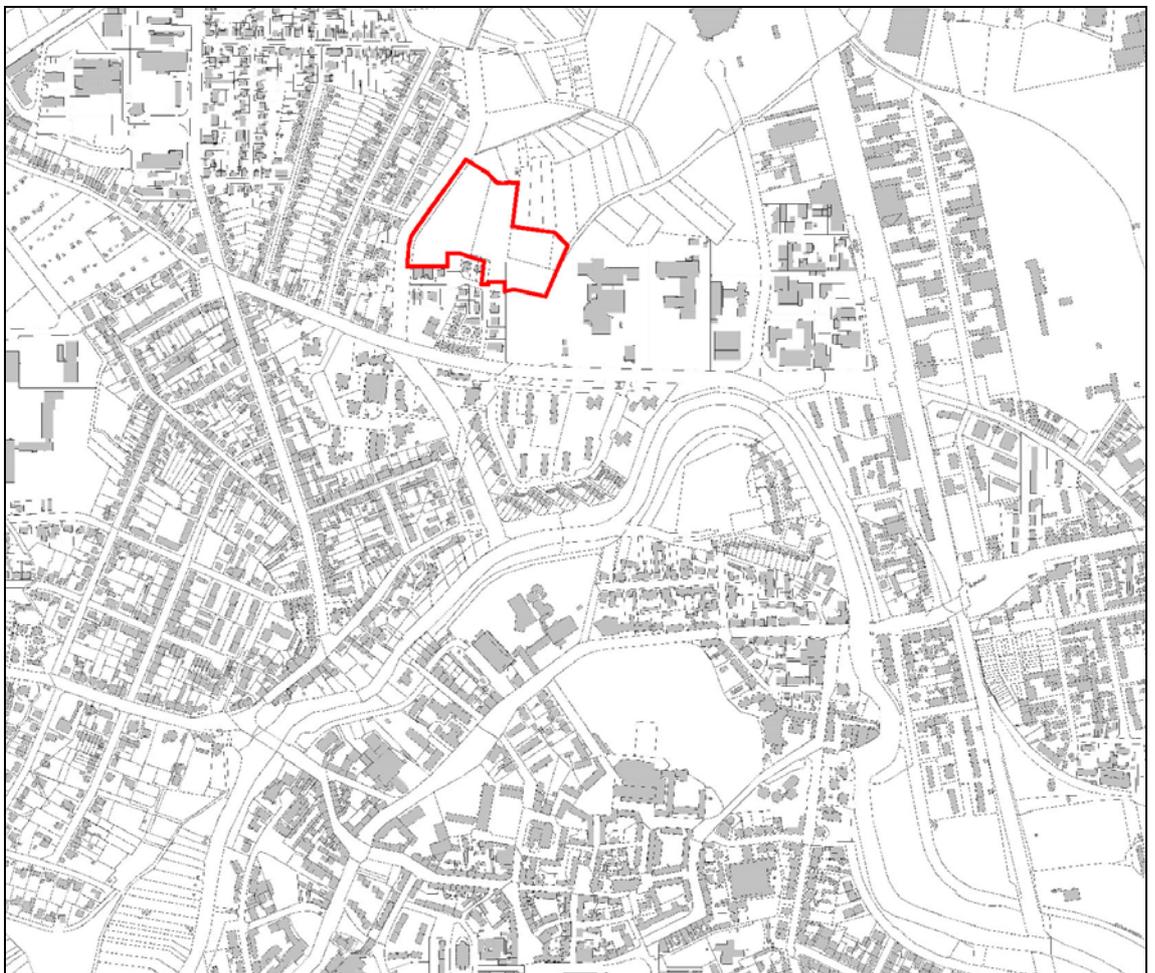


**Stadt Hanau**

**Begründung zum Bebauungsplan  
Nr. 24.2 'Im Venussee'**



**Satzung von 27.01.2014**

Satzung vom 27.01.2014

---

**Impressum**

**Auftraggeber:**

Stadt Hanau  
Hessen-Homburg-Platz 7  
63452 Hanau

Fachbereich Grundstücke und Logistik  
Tel. 06181 / 295-0  
Fax 06181 / 295-999  
E-Mail: grundstuecke-logistik@hanau.de  
stadtplanungsamt@hanau.de

**Auftragnehmer:**

Freischlad + Holz  
Planung und Architektur

Spreestraße 3a  
64295 Darmstadt

Tel. 06151 / 130 988-0  
Fax 06151 / 3 31 32  
E-Mail: office@freischlad-holz.de

Brigitte Holz

im Zusammenwirken mit:

Herwarth + Holz  
Planung und Architektur

Schlesische Straße 27  
10997 Berlin

Tel. 030 / 61 654 78-0  
Fax 030 / 61 654 78-28  
E-Mail: kontakt@herwarth-holz.eu

Brigitte Holz

Bearbeitung:  
Dirka Kuhlmann, Marion Bauthor, Kerstin Thureau

Berlin, Dezember 2013

Satzung vom 27.01.2014

**Inhalt**

<b>1</b>	<b>Erfordernis und Ziel des Bebauungsplans .....</b>	<b>5</b>
<b>2</b>	<b>Lage des Plangebiets und räumlicher Geltungsbereich .....</b>	<b>5</b>
<b>3</b>	<b>Planerische Ausgangssituation .....</b>	<b>5</b>
3.1	Regionaler Flächennutzungsplan .....	5
3.2	Landschaftsplan .....	6
3.3	Bebauungspläne .....	7
3.4	Sonstige städtische Satzungen.....	8
<b>4</b>	<b>Landschaftsschutz / Denkmalschutz .....</b>	<b>8</b>
<b>5</b>	<b>Berücksichtigung der Umweltbelange .....</b>	<b>9</b>
5.1	Grundlagen der Umweltprüfung.....	9
5.2	Vorbereitete Eingriffe in Natur und Landschaft .....	9
<b>6</b>	<b>Bestandsbeschreibung und städtebauliche Situation .....</b>	<b>11</b>
6.1	Bestehende Nutzung .....	11
6.2	Verkehrliche Anbindung.....	11
6.3	Ver- und Entsorgung .....	12
<b>7</b>	<b>Städtebauliches / Landschaftsplanerisches Konzept .....</b>	<b>12</b>
<b>8</b>	<b>Begründung der bauplanungsrechtlichen Festsetzungen .....</b>	<b>14</b>
8.1	Art der baulichen Nutzung .....	14
8.2	Höchstzulässige Zahl der Wohnungen .....	14
8.3	Maß der baulichen Nutzung.....	15
8.3.1	Grundflächenzahl / Geschossflächenzahl.....	15
8.3.2	Zahl der Vollgeschosse und Höhe der baulichen Anlagen .....	16
8.4	Bauweise .....	21
8.5	Überbaubare Grundstücksflächen .....	21
8.6	Flächen für erforderliche Nebenanlagen.....	22
8.6.1	Stellflächen für Müllsammelbehälter .....	22
8.6.2	Stellplätze und Garagen .....	22
8.7	Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind .....	24
8.8	Verkehrsflächen .....	24
8.9	Flächen für Versorgungsanlagen .....	25
8.10	Aufschüttung der Baugrundstücke .....	25
8.11	Flächen für die Wasserwirtschaft und zur Regelung des Wasserabflusses .....	26
8.12	Grünflächen.....	27
8.13	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft.....	27
8.13.1	Entwicklung und Gestaltung von Grünflächen .....	27
8.13.2	Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen .....	28

8.13.3	Begrünung und Bepflanzung auf privaten Grundstücken .....	28
8.13.4	Versickerung von Oberflächenwasser .....	28
8.13.5	Baumpflanzungen im öffentlichen Raum.....	29
8.13.6	Insektenfreundliche Beleuchtung .....	29
8.13.7	Einschränkung der Anpflanzungen im Deichbereich .....	29
8.13.8	Zuordnung von externen Ausgleichsmaßnahmen.....	30
<b>9</b>	<b>Begründung der auf Landesrecht beruhenden Regelungen .....</b>	<b>30</b>
9.1	Örtliche Bauvorschriften .....	30
9.1.1	Gestaltung baulicher Anlagen .....	30
9.1.2	Einfriedungen.....	31
9.2	Verwertung von Niederschlagswasser.....	31
<b>10</b>	<b>Nachrichtliche Übernahmen, Kennzeichnungen und weitere Hinweise .....</b>	<b>31</b>
10.1	Kennzeichnungen, nachrichtliche Übernahmen .....	31
10.2	Weitere Hinweise .....	33
<b>11</b>	<b>Weitere städtebauliche Maßnahmen im Kontext des Vorhabens .....</b>	<b>35</b>
11.1	Aufstellung der Gestaltungssatzung 'Im Venussee' .....	35
11.2	Bodenordnung für das Plangebiet .....	35
<b>12</b>	<b>Auswirkungen des Bebauungsplans .....</b>	<b>35</b>
12.1	Auswirkungen auf die Umwelt .....	35
12.2	Auswirkungen auf den Finanzhaushalt .....	35
<b>13</b>	<b>Flächenstatistik.....</b>	<b>36</b>
<b>14</b>	<b>Verfahren .....</b>	<b>36</b>
14.1	Aufstellungsbeschluss.....	36
14.2	Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit .....	37
14.3	Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange.....	37
14.4	Öffentliche Planauslegung.....	37
14.5	Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange.....	38
<b>15</b>	<b>Rechtsgrundlagen.....</b>	<b>39</b>
<b>16</b>	<b>Anlage: Textliche Festsetzungen des Bebauungsplans .....</b>	<b>40</b>

## **1 Erfordernis und Ziel des Bebauungsplans**

Die Stadt Hanau verfolgt das Ziel, die ehemals landwirtschaftlich genutzte brachgefallene Fläche nördlich des bestehenden Wohnquartiers 'Im Venussee', nördlich des Alten Rückinger Wegs, als innenstadtnahes Wohnquartier zu entwickeln.

Anlass der Planung ist, der anhaltenden Nachfrage nach Wohnbauland über die Deckung des Bedarfs auf vorrangig innenstadtnahen Flächen innerhalb der Stadtgrenzen Rechnung zu tragen. Einerseits soll damit eine Abwanderung der Wohnbevölkerung in das Hanauer Umland verhindert werden. Andererseits wird die Stärkung der kreisfreien Stadt Hanau als Wohn- und Arbeitsstandort verfolgt. Die Nachfrage nach innerstädtischem Baugrund ist in Hanau ungebrochen. Sie fokussiert sich zunehmend auf selbstgenutztes kleinteiliges Wohneigentum in grünem Umfeld. Bestehende Bebauungspläne bieten nur noch wenige Baulandreserven, denen städtebaulich die klassischen Konzeptionen von Einfamilienhaussiedlungen zugrundeliegen.

Auf der Grundlage des sparsamen und flächenschonenden Umgangs mit Grund und Boden und der von der Raumordnung geforderten Innenentwicklung stellt die Fläche des Geltungsbereichs ein nachfragegerechtes Angebot an Wohnbauland innerhalb der Stadtgrenzen Hanaus sicher. Die bauliche Fortsetzung des bestehenden Quartiers 'Im Venussee' in Richtung Norden entspricht dem Konzept der Innenentwicklung unter Berücksichtigung ökonomischer und nachhaltiger Aspekte.

## **2 Lage des Plangebiets und räumlicher Geltungsbereich**

Das Bebauungsplanareal, das sich ca. 1,5 km nördlich der Hanauer Innenstadt befindetet, weist eine Größe von 2,9 ha auf. Das Gebiet liegt zwischen dem Fallbach im Westen und dem Diebacher Weg im Osten. Im Süden des Plangebiets schließt sich die in den letzten Jahren entstandene Einfamilienhaussiedlung an, die durch die Straße 'Im Venussee' erschlossen wird.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst in der Gemarkung Hanau, Flur 64, die Flurstücke 46, 47, 728, 729, 730/1, 733/1, 734, 735 sowie teilweise das Flurstück 31/1 (Fallbach).

## **3 Planerische Ausgangssituation**

### **3.1 Regionaler Flächennutzungsplan**

Im Regionalen Flächennutzungsplan (RegFNP) mit der Bekanntmachung vom 17. Oktober 2011 (Staatsanzeiger 42/2011) wird die Fläche des Geltungsbereiches überwiegend als Wohnbaufläche dargestellt. Der östliche Grünbereich der Bebauungsplanung (Grünflächen 'ÖG3' und 'ÖG4') ist als ökologisch bedeutsame Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft dargestellt. Überlagert wird diese Fläche durch ein Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen. Diese Nutzungs- und Flächenverteilung verfolgt auch der Bebauungsplan.

Unter Berücksichtigung der generalisierenden Flächendarstellungen im RegFNP wird durch den Bebauungsplan über die im RegFNP dargestellte Wohnbaufläche hinausgehend keine Siedlungsfläche entwickelt. Mit den vorliegenden Planungszielen des Bebauungsplans wird den unter Punkt 3.4 im allgemeinen Teil zum RegFNP genannten Grundsätzen, wie dem Anschluss an die bestehende Ortslage und der angemessenen Durchgrünung der Siedlungsstruktur, Rechnung getragen.

Satzung vom 27.01.2014

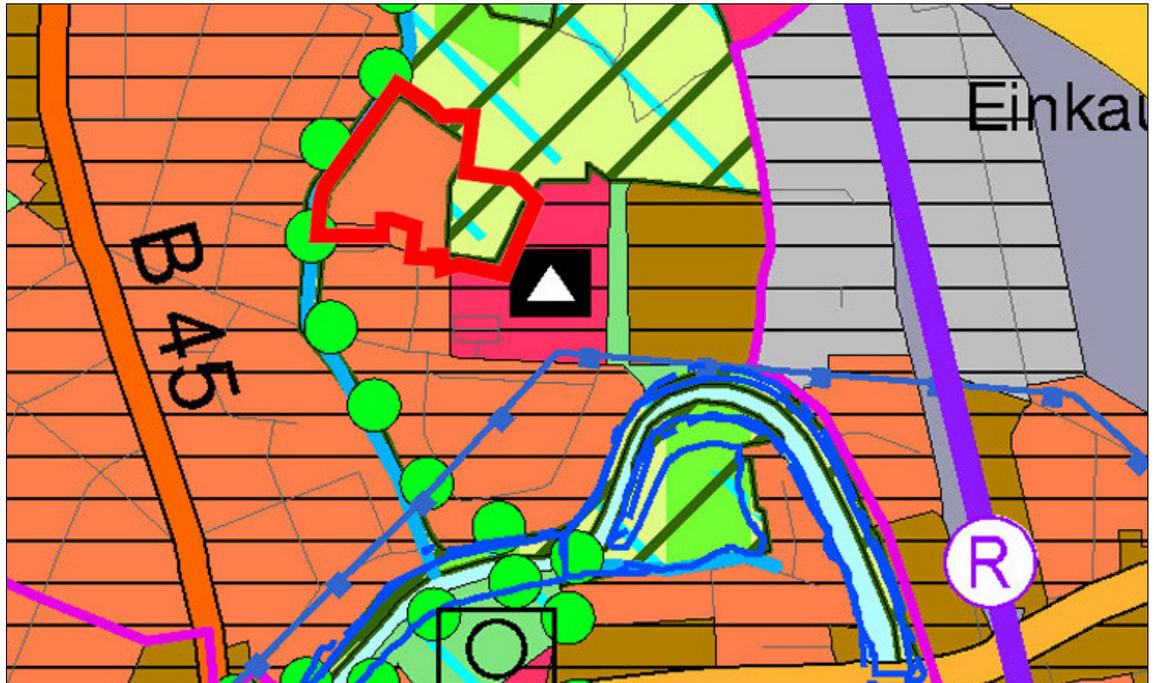


Abbildung 1: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan mit Kennzeichnung des Plangebiets 'Im Venussee'

Der RegFNP gibt Dichtewerte für verschiedene Siedlungstypen vor, die im Rahmen der Bauleitplanung einzuhalten sind. In verstärkter Besiedlung und ihrer Umgebung ist gemäß Ziel Z3.4.1-9 eine Dichte von 35 bis 50 Wohneinheiten je Hektar einzuhalten. Dieser Wert ist für das vorliegende Plangebiet heranzuziehen. Von den unteren Werten kann in Ausnahmen abgewichen werden. Die Unterschreitung der Dichtevorgabe für das Plangebiet 'Im Venussee' wird in Kapitel 8.2 'Höchstzulässige Zahl der Wohnungen' begründet.

Das Plangebiet befindet sich außerhalb des im Regionalen Flächennutzungsplan ausgewiesenen Siedlungsbeschränkungsgebiets, das den Verkehrsflughafen Frankfurt Main umgibt, in dem die Ausweisung neuer Wohnbauflächen und Mischgebiete im Rahmen der Bauleitplanung nicht zulässig ist.

Die Ziele der übergeordneten Planung werden über den Bebauungsplan in verbindliches Planungsrecht überführt und konkretisiert. Dem Entwicklungsgebot nach § 8 Absatz 2 BauGB i.V.m. dem Anpassungsgebot des § 1 Absatz 4 BauGB wird mit dem vorliegenden Bebauungsplan entsprochen.

### 3.2 Landschaftsplan

Auf Grundlage des Bundesnaturschutzgesetzes i.V. mit dem Hessischen Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (HAGBNatSchG) vom 20. Dezember 2010 sind gemäß § 6 HAGBNatSchG Landschaftspläne aufzustellen. In den Landschaftsplänen sind die örtlichen Erfordernisse und Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege flächendeckend darzustellen. Sie stellen den Zustand von Natur und Landschaft dar und legen für die verschiedenen Naturräume des Plangebiets Leitbilder und die Maßnahmen fest, die notwendig sind, um das jeweilige Leitbild zu verwirklichen.

