. Einfriedigung**

Für die Einfriedigung der Grundstücke sind lebende Hecken, Holzzäune oder Maschendrahtzäune 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.

#### **5. 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 abzuschirmen. Die Sichtschutzelemente sind zusätzlich mit Hecken oder Rankpflanzen abzupflanzen.

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)**

#### **1. Allgemeine Hinweise**

Die textlichen Festsetzungen sind Bestandteil dieses Bebauungsplanes.

#### **2. 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

#### **3. Denkmalschutz/ Bodenfunde**

Nach §20 Hess. Denkmalschutzgesetz (HDSchG) sind dem Landesamt für Denkmalpflege in Wiesbaden alle bei Erdarbeiten auftretenden Funde wie Mauern, 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 (§20 (3) HDSchG).

#### **4 Versorgungsleitungen**

Die Versorgungsträger sind frühzeitig (mindestens 3 Monate) vor Beginn der Straßenbaumaßnahmen zu verständigen.

#### **5. 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 Anbauten zulässig.