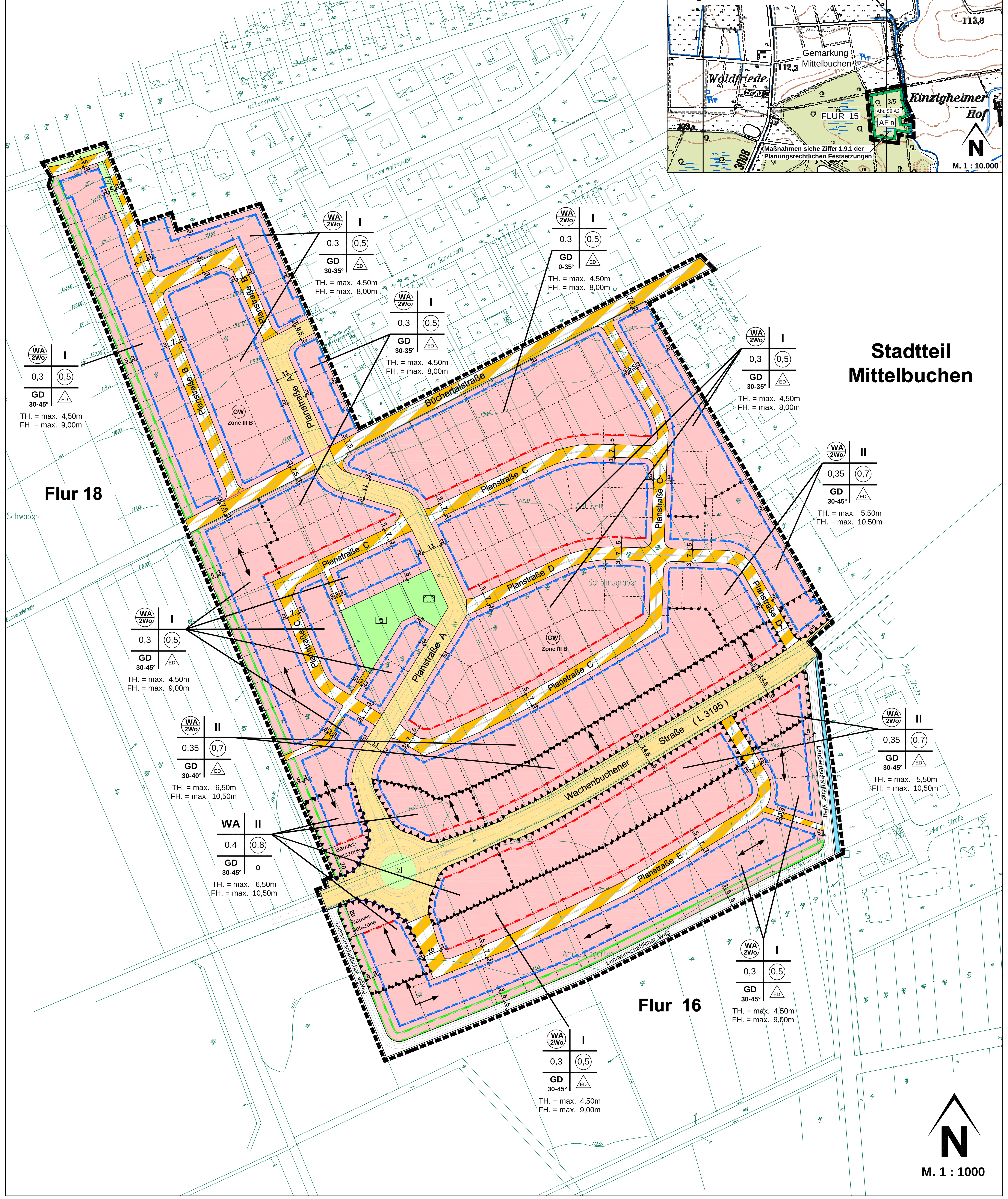
Bebauungsplan Nr.102 "Mittelbuchen West" (Teilplan A)



Planzeichen für Bauleitpläne gemäß Planzeichenverordnung PlanzV 90

1. Füllschema der Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl	Geschossflächenzahl
Dachform / Dachneigung	Bauweise

Traufhöhe
Firsthöhe

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

- WA — Allgemeines Wohngebiet § 4 BauNVO
- z.B. WA 2Wo — Beschränkung der Zahl der Wohnungen § 9 Abs. 1 Nr.6 BauGB. Pro Wohngebäude sind höchstens 2 Wohnungen zulässig