Der Landschaftsplan für das Gebiet der Stadt Hanau wird durch ein landschaftsplanerisches Fachgutachten ersetzt.<sup>1</sup> Von den Inhalten des Fachgutachtens ist das Plangebiet partiell wie folgt berührt:

<sup>1</sup> Gutachten vom 04.12.2001 mit Genehmigungsvermerk des Regierungspräsidiums Darmstadt von Mai 2003

Satzung vom 27.01.2014

---

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes zeigt die 'Bestandskarte' neben jungen Grünlandbrachen, Gebüschern und Feldgehölzen auch gehölzreiche Sukzessionsflächen auf. Bei der Bewertung des Landschaftsbilds wird das Plangebiet innerhalb der Bewertungsstufe III mit Elementen beschrieben, die das Erleben der Landschaft beeinträchtigen und das Landschaftsbild negativ beeinflussen, da sich innerhalb des Landschaftsraums naturraumuntypische Elemente befinden. Der Bereich '4b – Fallbach-Venussee' wird hinsichtlich des Erholungs- und Naturraumwerts als wenig geeignet eingestuft, da der Fallbach künstlich angelegt wurde und heute nur in einem naturfernen Zustand wahrnehmbar ist.

Die Teilkarte 'Landschaftsbild / Entwicklungsbedarf' zeigt das Ziel einer naturnahen Gestaltung des Fallbachs einschließlich der Randstreifen und Ufergehölze auf. Zugleich wird für die Plangebietsflächen östlich des Fallbachs die Erhaltung und Extensivierung der Grünlandnutzung als Ziel formuliert.

Der Bereich des Fallbachs wird in der Karte 'Geschützte Lebensräume gemäß § 23 HENatG, Schutzgebiets- und Biotopverbundsystemkonzeption' als Teil eines Biotopflächenverbunds ausgewiesen.<sup>2</sup> Darüber hinaus zeigt die Karte für das Plangebiet partiell Biotope nach § 23 HENatG (gemäß damaliger Fassung) für verschiedene Vegetationen auf und verweist auf Fundflächen für geschützte Tierarten.

Im Kontext der Belange des Wasserhaushalts dienen die Flächen in mittlerer bis hoher Qualität der Regenwasserabflussregulation. Aufgrund der geringen Grundwasserflurabstände ( $\leq 2,00\text{m}$ ) wäre im Falle einer landwirtschaftlichen Nutzung lediglich eine extensive Landwirtschaft möglich. Für das Schutzgut Klima wird dargestellt, dass das örtliche Klima im nördlichen Umfeld des Plangebiets durch Kaltluftentstehungsräume geprägt ist, die erhalten bleiben und in Belüftungsschneisen überführt werden sollen. Bei einer Bebauung des Gebiets ist daher von einer dichten und queringelartigen Bebauung und Grünraumgestaltung abzusehen.

Im Teilplan 'Mögliche Konflikte zwischen Siedlungsentwicklung und Landschaftsplanung' ist das Plangebiet als Wohngebietserweiterung mit Auflagen dargestellt. Zu den Auflagen gehören insbesondere:

- die Verhinderung einer Barrierewirkung für Kaltluftströme
- die Schaffung versickerungsoffener Flächen
- die Eindämmung des klimatischen Wärmeinseleffektes durch Vermeidung von stark versiegelten Flächen
- die Erhaltung und naturnahe Qualifizierung von Sichtachsen und Grünbereichen im Sinne einer Naherholungsfunktion.

Parallel zum vorliegenden Bebauungsplanverfahren wird eine Umweltprüfung durchgeführt, die die konkreten Auswirkungen des geplanten Vorhabens auf Natur und Landschaft zum Gegenstand hat (s. Kapitel 5).

### 3.3 Bebauungspläne

Rechtsverbindliche Bebauungspläne sind weder innerhalb des Geltungsbereichs des vorliegenden Bebauungsplans noch in direkter Umgebung aufgestellt.

---

<sup>2</sup> Auszug aus dem Umweltbericht: "Dieser Schutzstatus besteht nach dem aktuellen BNatSchG bzw. HAGBNatSchG für „Gehölze feuchter und nasser Standorte“ nicht mehr. Ufergehölzsäume sind nach § 30 Absatz 2 Nr. 1 nur insoweit geschützte Biotope, als es sich um „natürliche oder naturnahe Bereiche fließender und stehender Binnengewässer einschließlich ihrer Ufer und der dazugehörigen uferbegleitenden natürlichen oder naturnahen Vegetation (...)“ handelt. Dies am Fallbach nicht der Fall."

Satzung vom 27.01.2014

---

### **3.4 Sonstige städtische Satzungen**

Für die Umsetzung der Planung gelten die entsprechenden Satzungen der Stadt Hanau, insbesondere:

#### **Stellplatzsatzung**

Auf der Grundlage der Stellplatzsatzung der Stadt Hanau ergeben sich für das Plangebiet Regelungen zur Herstellungspflicht, zum Umfang und zur Beschaffenheit von Stellplätzen. Anwendung findet dabei die jeweils zum Zeitpunkt der Umsetzung eines Bauvorhabens geltende Stellplatzsatzung. Abweichend hiervon bzw. ergänzend dazu trifft der Bebauungsplan nähere Bestimmungen zur Lage und Art der Herstellung der Stellplätze (s. Kapitel 8.6).

#### **Baumschutzsatzung**

Aufgrund der notwendigen Aufschüttungen im Plangebiet werden bestehende Bäume bei der Umsetzung des Vorhabens nicht erhalten werden können. Die Planung sieht umfangreiche Neupflanzungen vor (s. Kapitel 8.13.). Die Satzung zum Schutz des Baumbestandes in der Stadt Hanau (Baumschutzsatzung vom 25.02.2010), wonach Baumfällungen allgemein verboten und in jedem Fall genehmigungspflichtig sind, findet nach der Umsetzung der Bauvorhaben und der grünräumlichen Gestaltung des Plangebiets ihre Anwendung.

#### **Abwassersatzung**

Laut der Abwassersatzung der Stadt Hanau soll – unter Verweis auf die entsprechende Passage im Hessischen Wassergesetz (HWG) – Abwasser, insbesondere Niederschlagswasser, von demjenigen, bei dem es anfällt, verwertet werden, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen. So regelt der vorliegende Bebauungsplan nicht nur, dass das anfallende Oberflächenwasser auf den Grundstücken zu versickern ist, sondern es wird auch eine Satzungsregelung gemäß § 37 Absatz 4 HWG zur Verwertung des Niederschlagswassers von Dachflächen als Festsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen (vgl. textliche Festsetzung im Textteil Teil C Nr. 2).

#### **Gestaltungssatzung 'Im Venussee'**

Parallel zum vorliegenden Bebauungsplanverfahren wird eine Gestaltungssatzung für das Plangebiet aufgestellt, welche die städtebaulichen und gestalterischen Zielsetzungen weiterführend sichert (vgl. Kapitel 11 'Weitere städtebauliche Maßnahmen im Kontext des Vorhabens').

### **4 Landschaftsschutz / Denkmalschutz**

Das Plangebiet liegt außerhalb des Landschaftsschutzgebiets 'Stadt Hanau' und dem Überschwemmungsgebiet des Fallbachs, das etwa 500 m nördlich des Planareals liegt.

Der Denkmalschutz bezieht sich innerhalb des Plangebiets auf den archäologischen Einzelfund eines neolithischen Steinbeils, der als Bodendenkmal gemäß § 19 des Hessischen Gesetzes zum Schutz der Kulturdenkmäler (Denkmalschutzgesetz) geführt wird. Beim Vollzug der Planung können bisher unbekannte Bodenfunde/ -denkmäler entdeckt werden. Diese sind unverzüglich der Stadt Hanau (Untere Denkmalbehörde) anzuzeigen. Hierauf wird im Textteil des Bebauungsplans hingewiesen.

Im näheren Umfeld zum Plangebiet befinden sich keine weiteren Denkmale.

## **5 Berücksichtigung der Umweltbelange**

### **5.1 Grundlagen der Umweltprüfung**

Parallel zur Aufstellung des Bebauungsplans wurde eine Umweltprüfung gemäß § 2 Absatz 4 BauGB i. V. m. der Anlage 1 zum BauGB durchgeführt, in der die voraussichtlichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet wurden. Die Umweltprüfung dient im Bebauungsplanverfahren als Gutachten für die Belange des Umweltschutzes. Untersucht werden dabei die Folgen des geplanten Vorhabens für die abiotischen Schutzgüter (Boden, Wasser, Klimaschutzfunktion), für die biotischen Funktionen und für das Landschaftsbild.

Zur Gewährleistung eines Ausgleichs der mit dem Vorhaben verbundenen Eingriffe in Natur und Landschaft benennt der Umweltbericht Maßnahmen zur Vermeidung, zur Minimierung, zum Ausgleich oder zum Ersatz der Eingriffe. Nicht zu vermeidende Eingriffe sind vom Verursacher grundsätzlich in geeigneter Weise auszugleichen oder zu ersetzen. Die Maßnahmen haben dabei vorzugsweise in unmittelbarem räumlichen Bezug zum Ort des Eingriffs zu erfolgen. Sofern dies nicht realisierbar ist, kann ein Ausgleich auch über die Sicherung von Maßnahmen außerhalb des Plangebiets oder über Ausgleichszahlungen erfolgen. Ein Ausgleich oder Ersatz wird jedoch nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren.

Die Ergebnisse der Umweltprüfung sind in die städtebauliche Abwägung einzustellen. Unter Abwägung mit anderen öffentlichen und privaten Belangen werden die empfohlenen Vermeidungs-, Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen als rechtsverbindliche Festsetzungen in den Bebauungsplan integriert oder außerhalb des Plangebiets gesichert. Damit wird dem § 1a BauGB entsprochen, wonach umweltschützende Belange in der Planung zu berücksichtigen sind.

Der Umweltbericht zum vorliegenden Bebauungsplan ist der Begründung zum Bebauungsplan in einem separaten Teil beigelegt. Als fachliche Grundlage wurde ein separater landschaftsplanerischer Fachbeitrag erarbeitet, der die Bestandserfassungen zum Natur- und Landschaftshaushalt, die arten- und biotopschutzrechtliche Beurteilung, ein grünordnerisches Konzept zum Bebauungsplan sowie die naturschutzrechtliche Eingriffsbilanzierung zum Gegenstand hat.

### **5.2 Vorbereitete Eingriffe in Natur und Landschaft**

Mit der vorliegenden Planung sind laut Ergebnisse der Umweltprüfung nachfolgend zusammengefasste Umweltauswirkungen verbunden:

Satzung vom 27.01.2014

Schutzgüter	Kurzbeschreibung der Umweltauswirkungen	Bedeutung
Mensch	- vorhandener Verkehrslärm - vorhandene Luftschadstoffe - Gefährdung durch Betriebe Seveso-II-Richtlinie - zu erwartender Verkehrslärm - zu erwartender Freizeitlärm - Abfall- / Abwasserentsorgung - Naherholung, Freizeitnutzungen	o ! o o o <sup>1)</sup> o +
Pflanzen, Tiere, Lebensräume	- Verlust an Lebensräumen und Arten allgemein - Beeinträchtigung streng geschützter Arten - Natura 2000-Gebiete, NSG, geschützte Biotope - Verlust potenzieller Biotopfunktionen <sup>2)</sup>	! o o !
Boden	- Bodenverlust durch Bebauung - Verlust (potenzieller) landwirtschaftlicher Nutzungen - Bodengefährdung durch Altlasten im Gebiet	! ! o
Wasser	- Oberflächengewässer - Grundwasserneubildung - Vorbelastung des Grundwassers durch Altlasten - Verlust potenziellen Retentionsraums <sup>2)</sup>	o o ! !
Schutzgut Klima	- verminderte Kaltluftbildung im Gebiet - Erhaltung der Luftleitbahnen - vorhandene und zukünftige Wärmebelastung - Energiekonzept	! o ! o
Landschaft	- Veränderung des Landschaftsbilds	+
Kultur- und Sachgüter	- Verlust vorhandener baulicher Anlagen, Gehölzbestände	o
Wechselwirkungen	zwischen den obengenannten Schutzgütern	o
Darstellungen von Plänen	- Landschaftsplanerisches Gutachten Hanau	o

o (fast) keine Umweltauswirkungen

! Beeinträchtigung von geringerer Erheblichkeit

!!! erhebliche Beeinträchtigung von Schutzgütern

+ Verbesserung der Funktionen

<sup>1)</sup> Dies gilt unter folgender Voraussetzung: Die Ausstattung des geplanten Spielparks wird so ausgelegt, dass die Lärmimmissionen in die Wohngebiete unter der Erheblichkeitsschwelle bleiben.

<sup>2)</sup> als Auenlebensraum bzw. Überschwemmungsbereich im Fall einer Renaturierung des Fallbachs

Tabelle 1: Zusammengefasste Umweltauswirkungen (aus dem Umweltbericht zum Bebauungsplan; FRANZ – Ökologie und Landschaftsplanung)

Die Bewertung der voraussichtlichen Umweltauswirkungen hat ergeben, dass das geplante Vorhaben keine erheblichen Eingriffe in die Schutzgüter nach sich zieht. Im Hinblick auf die Umweltthemen Lebensräume und Arten, Klima und Verlust potenziellen Retentionsraums sind negative Umweltauswirkungen unter der Erheblichkeitsschwelle zu erwarten.

Der Umweltbericht schlägt geeignete Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung nachteiliger Auswirkungen des Vorhabens vor, die bei der Aufstellung des Bebauungsplans berücksichtigt bzw. als grünordnerische Maßnahmen festgesetzt werden. Hierzu gehören der Erhalt und die Entwicklung der Grünflächen im Norden und im Osten des Plangebiets, die Aufnahme von Regelungen zur Regenwasserrückhaltung und -versickerung, die Festsetzung einer insektenfreundlichen Beleuchtung sowie die Einschränkung von Anpflanzungen im Deichbereich zu dessen Schutz.

Der nach Anwendung aller Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen verbleibende Eingriff in Natur und Landschaft betrifft vor allem den Verlust an Boden und den sich darauf naturnah

Satzung vom 27.01.2014

---

entwickelten Hochstaudenfluren, Einzelgebüsch und dichteren Gehölzstrukturen mit Bäumen jüngerer Altersklassen. Außerdem gehen mit der Bebauung Kaltluftbildungsflächen verloren; die vorhandene Wärmebelastung steigt im Nahbereich etwas an.

Der Ausgleich dieser Eingriffe erfolgt mittels Baumpflanzungen innerhalb der geplanten Wohngebiete und im öffentlichen Straßenraum sowie der Anlage von Gärten und der Begrünung von Flachdächern und Tiefgaragen.

Die Eingriffs-/ Ausgleichsbilanz zeigt, dass eine rechnerische Vollkompensation innerhalb des Plangebiets nicht erreicht wird. Der Ausgleich für das ermittelte Defizit erfolgt daher ersatzweise über das Ökokonto der Stadt Hanau.

Die festgesetzten Vermeidungs-, Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen werden in Kapitel 8.13 dargestellt. Eine detaillierte Herleitung und Beschreibung sind dem landschaftsplanerischen Fachbeitrag und dem Umweltbericht zu entnehmen.

## **6 Bestandsbeschreibung und städtebauliche Situation**

### **6.1 Bestehende Nutzung**

Das Plangebiet wurde bis in die 1980er Jahre landwirtschaftlich genutzt. Seit dieser Zeit liegt das Areal größtenteils brach. Aktuell ist eine Prägung durch verschiedene Pioniervegetationen, insbesondere Brombeersträucher und Birken, festzustellen, die sich im Verlauf der sukzessiven Entwicklung herausgebildet haben. Aktiv wird lediglich eine kleine Ballsportfläche (Basketballfeld) gelegentlich genutzt.

Etwa einen Kilometer nördlich des Plangebiets verläuft die Bundesautobahn A66 in Richtung Frankfurt/Main bzw. Hanauer Kreuz. Im Westen befindet sich – ansatzweise mit dem randbegleitenden Fußweg auf der östlichen Dammkrone noch im Geltungsbereich des Bebauungsplans – der Fallbach, der aus Norden kommend, nahegelegen in die Kinzig mündet. Auf beiden Dammkronen werden beidseitig Fußwege geführt, die den Siedlungsraum mit der umgebenden Landschaft verbinden. Im direkten Umfeld des Plangebiets schließen westlich und südlich kleinteilige Einfamilienhausquartiere an. Östlich prägen die 'Hohe Landesschule' als Gymnasium und ein 13-geschossiges Bürohochhaus als Solitärgebäude das Bild. Im Norden ist das Gebiet im Übergang zur freien Landschaft durch Gehölzvegetation gefasst.

### **6.2 Verkehrliche Anbindung**

Verkehrlich ist das Gebiet gut in das öffentliche Straßenverkehrsnetz integriert. Die Zufahrtsstraße zum Plangebiet ist der 'Alter Rückinger Weg', von dem die Straße 'Im Venussee' abzweigt. Der 'Alte Rückinger Weg' führt in Richtung Westen nach ca. 500 m auf die Bundesstraße 45 (B 45), die zugleich der Zubringer zur nahegelegenen Autobahnanschlussstelle 'Hanau-Nord' (A66) ist. Der 'Alte Rückinger Weg' ist gleichzeitig der Anschluss in die Innenstadt.

