

Textfestsetzungen zum Bebauungsplan "Hanauer Hohl - 2. Bauabschnitt"

Der Anwendungsbereich dieser Festsetzungen ist durch den zeichnerisch dargestellten Geltungsbereich des Bebauungsplanes festgelegt.

1. Die Ausnutzung der Grundstücksfläche ist sowohl durch Baulinien und Baumgruppen gekennzeichnet, als auch durch Grund- und Geschosflächenzahlen festgelegt.

2. Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 1 BauNVO sind nicht zulässig.

3. Höhenlagen der baulichen Anlagen

a) bei eingeschossigen Gebäuden
Bergseitig max. 4 m.

Bei hügeligem Gelände kann das Kellergeschoss (alseitig) unter Berücksichtigung der ausgewiesenen Geschosflächenzahl als Wohngeschoss ausgebaut werden, soweit nach anderen baurechtlichen Bestimmungen zulässig.

Maßgebend für die eingeschossige Bebauung ist die Außenwandhöhe gemessen ab OK Gelände. Dies gilt, wenn die Straße bergseitig sich befindet.

b) bei zweigeschossigen Gebäuden
Bergseitig max. 6,50 m.

Bei hügeligem Gelände kann das Kellergeschoss (alseitig) unter Berücksichtigung der ausgewiesenen Geschosflächenzahl als Wohngeschoss ausgebaut werden, soweit nach anderen baurechtlichen Bestimmungen zulässig.

Maßgebend für die zweigeschossige Bebauung ist die Außenwandhöhe, gemessen ab OK Gelände.

Die Höhenlage der Grundstücke darf nur unwesentlich verändert werden. Evtl. erforderliche Anschlüsse oder Abgrabungen sind nach an das vorhandene Gelände anzuleichen.

Bei Vorlage des amtlichen I-Anneplans ist ein Höhenplan mit einzureichen.

4. Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen

Heideseite der öffentlichen Verkehrsflächen können Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen auf den Baugrundstücken festgesetzt werden.

Die Breite "A" dieser Flächen ergibt sich jeweils aus dem natürlichen Böschungswinkel des Fiedrichs.

Im Bereich dieser Flächen sind Aufschüttungen oder Abgrabungen, die zur Herstellung der Verkehrsflächen erforderlich werden, vom angränzenden Grundstückseigentümer zu dulden.

Eine Festsetzung dieser Flächen im Plan ist aus Gründen der jeweils unterschiedlich zu erwartenden Breiten und Höhen nicht erfolgt.

5. Dachform

Die Dächer sind mit rotem und dunkel getöntem Dachdeckungsmaterial zu bedecken. Flachdächer sind unzulässig. Liegende Dachflächenfenster dürfen eine Größe von 1,5 m nicht überschreiten. Die Dachneigung liegt zwischen 25° bis 50°, bei 2-geschossiger Bauweise bis 38° (alter Teilung). Dachaufbauten, Dachreinschnitte sind zulässig, dürfen aber 1/3 der Dachbreite nicht überschreiten. Liegende Dachfenster, Sonnenkollektoren sind erlaubt.

6. Garagen und Stellplätze

Garagen sollen an der seitlichen Grundstücksgrenze und mindestens 1,00 m hinter der Straßenbegrenzungslinie errichtet werden. Zusammenhängende Carports sind in einer Bauflucht zu bauen und einheitlich zu gestalten. Carportdächer sind entsprechend den der Wohnhäuser auszubilden oder in das Wohnhaus zu integrieren.

Nicht überdeckte Kfz-Abstellplätze sind mit Buschwerk und Bäumen zu umpflanzen.

Für Kfz-Abstellplätze oder Garagen sind folgende Flächen auszuweisen:

Bauliche Anlagen: Zahl der Stellplätze (Stpl.): Einfamilienhäuser 1 Stpl. je Wohnung; Mehrfamilienhäuser und sonstige Gebäude mit Wohnungen 1,5 Stpl. je Wohnung

7. Vorgartengestaltung

Die Vorgärten sind als zusammenhängende Grünfläche zu gestalten und zu unterhalten. Sie sind als Rasenfläche oder als bodendeckende Pflanzung mit Einzelgehölzen anzulegen. In jedem Vorgarten ist ein den Grundstücksverhältnissen entsprechender Baum zu pflanzen und zu unterhalten.

