TEXTLICHE FESTSETZUNGEN UND HINWEISE

DIE TEXTE MIT DER ORDNUNGSZAHL 1.0 BEINHALTET DIE BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN

2.0 Hinweise

Die textlichen Festsetzungen und Hinweise sind Bestandteil des Bebauungsplanes 2. Änderung des BBPL. Am Bruchweg 1. im Stadtteil Meerholz . Der Geltungsbereich der textlichen Festsetzungen ist identisch mit dem zeichnerisch festgesetzten Geltungsbereich des Bebauungsplanes. Für den Geltungsbereich werden alle früheren planungsrechtlichen Festsetzungen aufgehoben. Die planungsrechtlichen Festsetzungen dieses Bebauungsplanes ersetzen nicht die allgemein gültigen baurechtlichen Bestimmungen, Normen und sonstigen Vorschriften und Satzungen.

2.1 Fernmeldeanlagen

Das Fernmeldeamt Hanau ist mindestens 6 Monate vor Beginn der Baumaßnahmen zu unterrichten, damit die erforderlichen Arbeiten für den Schutz und die Erweiterung der Fernmeldeanlagen rechtzeitig vorbereitet und durchgeführt werden können.

2.2 Denkmalschutz

Nach § 20 DSchG sind dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Außenstelle Darmstadt, oder der Unteren Denkmalbehörde beim Main-Kinzig-Kreis alle bei Erdarbeiten auftretenden Funde, wie Mauern, Scherben, Skelette etc. unverzüglich anzuzeigen. Die Funde und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen. Innerhalb des Planbereiches werden vorgeschichtliche Siedlungsreste vermutet. Zur Sicherung dieser Siedlungsreste sind vor Beginn jeder Art von Erdarbeiten archäologische Bergungs- und Dokumentationsarbeiten durchzuführen. Diese Bergungs- und Dokumentationsarbeiten sind mit der Unteren Denkmalschutzbehörde abzustimmen.
Für diese Arbeiten sind ausreichend Zeit und Kosten einzuplanen.

2.3 Versorgungstrassen

In allen Straßen und Wegen sind geeignete und ausreichende Trassen für Fernmeldeanlagen, für die Stromversorgung sowie für Gas- und Wasserversorgung freizuhalten. Alle Versorgungsleitungen sind unterirdisch zu verlegen.

2.4 Wassergefährdende Stoffe

Der Einbau von Lagertanks bzw. die Lagerung wassergefährdender Stoffe ist gemäß § 41 HWGund § WHG rechtzeitig vor Baubeginn der Unteren Wasserbehörde anzuzeigen.

2.5 Erhaltung und Schutz vorhandener Gehölzbestände und Vegetationsflächen

Der vorhandene Bewuchs ist soweit wie möglich zu schonen. Gesunde Bäume mit mehr als 60 cm Stammumfang, gemessen in 1 m Höhe, sind zu erhalten. Hiervon sind Obstbäume, abgesehen von Schalenobst (z.B.

Walnuß und Eßkastanie), ausgenommen. Falls durch die Erhaltung dieser Bäume die Durchführung zulässiger Bauvorhaben unzumutbar erschwert wird, sind Ausnahmen zulässig, wenn an anderer Stelle des Grundstücks für eine angemessene Ersatzpflanzung Sorge getragen wird. In jeder Phase der Baudurchführung sind die zu erhaltenden Bäume vor schädigenden Einflüssen zu bewahren. Es gelten DIN 18920 Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen sowie die Richtlinien zum Schutz von Bäumen und Sträuchern im Bereich von Baustellen (RSBB).

2.6 Oberbodensicherung und -schutz

Der Oberboden sowie kulturfähige Unterboden sind zu sichern, damit bei einer Bebauung diese belebten Bodenmassen nicht verloren gehen; sie sollen an geeigneter Stelle sinnvoll eingesetzt werden. Aus diesem Grund ist der beim Aushub der Baugrube anfallende Oberboden auf dem jeweiligen Baugrundstück direkt wieder aufzubringen. Der Oberbodenabtrag ist gesondert von allen Bodenbewegungen und getrennt vom Unterboden abseits vom Baubetrieb geordnet zu lagern und darf nicht befahren werden. Eine Umzäunung des Lagers sowie eine Zwischenbegrünung werden empfohlen. Zur Lagerung des Oberbodens ist die DIN 19300 bindend. Des Weiteren ist die DIN 18915 zu beachten.