An den öffentlichen Nahverkehr ist das Plangebiet über das Busverkehrswegenetz und den nahegelegenen Hanauer Nordbahnhof gut angebunden.

Über den Alten Rückinger Weg ist das Gebiet gut an das innerstädtische Radwegenetz angebunden. Eine Nahversorgung kann über die Märkte an der Bruchköbeler Landstraße / Heldenbergener Straße oder an der Reichenberger Straße sichergestellt werden.

Satzung vom 27.01.2014

---

### 6.3 Ver- und Entsorgung

Die Versorgung des Plangebiets mit Strom, Wasser und Telekommunikation wird durch die jeweiligen Versorgungsträger sichergestellt.

Das Plangebiet 'Im Venussee' ist in der Generalentwässerungsplanung und in der Schmutzfrachtsimulationsbelastung im städtischen Entwässerungsnetz berücksichtigt.

Die Versorgung mit Gas und Wasser und die Ableitung der anfallenden Schmutzwässer können in Anbindung an das vorhandene Leitungsnetz in der Straße 'Im Venussee' südlich des Baugebiets erfolgen.

Der erforderliche Löschwasserbedarf wird ebenfalls über die Trinkwasser-Hauptleitung in der Straße 'Im Venussee' gedeckt. Laut Auskunft der Hanau Netz GmbH kann für das Plangebiet eine Löschwassermenge in Höhe von 1.600 l / min (96 m<sup>3</sup> / h) aus dem öffentlichen Trinkwassernetz für Löschangriffe von außen bereitgestellt werden. Innerhalb des Plangebiets werden die entsprechenden Versorgungsleitungen so dimensioniert sein, dass die Richtwerte für die Löschwassermenge gemäß Arbeitsblatt DVGW W 405 „Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung“ eingehalten werden.

Es ist davon auszugehen, dass der Bedarf zur Errichtung einer zusätzlichen Transformatorenstation besteht.

Eine zeitnahe Versorgung des Gebiets mit Breitbandanschlüssen wird angestrebt.

## 7 Städtebauliches / Landschaftsplanerisches Konzept

Intention der Planung ist die Schaffung eines hochwertigen Wohnquartiers, das neben zeitgemäßen ökologisch energetischen Merkmalen auch ein eigenständiges Bild im Bereich der privaten Bebauung und im öffentlichen Freiraum aufweist.

Der äußeren Erschließung des Gebiets dient die südlich gelegene Straße 'Alter Rückinger Weg'. Die innere Erschließung des Plangebiets ist in Fortführung der Straße 'Im Venussee' geplant, die in drei nachbarschaftsbildende Quartiersplätze mündet, welche auch als Wendehämmer fungieren. Öffentliche Pkw-Stellplätze sind entlang der Erschließungsstraße auf dem straßenbegleitenden Seitenstreifen vorgesehen.

Um die Vernetzung des neuen Quartiers mit der Bebauung im Bestand zu ermöglichen, wird eine Geländeanhebung auf deren Niveau erfolgen.

Als Herzstück des öffentlichen Raums sieht das städtebauliche Konzept neben den Quartiersplätzen einen mittig gelegenen, langgestreckten grünen Anger vor, der als baumumstandene Wiese auch der Regenwasserversickerung dient. Nördlich des Angers ist ein Fußweg geplant, der das Quartier mit der westlich gelegenen Fallbachpromenade und dem östlich gelegenen öffentlichen Grünraum verbindet. Von dort entwickelt sich eine Fußwegeverbindung Richtung Norden in den freien Landschaftsraum.

Die öffentlichen Grünräume, die in Umfang und Qualität ein besonderes Merkmal des geplanten Wohngebiets darstellen, zeigen sich differenziert. Die Grünfläche im Norden des Gebiets wird im Übergang zu den Baugrundstücken modelliert; prägender Baumbestand wird dabei soweit wie möglich erhalten. Außerdem sollen hier punktuelle Pflanzungen von Laubsträuchern und Gehölzgruppen vorgenommen werden, die eine naturnahe Entwicklung unterstützen.

Im südöstlichen Grünraum soll ein gestalteter parkähnlicher Freiraum mit einer Spielfläche entstehen. Im Gegensatz dazu steht der nordöstliche Grünraum, der als Extensivwiese mit Sukzessionsgehölzen vorgesehen ist und somit in seiner naturnahen Entwicklung unterstützt wird.

Im östlichen Teil des Quartiers ist der Bau von zweigeschossigen Einfamilien- oder Doppelhäusern sowie der Bau eines Mehrparteienhauses als zwei- bzw. dreigeschossiger Solitär möglich.

Satzung vom 27.01.2014

In den anderen Baugebieten sollen freistehende, maximal zweigeschossige Einfamilienhäuser entstehen, die sich in der Relation zur Grundstücksgröße differenziert entwickeln. Untergeordnete Bauwerke sollen dabei in räumlicher Beziehung zum Hauptgebäude stehen und mit diesem eine bauliche Einheit bilden.

Das städtebauliche Konzept sieht insgesamt 22 freistehende Einfamilienhäuser, vier Doppelhaushälften oder weitere Einfamilienhäuser und ein Mehrfamilienhaus vor. Unter Berücksichtigung der festgesetzten zulässigen Wohneinheiten können in der Summe ca. 40 neue Wohneinheiten entstehen. Die erforderlichen Stellplätze der geplanten Einfamilien- und Doppelhäuser werden auf den privaten Grundstücken angeordnet. Die Stellplätze des Mehrparteienhauses können in einer Tiefgarage untergebracht werden.

Im Gesamtbild des Quartiers wird die Kleinteiligkeit der Bebauung der umgebenden Quartiere aufgenommen.

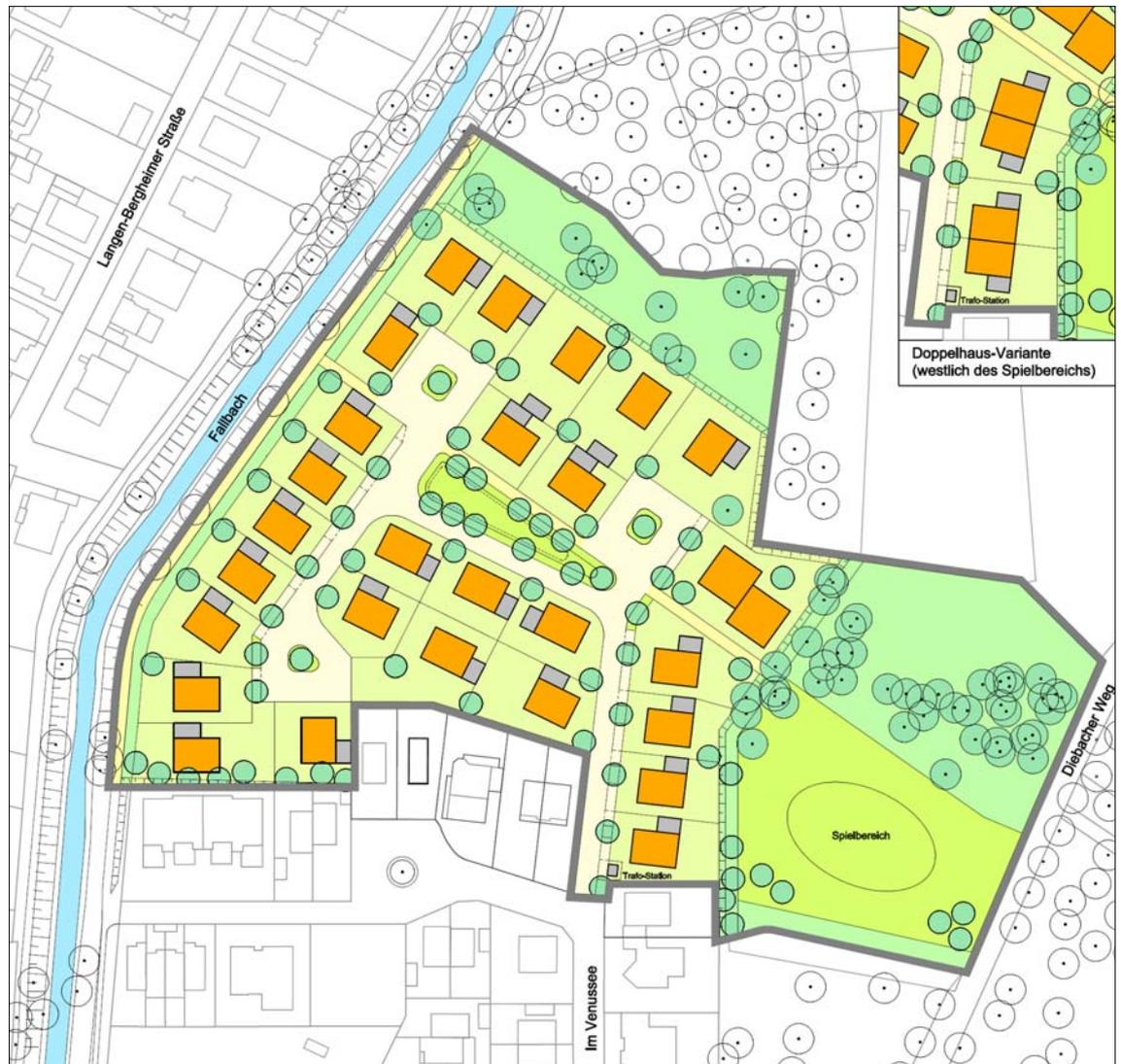


Abbildung 2: Städtebauliches / Landschaftsplanerisches Konzept

## **8 Begründung der bauplanungsrechtlichen Festsetzungen**

Die in Kapitel 7 benannten Planungsziele werden im Bebauungsplan nachfolgend rechtlich definiert.

### **8.1 Art der baulichen Nutzung**

*gemäß § 9 Absatz 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 4 BauNVO*

Für das Plangebiet wird auf der Grundlage des § 4 BauNVO die Nutzungsart als allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Das allgemeine Wohngebiet dient vorwiegend dem Wohnen. Damit können die angestrebte städtebauliche Entwicklung des Plangebiets und die bauliche Fortführung der südlich angrenzenden Wohnsiedlung sichergestellt werden.

Auf Grundlage des § 1 Absatz 7 Nr. 1 BauNVO wird festgesetzt, dass in allen allgemeinen Wohngebieten (WA1 bis WA5) ab dem 1. Obergeschoss ausschließlich Wohnungen zulässig sind (dazu zählen auch Räume für Freiberufler, die laut § 13 BauNVO im WA generell zulässig sind). Zudem wird festgesetzt, dass die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften, nicht störende Handwerksbetriebe, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke (allgemein im WA zulässige Nutzungen gemäß § 4 Absatz 2 Nr. 2 und 3 BauNVO) nur unterhalb des 1. Obergeschosses zulässig sind.

Aufgrund der innenstadtnahen Lage werden Nutzungen gemäß § 4 Absatz 2 Nr. 2 und 3 BauNVO nicht ausgeschlossen, da diese die Nutzungsvielfalt im Plangebiet stärken, ohne die vorwiegende Wohnnutzung zu stören. Diese Nutzungen beziehen sich dabei auf einen abgrenzbaren Nutzer- bzw. Einzugsbereich der näheren Umgebung. Indem diese 'Nicht-Wohnnutzungen' auf die Erdgeschosszone beschränkt werden und ab dem ersten Obergeschoss nur Wohnungen zulässig sind, soll ein hoher Wohnanteil im Plangebiet gesichert werden.

Auf der Basis des § 1 Absatz 6 Nr. 1 BauNVO werden ausnahmsweise zulässige Nutzungen nach § 4 Absatz 3 BauNVO (Betriebe des Beherbergungswesens, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) ausgeschlossen. Da das Gebiet, auch aufgrund der Erschließungsstruktur, als eine in sich geschlossene Einheit zu bewerten ist, sind Nutzungen mit einer hohen verkehrlichen Frequentierung (einschließlich des erzeugenden Verkehrslärms), wie Tankstellen oder Betriebe für Beherbergungswesen für die angestrebte Wohnruhe und Wohnqualität als störend zu bewerten.

Mit der Festsetzung des allgemeinen Wohngebiets sowie öffentlicher Grünflächen entspricht der Bebauungsplan auch der angestrebten Entwicklung sowie der Nutzungs- und Flächenverteilung der übergeordneten Planungsebene des RegFNP (s. Kapitel 3.1).

### **8.2 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen**

*gemäß § 9 Absatz 1 Nr. 6 BauGB*

Zur Sicherung des geplanten Gebietscharakters werden in den Baugebieten WA1 bis WA3 und WA5 in der Planzeichnung differenziert höchstzulässige Anzahlen an Wohnungen (Wohneinheiten) je Grundstück festgesetzt.

Die Festsetzung beabsichtigt, die angestrebte Nutzungsstruktur aus Ein- und Zweifamilienhäusern zu sichern. Durch die Einschränkung der Anzahl der Wohnungen soll auch sichergestellt werden, dass die laut Stellplatzsatzung erforderlichen Stellplätze auf den privaten Baugrundstücken untergebracht werden können, ohne dass die Grundstücksfreiflächen zu sehr durch Stellplatzanlagen belastet werden.

Eine Ausnahme bildet das im WA4 geplante Mehrparteienhaus, das unterschiedliche Wohnungsgrößen aufnehmen kann. Die Anzahl der Wohneinheiten werden für diese Bauform nicht beschränkt. Das Nutzungsmaß für das Grundstück ist über die GRZ und GFZ ausreichend

Satzung vom 27.01.2014

---

bestimmt; es wird von geschätzten neun Wohneinheiten ausgegangen. Der Stellplatzbedarf kann hier entsprechend der textlichen Festsetzung 6.3 unterirdisch gedeckt werden.

Allgemeine Dichtevorgaben für Wohnsiedlungen, die im Rahmen der Bauleitplanung einzuhalten sind, werden durch den Regionalen Flächennutzungsplans (RegFNP) definiert. Gemäß Kapitel 3.4.1 RegFNP ist in verstärkter Besiedlung und ihrer Umgebung eine Dichte von 35 bis 50 Wohneinheiten je Hektar (WE / ha)<sup>3</sup> einzuhalten (Ziel Z3.4.1-9). Dieser Wert ist für das vorliegende Plangebiet heranzuziehen.

Das Plangebiet unterschreitet diese Dichtevorgabe und strebt ca. 14 WE / ha an. Gründe dafür liegen in der Siedlungsrandlage im Übergang zur freien Landschaft, der die Stadt Hanau mit einer aufgelockerten Einzel- und Doppelhausbebauung als Siedlungsstruktur begegnen möchte.

Zugleich umfasst der Geltungsbereich einen hohen Anteil an öffentlichen Grünflächen, die planungsrechtlich gesichert werden sollen und nicht als bebaubare Flächen zur Verfügung stehen. Das Plangebiet soll ökologische und klimatische Besonderheiten berücksichtigen, zu denen insbesondere Belüftungsschneisen gehören (s. Kapitel 3.2). Diese Faktoren wurden bei der städtebaulichen Vorstudie berücksichtigt und begründen die Unterschreitung der Dichtevorgaben des RegFNP.

Mit dem Bebauungsplan wird einer Zersiedlung der Landschaft entgegengewirkt, da eine klare Differenzierung zwischen Grün- und Baulandflächen gesichert ist und die öffentlichen Grünflächen im Bebauungsplan einen grünräumlichen Zusammenhang mit der angrenzenden Landschaft bilden. Die Ausnutzung der Baugrundstücke und die Nettobaulandwerte entsprechen vergleichbaren Siedlungsentwicklungen in Hanau. Aussagen zur Zahl der Wohneinheiten sind im Kapitel 13 'Flächenstatistik' aufgeführt.

### **8.3 Maß der baulichen Nutzung**

#### **8.3.1 Grundflächenzahl / Geschossflächenzahl**

*gemäß § 9 Absatz 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 und 19 und 20 BauNVO*

##### **Grundflächenzahl**

Für alle Baugebiete im Plangebiet wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,35 festgesetzt, um eine flexible Ausnutzung der Grundstücke für Hauptgebäude und Nebenanlagen im Sinne des § 19 Absatz 4 BauNVO – das sind Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, untergeordnete Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sowie lediglich unterbaute Flächen wie z. B. Tiefgaragen – zu ermöglichen.

Gemäß § 19 Absatz 4 Satz 2 BauNVO darf die zulässige Grundfläche durch die eben genannten Nebenanlagen um 50 % überschritten werden, wodurch sich im vorliegenden Fall eine 'Überschreitungs-GRZ' von ca. 0,52 ergibt.

Im Bebauungsplan Nr. 24.2 'Im Venussee' wird hiervon abweichend festgesetzt, dass eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche durch die Grundflächen für Tiefgaragen nicht zulässig ist (s. Kapitel 8.6.2 'Stellplätze und Garagen'). Außerdem werden Nebenanlagen weitgehend – mit Ausnahme von Stellflächen für Müllsammelbehälter, Stellplätzen und Garagen mit ihren Zufahrten sowie (ausnahmsweise) untergeordneten Bauteilen der Hauptgebäude – auf die ausgewiesenen Baufelder beschränkt. Daraus folgt, dass die o.g. 'Überschreitungs-GRZ' voraussichtlich nicht ausgeschöpft wird und im Plangebiet über das erforderliche Maß hinausgehende unversiegelte Frei- bzw. Grünflächen gesichert werden.