3. Maß der baulichen Nutzung
§ 9 (1) Nr.1 BauGB

- z.B. (0,5) — Geschossflächenzahl als Höchstgrenze §§ 17 und 20 BauNVO
- z.B. 0,3 — Grundflächenzahl als Höchszgrenze §§ 17 und 19 BauNVO
- z.B. I — Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze §§ 17 und 20 BauNVO
- z.B. TH = 4,50 m — Traufhöhe = 4,50 m als Höchstmaß über öffentlicher Verkehrsfläche
- z.B. FH = 10,00 m — Firsthöhe = 10,00 m als Höchstmaß über öffentlicher Verkehrsfläche

4. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
§ 9 (1) Nr.2 BauGB

- ED — nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig § 22 (2) BauNVO
- Baugrenze § 23 (3) BauNVO
- Baulinie § 23 (4) BauNVO

5. Überbaubare Grundstücksflächen
§ 9 (1) Nr.2 BauGB

- Überbaubare Grundstücksflächen
- Nicht überbaubare Grundstücksflächen

6. Straßenverkehrsflächen
§ 9 (1) Nr.11 BauGB

- Straßenverkehrsfläche
- Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (verkehrsberuhigter Bereich)
- V — Verkehrsgrünfläche § 9 (1) Nr.15 BauGB i.V. mit § 9 (1) Nr.11 BauGB
- Straßenbegrenzungslinien sind nur beispielhaft dargestellt
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

7. Flächen für Versorgungsanlagen
§ 9 (1) Nr.12 BauGB

- Flächen für Versorgungsanlagen
- Zweckbestimmung: Elektrizität (Standorthinweis Trafostation)

8. Flächen für die Wasserwirtschaft
§ 9 (1) Nr. 16 BauGB

- Graben mit Fließrichtung
- GW Zone III B — Schutzgebiet für Grund- und Quellwassergewinnung Wasserschutzgebiet Zone III B

9. Hauptversorgungs-und Hauptabwasserleitungen
§ 9 (1) Nr.13 BauGB

- 20 kV - F — oberirdisch, 20 kV-Freileitung der Stadtwerke Hanau

10. Grünflächen
§ 9 (1) Nr.15 BauGB

- Öffentliche Grünfläche
- Zweckbestimmung: Spielplatz
- Zweckbestimmung: Grünanlage

11. Flächen und Maßnahmen für den Ausgleich
§ 9 (1a) BauGB

- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft § 9 (1) Nr. 20 BauGB
- AF — Ausgleichsfläche

12. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
§ 9 (1) Nr.20,25 BauGB

- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstige Bepflanzung § 9 (1) Nr. 25a BauGB

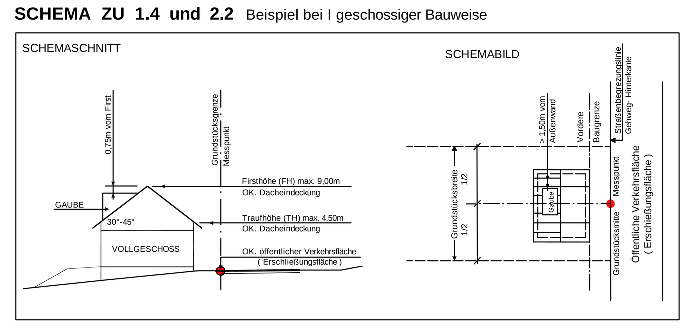
13. Sonstige Festsetzungen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes § 9 (7) BauGB
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. Abgrenzung des Maßes der baulichen Nutzung innerhalb des Baugebietes § 16 (5) BauNVO
- z.B. GD 30° bis 45° — Geneigte Dachflächen zulässig mit Angabe der Dachneigung
- Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen i. S. des Bundes-Immissionsschutzgesetzes § 9 (1) Nr.24 BauGB
- Stellung der baulichen Anlagen/ Firstrichtung

14. Sonstige Planzeichen

- vorhandene Flurstücksgrenzen
- geplante Grundstücksgrenzen (nicht rechtsverbindlich)
- 118,00 — Höhenlinien
- 5 — Maßlinie/ Maßzahl
- 89 — Flurstücksnummer

SCHEMA ZU 1.4 und 2.2 Beispiel bei I geschossiger Bauweise



1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN
§ 9 (1) BauGB

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

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist als besondere Art der baulichen Nutzung das allgemeine Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.