2.7 Straßenbeleuchtung - Außenbeleuchtung

Die Beleuchtungsanlagen des Straßenraumes sollen ein Farbspektrum aufweisen, das zu geringst möglichen Ablenkungseffekten in der Insektenwelt führt, z.B. Na-Niederdruckdampflampen oder vergleichbare Lichtquellen. Die Außenbeleuchtung ist energiesparend, streulichtarm und insektenverträglich zu installieren. Eine direkte Blickverbindung zu Lichtquellen von benachbarten schutzbedürftigen Daueraufenthaltsräumen ist durch geeignete Maßnahmen zu vermeiden.

2.8 Baugrund

Aufgrund der angetroffenen Untergrundverhältnisse ist bei einer Unterkellerung der Gebäude eine wasserdichte Wanne vorzusehen. Bei einer Herstellung der Baugrube ist mit einer Wasserhaltung zu rechnen. Die angetroffenen Sandschichten neigen zum Fließen, sodass die Anordnung eines Baugrubenverbaus nicht auszuschließen ist.
Bei einer Nichtunterkellerung ist eine Plattengründung anzuraten. Das Planum ist vorab abzurütteln und mit einer stabilisierenden Sauberkeitsschicht aus Mineralgemisch d=0/32mm in einer Stärke von d Mind.=0,25m vorzusehen. Die Bodenplatte sollte eine Mindeststärke von 0,30m nicht unterschreiten.
Es ist einen Bodenpressung von max. $\sigma \hat{=} 70$ kN/m^2 einzuhalten.
Die Bodenplatte ist mit einer doppelten Bewährung zu versehen. Gemäß der o.g. Gründung ist die Grundbruchsicherheit mind. 2-fach gewährleistet und die zu erwartenden Setzungen liegen unter 2,0cm. Bei einer Nichtunterkellerung ist die Bodenplatte in wasserdichtem Beton herzustellen. Für das aufgehende Mauerwerk gilt normaler Feuchtigkeitsschutz gem. DIN 18125, Teil 4.
Grundsätzlich ist auf dem Baugelände eine Versickerungsmöglichkeit von Oberflächenwasser möglich (kf-Wert des anstehenden Bodens rd. 5,0 x 10-5m/s). Es ist jedoch zu beachten, dass gerade bei starken Niederschlägen der Grundwasserspiegel sehr hoch ansteht.

Die anstehenden Sandschichten sind der Bodengruppe SU-ST zuzuordnen und sind als Rückverfüllungsmaterial für Baugruben bzw. Kanalgräben gut geeignet.
Einleitungen bedürfen einer Genehmigung durch die zuständige Wasserbehörde.
Für Grundwasserhaltungen ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich.
Die vorgenannten Angaben entbinden die Bauherrschaften nicht, eine individuelle und grundstücksbezogene Untersuchung vorzunehmen.

2.9 Altlasten

Es besteht grundsätzlich die Möglichkeit, dass bei Ausschachtungsarbeiten bisher unbekannte Altablagerungen oder Altlasten angeschnitten werden. Dabei kann es sich unter Umständen um ausgasende, gesundheitsgefährdende Stoffe handeln. Um eine evtl. Gefährdung zu vermeiden und die ordnungsgemäße Beseitigung der Abfallstoffe gem. dem Abfallgesetzt (AbfG) zu gewährleisten, sind neu entdeckte Bodenverunreinigungen (verseuchtes Erdreich oder Abfallablagerungen) gemäß § 5 HaltlastG unverzüglich dem Regierungspräsidium Darmstadt, Abt. Staatliches Umweltamt Frankfurt, oder der nächsten Polizeidienststelle anzuzeigen. Die weitere Vorgehensweise ist dann abzustimmen.

2.10 Immissionsschutz

Im Plangebiet können Geruchsimmissionen durch den südlich angrenzenden landwirtschaftlichen Betrieb Talhof auftreten. Diese stellen, soweit sie aus der dortigen Bewirtschaftung / Tierhaltung nach den Regeln der guten fachlichen Praxis resultieren, keine schädlichen Umwelteinwirkungen i. S. des Bundes-Immissionsschutzgesetz dar und sind soweit als nicht erheblich belästigend hinzunehmen.

Luftwärmepumpen
Luftwärmepumpen, Klimaanlagen, Kühlgeräte und vergleichbare lärmemittierende Anlagen sind nach dem Stand der Technik aufzustellen und haben entspr. den gesetzlichen Anforderungen die zulässigen Immissionswerte einzuhalten.