---

<sup>3</sup> Der Dichtewert bemisst sich an den Wohneinheiten im Verhältnis zur Bruttobaulandfläche (Summe aller im Geltungsbereich liegenden Baugrundstücke einschließlich aller Verkehrs-, Grün- und Wasserflächen).

Satzung vom 27.01.2014

---

### **Geschossflächenzahl**

Für alle Baugebiete im Plangebiet wird eine Grundflächenzahl (GFZ) von 0,8 festgesetzt. Lediglich für den Teil des Wohngebiets WA4, in dem eine dreigeschossige Bebauung festgesetzt ist, wird eine GFZ von 1,2 festgesetzt. Gemäß § 20 Absatz 3 BauNVO sind bei der Ermittlung der zulässigen Geschossfläche die Flächen von Aufenthaltsräumen in Nichtvollgeschossen nicht mitzurechnen.

Die Festsetzung der Geschossflächenzahl dient der Steuerung bzw. Begrenzung der Bebauungsdichte über die Summe der Grundflächen aller Vollgeschosse (vgl. Definition in der Hessischen Bauordnung – HBO) eines Gebäudes.

Die Festsetzungen zur Grund- bzw. Geschossflächenzahl orientieren sich an der umgebenden Bestandsbebauung (Einfamilienhaussiedlung) sowie den Planungszielen, die sich aus dem städtebaulichen Konzept ergeben. Dabei werden zur Minimierung der Bodenversiegelung und zur Sicherung einer ortstypischen, landschaftsangepassten Bebauung die Obergrenzen gemäß § 17 Absatz 1 BauNVO für allgemeine Wohngebiete (max. GRZ = 0,4 und max. GFZ = 1,2) unterschritten bzw. eingehalten.

### **8.3.2 Zahl der Vollgeschosse und Höhe der baulichen Anlagen**

*gemäß § 9 Absatz 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 18, 20 und 21a BauNVO*

#### **Zulässige Zahl der Vollgeschosse**

In den Wohngebieten WA1 bis WA3 sowie WA5 sind maximal zwei Vollgeschosse zulässig. Die Zahl der Vollgeschosse orientiert sich an der Bebauung in der unmittelbaren Umgebung.

Im allgemeinen Wohngebiet WA4 sind aus städtebaulichen und gestalterischen Gründen zwei bzw. drei Vollgeschosse zwingend umzusetzen. Das dort vorgesehene Mehrparteienhaus soll sich hierüber als baulicher Hochpunkt abbilden. Durch die Höhenstaffelung von drei auf zwei Geschosse wird ein harmonischer Übergang zur angrenzenden zweigeschossigen Bebauung im Süden erreicht.

Mit der zulässigen Geschossigkeit wird auch der Planungsempfehlung des Klimagutachtens (Stand November 2000) und des landschaftplanerischen Fachbeitrags (niedrige zweigeschossige Bebauung zur Sicherung des Luftaustausches mit dem Kaltluftentstehungsgebiet) entsprochen.

#### **Höhe baulicher Anlagen**

Zur Sicherung einer gleichmäßigen Höhenentwicklung werden Festsetzungen zur Höhe der baulichen Anlagen getroffen. Die Höhenbegrenzung ist notwendig, da alleine durch die Festsetzung der zulässigen Zahl der Vollgeschosse die Höhenentwicklung der Gebäude gemäß der Planungsabsicht nicht abschließend geregelt ist. Durch die Festsetzung der Außenwand- sowie Gebäudehöhen soll ein harmonisches Ortsbild erreicht werden.

Die zulässige Außenwandhöhe beträgt bei zwei Vollgeschossen maximal 7,50 m, bei drei Vollgeschossen maximal 10,50 m. Diese Festsetzung stellt sicher, dass sich die Baukörper harmonisch in die Umgebung einfügen.

Die Außenwandhöhe definiert sich bei Flachdächern jeweils aus der gemessenen Höhe zwischen unterem Höhenbezugspunkt und der Schnittlinie der oberen Kante der Außenwand mit der Dachaufkantung (Attika). Dies gilt auch bei Ausbildung des obersten Geschosses als Staffelgeschoss. Bei Sattel- und Pultdächern gilt als oberer Höhenbezugspunkt für die Außenwandhöhe die Traufkante als oberster Punkt der Dachhaut in senkrechter Verlängerung zur Außenwand. Das Maß der zulässigen Außenwandhöhe bezieht sich dabei stets auf die Außenwand der 'Vollgeschosse'; die zulässige Höhe zusätzlicher Staffelgeschosse o.ä. wird durch die Gebäudehöhe definiert (siehe unten).

Satzung vom 27.01.2014

---

Zur Sicherung der städtebaulichen Intention und des nachbarschützenden Charakters werden die Außenwandhöhen bei Doppelhäusern auf eine einheitliche Höhe von zwingend 7,50 m (bei zwei Vollgeschossen) festgesetzt. Zur Sicherung der gestalterischen Qualität sind innerhalb eines Doppelhauses profilgleiche Außenwandhöhen einzuhalten. Geringere Außenwandhöhen sind ausnahmsweise zulässig, wenn für das Doppelhaus eine einheitliche Außenwandhöhe erreicht wird. Die Sicherung durch eine Baulast kann bei Vorhabengenehmigung von der Behörde gefordert werden.

Weiterhin wird festgesetzt, dass über die festgesetzten Außenwandhöhen hinaus höchstens ein Staffelgeschoss oder Dachgeschoss als Nichtvollgeschoss zulässig ist (vgl. Vollgeschossdefinition in der Hessischen Bauordnung – HBO). Zur Sicherung der Planungsziele wird daher erforderlich, auch eine maximal zulässige Gebäudehöhe festzusetzen. Diese beträgt zwei zulässigen Vollgeschossen 10,50 m und bei drei zulässigen Vollgeschossen 13,50 m. Als oberer Höhenbezugspunkt für die zulässige Gebäudehöhe gilt bei Flachdächern der höchste Punkt der Attika und bei Sattel- und Pultdächern die Firstkante bzw. oberste Kante des Dachs.

Die Höhenfestsetzungen für die Wohngebäude sind in Gebäude-Schnitten erläutert (siehe nachfolgende Abbildungen), welche Gegenstand der textlichen Festsetzungen sind.

Die maximal zulässige Höhe für Nebenanlagen – das sind sowohl die erforderlichen Nebenanlagen i.S.d. § 9 Absatz 1 Nr. 4 BauGB als auch die untergeordneten Nebenanlagen i.S.d. § 14 Absatz 1 BauNVO – beträgt 3,50 m. Den oberen Höhenbezugspunkt bildet der höchste Punkt der Anlage.

Die notwendige Technik sowie sonstige Dachaufbauten der Haupt- und Nebenanlagen dürfen die Attika nicht überragen. Dieses gilt auch für Solaranlagen.

Durch die Reglementierung der Gebäudehöhen können die o.g. Kaltluftventilation sichergestellt und die Gestaltungsabsicht der städtebaulichen Planung planungsrechtlich gesichert werden.

**Unterer Höhenbezugspunkt**

Zur einheitlichen Verwendung des Begriffs 'Unterer Höhenbezugspunkt' wird dieser textlich festgesetzt. Er bezeichnet die Oberkante der nächstgelegenen erschließenden Verkehrsfläche im Endausbauzustand und ist in der projizierten Mitte des Gebäudes senkrecht zur öffentlichen Verkehrsfläche zu ermitteln.

Satzung vom 27.01.2014

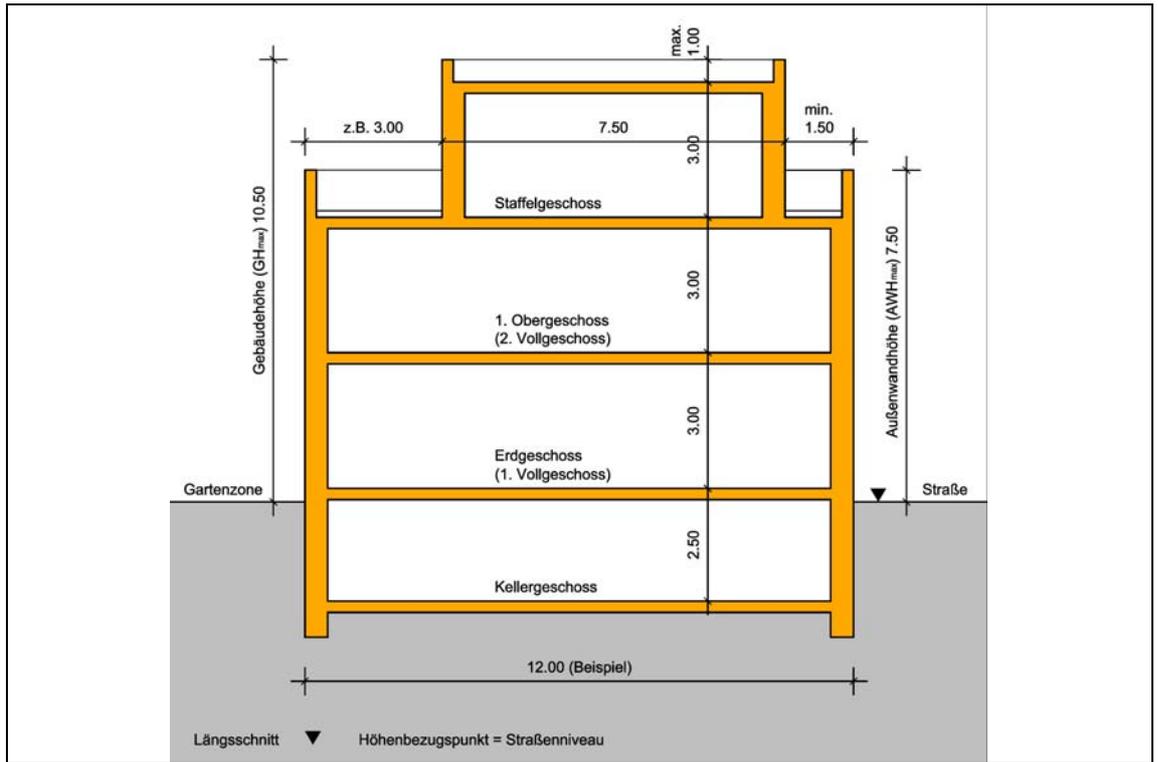


Abbildung 3: Schema-Längsschnitt zur Verdeutlichung der zulässigen Höhen bei Flachdach und zwei Vollgeschossen

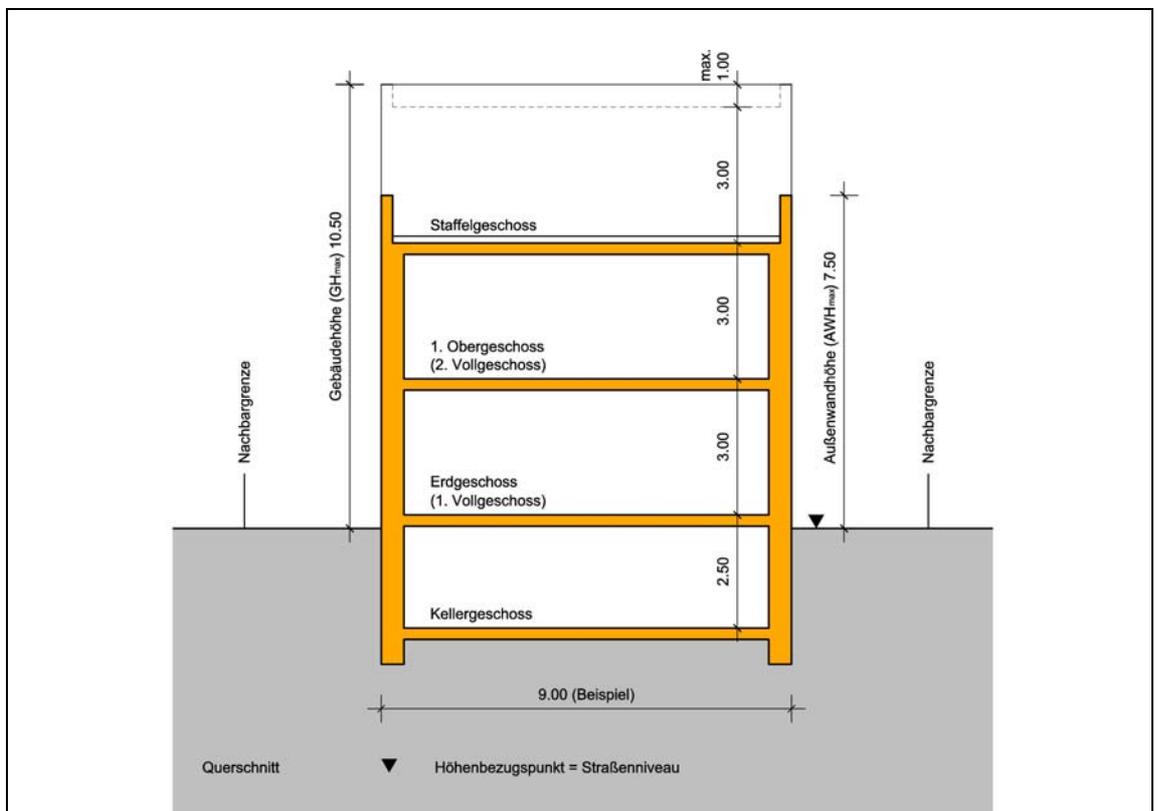


Abbildung 4: Schema-Querschnitt zur Verdeutlichung der zulässigen Höhen bei Flachdach und zwei Vollgeschossen

Satzung vom 27.01.2014

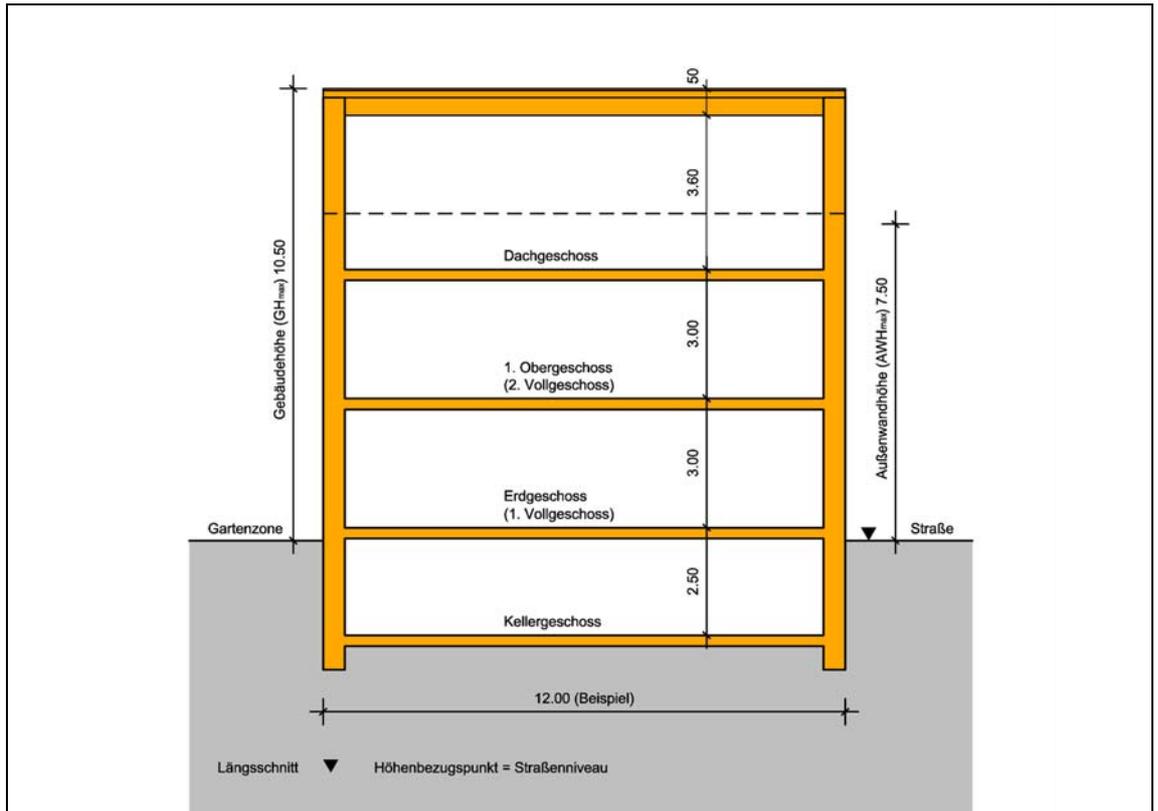


Abbildung 5: Schema-Längsschnitt zur Verdeutlichung der zulässigen Höhen bei Satteldach und zwei Vollgeschossen