1.1.1 Wohngebiet

In den allgemeinen Wohngebieten sind gemäß § 4 (2) BauNVO als Regelnutzungen zulässig:
Nr. 1 Wohngebäude
Nr. 3 Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.

Ausnahmsweise sind gemäß § 4 (2) BauNVO zulässig:
Nr. 2 die der Versorgung des Gebiets dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,

Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 4 Abs.3 BauNVO sind nicht zulässig.

1.2 Bauweise
§ 9 (1) Nr. 2 BauGB

In der offenen Bauweise sind Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

1.3 Höchstzulässige Zahl von Wohnungen in Wohngebäuden
§ 9 (1) Nr. 6 BauGB

Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden ist differenziert in die Nutzungsschablone eingeschrieben.
In den mit WA/2Wo festgesetzten Gebieten sind in Einzelhäusern, Doppelhaushälften je 2 Wohnungen zulässig, wenn der festgesetzte Grünflächenanteil und der erforderliche Stellplatzbedarf auf dem Grundstück gesichert ist. Als ein Wohngebäude zählt das Einzelhaus und die Doppelhaushälfte.

1.4 Höhenlage und Höhe baulicher Anlagen
§ 9 (3) BauGB i. V. mit § 18 BauNVO

Die Höhenlage der baulichen Anlagen wird gemessen von Geländeoberkante.
Der Fertigfußboden Erdgeschossdecke darf 1,00 m nicht überschreiten. Ausnahmsweise kann eine andere Sockelhöhe zugelassen werden, wenn der Anschluss an die öffentliche Entwässerungsanlage dies erfordert oder durch Grundwasserverhältnisse unzumutbare Nachteile entstehen.
Das Höchstmaß der Trauf- und Firsthöhe ist der Nutzungsschablone zu entnehmen.
Die Traufhöhe und Firsthöhe wird gemessen von Oberkante öffentlicher Verkehrsfläche, (gemessen an der Grundstücksgrenze (Straßenbegrenzungslinie) in der Grundstücksmitte (vgl. Schemabild) und der der Verkehrsfläche zugewandten Außenwandfläche bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut (Oberkante Dacheindeckung). Bei Eckgrundstücken ist die tieferliegende Erschließungsfläche anzuhalten.

1.5 Geländeoberkante

Festgelegte Geländeoberkante ist die Oberkante Straße (Gradientenhöhe), gemessen in der Grundstücksmitte. Bei mehreren angrenzenden Verkehrsflächen gilt die höher liegende. Die Garten- bzw. Freiflächenoberkante ist mindestens auf die Höhe der Oberkante Straße zu modellieren. Bei Grundstücken, die an 2 Straßen anschließen, ist mindestens der Mittelwert aus den Höhenlagen der beiden Sraßen anzunehmen.

1.6 Umgrenzung von Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes
§ 9 (1) Nr. 24 BauGB

Innnerhalb der im Bebauungsplan festgelegten Umgrenzung sind folgende Maßnahmen festgesetzt:

1.6.1 **Passiver Schallschutz**
„Die Fassadenbauteile (d. h. Fenster, Außenwände und Dachflächen) schutzbedürftiger Räume der ersten Gebäudereihe entlang der L 3195 müssen die folgenden Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen nach den Tabellen 8 und 9, der zum Zeitpunkt des Bauantrages gültigen DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau" für die folgenden Lärmpegelbereiche erfüllen:
der L 3195 zugewandten Fassaden: LPB IV
Seitlichen Fassaden: LPB III

1.6.2 Die Schalldämmung der Fassaden mit Fenster ist nur dann gewährleistet, wenn die Fenster geschlossen sind. Die zusätzlichen Lüftungseinrichtungen sollen dabei eine Belüftung des Raumes ohne ein Öffnen der Fenster ermöglichen. Für weitere Informationen wird auf das Gutachen des TÜV-SÜD (L 5452-1) zum Schallimmissionsschutz verwiesen.
Für schutzbedürftige Räume sind auf den zur Wachenbuchener Straße (L 3195) hinweisenden Gebäudefassaden Schallschutzfensteranlagen mit schallgedämmte Lüftungselemente vorzusehen. Die Schalldämmung dieser Lüftungselemente ist an das erforderliche resultierende Schalldämm-Maß erf. R`w,res anzupassen.