3.0 Festsetzungen nach Bundesrecht

Gesetzliche Grundlage ist das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004, (BGBl. I S. 2414). Das zuletzt durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBL.IS. 1722) geändert worden ist.
Die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.1.1990
Die Hessische Bauordnung (HBO) in der Fassung vom 15. Januar 2011, geändert durch Gesetz vom 13.12.2012

3.1 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen sowie durch das Maß der baulichen Nutzung in der Grund- und Geschoßflächenzahl definiert.

3.2 Unzulässige Nutzungen

Hier Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO: die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen entsprechend § 6 (3) Vergnügungsstätten - werden ausgeschlossen.

3.3 Stellplätze und Garagen

Stellplätze und Garagen sind entsprechend der Hess. Bauordnung zulässig. Die Zufahrten zu Garagen sowie offene Stellplätze und Zuwegungen sind mit Rasenpflaster, Rassengittersteinen oder Versickerungspflaster herzustellen. Diese Flächen sind in die angrenzende Grünfläche zu entwässern.

3.4 Öffentliche Grünfläche, Kinderspielplatz, Lärmschutzwall

Die öffentliche Grünfläche ist mit Ausnahme der reinen Spielflächen mit Rasen (RSM 7.1.1) einzusäen und dauerhaft zu unterhalten und zu pflegen. Die auf dem Spielplatz zu pflanzenden Bäume sind mit Hochstämmen aus der Artenliste 1 zu pflanzen, dauerhaft zu unterhalten und zu pflegen.

Die bepflanzbare Lärmschutzwand ist zu bepflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

3.5 Pflanzfestsetzungen

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind als Freiflächen zwischen der Bebauung mit Einzelbäumen, Strauchgruppen und Bodendeckern dauerhaft anzulegen und zu unterhalten (§ 9 (1) 25a BauGB).

Die Grundstücksfreiflächen sind als Grünflächen anzulegen und dauerhaft zu unterhalten.
Pro angefangene 100 qm der Grundstücksfreifläche ist ein Laub- oder Obstbaum anzupflanzen. Mindestens 25% der Grünflächen sind mit Sträuchern zu bepflanzen (§ 9 (1) 25a BauGB).
Brandwände und überwiegend geschlossene Wände mit mehr als 50 m^2 Fläche sind zu begrünen.
Landschaftsuntypische Gehölze sind nicht zulässig (§ 9 (1) 20 BauGB).
Im Bereich der öffentlichen und privaten PKW-Stellplätze ist für jeweils 4-6 nebeneinander angeordnete Stellplätze ein Baum anzupflanzen. Die Pflanzreihen sind mit Sträuchern und Bodendeckern dauerhaft zu begrünen und zu unterhalten (§ 9 (1) 25a BauGB).
Alle Dachflächen von Garagen, Gebäuden und Gebäudeteilen mit einem Neigungswinkel von weniger als 5% sind flächig zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten (§ 9 (1) 25a BauGB).
Art und Umfang der Bodenpflanzung der Grundstücksfreiflächen sind in dem Freiflächenplan zum Bauantrag darzustellen.

Artenliste 1 Straßenbäume

Acer platanoides	Spitzahorn
Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Quercus robur	Stieleiche
Fraxinus excelsior	Esche
Sorbus aucuparia	Eberesche
Sorbus aria	Mehlbeere
Tilia cordata	Winter - Linde

(Pflanzgröße STU 16/18)

Artenliste 2 Baum- und Gehölzpflanzungen der Grünflächen

Acer campestre	Feldahorn
Acer negundo	Eschenahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Corylus avellana	Baumhasel
Sorbus aucuparia	Eberesche
Acer spec.	Ahorn-Arten
Salix spec.	Weiden-Arten

sowie Obstbäume heimischer Sorten als Hochstämme

(Pflanzgröße: Hochstamm, STU 16/18)

Artenliste 3 Empfehlungen für weitere Gehölzpflanzungen

Chaenomeles i.S.	Quitte
Ligustrum vulgare	Rainweide (Heckengehölz)
Carpinus betulus	Hainbuche (Heckengehölz)
Berberis vulgaris	Berberitze
Rosa i.S.	Rosen als Strauchrosen, Wildformen

Sowie Nutzsträucher (Him-, Hohannis-, Stachel- und Brombeere)

(Pflanzgröße: Heister, 2xv, 60/100, 100/150, 200/250)

Hedera helix	Efeu

4.0 Textliche Festsetzungen nach Landesrecht

gemäß § 9 (4) BauGB und § 81 Hessische Bauordnung (HBO)

4.1 Mülltonnen

Mülltonnen sind auf dem Grundstück so anzuordnen, daß sie von der Erschließungsstraße nicht eingesehen werden können. Mülltonnensammelplätze sind mit Strauchwerk dicht zu umpflanzen.