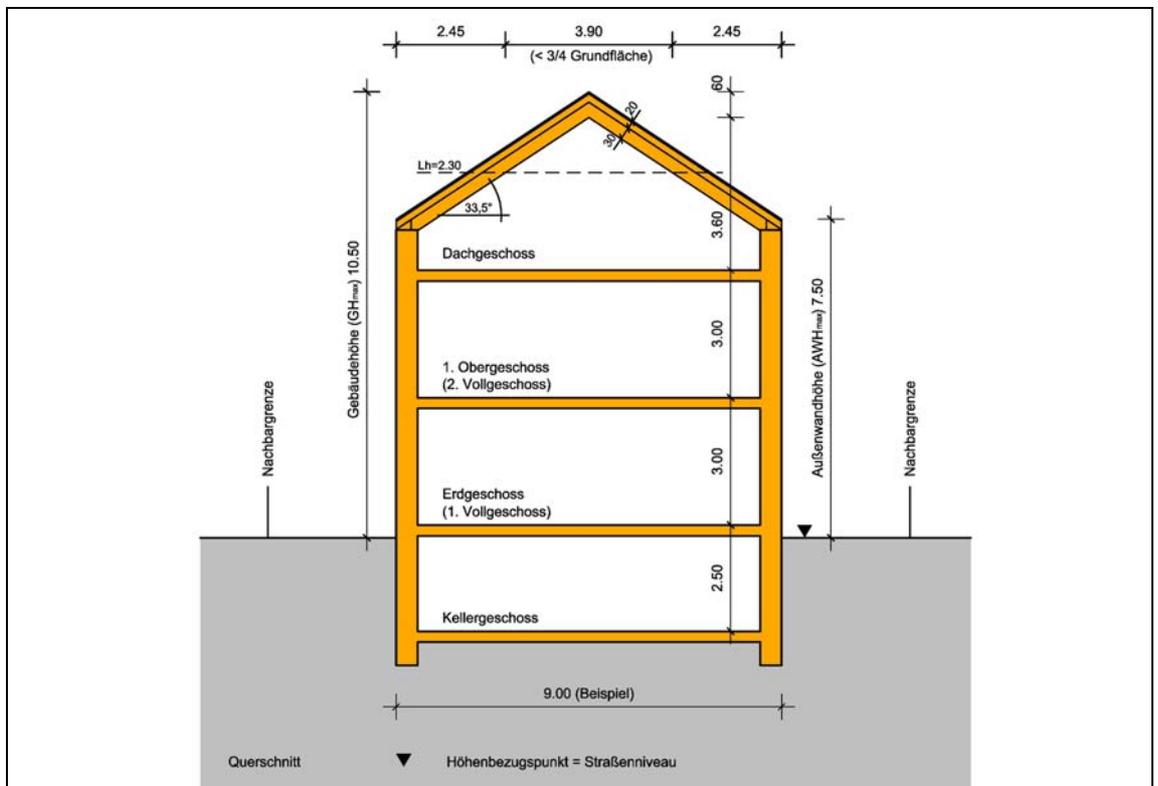


Abbildung 6: Schema-Querschnitt zur Verdeutlichung der zulässigen Höhen bei Satteldach und zwei Vollgeschossen

Satzung vom 27.01.2014

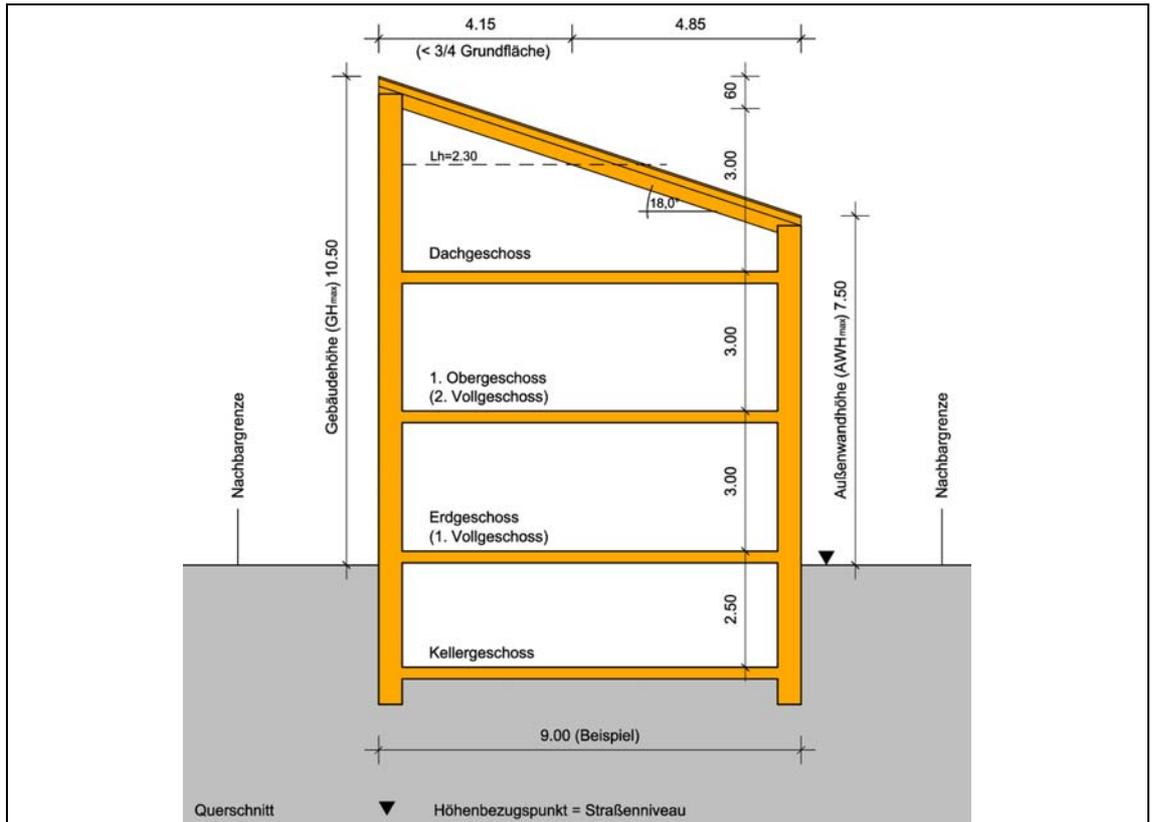


Abbildung 7: Schema-Querschnitt zur Verdeutlichung der zulässigen Höhen bei Pultdach (Variante A) und zwei Vollgeschossen

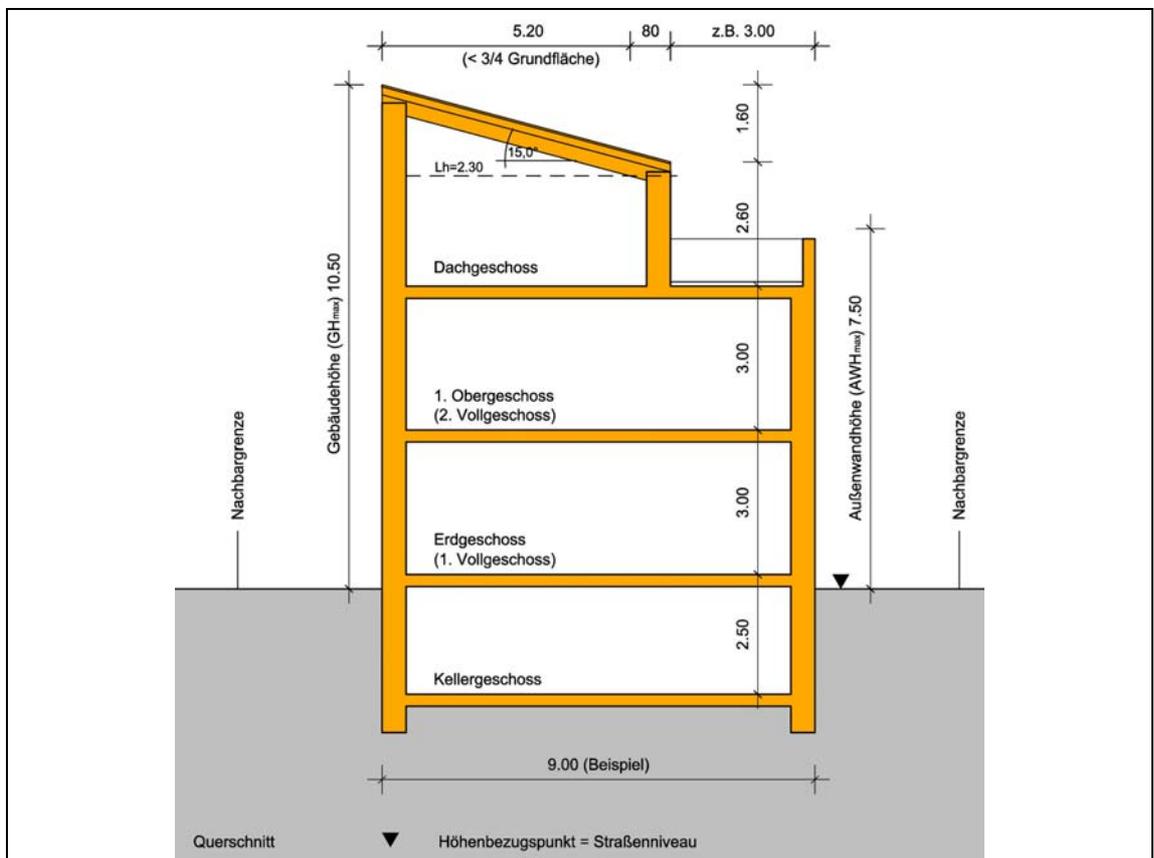


Abbildung 8: Schema-Querschnitt zur Verdeutlichung der zulässigen Höhen bei Pultdach (Variante B) und zwei Vollgeschossen

Satzung vom 27.01.2014

---

#### **8.4 Bauweise**

*gemäß § 9 Absatz 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO*

Im Bebauungsplan wird für das Wohngebiet WA4, in dem ein Mehrfamilienhaus vorgesehen ist, die Einzelhausbauweise festgesetzt, wonach ein Abstand zu den seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen und eine maximale Gebäudelänge von 50 m im Sinne der offenen Bauweise einzuhalten sind.

Für die übrigen Wohngebiete wird eine abweichende Bauweise (a) gemäß § 22 Absatz 4 BauNVO festgesetzt: In den Gebieten WA1 bis WA3 werden Einzelhäuser und im Gebiet WA5 Einzel- oder Doppelhäuser, also jeweils mit seitlichem Grenzabstand, festgesetzt, deren straßenseitige Gebäudelänge jedoch auf 20 m begrenzt wird. Durch die Option, in dem Teilgebiet WA5 auch vier Doppelhaushälften realisieren zu können, soll den Bedürfnissen einer breiteren Zielgruppe entsprochen werden. Im WA5 sind bei Einzelhäusern Nebenanlagen in die Berechnung der Gebäudelängen einzubeziehen. Bei Doppelhäusern beziehen sich die 20,00 m maximale Gebäudelänge auf das Doppelhaus ohne Nebenanlagen.

Die offen gestaltete Bauweise sichert die Planungsintention eines durchgrüntem und kleinteiligen Quartiers. Es wird eine aufgelockerte Bebauung gesichert. Im Verhältnis zur Größe des Baugebiets übermäßige Gebäudedimensionen werden vermieden.

In den Wohngebieten WA1 bis WA3 und WA5 dient die Beschränkung der Gebäudelänge auf 20,00 m der Sicherung der geplanten die Ein- und Zweifamilienhausstruktur. Gebäudelängen von bis zu 50,00 m, die in der offenen Bauweise generell zulässig wären, würden sich hier städtebaulich nicht in die nähere Umgebung einfügen. Mit der Beschränkung der Gesamtgebäudelängen und der Einhaltung der seitlichen Grenzabstände können kleinklimatische Bedingungen im Gebiet unterstützt und Sichtbeziehungen in die nähere Umgebung aufgenommen werden. Entsprechend der Grundstücksgröße sind die seitlichen Grenzabstände der Hauptanlagen als 'grüne Fugen' erlebbar.

#### **8.5 Überbaubare Grundstücksflächen**

*gemäß § 9 Absatz 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO*

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden entsprechend der städtebaulichen Zielkonzeption durch Baufenster festgesetzt, die durch Baugrenzen definiert sind. Die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen sichert freie Flächen zwischen den Hauptbaukörpern und den angrenzenden Verkehrs- und Grünflächen. Die Baufenster sind dabei so großzügig dimensioniert, dass unterschiedliche Baukörpervarianten realisiert werden können. Die Baufenster nehmen die Raumkanten der städtebaulichen Vorstudie auf und übersetzen diese ins Planungsrecht.

Die Sicherung von im Regelfall mindestens 3,00 m tiefen Vorgartenzonen<sup>4</sup>, die im Wesentlichen nicht überbaut werden dürfen (zulässig sind in den Vorgärten nur Zufahrten bzw. Stellplätze auf Zufahrten und Müllsammelbehälter), erfolgt einerseits, um sicherzustellen, dass sich die straßenseitigen Abstandflächen überwiegend auf den eigenen Grundstücksflächen befinden, und andererseits, um das Erscheinungsbild des öffentlichen Straßenraums im Sinne eines durchgrüntem Quartiers zu prägen.

#### **Untergeordnete Bauteile**

Untergeordnete Bauteile, Vorbauten sowie Balkone und Erker dürfen in den Baugebieten WA1, WA3, WA4 und WA5 die straßenseitige Baugrenze auf maximal 1/3 der Gebäudelänge und um maximal 1,50 m ausnahmsweise überschreiten. Hierdurch soll ein Gestaltungsspielraum für die Wohngebäude ermöglicht werden. Im Baugebiet WA2 ist eine Überschreitung der straßenseitigen Baugrenze aufgrund der geringen Tiefe der Vorgartenzone unzulässig.

---

<sup>4</sup> Als Vorgartenzone wird die Fläche zwischen erschließungsseitiger Front der Hauptanlage und erschließungsseitiger Grundstücksgrenze an der öffentlichen Verkehrsfläche definiert.

Satzung vom 27.01.2014

---

### **Terrassen**

Eine Überschreitung der rückwärtigen Baugrenzen ist für Terrassen an Hauptanlagen in der Erdgeschossenebene bis zu einer Tiefe von maximal 2,50 m zulässig. So kann eine flexible Nutzung und Gestaltung der privaten Außenbereiche sichergestellt werden. Ausgenommen davon ist das geplante Mehrparteienhaus im allgemeinen Wohngebiet WA4, das eine Vielzahl an Wohneinheiten ggf. auch im Erdgeschoss beherbergen soll. Zur Sicherstellung einer hohen Wohnqualität mit sehr gut nutzbaren privaten Außenflächen sind für dieses Baugebiet Überschreitungen der Baugrenze bis zu einer Tiefe von maximal 2,50 m zugunsten von Terrassen an der Hauptanlage allseitig zulässig.

### **Untergeordnete Nebenanlagen i.S.d. § 14 Absatz 1 BauNVO**

Untergeordnete Nebenanlagen im Sinne des § 14 Absatz 1 BauNVO sind bauliche Anlagen und Einrichtungen, die dem Nutzungszweck des Baugrundstücks dienen und sich in ihrer Funktion und räumlich-gegenständlich der Hauptnutzung unterordnen.

Im Sinne der Sicherung zusammenhängender Grünstrukturen sind im vorliegenden Bebauungsplan aus städtebaulichen Gründen untergeordnete Nebenanlagen im Sinne des § 14 Absatz 1 BauNVO abweichend von § 23 Absatz 5 BauNVO nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Der Ausschluss untergeordneter Nebenanlagen, hierzu gehören z. B. Gartenhäuser oder Schuppen, außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen soll gleichzeitig möglichen Nachbarkonflikten und gegenseitigen Beeinträchtigungen entgegenwirken. Dies erfolgt u.a. auch, da die Vorgartenzonen i.d.R. bereits durch Zufahrten zu Garagen und Stellplätze sowie durch Stellflächen für Müllsammelbehälter geprägt sein werden. Die Baufenster sind so großzügig dimensioniert, dass untergeordnete Nebenanlagen innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen realisiert werden können. Alternativ können entsprechende Nutzungen auch in Kellergeschossen der Wohngebäude untergebracht werden.

### **8.6 Flächen für erforderliche Nebenanlagen**

*gemäß § 9 Absatz 1 Nr. 4 BauGB*

Nebenanlagen i.S.d. § 9 Absatz 1 Nr. 4 BauGB sind Anlagen, die auf Grund anderer Vorschriften, insbesondere der Hessischen Bauordnung, für die Nutzung der Grundstücke erforderlich sind.

#### **8.6.1 Stellflächen für Müllsammelbehälter**

Stellflächen für Müllsammelbehälter sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie in den Vorgärten, d.h. auf der Fläche zwischen der erschließungsseitigen Fassade des Wohngebäudes und der erschließungsseitigen Grundstücksgrenze an der öffentlichen Verkehrsfläche, zulässig. (Gestalterische Anforderungen an Stellflächen für Müllsammelbehälter sind in Kapitel 9.1 'Örtliche Bauvorschriften' geregelt.)

#### **8.6.2 Stellplätze und Garagen**

Zur Steuerung der städtebaulichen Gestalt und zur Sicherung unversiegelter Freiflächen wird im Bebauungsplan die Zulässigkeit von Stellplätzen, Garagen, Carports und Tiefgaragen gemäß § 9 Absatz 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 Absatz 6 BauNVO reglementiert.

#### **Oberirdische Stellplätze**

Oberirdische Stellplätze sind nur als offene, nicht überdachte Stellplätze zulässig. Sie sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und auf den von der öffentlichen Verkehrsfläche aus zu betrachtenden seitlichen Abstandsflächen der Wohngebäude sowie in den zu diesem Zweck festgesetzten Flächen für Stellplätze 'St' zulässig.

Satzung vom 27.01.2014

---

Damit werden die übrigen Freiflächen von Stellplätzen freigehalten und zusätzliche grundstück-sinterne Verkehrswege und Lärmemissionen vermieden. Ziel dieser Festsetzung ist, auch über die Platzierung des ruhenden Verkehrs, die Aufenthaltsqualität der Gärten und die Wohnruhe in der Siedlung soweit wie möglich zu gewährleisten.