8. Vorgarteneinfriedung

Vorgarteneinfriedungen sind so zu gestalten, daß sie die Einheit des Straßen- oder Platzbildes nicht stören. Straßenseitige und seitliche Einfriedungen im Bereich des Vorgartens sollen, abgesehen von Hecken, nicht als geschlossene Wand ausgebildet werden oder als solche wirken und eine Höhe von 0,80 - 1,00 m nicht überschreiten. Liegende Hecken als Einfriedung der Vorgärten sind vorzuziehen. Parallel zur Straße können in der Flucht der Hausfronten sichtabschirmende Mauern oder Bauteile bis zu einer Höhe von 1,80 m errichtet werden.

9. Nicht überbaubare Grundstücksflächen

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind als Freiflächen zwischen der Bebauung durch Einzelbauwerke und Baumgruppen im Sinne der Planzeichnung zu gliedern. Vorgeschlagen werden Ahorn, Linde, Thuyenerke und landschaftstypische Obstbäume.

10. Stützmauern

Notwendige Stützmauern bis 1,50 m Höhe sind an Straßen- und Erschließungswegen zulässig je 1,50 vom Grundstückseigentümer zu errichten.

11. Sichtfelder

Die Sichtfelder sind von jeder sichtbehindernden Nutzung und Bepflanzung freizuhalten. Sträucher, Hecken und Einfriedungen dürfen eine Höhe von 0,8 m nicht überschreiten.

12. Anlagen für Abfälle

Mülltonnen sind auf dem Grundstück so anzuordnen, daß sie von der Straße aus nicht sichtbar sind.

Mülltonnensammelplätze sind mit Buschwerk zu umpflanzen.

13. Verkehrsflächen

Die Unterteilungen der Verkehrsflächen sind keine Festsetzungen des Bebauungsplanes.

Wohnwege dürfen nur zur Vor- und Entsorgung befahren werden. Zur Kennzeichnung erhalten diese gegenüber den Fahrbahnen einen anderen Oberbelag (Pflaster etc.).

14. Bauweise

Für Bauwerks- und Grenzabstände gelten die Bestimmungen der §§ 7 ff der Hess. Baunorm (HBO).

Ein Vortreten von Gebäudeteilen bei Baugrenzen ist gemäß § 23 BauNVO in geringfügigem Ausmaß möglich.

15. Bodenfunde

Bodenfunde sind gem. §§ 20 und 21 Denkmalschutzgesetz zu behandeln. Die Fundmeldungen sind an das Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Abteilung Vor- und Frühgeschichte, Glockenbau, 6100 Darmstadt, den Magistrat der Stadt Nidderau oder die Untere Denkmalschutzbehörde beim Kreisrat des Main-Kinzig-Kreises zu richten.