4.2 Dachdeckung

Die Dachdeckung soll in kleinteiligem Material erfolgen, die Farbe der Deckung ist rot bis rotbraun.

4.3 Gauben

Gauben sind zulässig. Die Gaubenbreite darf maximal 2/3 der Hausbreite betragen. Der seitliche Abstand zum Ortgang des Daches muss mindestens 1,5 m betragen.

4.4 Gebäudehöhen/Kniestöcke

Im gesamten Plangebiet sind maximal 2 Vollgeschosse zulässig. Die maximale Gebäudehöhe beträgt 7,0m, gemessen vom tiefsten Punkt des natürlichen Geländes, bis Oberkante Rohfussboden des 2. Obergeschosses. Kniestöcke sind nur bei eingeschossigen Gebäuden zulässig.

4.5 Abgrabungen/Aufschüttungen

Die Höhenlage der Grundstücke darf nur geringfügig (max. 0,3 m) verändert werden. Aufschüttungen bzw. Abgrabungen sind an das vorhandene Gelände anzugleichen.

4.6 Einfriedigungen

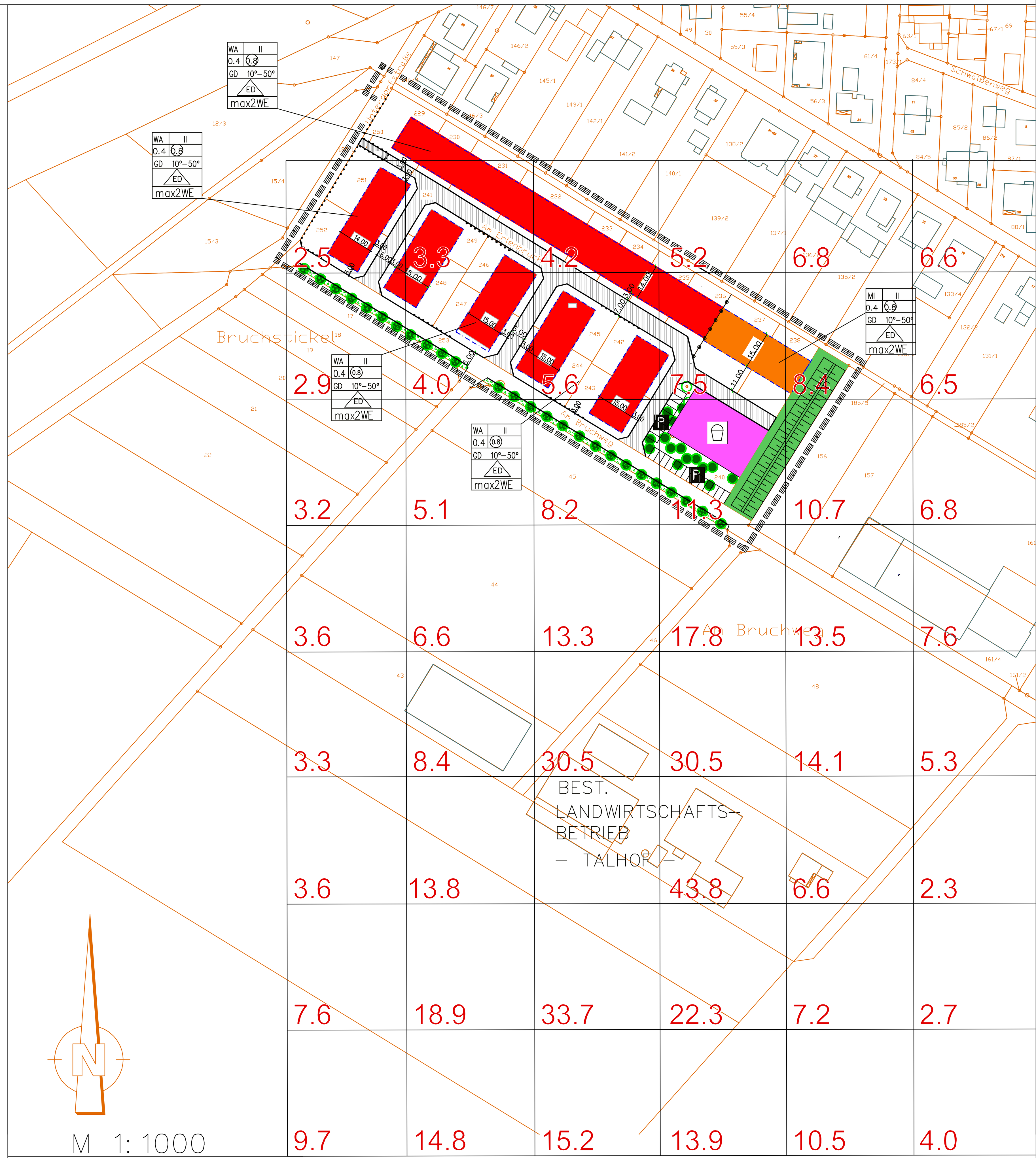
Grundstücksfreiflächen, die an freie Landschaft angrenzen, sind mit Hecken aus heimischen, standortgerechten Laubgehölzen einzufriedigen. Die Pflanzenauswahl muß der Artenliste 3 entsprechen (§ 9 (1) 25b BauGB).
Für die straßenseitigen Einfriedigungen der Grundstücke sind zulässig:
- Hecken aus heimischen, standortgerechten Gehölzen bis zu einer max. Höhe von 1,25 m
- Holzlattenzäune bis zu einer max. Höhe von 1,25 m
- Rasenkantsteine