### **Oberirdische Garagen**

Oberirdische Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen bzw. in den zu diesem Zweck festgesetzten Flächen für Garagen 'Ga' zulässig. Ebenso können Garagen in den von der öffentlichen Verkehrsfläche aus zu betrachtenden seitlichen Abstandsflächen der Wohngebäude errichtet werden, sofern diese nicht auf den Flächen liegen, die von der Bebauung freizuhalten sind.

Garagen sind folglich weder in der Vorgartenzone noch in der rückwärtigen Gartenzone zulässig. Hierdurch wird die Versiegelung der Grundstücksfläche außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche gering gehalten und es werden die städtebaulichen Planungsziele der städtebaulichen Vorstudie gesichert.

### **Zufahrten zu oberirdischen Stellplätzen und Garagen**

Die Zufahrten zu oberirdischen Stellplätzen und Garagen dürfen auch auf der Fläche zwischen der erschließungsseitigen Fassade des Hauptgebäudes und der erschließungsseitigen Baugrundstücksgrenze (Vorgarten) liegen.

Gemäß Beschluss der Stadt Hanau ist innerhalb der Wohngebiete WA1 bis WA3 und WA5 abweichend von der geltenden Stellplatzsatzung<sup>5</sup>, in der festgesetzt ist, dass Garagen und Stellplätze ohne Überquerung anderer Stellplätze ungehindert erreichbar sein müssen, jeweils ein zusätzlicher Stellplatz auf der Zufahrt zu Garagen und Stellplätzen zulässig. Hierauf wird im Textteil des Bebauungsplans hingewiesen.

Hierdurch wird eine sparsame Stellplatzunterbringung ermöglicht. Insgesamt sollte nicht mehr als die Hälfte der Vorgartenzone als Stellplatzfläche genutzt werden. Die Regelung erfolgt aufgrund eines Grundsatzbeschlusses der Stadt Hanau für das gesamte Plangebiet, damit nicht für jedes einzelne Baugrundstück eine entsprechende Zustimmung gemäß § 6 Absatz 1 der Stellplatzsatzung erforderlich wird.

Die Regelung gilt nicht für das Wohngebiet WA 4, in dem ein Mehrfamilienhaus mit einer Tiefgarage vorgesehen ist.

### **Tiefgaragen**

Tiefgaragen sind, auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen, ausschließlich im WA4 zulässig. Eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche gemäß § 19 Absatz 4 Satz 2 BauNVO durch die Grundflächen für Tiefgaragen ist unzulässig.

Die Herstellung aller notwendigen Stellplätze ist oberirdisch auf dem Grundstück des Mehrparteienhauses im nordöstlichen Bereich des Plangebiets (WA4) nicht zielführend, da die damit einhergehende Flächenversiegelung dem Planungsziel des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden entgegenstehen würde. Daher wird für diese Bauform die Zulässigkeit einer Tiefgarage eröffnet. Besucher- und barrierefreie Stellplätze können zusätzlich als oberirdische Stellplätze errichtet werden.

Die Anzahl der notwendigen Stellplätze wurde in einer überschlüssigen Betrachtung ermittelt. Die oberirdische Unterbringung der Stellplätze wäre auch aufgrund der Lage und Größe des Grundstücks unter Einhaltung der Grundflächenzahl voraussichtlich nicht möglich.

---

<sup>5</sup> Die aktuell geltende Fassung der Satzung über Stellplätze, Garagen und Abstellplätze für Fahrräder der Stadt Hanau (Stellplatzsatzung) ist am 16.06.2009 in Kraft getreten. Bei dieser gemeindlichen Satzung handelt es sich um ein dynamisches Recht. Das bedeutet, dass unabhängig vom Beschluss des Bebauungsplans die jeweils aktuell geltende Fassung der Stellplatzsatzung anzuwenden ist. Entsprechend sind die Regelungen und Zielvorstellungen des Bebauungsplans in Verbindung zur aktuellen Stellplatzsatzung sinngemäß anzuwenden.

Satzung vom 27.01.2014

---

Zum Schutz der grünräumlichen Qualität wird die Begrünung der Tiefgaragen festgesetzt (vgl. Kapitel 8.12).

### **8.7 Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind**

*gemäß § 9 Absatz 1 Nr. 10 BauGB*

Im Bebauungsplan werden Flächen festgesetzt, die von der Bebauung freizuhalten sind. Mittels entsprechender textlicher Festsetzung werden auf diesen Flächen oberirdische Garagen ausgeschlossen, welche an anderer Stelle in den seitlichen Abstandsflächen der Wohngebäude zulässig sind ('Oberirdische Garagen sind [...] auf den seitlichen Abstandsflächen der Wohngebäude zulässig, sofern diese nicht auf den Flächen liegen, die von der Bebauung freizuhalten sind.').

Die Festsetzung dient zum Ausschluss von oberirdischen Garagen auf den seitlichen Abstandsflächen, die an den festgesetzten Fuß- und Radweg angrenzen. Ziel ist, die Grundstücksflächen entlang dieses Weges von baulichen Anlagen weitgehend freizuhalten, um ein offenes, gestalterisch ansprechendes Erscheinungsbild des öffentlichen Raums zu sichern.

Von dieser Festsetzung ausgenommen sind die beiden Wohngrundstücke in den Wohngebieten WA3 und WA5, die südwestlich an den festgesetzten Weg angrenzen. Auf diesen Flächen (im WA5 nur im Falle einer Einzelhausbebauung) ist aufgrund der geplanten Grundstückszuschneide eine Garage nur in den an den Fuß- und Radweg angrenzenden Bereichen realisierbar; eine unattraktive Ausrichtung der Garagen nach Süden wird somit vermieden.

### **8.8 Verkehrsflächen**

*gemäß § 9 Absatz 1 Nr. 11 BauGB*

#### **Verkehrsberuhigter Bereich**

Im Bebauungsplan wird die geplante Erschließungsstraße inklusive dreier Plätze bzw. Wendeanlagen als Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung 'verkehrsberuhigter Bereich' festgesetzt.

Die innere Erschließung des Plangebiets ist in Fortführung der Straße 'Im Venussee' geplant, die in drei nachbarschaftsbildende Quartiersplätze mündet, welche auch als Wendehämmer fungieren.

Diese Erschließungsvariante stellt die wirtschaftlich, ökologisch sowie verkehrstechnisch sinnvollste Variante dar. Insbesondere ist berücksichtigt, dass die Haupteinschließung über einen möglichst kurzen Anschluss an das Ortsstraßennetz erfolgt. Eine Kfz-Verkehrsmengenbetrachtung kam zum Ergebnis, dass die durch das Vorhaben bedingten zusätzlichen Verkehrsmengen von der Straße 'Im Venussee' aufgenommen werden können.

Die innere Stichstraßenerschließung und Festsetzung der Verkehrsfläche als verkehrsberuhigter Bereich werden aufgrund des geringen Verkehrsaufkommens gewählt mit dem Ziel, eine 'Wohnstraße' zu entwickeln und den Straßenverkehrsraum als öffentlichen Außenraum mit Aufenthaltsqualität nutzbar zu machen. In einem verkehrsberuhigten Bereich muss der Fahrzeugverkehr gemäß Straßenverkehrsordnung Schrittgeschwindigkeit einhalten.

Die Einteilung der festgesetzten Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung 'Verkehrsberuhigter Bereich' ist nicht Gegenstand der Festsetzungen des Bebauungsplans. Der Querschnitt umfasst die Fahrbahn als Mischverkehrsfläche, öffentliche Stellplätze und Baumpflanzungen. Hierauf wird im Textteil des Bebauungsplans hingewiesen.

Öffentliche Stellplätze sind entlang der Erschließungsstraße auf dem straßenbegleitenden Seitenstreifen vorgesehen.

Die als Wendehämmer fungierenden 'Quartiersplätze' sind für 3-achsige Müllfahrzeuge gemäß der Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen (RASt 06) ausgerichtet.

Satzung vom 27.01.2014

---

### **Fuß und Radweg**

Der von Ost nach West verlaufende Fuß- und Radweg wird im Bebauungsplan als Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung 'F+R' (Fuß- und Radweg) festgesetzt. Diese soll langfristig gesichert werden, um das Plangebiet für Fußgänger und Radfahrer zu attraktivieren und seine Vernetzung mit der Umgebung sicherzustellen. Der westliche Wegestrich dient im Hochwasserschutzfall zugleich als Zugang zum Fallbach.

Eine mögliche Verlängerung des Fußwegs nach Osten durch die öffentlichen Grünflächen ÖG3 und ÖG4 zum Diebacher Weg ist mittels textlicher Festsetzung 6 (Zulassung u. a. von Wegen auf den festgesetzten öffentlichen Grünflächen) planungsrechtlich gesichert.

### **Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen**

Beim Bau öffentlicher Straßen sind schädliche Umwelteinwirkungen durch Verkehrsgläusche nach dem Stand der Technik zu vermeiden. Die Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität ist zu berücksichtigen.

Im Ergebnis der Umweltprüfung wird im Plangebiet kein Erfordernis gesehen, Vorkehrungen gegen schädliche Umwelteinwirkungen festzusetzen, da von den geplanten Verkehrsflächen keine erheblichen Lärm- und Geruchsemissionen ausgehen.

### **8.9 Flächen für Versorgungsanlagen**

*gemäß § 9 Absatz 1 Nr. 12 BauGB*

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans wird eine Fläche für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung 'Trafo-Station' festgesetzt. Die Fläche dient zur Anlage und zum Betrieb der im Plangebiet notwendigen Transformatorstation – eine der Allgemeinheit dienende Anlage der öffentlichen Versorgung mit Elektrizität.

In Abstimmung mit der Hanau Netz GmbH wird eine ausreichende Fläche für eine Kompaktstation mit 2,40 m x 3,00 m Grundfläche zuzüglich der erforderlichen Abstandsflächen festgelegt. Die Trafo-Station wird über die geplante öffentliche Straße in Verlängerung der Straße 'Im Venussee' verkehrlich erschlossen und an das Stromnetz angebunden.

Mit der Wahl des Standortes werden Störungen empfindlicher Nutzungen und des Orts- und Landschaftsbildes vermieden.

Die Transformatorstation muss für das Personal der Stadtwerke Hanau bzw. deren Beauftragte jederzeit zugänglich sein.

### **8.10 Aufschüttung der Baugrundstücke**

*gemäß § 9 Absatz 1 Nr. 17 BauGB*

Im Bebauungsplan wird textlich festgesetzt, dass die nicht überbauten privaten Grundstücksflächen vollflächig durch Auffüllung an die Höhenlage der öffentlichen Verkehrsflächen anzupassen sind.

Die Festlegung der zukünftigen Geländehöhe erfolgt im Rahmen der Straßenausbauplanung. Gemäß dem wasserwirtschaftlichen Gutachten ist eine Geländeanhebung um ca. 1,00 bis 1,70 m bis auf das Niveau der Straße 'Im Venussee' vorgesehen, um einen Grundwasserflurabstand von 1,50 m sicherzustellen. Damit wird planungsrechtlich auf den hohen Grundwasserspiegel im Plangebiet (vgl. Kapitel 3.2) reagiert, eine Versickerungsfähigkeit des Oberflächenwassers ermöglicht und eine Nutzbarkeit der privaten Freiflächen sichergestellt.

Die Verkehrsflächen, auf deren Höhenlage die Baugrundstücke aufzuschütten sind, werden vor Realisierung der Wohnbauvorhaben hergestellt. Hierauf wird im Textteil des Bebauungsplans hingewiesen.

Für die Aufschüttung des Plangebiets wird voraussichtlich eine Baugenehmigung nach HBO erforderlich. Im Bereich des Fallbachs ist hierbei aufgrund der potenziellen Gefährdung des

Satzung vom 27.01.2014

---

Hochwasserschutzdamms nach § 49 Absatz 3 HWG das Benehmen mit der zuständigen unteren Wasserbehörde des Main-Kinzig-Kreises herzustellen.

Die Erforderlichkeit eines wasserrechtlichen Plangenehmigungsverfahrens gemäß § 68 Absatz 2 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) i. V. m. § 67 Absatz 2 WHG für die Aufschüttung des Geländes ist nicht gegeben.

Bei der Ausführung der geplanten Aufschüttung des Plangebiets ist die Versickerungsfähigkeit des Oberflächenwassers zu gewährleisten. Hinweise zur Versickerung geben die Gutachten:

- Geotechnisches Gutachten vom 16.07.2013, Az.: F 170613, Geo-Consult
- 'Wasserwirtschaftliche Stellungnahme für das Baugebiet 'Im Venussee' in Hanau' vom 24.11.2011, Bullermann Schneble GmbH
- 'Landschaftsplanerischer Fachbeitrag' vom 01.07.2013, FRANZ – Ökologie und Landschaftsplanung.

Das aufzuschüttende Material hat außerdem die Anforderungen des LAGA Merkblatts M20 'Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Abfällen – Technische Regeln' und der 'Verfüllrichtlinie' des Hessischen Ministeriums für Umwelt, Energie, Landwirtschaft und Verbraucherschutz vom 06.06.2011 zu erfüllen. Ein entsprechender Hinweis erfolgt im Textteil des Bebauungsplans.

Durch die Einhaltung dieser Vorgaben wird die Qualität des Auffüllmaterials gesichert, um die Versickerungsfähigkeit des Bodens und den Grundwasser- und Bodenschutz zu gewährleisten.

### **Geländeanpassung der Freiflächen**

Im nördlichen und östlichen Bereich des Plangebiets wird mittels einer festgesetzten Fläche für Aufschüttungen die Geländemodellierung zwischen der Höhe der aufgeschütteten Baugebiete (WA1 bis WA5) und den öffentlichen Grünräumen gesichert, um einen harmonischen landschaftlichen Übergang zu gewährleisten. Außerdem wird eine Aufschüttung der östlichen Böschungskante des Fallbachdamms bis zur Dammkrone festgesetzt, um ein einheitliches Geländeniveau zwischen dem Fußweg entlang des Fallbachs und dem Baugebiet sicherzustellen.

Durch die Festsetzungen wird manifestiert, dass die Niveauangleichung des Geländes nicht auf den privaten Baugrundstücken, sondern auf den öffentlichen Grünflächen zu erfolgen hat. Dies gilt auch für die nördlich an das Wohngebiet WA4 angrenzenden Flächen, die außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans liegen.

Die Geländemodellierung ist ressourcenschonend durchzuführen. Die im Bebauungsplan festgesetzte Umgrenzung der Aufschüttungsflächen ist dabei als rahmengebend zu verstehen; die konkrete Geländemodellierung wird im Zuge der Ausführungsplanung im weiteren Verfahren bestimmt.

### **8.11 Flächen für die Wasserwirtschaft und zur Regelung des Wasserabflusses**

*gemäß § 9 Absatz 1 Nr. 16 BauGB*

Der Bereich der öffentlichen Grünfläche 'ÖG2' wird als Fläche für die Wasserwirtschaft und zur Regelung des Wasserabflusses festgesetzt. Der anfallende Niederschlag von öffentlichen Verkehrsflächen soll in dieser Fläche gesammelt und sukzessiv versickert werden. Damit wird der ökologischen Zielsetzung, einen umweltgerechten und nachhaltigen Wasserkreislauf zu ermöglichen, entsprochen. Da es sich beim Anger um eine öffentliche Flächen handelt, werden Privateigentümer durch die Festsetzung nicht eingeschränkt.

Für die Realisierung der geplanten zentralen Versickerungsanlage wird eine wasserrechtliche Erlaubnis nach §§ 8, 9 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) erforderlich.

Satzung vom 27.01.2014

---

## **8.12 Grünflächen**

*gemäß § 9 Absatz 1 Nr. 15 BauGB*

Um den besonderen ökologischen Ansprüchen eines 'Grünen Quartiers' gerecht zu werden, werden im Plangebiet öffentliche Grünflächen festgesetzt und verschiedene Qualitäten von Grünflächen definiert, die von Spielbereichen über naturnahe Grünflächen bis zu wassernahen Grünräumen reichen. Der Bebauungsplan weist in der Summe öffentliche Grünflächen von rund 12.000 m<sup>2</sup> aus. Dies entspricht einem Flächenanteil von ca. 41 %.

Die öffentliche Grünfläche mit der Kennzeichnung 'Spielpark ÖG4' und der symbolhaften Zweckbestimmung 'Spielplatz' wird als Spielpark gesichert, da sich dort derzeit ein Bolzplatz befindet, der zu einem gebietsverträglichen Aufenthalts- und Spielplatz entwickelt werden soll. Beabsichtigt ist, gebietsverträgliche Bewegungsangebote für ältere Kinder (z. B. Schaukeln, Tischtennis, Kletterfelsen) zu realisieren, die unter Berücksichtigung lärmschützender Abstandsflächen im Einklang mit den zulässigen Lärmimmissionen in angrenzende Wohngebiete stehen.

Bei der Realisierung entsprechender Nutzungsangebote sind geltende immissionsschutzrechtliche oder andere Bestimmungen wie z. B. die Maßgaben der 'Freizeitlärmmrichtlinie' zu beachten. Ein ausreichender Lärmschutz der Wohnnutzung ist im Zuge der objektbezogenen Planung – in Abhängigkeit von den zu realisierenden Spiel- und Bewegungsangeboten – durch eine angemessene räumliche Trennung zur Lärmquelle zu gewährleisten.