16. Wasserversorgung

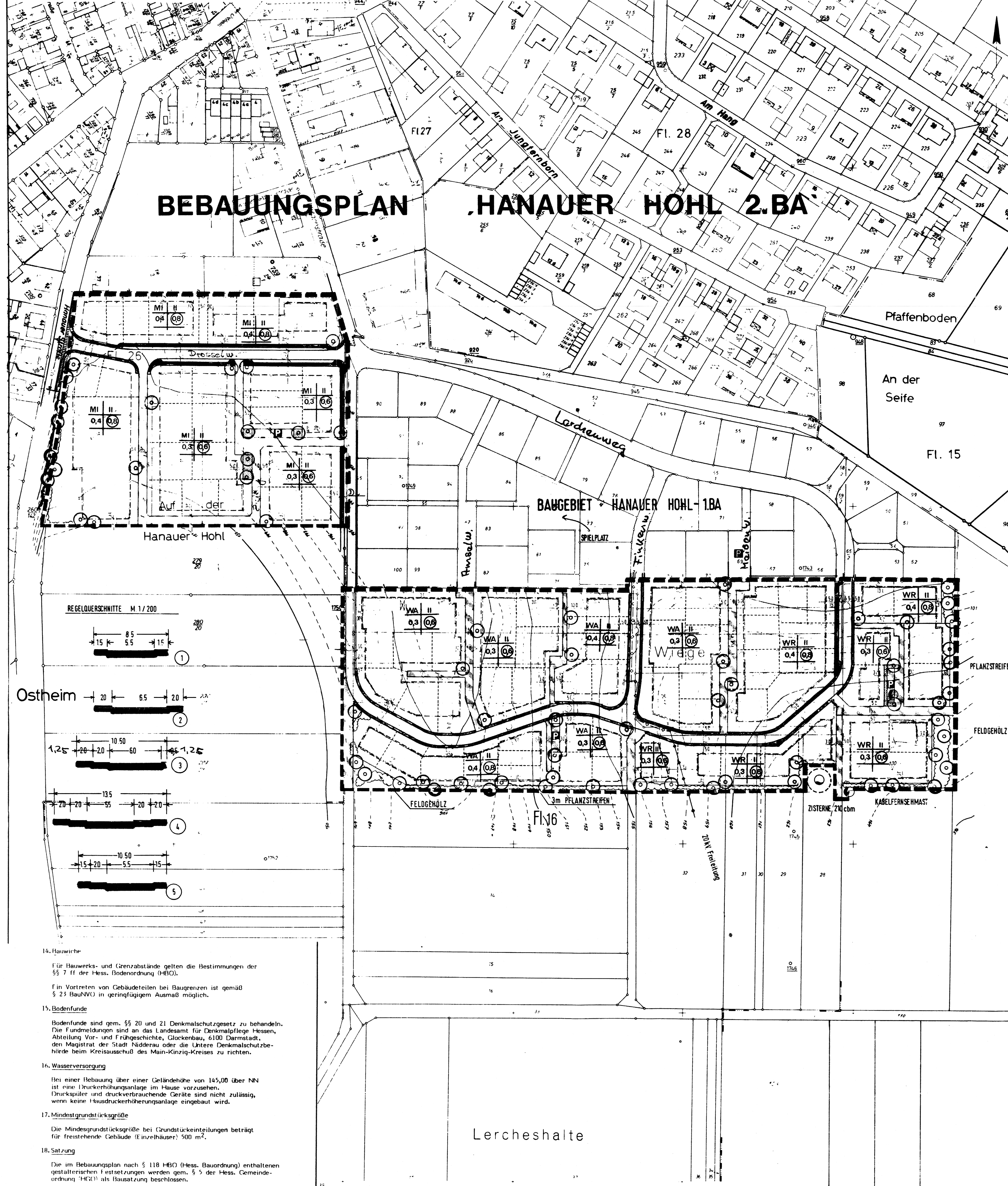
Bei einer Bebauung über einer Geländehöhe von 145,00 über NN ist eine Druckverhöhrungsanlage im Hause vorzuziehen. Druckkapsel und druckverbrauchende Geräte sind nicht zulässig, wenn keine Hausdruckverhöhrungsanlage eingebaut wird.

17. Mindestgrundstücksgröße

Die Mindestgrundstücksgröße bei Grundstückeinteilungen beträgt für freistehende Gebäude (Einzelhäuser) 500 m².

18. Satzung

Der im Bebauungsplan nach § 118 HBO (Hess. Baunorm) enthaltenen gestalterischen Festsetzungen werden gem. § 5 der Hess. Gemeindeordnung (HGO) als Bausatzung beschlossen.



ART DER BAULICHEN NUTZUNG		
W Wohnbauflächen	M Gemischte Bauformen	G Gewerbliche Bauflächen
WS Kleinsiedlungsgebiete	MD Dorfgemeinschaften	GE Gewerbegebiete
WR Reine Wohngebiete	MI Mischgebiete	GI Industriegebiete
WA Allgemeine Wohngebiete	MK Kerngebiete	
WB Besondere Wohngebiete		
S Sonderbauflächen	SO Sondergebiete, die der Erholung dienen, z.B.: Wochenendhausgebiete	SO Sonstige Sondergebiete z.B.: Klinikgebiete

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG		
0,7 Geschosflächenzahl	III Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze	TH Traufhöhe
3,0 Baumassenzahl	II-1 als Mindest- und Höchstgrenze	FH Firsthöhe
0,4 Grundflächenzahl	Y zwingend	OK Oberkante
		OK zwingend

BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN	
o Offene Bauweise	g Geschlossene Bauweise
E nur Einzelhäuser zulässig	Baulinie
D nur Doppelhäuser zulässig	Baugrenze
H nur Hausgruppen zulässig	
ED nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig	

VERKEHRSLÄCHEN	
■ Straßenverkehrsflächen	P Öffentliche Parkplätze
■ Fußgängerbereich	F Fußgängerbereich
■ Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	z.B. Einfahrt
	z.B. Einfahrtbereich
	z.B. Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
	Sichtdreieck

GRÜNLÄCHEN	
■ Parkanlage	Spielplatz
■ Dauerkleingarten	Zeltplatz
■ Sportplatz	Badeplatz, Freibad
■ Friedhof	

PLANUNGEN NUTZUNGSREGELUNGEN UND MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG DER LANDSCHAFT	
■ Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft	■ Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und Gewässern
■ Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern	● Bäume
	● Sträucher

VER- UND ENTSORGUNG	
● Hochspannungsleitungen (oberirdisch)	● (unterirdisch)
● Elektrizität	
● Gas	
● Fernwärme	
● Wasser	
● Abwasser	
● Abfall	
● Ablagerung	

Verfahrensvermerk

Übereinstimmung mit dem Liegenschaftskataster
Ich bestätige hiermit, daß zur Aufstellung des Bebauungsplanes Planunterlagen benutzt wurden, deren Übereinstimmung mit dem Liegenschaftskataster durch das Katasteramt bestätigt worden ist.
6450 Hanau/M, der 25.06.1984

Die Aufstellung des Bebauungsplanes gemäß § 2 Abs. 1 BBauG wurde von der Stadtverordnetenversammlung/Gemeindevertreterversammlung beschlossen am 25.06.1984

(Stempel) (Unterschrift) Stadt/Gemeinde

Die Bürgerbeteiligung gemäß § 2a Abs. 2 BBauG wurde durchgeführt am 25.06.1984

(Stempel) (Unterschrift) Stadt/Gemeinde

Die Stadtverordnetenversammlung/Gemeindevertreterversammlung hat den Entwurf gemäß § 2a Abs. 6 BBauG zur öffentlichen Auslegung beschlossen am 25.06.1984

(Stempel) (Unterschrift) Stadt/Gemeinde

Die fristgemäß Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung mit Angabe von Ort und Dauer derselben und dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen nur während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können, erfolgte gemäß § 2 Abs. 6 BBauG ersichtlich durch Bekanntmachung am 25.06.1984

(Stempel) (Unterschrift) Stadt/Gemeinde

Die öffentliche Auslegung des Entwurfs mit Begründung auf die Dauer von mindestens einem Monat erfolgte gemäß § 2a Abs. 6 BBauG vom 25.06.1984 bis einschließlich 27.07.1984

(Stempel) (Unterschrift) Stadt/Gemeinde

Die Stadtverordnetenversammlung/Gemeindevertreterversammlung hat diesen Bebauungsplan gemäß § 10 BBauG als Satzung beschlossen am 25.06.1984

(Stempel) (Unterschrift) Stadt/Gemeinde

Dieser Plan ist gemäß § 11 BBauG genehmigt worden durch Verfügung vom 25.06.1984

(Stempel) (Unterschrift) Genehmigungsbehörde

Die öffentliche Bekanntmachung gemäß § 12 BBauG sowie Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung dieses Bebauungsplanes mit Begründung ist erfolgt. Mit dieser Bekanntmachung wurde der Bebauungsplan rechtsverbindlich.

(Stempel) (Unterschrift) Stadt/Gemeinde

B - PLAN HANAUER HOHL - 2. BA NIDDERAU ST. OSTHEIM

GESELLSCHAFT FÜR KOMMUNALBETRIEBUNG GMBH
LANDGRAF-FRIEDRICH-STR. 9
6380 BAD HOMBURG v.d.H.
TELEFON 06172/36004
ÄNDERUNG DATUM
N. 5. BA

BLATT MASZTAB DATUM GEZ. PROJLEITER
1/1000 13.2.82 Pd. Gr.