1.7 Führung von Versorgungsanlagen und - leitungen
§ 9 (1) Nr. 13 BauGB

Alle Versorgungsleitungen (wie z. B. Telekommunikationsleitungen + Elektroleitungen bis einschließlich 20 kV) sind unterirdisch zu verlegen.

1.8 Flächen oder Massnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
§ 9 (1) Nr. 20, 25 BauGB

1.8.1 Grünflächen - und Gehölzanteil auf Privatgrundstücken
§ 9 (1) Nr. 25a BauGB

In den allgemeinen Wohngebieten sind mindestens 80% der nicht überbaubaren Grundstücksflächen als Garten oder Grünflächen anzulegen und zu unterhalten.
Auf jeden Grundstück ist mindestens ein Laubbaum, der auch ein hochstämmiger Obstbaum sein kann, zu pflanzen und zu pflegen.

1.8.2 Bepflanzung im Straßenraum

Innerhalb der Straßenverkehrsfläche der Planstraße A ist auf Pflanzstreifen oder- inseln eine einseitige Bepflanzung mit mind. 12 Laubbäume, an der Wacherbuchener Straße mind. 10 Laubbäume und auf den Planstraßen B bis E mind. 35 Laubbäume innerhalb der Straßenverkehrsfläche gleichen Artenspektrums herzustellen und zu pflegen.

1.8.3 Artenliste

Bei der Gestaltung und Bepflanzung der Flächen nach Ziffer 1.8.1 und 1.8.2 sind vorrangig einheimische und standortgerechte Gehölze zu verwenden, z. B.

Bäume: STU 14/16 cm		Sträucher: H 80/100 cm	
Feldahorn	Acer campestre	Kornelkirsche	Cornus mas
Spitzahorn	Acer platanoides	Roter Hartriegel	Cornus sanguinea
Bergahorn	Acer pseudoplatanus	Haselnuß	Corylus avellana
Hainbuche	Carpinus betulus	Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus
*Säulenhainbuche	Carpinus betulus `Fastigiata`	Liguster	Ligustrum vulgare
Winterlinde	Tilia corda	Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Stieleiche	Quercus robur	Hundsrose	Rosa canina
*Säuleneiche	Quercus robur `Fastigiata`	Salweide	Salix caprea
Eberesche	Sorbus aucuparia	Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
Traubeneiche	Quercus petraea	Wolliger Schneeball	Viburnum lantana
		Schlehe	Prunus spinos

* Empfehlung für Straßenbäume mind. STU 20/25 cm

Geeignete Obstsorten, Hochstamm, o.B., STU 7 cm:

Apfel	Birne / Zwetsche / Kirsche
Gelber Edelapfel	Birne: Bosc's Flaschenbirne
Winterrambour	Gute Graue
Ditzels Rosenapfel	
Schafsnase	Zwetsche:
Kaiser Wilhelm	Nancy Reneldode
Schöner aus Boskoop	Hauszwetsche
Bismarkapfel	
Gewürzluike	Kirsche:
	Telckners Schwarze
Speierling	Königskirsche, Typ Querfurt
	Schneiders späte Knorpelkirsche

Geeignete Pflanzenarten für Dachbegrünungen:

Stauden:		Gräser:	
Kleines Habichtskraut	Hieracium pilosella	Gemsenschwingel	Festuca rupicaprina
Scharfer Mauerpfeffer	Sedum acre	Wimperperlgras	Melica ciliata
Milder Mauerpfeffer	Sedum sexangulare	Niedrige Segge	Carex humilis
Purpurrote Fetthenne	Sedum telephium	Frühlingssegge	Carex caryophyllea
Frühlingsfingerkraut	Potentilla neumanniana		
Felsennelke	Petrorhagia saxifraga		
Echte Hauswurz	Sempervivum tectorum		
Ästige Graslilie	Anthericum ramosum		
Großblütige Braunelle	Prunella grandiflora		

Geeignete Pflanzenarten für Fassadenbegrünungen:

Selbstklimmer		Mit Kletterhilfe	
Wilder Wein	Parthenocissus quinquefolia	Bergrebe	Clematis montana 'rubens'
	Parthenocissus tricuspidata 'Veitschii '	Waldrebe	Clematis in Arten
Efeu	Hedera helix	Geißblatt	Lonicera in Arten
		Kletterrosen	Rosa in Arten
		Knöterich	Polygonum aubertii
		Wein	Vitis vinifera
		Blaurege	Wisteria sinensis

1.9. Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich
§ 9 (1a) BauGB

AF B Maßnahmen im Teilplan B

1.9.1 Ein Ausgleich erfolgt durch Ökopunkte aus dem Stadtwald der Stadt Hanau. Hierzu wurde in der östlich der L 3008 auf den Flurstück 3/5 tw. der Flur 15, Gemarkung Mittelbuchen, Abteilung 58 A2. eine 48.500 m² große Teilfläche des Ökokontos herangezogen und als Teilplan B in den Bebauungsplan aufgenommen.
Als Maßnahme ist vorgesehen, die alten Eichen-, Ulmen- und Buchenbestände unter Prozessschutz zu stellen.

2. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN
§ 9 (4) BauGB in Verb. mit § 81 HBO

2.1 Anlegen von Zisternen
§ 9 (4) BauGB in Verb. mit 81 HBO

Das auf den Dachflächen anfallende Niederschlagswasser ist über ein getrenntes Leitungsnetz in Zisternen zu sammeln und auf dem jeweiligen Grundstück zu verwenden.
Das Fassungsvermögen der Zisterne beträgt 3,0 cbm pro WE, jedoch mind. 4,5 cbm pro Grundstück.
Das überschüssige Niederschlagswasser ist dem Kanalnetz zuzuführen.
Hinweis:
Die Zisterngrösse ist nachzuweisen.

2.2 Dachgestaltung
Dachform/Dachneigung

In den festgesetzten Baugebieten sind mit Ausnahme des Baufensters südlich der Büchertalstraße nur geneigte Dachflächen für die Hauptnutzung zulässig.
Die zulässige Dachneigung ist der Nutzungsschablone zu entnehmen.

Dacheindeckung/Dachfarbe
~~Es ist nur kleinteiliges Material wie z. B. Betondachsteine, Tonziegel etc. in der Farbe rot bis rotbraun sowie Dachbegrünungen. Bei einer Dachneigung unter 15° sind auch großflächige Materialien zulässig.~~

Durch Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 17.03.2008 / Amtliche Bekanntmachung vom 04.04.2008 wie folgt geändert:

Es ist nur kleinteiliges Material wie z.B. Betondachsteine, Tonziegel etc. in der Farbpalette rot, braun und anthrazit / schwarz sowie Dachbegrünungen zulässig. Bei einer Dachneigung unter 15° sind auch großflächige Materialien zulässig.

Dachaufbauten
Gauben sind als Sattel-, Schlepp- oder Tonnengauben auszuführen und auf die Hälfte der Hausbreite zu beschränken. Gauben haben vom First einen Mindestabstand von 0,75m und von der Giebelwand mindestens ein Abstand von 1,50 m einzuhalten. Werden mehrere Gauben auf der Dachfläche angeordnet, sind sie als horizontales Band auszuführen und in einem einheitlichen Format zu gestalten.

2.3 Stellplätze, Garagen, Carports und Vorgartengestaltung

Garagen, Carports und Gartenhütten sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche oder auf den dafür festgesetzten Flächen zulässig. In begründeten Fällen darf ausnahmsweise die überbaubare Grundstücksfläche für Garagen überschritten werden. Dabei ist längsseitig ein Mindestabstand von 1,0m zwischen der Garage und der Straßenbegrenzungslinie einzuhalten, mit der Maßgabe, dass die Flächen zwischen Garage und Straßenverkehrsfläche dauerhaft zu begrünen sind.
Pro Grundstück werden maximal 65% der strassenseitigen, nicht überbaubaren Grundstücksfläche für PKW - Stellplätze einschliesslich der Garagenzufahrt und der Gebäudezuwegung zugelassen.
Stellplätze und Garagenzufahrten sind in wasser- und luftdurchlässigen Belägen herzustellen (z. B. Ökopflaster, Rasengittersteine, Schotterrasen). Andere Gestaltungsmaterialien sind in begründeten Ausnahmefällen zulässig, wenn der Versiegelungsgrad so gering wie möglich gehalten wird. Die verbleibenden Restflächen sind als Grünflächen anzulegen und mit mindestens 25%-igem Gehölzanteil (siehe Artenliste) gärtnerisch zu gestalten. Auf den PKW - Stellplätzen ist auf Pflanzstreifen oder -inseln jeweils für 5 zusammenhängende Stellplätze ein standortgerechter, hochstämmiger Laubbaum zu pflanzen und zu pflegen.