Zum Zwecke der Erschließung und Nutzbarkeit zu Naherholungszwecken wird festgesetzt, dass auf den öffentlichen Grünflächen die Anlage von Wegen und Sitzbereichen in einem dem jeweiligen Nutzungszweck untergeordneten Umfang zulässig ist.

In Ergänzung zu den öffentlichen Grünflächen sieht das städtebauliche Konzept einen hohen Durchgrünungsgrad auf den privaten Flächen vor. Darauf aufbauend regeln textliche Festsetzungen Nr. 8.1 ff. die Herstellung und den Umfang der öffentlichen und privaten Grünflächen als Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gemäß § 9 Absatz 1 Nr. 20 und 25 BauGB.

## **8.13 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**

*gemäß § 9 Absatz 1 Nr. 20 BauGB und Nr. 25 BauGB*

### **8.13.1 Entwicklung und Gestaltung von Grünflächen**

Die planungsrechtliche Sicherung von verschiedenartig zu gestaltenden Grünflächen fördert unterschiedliche generationsübergreifende Aneignungen der öffentlichen Freiräume.

Gemäß der textlichen Festsetzung Nr. 8.8.1 (erster Satz) sind die öffentlichen Grünflächen 'ÖG1' und 'ÖG3' als naturnahe Grünflächen mit den Gestaltelementen Extensivwiese, Wildstaudenfluren, Baumgruppen, freiwachsende Hecken und Sukzessionsgehölze zu erhalten bzw. zu entwickeln, um die bestehende Vegetation zu erhalten, zu sichern und weiterzuentwickeln. Damit wird auch dem Planungsziel, einen hohen Erholungswert zu bieten, entsprochen.

Die öffentliche Grünfläche 'ÖG2' ist gemäß der textlichen Festsetzung Nr. 8.8.2 als baumumstandene Rasen- oder Wiesenfläche zu entwickeln. Zugleich dient die Fläche der Niederschlagsversickerung.

Die öffentliche Grünfläche 'Spielpark ÖG4', auf der ein Aufenthalts- und Spielplatz vorgesehen ist, ist gemäß der textlichen Festsetzung Nr. 8.8.3 (Satz 1 und 2) als Parkanlage herzustellen.

Satzung vom 27.01.2014

---

### **8.13.2 Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**

Entlang des östlichen Saums der öffentlichen Grünfläche 'ÖG3' und des südlichen und östlichen Saums der öffentlichen Grünfläche 'ÖG4' sowie innerhalb der öffentlichen Grünfläche 'ÖG1' sind in der Planzeichnung Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 Absatz 1 Nr. 25b BauGB festgesetzt. Auf diesen 5,00 m breiten Streifen sind Anpflanzungen gemäß der textlichen Festsetzungen Nr. 8.8.1 (Satz 2 und folgende) und 8.8.3 (Satz 3 und folgende) durchzuführen, die auch die zu verwendenden Arten mittels Pflanzlisten vorgeben.

Bei diesen Flächen handelt es sich um die Bereiche der geplanten Geländeanpassung. Hier soll soweit wie möglich der Grünbestand erhalten und weiterentwickelt werden. Die Flächen sind dauerhaft zu pflegen und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.

Auf den Grünflächen 'ÖG3' und 'ÖG4' sind aufgrund der Lage in Nähe des geplanten Spielplatzes nur nichtgiftige Pflanzen zulässig. Die Randeingrünung entlang der öffentlichen Grünflächen 'ÖG3' und 'ÖG4' ermöglicht auch eine räumliche Abgrenzung und einen (Sicht-)Schutz zu den angrenzenden privaten Freiflächen bzw. Gärten der Wohngebiete WA4 und WA5.

### **8.13.3 Begrünung und Bepflanzung auf privaten Grundstücken**

Gemäß den textlichen Festsetzungen Nr. 8.4 'Begrünung von Tiefgaragen und sonstigen bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche auf privaten Baugrundstücken', 8.5 'Begrünung der privaten Baugrundstücke' und Nr. 8.6 'Dachbegrünung' sind alle privaten Grundstücksflächen zu begrünen, die (im weitesten Sinne) nicht bebaut sind. Dazu gehören nicht nur die Vorgärten, sondern auch die Stellplätze, Zufahrten zu Stellplätzen und Garagen sowie Wege, Terrassen und sonstige befestigten Flächen.

Zudem ist gemäß textlicher Festsetzung Nr. 8.2 'Anpflanzen von Bäumen auf privaten Baugrundstücken' je angefangener 150 m<sup>2</sup> nicht überbauter Grundstücksfläche ein mindestens mittelkroniger Laubbaum-Hochstamm zu pflanzen. Die grundstücksgrößenbezogene Koppelung zur Anpflanzung von mittelkronigen Laubbäumen je 150 m<sup>2</sup> nicht überbauter Grundstücksfläche entspricht einer gängigen Verfahrensweise und der gerechten Gleichbehandlung aller Grundstückseigentümer.

Bei der Anpflanzung der Bäume sind die landesrechtlichen Vorschriften zum Grenzabstand für Bepflanzungen einzuhalten. Die Festsetzung Nr. 8.2 zeigt eine Auswahl an geeigneten Baumarten auf, die nicht abschließend ist.

Können aus bautechnischen Gründen neu anzupflanzende Laubbäume nicht als mittelkronige Bäume gepflanzt werden, sind diese durch die doppelte Anzahl kleinkroniger Bäume zu ersetzen, um die gewollte grünräumliche Wirkung im Plangebiet zu erzielen.

Die festgesetzten Grundstücksbegrünungen und -bepflanzungen sollen die Begrünung der Privatgrundstücke und damit in der Summe das positive Erscheinungsbild einer 'Grünen Siedlung' gewährleisten. Hiermit sind zugleich positive Wirkungen auf den Boden, das Wasser, das lokale Klima und das biotische Gefüge verbunden.

Die Art und Weise der Begrünung der Freiflächen sowie die Auswahl an zu pflanzenden Gehölzen belässt den Grundstücksbesitzern genügend eigenen Spielraum.

### **8.13.4 Versickerung von Oberflächenwasser**

Die textliche Festsetzung Nr. 8.3 'Versickerung von Oberflächenwasser' regelt die Versickerung des anfallenden Oberflächenwassers auf den privaten und öffentlichen Flächen.

Die festgesetzte örtliche Versickerung des Niederschlagswassers dient einerseits dem Wiederauffüllen des Grundwasserspeichers und trägt andererseits aktiv zum Hochwasserschutz bei, da die Gewässer nicht das Niederschlagswasser aufnehmen müssen.

Satzung vom 27.01.2014

---

Bei Verwendung wasserdurchlässiger Oberflächenbeläge wird der Versiegelungsgrad minimiert und hierdurch ein schonender Umgang mit Grund und Boden erreicht und der natürliche Funktionshaushalt im Plangebiet gesichert. Ein hohes Maß an versiegelten Flächen würde zur Aufheizung von Oberflächen, zur Erwärmung der Umgebung durch Rückstrahlung und zu einem schnellen Abfluss der Niederschläge führen.

Die grundstücksbezogene Versickerung wurde durch ein Fachplanungsbüro geprüft und für realisierbar gehalten. Angesichts des hohen Grundwasserpegels im Plangebiet und den daraus resultierenden erforderlichen Mehraufwendungen für die Dichtigkeit der Gebäude wurde die Anhebung des kompletten Geländes bis auf Niveau des Hochwasserdammes Fallbach empfohlen. Dies wurde durch die Festsetzung der entsprechenden Aufschüttung des Plangebiets planungsrechtlich manifestiert. Die Wasserdurchlässigkeit des Bodens wurde im Mittel mit  $K_f = 4,5 \times 10^{-5} \text{ m/s}$  festgestellt. Demnach ist der anstehende Boden für eine gezielte Versickerung von Niederschlagswasser geeignet.

#### **8.13.5 Baumpflanzungen im öffentlichen Raum**

Die in der Planzeichnung festgesetzten Baumreihen sollen den angestrebten 'grünen Charakter' der Erschließungsstraßen sichern, den öffentlichen Raum strukturieren und das Kleinklima positiv beeinflussen. Die Zielsetzung, versiegelte Flächen zu minimieren, schlägt sich auch in der textlichen Festsetzung Nr. 8.7 'Baumpflanzungen im öffentlichen Verkehrsraum' nieder, die eine mindestens 6,00 m<sup>2</sup> große Baumscheibe nach zwei Stellplätzen in Längsaufstellung festsetzt. Die straßenbegleitenden Baumreihen sind durch die entsprechende Mindestanzahl an Bäumen festgesetzt. Ihr genauer Standort ist in Rahmen der Straßenausbauplanung zu bestimmen.

Die Baumstandorte in den Wohnhöfen (Wendeanlagen) sind im Rahmen des landschaftsplanerischen Fachbeitrags festgelegt worden und als Einzelbäume verbindlich festgesetzt.

#### **8.13.6 Insektenfreundliche Beleuchtung**

Aus Gründen des Artenschutzes wird mit der textlichen Festsetzung Nr. 8.9 eine insektenfreundliche Beleuchtung festgesetzt. Angesichts der Lage des Plangebiets an einem Bach und im Übergang zur offenen Landschaft ist hier mit einem erhöhten natürlichen Vorkommen von Fluginsekten zu rechnen, die durch konventionelle Leuchtmittel verstärkt angelockt werden würden.

#### **8.13.7 Einschränkung der Anpflanzungen im Deichbereich**

Gemäß textlicher Festsetzung Nr. 8.10 ist auf der Luftseite entlang des Fallbachs im Abstand von 5 m zur gegenwärtigen Böschungsoberkante (mit 'V' gekennzeichnete Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gemäß § 9 Absatz 1 Nr. 20 BauGB) nur die Anlage von Rasen und Sträuchern bis max. 2,00 m Höhe (z. B. Wildrosen) zulässig. Im engeren Dammbereich, auf einer Breite von 1,25 m, ist nur die Anlage von Rasen / Wiese zulässig. Bei der Fläche handelt es sich um den 5 m breiten Geländeabschnitt zwischen der derzeitigen luftseitigen Bestandsböschung und dem geplanten Baugebiet. In diesem Bereich sollen keine größeren Sträucher und keine Bäume gepflanzt werden.

Die Vermeidungsmaßnahme dient dazu, die Standsicherheit des Deichs zu gewährleisten und seine Funktion zum Hochwasserschutz nach der Geländeanhebung im Deichbereich zu sichern. Die Festsetzung basiert auf dem geotechnischen Gutachten für die geplante Aufschüttung.

Der festgesetzte 5,00 m breite 'Schutzstreifen' beinhaltet einen 3,00 m breiten Abschnitt der festgesetzten öffentlichen Grünfläche des Deichbereichs (= nachrichtlich übernommene 'Fläche für den Hochwasserschutz') und einen 2,00 m breiten Abschnitt im ausgewiesenen Wohngebiet. Lediglich innerhalb dieses Bereiches ist auf den künftigen Wohngrundstücken die Anpflanzung größerer Sträucher und Bäume ausgeschlossen. Die textliche Festsetzung Nr. 8.2, dass auf den privaten Grundstücken Bäume anzupflanzen sind, bleibt von dieser Festsetzung

Satzung vom 27.01.2014

---

somit unberührt, da die Grundstücke auch außerhalb des Dammbereichs ausreichend Flächenpotenzial für Baumpflanzungen bieten.

Da nach Durchführung der Aufschüttung auf der Luftseite kein reguläres Dammbauwerk mehr vorliegt, trifft das Gutachten weniger restriktivere Empfehlungen hinsichtlich der Bepflanzung im Deichbereich, als es nach einschlägigen DIN-Vorschriften im Regelfall erforderlich wäre.

### **8.13.8 Zuordnung von externen Ausgleichsmaßnahmen**

*gemäß § 9 Absatz 1a BauGB*

Wie in Kapitel 5.2 ausgesagt erfolgt der Ausgleich des im Plangebiet ermittelten Ausgleichsdefizits über das Ökokonto der Stadt Hanau. Hierfür werden gemäß § 9 Absatz 1a BauGB folgende, außerhalb des Plangebiets liegende Ausgleichsmaßnahmen den Baugrundstücken und Verkehrsflächen innerhalb des Plangebiets teilweise – im Umfang von 545.284 Wertpunkten – zugeordnet (s. Teil B der textlichen Festsetzungen):

Die Flurstücke 6, 7/1 teilw. und 7/2 der Flur 1, Gemarkung Mittelbuchen, sind von intensivem Ackerland zu Feldgehölz und Wildacker aufzuwerten. Das Flurstück 33 der Flur 8, Gemarkung Steinheim, ist von intensivem Ackerland zu Wiese, Schilf, Feldgehölz, Tümpel und Ackerbrache aufzuwerten.

Diese Maßnahmen sind bereits durchgeführt und dem Ökokonto gutgeschrieben worden. Der Ausgleich erfolgt über eine Abbuchung vom Ökokonto der Stadt Hanau im Umfang der besagten 545.284 Wertpunkte.

## **9 Begründung der auf Landesrecht beruhenden Regelungen**

Zur Umsetzung städtebaulicher Zielstellungen trifft der Bebauungsplan neben den genannten planungsrechtlichen Festsetzungen auch auf Landesrecht beruhende Regelungen (s. Teil C der textlichen Festsetzungen). Rechtliche Grundlage für die Festsetzungen bilden § 9 Absatz 4 BauGB i.V.m. § 81 Absatz 3 HBO sowie § 37 Absatz 4 HWG.

### **9.1 Örtliche Bauvorschriften**

*gemäß § 9 Absatz 4 BauGB i.V.m. § 81 Absatz 3 HBO*

Die auf Grundlage des § 81 Absatz 3 HBO getroffenen Festsetzungen im Teil C Nr. 1 des Textteils des Bebauungsplans gehen insbesondere auf die gestalterischen Ziele und die Umsetzung baugestalterischer Absichten im Plangebiet ein. Gleichzeitig sollen über die Festsetzungen eine hohe Bau- und Wohnqualität gesichert werden.

#### **9.1.1 Gestaltung baulicher Anlagen**

##### **Dachform**

Für Wohngebäude mit bis zu zwei Vollgeschossen wird festgesetzt, dass ausschließlich Flachdächer sowie Sattel- und Pultdächer mit einer Dachneigung von bis zu 33,5° zulässig sind. Für Wohngebäude mit drei Vollgeschossen sind ausschließlich Flachdächer mit Attika zulässig.

Die festgesetzte Dachneigung ermöglicht – analog zum Staffelgeschoss bei Flachdächern – einen über die Vollgeschosse hinausgehenden für Aufenthaltszwecke nutzbaren Raum. Durch die Festsetzungen wird in Verbindung mit den Festsetzungen zur Höhe der baulichen Anlagen ein Kompromiss aus einem großzügigen Gestaltungsspielraum für die Dachformen und einem gestalterisch gebietsverträglichen Erscheinungsbild der Dachlandschaft gewährleistet.

Die Nutzung von Sonnenenergie ist wünschenswert. Entsprechend der textlichen Festsetzung zur zulässigen Höhe der baulichen Anlagen können Solaranlagen auf den Dächern installiert werden, wenn die Höhe der Attika an der Höhe der Solaranlagen ausgerichtet wird.

Satzung vom 27.01.2014

---

### **Nebenanlagen**

Nebenanlagen sind gestalterisch an die Hauptanlage anzupassen, um ein gestalterisches Zusammenwirken sicherzustellen.

### **Sockelhöhe**

Im Plangebiet beträgt die maximal zulässige Sockelhöhe 0,30 m.

Durch die Begrenzung der zulässigen Sockelhöhe wird eine einheitliche Gestaltung der Sockelbereiche gesichert und verhindert, dass zu große Unterschiede in den Gebäudehöhen entstehen. Zudem wird verhindert, dass die Gebäude durch eine zu hohe Sockelzone abweisend wirken.

### **9.1.2 Einfriedungen**

Der Bebauungsplan setzt fest, dass ausschließlich geschnittene Laubgehölzhecken zur Einfriedung aller Grundstücksseiten zulässig sind. Zusätzliche Zäune aus Metall oder Holz sind somit nur auf der gebäudezugewandten Seite des Grundstücks zulässig, wenn diese zugleich die Höhe der Laubhecke unterschreiten und das Erscheinungsbild nicht stören.<sup>6</sup>

Die Stellflächen für Müllsammelbehälter sind gemäß textlicher Festsetzung durch Laubgehölzhecken abzuschirmen, wobei die Höhe der Abschirmung mindestens der Höhe des höchsten Sammelbehälters entsprechen muss. Auch mit dieser Festsetzung sollen die Qualitäten des öffentlichen Raums gewahrt und gegenseitige nachbarschaftliche Beeinträchtigungen vermieden werden.

Die Regelungen zu den Einfriedungen gehen auf den gestalterischen und ökologischen Anspruch für das Plangebiet zurück. Die festgesetzten Hecken gewährleisten eine Abschirmung und einen Schutz der privaten Grundstücksflächen zu den angrenzenden Verkehrsflächen. Durch die Begrünung werden darüber hinaus positive Wirkungen für Boden, Wasser, Klima sowie das biotische Potenzial und das Ortsbild erreicht.

### **9.2 Verwertung von Niederschlagswasser**

*gemäß § 9 Absatz 4 BauGB i.V.m. § 37 Absatz 4 HWG*

Gemäß § 37 Absatz 4 HWG können Satzungsregelungen zur Verwertung von Niederschlagswasser als Festsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen werden. Auf dieser Grundlage wird festgesetzt, dass das anfallende Niederschlagswasser von Dachflächen in einer Regenwassernutzungsanlage zu sammeln und auf dem Grundstück zu verwerten ist. Der Überlauf der Regenwassernutzungsanlage ist auf dem jeweiligen Grundstück zu versickern.