Für die seitlichen und rückwärtigen Einfriedigungen sind zulässig:
- Hecken aus heimischen, standortgerechten Gehölzen
- Zäune bis max. 1,50 m Höhe aus Maschendraht oder Holzlattenzaun.

Maschendrahtzäune sind durch Heckenanpflanzungen oder Rank und Kletterpflanzen zu verdecken.

4.7 Regenrückhaltung

Das anfallende Oberflächenwasser aller Dachflächen ist über ein getrenntes Leitungsnetz in eine Zisterne auf dem jeweiligen Grundstück abzuleiten. Das Fassungsvermögen dieser Zisterne muß mindestens 20 l/qm projizierter Dachfläche betragen. Dieses aufgefangene Wasser ist zur Gartenbewässerung sowie zur Brauchwassernutzung in den Gebäuden zu benutzen. Ein Zisternenüberlauf ist an das Kanalnetz anzuschließen. Wird eine Einleitung in den Graben / Vorflut oder eine Versickerung geplant, sind bei der zuständigen Wasserbehörde die entsprechenden Einleitanträge zu stellen.



BEBAUUNGSPLAN: 2. ÄNDERUNG DES BBPL: AM BRUCHWEG 1. IN GELNHAUSEN MEERHOLZ

ZEICHENERKLÄRUNG GEMÄSS PLANZEICHENVERORDNUNG UND ERGÄNZUNG DER PLANZEICHEN

WA II / 0.4 (0.8) / GD 10°–50° / ED / max2WE — NUTZUNGSSCHABLONE (BEISPIEL)

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

ALLGEMEINES WOHNGEBIET

MISCHGEBIET

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

0.4 GRUNDFLÄCHENZAHL

(0.8) GESCHOSSFLÄCHENZAHL

II ZAHL DER VOLLGESCHOSSE ALS HOCHSTGRENZE

PLANUNGEN, NUTZUNGSREGLUNGEN, MASSNAHMEN UND UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT

ANPFLANZUNG VON BÄUMEN

OFFENTLICHE GRÜNFLÄCHE

DICHTE HECKEN– UND BAUMPFLANZUNG

BAUWEISE BAULINIEN BAUGRENZEN

BAUGRENZE

O OFFENE BAUWEISE

GD GENEIGTE DACHFORM

10°–50° DACHNEIGUNG

ED EINZEL– ODER DOPPELHAUSBEBAUUNG

VERKEHRSFLÄCHEN

V VERKEHRSBERUHIGTER BEREICH NIVEAUGLEICHER STRASSENAUSBAU

RF RAD– UND FUSSWEG

STRASSENBEGRENZUNGSLINIE

SONSTIGE PLANZEICHEN

KINDERSPIELPLATZ

P PARKPLATZ

GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGS– BEREICHES DES BEBAUUNGSPLANES