2.4 Einfriedungen

Straßenseitige Einfriedungen sind bis zu einer Höhe von 0,80 m zulässig.

2.5 Farbgebung baulicher Anlagen

~~Fassaden sind als Putzfassaden auszubilden. Nicht zugelassen werden Kunststoffverkleidungen und Imitate von natürlichen Stoffen sowie reflektierende, glänzende oder glasierte Materialien. Als Farben für die Gestaltung der Außenwände der baulichen Anlagen sind nur Weiß und aus Weiß durch Abtönen gewonnene blasse Farbtöne (Pastelltöne) zulässig. Als Außenanstriche an den Wandflächen unzulässig sind grelle und glänzende Farben. Die Festsetzungen gelten auch für Anbauten, Nebengebäuden und Garagen, die farblich an das Hauptgebäude anzupassen sind.~~

Durch Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 17.03.2008 / Amtliche Bekanntmachung vom 04.04.2008 wie folgt geändert:

Nicht zugelassen sind reflektierende, glänzende oder glasierte Materialien. Als Außenanstriche an den Wänden sind grelle und glänzende Farben unzulässig. Die Festsetzungen gelten auch für Anbauten, Nebengebäude und Garagen, die farblich an das Hauptgebäude anzupassen sind.

~~**2.6 Gebäudelängen**~~

~~Die der Erschließungsseite zugeordnete Gebäudefront wird auf 18m incl. Garage begrenzt; dies gilt auch für die Gesamtfrontlänge von Doppelhäusern. Hiervon ausgenommen ist die Bebauung ohne Wohnungsbegrenzung um den Kreisverkehrsplatz.~~

Durch Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 13.07.2009 / Amtliche Bekanntmachung vom 20.07.2009 wie folgt geändert:

Ziffer 2.6 „Gebäudelängen" wird aufgehoben

3. HINWEISE

3.1 Die Nutzung des Regenwassers als Brauchwasser (z.B. Toilettenspülung) wird empfohlen. Zur Sicherstellung der hygienischen und sicherheitstechnischen Belange sind die Anlagen nach den einschlägigen technischen Regeln (DIN 1988 etc.) auszuführen und zu betreiben. Anforderungen für Bau und Betrieb der Anlagen sind in einem Erlaß der Hess. Ministeriums für Umwelt, Energie, Jugend, Familie und Gesundheit vom 4.2.1999 III 7-79e 02.37.11 (StAnz. 10/1999 S. 709) enthalten.

3.2 Sonnenkollektoren sind erwünscht. Die Hauptfirstrichtung sollte sich in Ost-West-Richtung orientieren, um bei einer Nutzung der Solarenergie Vorteile zu erhalten.

3.3 Wohnräume mit großen Fenstern und Terrassen sind nach Süden bis Westen auszurichten. An der Südfassade sollte der Fensterglasanteil optimal ca. 30 % betragen.

3.4 Die Dachflächen von Flachdächern/- und Flachdachgaragen sollten aus ökologischen Gründen als dauerhaft begrünte Dächer ausgeführt werden.

3.5 Werden im Rahmen von Baumaßnahmen, insbesondere bei Ausschachtungsarbeiten Bodenkontaminationen und sonstige Beeinträchtigungen festgestellt, von denen eine Gefährdung für Mensch und Umwelt ausgehen kann, ist umgehend das Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Staatl. Umweltamt Frankfurt oder das Bauaufsichts- und Umweltamt der Stadt Hanau zu benachrichtigen. Die weitere Vorgehensweise ist dann abzustimmen.

3.6 Der kulturfähige Unterboden ist zu sichern und auf den Grundstücken zur Auffüllung und zur Geländeund Gartenmodellierung zu verwenden.

3.7 "Aus dem Umfeld des Baugebietes sind archäologische Fundstellen aus mehreren Zeitstellungen (Befunde der Eisenzeit und des Mittelalters) zu erwarten.

Da bei Baumaßnahmen mit dem Auftreten von Bodendenkmälern zu rechnen ist, ist die Untere Denkmalschutzbehörde mindestens zwei Wochen vor Beginn der Arbeiten zu benachrichtigen, damit eine baubegleitende Untersuchung durchgeführt werden kann. Die Kosten trägt der Planbetreiber/Verursacher.

Die Unterlassung dieser Meldung ist gemäß § 75 Abs. 8 HBO eine Ordnungswidrigkeit, die mit einem Bußgeld geahndet werden kann.