max2WE MAXIMAL ZULÄSSIGE ANZAHL VON WOHNEINHEITEN PRO GRUNDSTÜCK

9.66 Masszahl (Beispiel)

BEREICH OHNE AUS– UND EINFAHRT

DARSTELLUNG DER GERUCHSEMISSIONEN MIT ANGABEN DER HÄUFIGKEIT VON GERUCHSSTUNDEN IN % ZUL. WA GEBIET ≤ 10%

LÄRMSCHUTZWALL / WAND

GRENZE UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG

UMGRENZUNG VON FLÄCHEN MIT WASSERRECHT– LICHEN FESTSETZUNGEN HIER: ENTWÄSSERUNG– GRABEN

ÜBEREINSTIMMUNG MIT DEM LIEGENSCHAFTSKATASTER

ICH BESTÄTIGE HIERMIT, DAS ZUR AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES PLANUNTERLAGEN BENUTZT WURDEN DEREN ÜBEREINSTIMMUNG MIT DEM LIEGENSCHAFTSKATASTER DURCH DAS KATASTERAMT BESCHEINIGT WORDEN IST

GELNHAUSEN DEN..................................

OFFENTL. BEST. VERM. ING.

RECHTSGRUNDLAGE
ZU DIESER PLANZEICHNUNG GEHOREN TEXTLICHE FESTSETZUNGEN UND HINWEISE. GESETZLICHE GRUNDLAGE FÜR DEN BEBAUUNGSPLAN IST DAS BAUGESETZBUCH (BAUGB) IN DER FASSUNG VOM 23.09.2004 (BGBI. I S. 2414).DAS ZULETZT DURCH ARTIKEL 6 DES GESETZES VOM 20.OKTOBER 2015 (BGBL. I.S. 1722) GEÄNDERT WORDEN IST.

VERFAHRENSVERMERKE

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS
DIE STADTVERORNETENVERSAMMLUNG BESCHLOSS DIE BEBAUUNGSPLANAUFSTELLUNG NACH §2 (1) BAUGB AM 25.11.2015

ENTWURFSBESCHLUSS
DIE STADTVERORNETENVERSAMMLUNG BESCHLOSS DEN BEBAUUNGSPLANENTWURF UND SEINE OFFENTLICHE AUSLEGUNG NACH §3 (2) BAUGB AM 16.12.2015

DIE OFFENTLICHE AUSLEGUNG WURDE NACH §3 (2) BAUGB BEKANNTGEMACHT AM 21.01.2016

OFFENLEGUNG
DER BEBAUUNGSPLANENTWURF WURDE NACH §3 (2) BAUGB OFFENTLICH AUSGELEGT. DIE BETEILIGUNG DER TRÄGER OFFENTLICHER BELANGE ERFOLGTE GEMÄSS §4 (2) BAUGB GLEICHZEITIG MIT DEM VERFAHREN NACH §3 (2) BAUGB VOM 01.02.2016 BIS 04.03.2016

SATZUNGSBESCHLUSS
DIE STADTVERORDNETENVERSAMMLUNG BESCHLOS DEN BEBAUUNGSPLAN NACH §10 BAUGB ALS SATZUNG AM 15.06.2016

GELNHAUSEN DEN ....

BÜRGERMEISTER

INKRAFTTRETEN
DER BEBAUUNGSPLAN – 2. ÄNDERUNG DES BBPL. AM BRUCHWEG 1, WIRD GEMÄSS § 10 ABS. 3 BAUGB ORTSÜBLICH BEKANNT GEMACHT. MIT DER BEKANNTMACHUNG TRITT DER BEBAUUNGSPLAN IN KRAFT. AM

GELNHAUSEN DEN ....

BÜRGERMEISTER SIEGEL

BEBAUUNGSPLAN: 2. ÄNDERUNG DES BBPL. AM BRUCHWEG 1. IN GELNHAUSEN MEERHOLZ

THOMAS PETER DIPL. ING.
ARCHITEKT & STADTPLANER
ARCHITEKTUR & STÄDTEBAU
AM SPORTFELD 12
63579 FREIGERICHT
TEL. 06055-81177
FAX 06055-81450
E-MAIL: sek@peter-planung.de

SATZUNG

DATUM: 23.03.2016

M 1:1000