Bei Erdarbeiten können jederzeit Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände, z.B. Scherben, Steingeräte, Skelettreste entdeckt werden. Diese sind nach § 20 HDSchG unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Archäologische Denkmalpflege, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde Hanau zu melden. Funde und Fundstellen sind in unverändertem Zustand und in geeigneter Wesie bis zu einer Entscheidung zu schützen. (§ 20 Abs. 3 HDSchG)."

3.8 Bei Doppelhäusern sind die Dächer in Form, Neigung, Material und Farbton aufeinander abzustimmen.

3.9 Garagen benachbarter Grundstücke sind in ihrer Dachneigung, Dacheindeckung, Material und Farbton aufeinander abzustimmen .

3.10 Bei erforderlichen Erdarbeiten im Rahmen der geplanten Bautätigkeit ist auf Spuren ehemaligen Bergbaus zu achten. Die Gesamtfläche liegt in dem Braukohle verliehenen Bergwerksfeld " Hagen ". Es bestehen z. Zt. keine Erkenntnisse, dass kein Bergbau umgegangen ist. Auf Anzeichen alten Bergbaus ist trozdem zu achten. Eventuell vorhandene Hohlräume sind zu verfüllen und zu verdichten.

3.11 Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich in der Zone III B der Trinkwassergewinnungsanlage-Wasserwerk III in Hanau/ Wilhelmsbad (vom 31.01.1970, StAnz. 10/1970, S. 537).
Die geltenden Verbote der Festsetzungsverordnung sind zu beachten.

3.12 Baugrund, Öffentliches Kanalnetz, Gründungsberatung
Es wird empfohlen, objektbezogene Baugrunduntersuchungen und Gründungsberatung durchzuführen sowie den höchsten Grundwasserstand prüfen zu lassen. Das Ergebnis der Untersuchungen ist maßgebend für die Ausführung und Sicherung an der baulichen Anlage.
Insbesondere ist bei objektbezogenen Baugrunduntersuchungen mit Feststellung der höchsten Grundwasserstände über die Notwendigkeit von wasserundurchlässigen Kellerkonstruktionen (weiße Wanne) und wasserdichten Kellerfensterlichtschächten zu entscheiden. Dieser Entscheidung kommt besondere Bedeutung in Bezug auf die dauerhafte Funktionstüchtigkeit der baulichen Anlage zu.

3.13 Fassadenbegrünungen
Überwiegend fensterlose Außenwandfassaden sollten dauerhaft mit Kletterpflanzen begrünt werden. Klettergerüste sollten dabei einen Achsabstand von 5 m nicht überschreiten. Pro Gerüst sollten mindestens 3 Pflanzen gepflanzt werden.
Bei Selbstklimmern sollten an den überwiegend geschlossenen Außenwänden über die gesamte Länge mindestens 1 Pflanze pro m gepflanzt werden.

3.14 Lärmschutz
Für die übrigen Fassaden der Gebäude bis zu einem Abstand von 50m, gemessen von Straßenmitte Wachenbuchener Straße, wird der Lärmpegelbereich III empfohlen.

Rechtsgrundlagen

1. Baugesetzbuch (BauGB) in der Neufassung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 21 des Gesetzes vom 21.06.2005 (BGBl. I S. 1818)
2. §§ 1 bis 23 der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) vom 23.01.1990, BGBl. I S. 132), zuletzt geändert am 22.04.1993 (BGBl. I S. 466).
3. §§ 1 bis 3 der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58).
4. Hessische Bauordnung (HBO) vom 18.06.2002, (GVBl. I S. 274), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.07.2005 (GVBl. I S. 434).
5. Hessische Gemeindeordnung (HGO) vom 25.02.1952 (GVBl. S. 11) in der Fassung vom 01.04.2005 (GVBl. 2005 I S. 142).

Verfahrensvermerke

Katastervermerk
Die Darstellungen der Grenzen und die Bezeichnungen der Flurstücke stimmen mit dem Nachweis des Liegenschaftskatasters mit Stand vom 10.06.2005 überein.

gez. Gutberlet
Hanau, den 03.04.2007 .... Vermessungsdirektor

1. Aufstellungsbeschluss
Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Hanau hat am 11.10.2004 und 23.05.2005 gem. § 2 Abs.1 BauGB die Aufstellung dieses Bebauungsplanes beschlossen. Die Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte am 10.06.2005.

2. Frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung § 3 (1) UND § 4 (1) BauGB
Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung erfolgte in der Zeit vom 20.06.2005 bis einschließlich 01.07.2005.
Die frühzeitige Behördenbeteiligung erfolgte in der Zeit vom 15.08.2005 bis einschließlich 16.09.2005.

3. Offenlegungsbeschluss
Am 20.02.2006 wurde dieser Bebauungsplan von der Stadtverordnetenversammlung gebilligt und seine Offenlegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.
Die 1. Offenlegung des Bebauungsplanentwurfes einschließlich Begründung erfolgte in der Zeit vom 26.06.2006 bis einschließlich 28.07.2006.
Ort und Dauer der Auslegung wurden am 17.06.2006 ortsüblich bekannt gemacht mit dem Hinweis, dass Äußerungen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können.
Die 2. Offenlegung erfolgte in der Zeit vom 18.09.2006 bis einschließlich 18.10.2006, und wurde am 09.09.2006 ortsüblich bekannt gemacht.

4. Satzungsbeschluss
Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Hanau hat am 29.01.2007 den Bebauungsplan gem. § 5 der Gemeindeordnung und gem. § 10 BauGB als SATZUNG beschlossen.

gez. Weicker
Hanau, den 03.04.2007 .... Baudirektor

Die ordnungsgemäße Durchführung der oben genannten Verfahrensschritte wird hiermit bestätigt.

gez. Kaminsky
Hanau, den 03.04.2007 .... Oberbürgermeister

Ausgefertigt am: 08.06.2007

gez. Kaminsky
Hanau, den 08.06.2007 .... Oberbürgermeister

Der Bebauungsplan wurde ortsüblich bekannt gemacht und wird damit rechtskräftig. am: 09.06.2007

gez. Weicker
Hanau, den 09.06.2007 .... Baudirektor

Dieser Bebauungsplan wurde im Auftrag der Stadt Hanau durch die Planungsgruppe Zimmer + Egel GbR erarbeitet.

Hanau - Wolfgang, den 11.12.2006

Dieser Bebauungsplan besteht aus dem Bebauungsplan "Mittelbuchen West" (Teilplan A) und dem Teilplan B Ausgleichsfläche/ Ersatzmaßnahme. Der Teilplan B ist rechtskräftiger Bestandteil des Bebauungsplanes.

Mehrausfertigung - Stadt

Bebauungsplan Nr.102

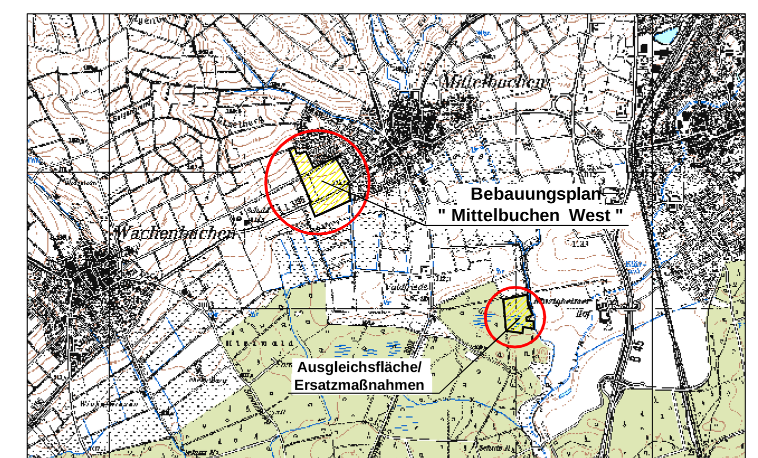
"Mittelbuchen West"

Stadt Hanau
Stadtteil Mittelbuchen

PLANUNGSGRUPPE
ZIMMER + EGEL GbR
ARCHITEKTURBÜRO FÜR STÄDTEBAU UND LANDSCHAFTSPLANUNG
TECHNOLOGIEZENTRUM
RODENBACHER CHAUSSEE 6
63457 HANAU - WOLFGANG
PHONE 0 61 81 / 58 21 76-79 FAX 0 61 81 / 58 21 75
e-Mail: Planungsgruppe-ZEG@t-online.de
www.Planungsgruppe-ZEG.de

M. 1:1000

Projekt-Nr.	Verfahrensstand		
03078 - 00	Satzung	Bearbeitet	Zimmer / Egel
		Gezeichnet	Egentenmeier
		Geprüft	Zimmer / Egel
		Fertiggestellt	11.12.2006



Übersichtskarte