Die Festsetzung dient einem ökologisch sinnvollen Umgang mit Regenwasser, indem der Wasserhaushalt geschont wird und Abwasseranlagen entlastet werden.

## **10 Nachrichtliche Übernahmen, Kennzeichnungen und weitere Hinweise**

### **10.1 Kennzeichnungen, nachrichtliche Übernahmen**

#### **Grundwassermessstelle**

*Kennzeichnung gemäß § 9 Absatz 5 BauGB*

Im Plangebiet befindet sich innerhalb der öffentlichen Grünfläche ÖG3 die Grundwassermessstelle GWM 4 / Diebacher Weg (siehe Kennzeichnung in der Planzeichnung).

Diese wird für die Überwachung der umliegenden Altflächen benötigt und ist daher zu erhalten.

---

<sup>6</sup> Laut Herrn Dittmann soll überlegt werden, ob die gemäß HBO zulässige Höhe von 2 m (baugenehmigungsfrei) zulässig sein oder nach unten begrenzt werden soll.

Satzung vom 27.01.2014

---

### **Fläche für den Hochwasserschutz**

*Nachrichtliche Übernahme gemäß § 9 Absatz 6a BauGB*

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst die Landseite des Hochwasserschutzdamms am Fallbach (siehe Kennzeichnung in der Planzeichnung). Die Flächen für den Hochwasserschutz sind langfristig zu sichern und von Bebauung sowie anderen Nutzungen freizuhalten.

Im Bereich des geschützten Hochwasserschutzdamms gelten folgende Verbote des Hessischen Wassergesetzes (HWG):

Verbot nach § 23 HWG

Gemäß § 23 Absatz 2 HWG ist die Ausweisung neuer Baugebiete im Gewässerrandstreifen (hier 10 m Abstand zur gegenwärtigen Oberkante der luftseitigen Böschung des Fallbachdamms) unzulässig.

Nach Prüfung durch die zuständige Obere Wasserbehörde (Regierungspräsidium Darmstadt, Dezernat IV/F 41.2 – Oberflächengewässer) wurde festgestellt, dass die vorliegende Planung keinen Verstoß gegen das Verbot des § 23 Absatz 2 HWG darstellt, sofern die festgesetzten Baugrenzen für die geplanten Gebäude außerhalb des Gewässerrandstreifens liegen, da in diesem Fall die Ziele der Vorschrift durch den Bauleitplan nicht beeinträchtigt werden. Da im Bebauungsplan der 10-m-Abstand zwischen Baugrenze und der Böschungsoberkante des Fallbachdamms eingehalten wird, besteht kein Erfordernis, eine wasserrechtliche Genehmigung gemäß § 23 Absatz 3 HWG zu beantragen.

Verbot nach § 49 Absatz 2 HWG

Gemäß § 49 HWG ist die Errichtung baulicher Anlagen an und auf Deichen und in einem Abstand von 5 m zum Deichfuß unzulässig. Ein entsprechender Verbotstatbestand ist für das vorliegende Vorhaben in Hinblick auf die geplante Aufschüttung und die vorgesehenen baulichen Anlagen sowie Baumpflanzungen im Bereich des Fallbachdamms zu prüfen.

Im Zuge der Erarbeitung der Genehmigungsplanung für die Geländeaufschüttung wurde ein geotechnisches Gutachten erarbeitet, welches u.a. die Standsicherheit des Hochwasserschutzdamms nachweist und Hinweise zur Vorgehensweise bei der Bauausführung sowie dem Maß der Verdichtung im Bereich des Hochwasserschutzdamms gibt. Da nach der Durchführung der Aufschüttung auf der Luftseite kein reguläres Dammbauwerk mehr vorliegt, trifft das Gutachten weniger restriktivere Empfehlungen hinsichtlich der Bepflanzung im Deichbereich, als es nach einschlägigen DIN-Vorschriften normaler Weise erforderlich wäre. Um die Standsicherheit des Deichs zu gewährleisten und seine Funktion zum Hochwasserschutz nach der Geländeanhebung zu sichern, werden Bepflanzungsregeln für den Deichbereich empfohlen und in den Bebauungsplan integriert (vgl. textliche Festsetzung Nr. 8.10 und Kapitel 8.13.7 der Begründung 'Einschränkung der Anpflanzungen im Deichbereich').

Da für die Geländeanhebung voraussichtlich eine Baugenehmigung nach HBO erforderlich ist, ist keine wasserrechtliche Genehmigung gemäß § 49 Absatz 3 bei der zuständigen Oberen Wasserbehörde zu beantragen. Im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens ist jedoch aufgrund der potenziellen Gefährdung des Hochwasserschutzdamms durch die zuständige Bauaufsichtsbehörde das Benehmen mit der zuständigen unteren Wasserbehörde des Main-Kinzig-Kreises für den Bereich des Fallbachs herzustellen.

## 10.2 Weitere Hinweise

Im Rahmen der Vorhabenrealisierung sind folgende weitere Hinweise zu beachten, auf die in der Begründung nicht bereits an anderer Stelle eingegangen wird:

### Auffinden von Bodenverunreinigungen

Für die im Bebauungsplan aufgeführten Flächen liegt keine Eintragung in der Altflächendatei des Hessischen Landesamtes für Umwelt und Geologie, in der Altablagerungen, Altstandorte, Altlasten, schädliche Bodenveränderungen und Grundwasserschadensfälle erfasst werden, vor. Schädliche Bodenveränderungen im Sinne des Bundesbodenschutzgesetzes können dennoch nicht ausgeschlossen werden, da bei Bodenuntersuchungen im Plangebiet festgestellt wurde, dass es einzelne Auffüllungen in der obersten Bodenschicht gibt. Im Umfeld des Plangebiets sind mehrere Altflächen erfasst, die möglicherweise über den Grundwasserstrom auf den Wasserhaushalt des Plangebiets einwirken.

Beim Auffinden von Bodenverunreinigungen (z. B. Bodenverfärbungen oder Geruchsbelastungen) ist das Umweltamt der Stadt Hanau unverzüglich zu unterrichten. Gegebenenfalls erforderliche Maßnahmen zur Bodensicherung / -sanierung sind mit dem Umweltamt der Stadt Hanau abzustimmen. Hierauf wird im Textteil des Bebauungsplans hingewiesen.

### Kampfmittelbeseitigung

Das Plangebiet befindet sich in einem ehemaligen Bombenabwurfgebiet. Vom Vorhandensein von Kampfmitteln muss daher grundsätzlich ausgegangen werden. Die Eigentümer dieser Flächen sind im Zuge der Vorbereitung von Boden eingreifenden Baumaßnahmen zu einer den Anforderungen der Kampfmittelräumung entsprechenden Sondierung verpflichtet. Hierauf wird im Textteil des Bebauungsplans hingewiesen.

Eine systematische Überprüfung (Sondieren auf Kampfmittel, ggf. nach Abtrag des Oberbodens) ist vor Beginn der geplanten Bauarbeiten und Baugrunduntersuchungen auf den Grundstücksflächen erforderlich, auf denen bodeneingreifende Maßnahmen stattfinden. Hierbei soll grundsätzlich eine EDV-gestützte Datenaufnahme erfolgen.

Der Kampfmittelräumdienst des Regierungspräsidiums Darmstadt gibt außerdem folgende Hinweise: Die Kosten für die Kampfmittelräumung (Aufsuchen, Bergen, Zwischenlagern) sind vom Antragsteller/ Antragstellerin, Interessenten/ Interessentin oder sonstigen Berechtigten (z. B. Eigentümer/ Eigentümerin, Investor/ Investorin) zu tragen. Die genannten Arbeiten sind daher von diesen selbst bei einer Fachfirma in Auftrag zu geben und zu bezahlen. Die Kampfmittelräumarbeiten sind nach dem neusten Stand der Technik durchzuführen. Bei der Dokumentation der Räumdaten ist das Datenmodul KMIS-R zu verwenden.

Der Umgang mit dem Vorhandensein von Kampfmitteln im Plangebiet ist durch die Stadt Hanau mit der entsprechend zuständigen Verwaltungsstelle des Regierungspräsidiums Darmstadt abzustimmen. Es sind die Allgemeinen Bestimmungen für die Kampfmittelräumung im Lande Hessen zu beachten.

### Brennstoffe zur Energieversorgung

Im Hinblick auf die im Plangebiet gewünschte vorzugsweise Verwendung erneuerbarer Energieträger wird empfohlen, auf den Einsatz von Ölheizungen zu verzichten.

Zum Schutz vor erheblichen schädlichen Umwelteinwirkungen sind im Falle der Verwendung von Gas oder Heizöl EL (Extra Leicht) als Brennstoff zur Raumwärmeerzeugung und Warmwasseraufbereitung Brennwertkessel nach den einschlägigen DIN-Vorschriften einzusetzen.

Satzung vom 27.01.2014

---

### **Ver- und Entsorgungsanlagen**

Für die zur Versorgung des Plangebiets mit Strom, Erdgas (sofern Bedarf besteht), Wasser und Telekommunikation erforderlichen Anschlussleitungen und -anlagen sind geeignete Trassen und Standorte vorzusehen. Die konkrete Abstimmung der Erschließungsplanung ist mit den für das Plangebiet zuständigen Versorgungsträgern (Eigenbetrieb Hanau Infrastruktur Service, Hanau Netz GmbH sowie HEMG – Hanau Energiedienstleistungen und -managementgesellschaft mbH) abzustimmen.

Versorgungsleitungen und -anlagen der Stadtwerke Hanau, die der öffentlichen Versorgung dienen, sind, wenn sie sich auf privaten Grundstücken oder auf nicht durch den Konzessionsvertrag abgedeckten öffentlichen Grundstücken befinden oder errichtet werden müssen, grundbuchlich zu Gunsten der Stadtwerke Hanau GmbH zu sichern. Vom Grundstückeigentümer ist zu gewährleisten, dass die Versorgungsleitungen und -anlagen jederzeit zu Wartungs- und Instandhaltungsarbeiten für das Personal der Stadtwerke Hanau bzw. deren Beauftragte frei zugänglich sind. Versorgungsleitungen und -anlagen dürfen nicht überbaut oder mit Bäumen und Großsträuchern überpflanzt werden. Um die Betriebssicherheit und freie Zugänglichkeit nicht zu beeinträchtigen, sind daher bei der Errichtung von Bauwerken und der Anpflanzung von Wegbegleitgrün die in den einschlägigen Regelwerken vorgegebenen Sicherheitsabstände zu den Versorgungsleitungen und -anlagen einzuhalten.

Für die rechtzeitige Bereitstellung von Telekommunikationsdienstleistungen und zur Abstimmung der Bauweise sowie zur Koordinierung mit Straßenbau- bzw. Erschließungsmaßnahmen der anderen Versorger ist die Deutsche Telekom Technik GmbH mindestens 3 Monate vor Baubeginn zu informieren.

### **Maßnahmen des Straßenbaus**

Für die innerhalb der Ortsdurchfahrtsgrenze Hanau befindlichen klassifizierten Straßen ist die Stadt Hanau Straßenbaulastträger. Für Parkstreifen und Sicherheitsstreifen ist mindestens eine Breite von 2,50 m vorzusehen.

Beim Bau öffentlicher Straßen sind gemäß § 41 Absatz 1 Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) schädliche Umwelteinwirkungen durch Verkehrsgeräusche nach dem Stand der Technik zu vermeiden. Gemäß § 50 BImSchG ist die Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität als Belang zu berücksichtigen. Die Stadt Hanau hat Sorge dafür zu tragen, dass die Maßgaben zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen aufgrund der von den geplanten Straßen ausgehenden Lärm- und Geruchsemissionen eingehalten werden. Das Hessen Mobil Straßen- und Verkehrsmanagement übernimmt keinerlei Forderungen hinsichtlich Lärm-, Abgas- und Erschütterungsschutz.

Die Ausführung der öffentlichen Straßenbeleuchtung ist mit der HEMG – Hanau Energiedienstleistungen und -managementgesellschaft mbH abzustimmen.

### **Maßnahmen zur Grundwasserhaltung während der Bauzeit**

Da mit oberflächennah anstehendem Grundwasser zu rechnen ist, werden bauzeitliche Grundwasserhaltungen erforderlich werden. Diese bedürfen gemäß §§ 8 und 9 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) einer wasserrechtlichen Erlaubnis durch die Abteilung Wasser- und Bodenschutz des Main-Kinzig-Kreises. Wegen möglicher Beeinflussung durch Altablagerungen ist das Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Frankfurt, zu beteiligen.

### **Gestaltung von Müllräumen und Behälterstandplätzen**

Bei der vorgesehenen Wohnbebauung muss die Gestaltung von Müllräumen und Behälterstandplätzen den Anforderungen des Eigenbetriebs Hanau Infrastruktur Service entsprechen, die sich aus der Unterlage 'Müllräume und Müllbehälter-Standplätze, Vorschriften und Hinweise' ergeben.

## **11 Weitere städtebauliche Maßnahmen im Kontext des Vorhabens**

### **11.1 Aufstellung der Gestaltungssatzung 'Im Venussee'**

Ein besonders Anliegen der Stadt Hanau ist, ein Wohngebiet zu entwickeln, das ein besonderes gestalterisches Erscheinungsbild aufweist, ohne Individualität aufzugeben. Auf diese Weise sollen dem gehobenen Anspruch des Wohngebiets Rechnung getragen und die Adressbildung positiv beeinflusst werden. Parallel zu dem vorliegenden Bebauungsplanverfahren wird daher eine Gestaltungssatzung für das Plangebiet 'Im Venussee' aufgestellt, welche die städtebaulichen und gestalterischen Zielstellungen weiterführend sichert. Auf die Satzung wird im Textteil des Bebauungsplans hingewiesen.

### **11.2 Bodenordnung für das Plangebiet**

Die Grundstücksflächen im Geltungsbereich befinden sich teilweise im Privateigentum und teilweise im Eigentum der Stadt Hanau. Die derzeitige Grundstücksstruktur lässt eine Umsetzung der städtebaulichen Planungen nicht zu. Im Geltungsbereich des Bebauungsplans müssen die Grundstücke zur Erschließung und Neugestaltung der Bauflächen daher neu geordnet werden. Zu diesem Zweck wird nach Inkrafttreten des Bebauungsplans ein vereinfachtes Umlenungsverfahren durchgeführt. Die neuen Grundstückszuschnitte werden sich an der städtebaulichen Studie zur Entwicklung des Plangebiets orientieren.

## **12 Auswirkungen des Bebauungsplans**

### **12.1 Auswirkungen auf die Umwelt**

Nachhaltige negative Auswirkungen auf die Umwelt sind nicht zu erwarten, da die Eingriffe in Natur und Landschaft durch Kompensationsmaßnahmen ausgeglichen werden und die Eingriffe in die Schutzgüter nicht erheblich sind.

### **12.2 Auswirkungen auf den Finanzhaushalt**

Die Entwicklung des Plangebiets wird durch städtebauliche Verträge zwischen dem Privateigentümer, dem ein Teil der Flächen im Plangebiet gehört, und der Stadt Hanau im Einzelnen geregelt. Alle hiermit verbundenen Kosten wie auch die Planungskosten sowie die Herstellung der Erschließung werden durch Verträge geregelt. Da die Finanzierung der Erschließungsmaßnahmen über einen Kredit erfolgt und im Rahmen der Verkaufserlöse für die Baugrundstücke refinanziert wird, hat das Vorhaben keine Auswirkungen auf den städtischen Finanzhaushalt.

Nachfolgekosten insbesondere für Verwaltungseinrichtungen, schulische Einrichtungen oder Kitas sind aufgrund der Größe des Bebauungsplans nicht zu erwarten. Potentiale in der Auslastung bestehender Einrichtungen in der näheren Umgebung sind vorhanden.

Satzung vom 27.01.2014

**13 Flächenstatistik**

Baulandfläche (brutto) (Summe der allgemeinen Wohngebiete)	13.510 m <sup>2</sup>	47 %
Flächen für Versorgungsanlagen	20 m <sup>2</sup>	0,07 %
Öffentliche Erschließungsfläche	3.540 m <sup>2</sup>	12 %
davon: verkehrsberuhigter Bereich:	3.295 m <sup>2</sup>	
Fuß- und Radweg:	245 m <sup>2</sup>	
Öffentliche Grün- und Freifläche	11.630 m <sup>2</sup>	41 %
davon: ÖG1:	2.330 m <sup>2</sup>	
ÖG2:	590 m <sup>2</sup>	
ÖG3:	3.640 m <sup>2</sup>	
ÖG4:	3.975 m <sup>2</sup>	
Fallbach:	1.095 m <sup>2</sup>	

**Gesamtfläche des Geltungsbereiches** **28.700 m<sup>2</sup>** **100 %**

Der städtebauliche Entwurf, der die Grundlage des vorliegenden Bebauungsplans darstellt, zeigt in der räumlichen Verteilung der Gebäude mit dem Schwerpunkt Wohnen nachfolgende Statistik zur Verteilung der Wohneinheiten (WE):

Einzel- und Doppelhäuser (neu)	31 WE
Mehrparteienhaus	ca. 9 WE
<b>WE gesamt</b>	<b>ca. 40</b>
Dichte der WE	ca. 14 WE / ha Plangebiet

**14 Verfahren****14.1 Aufstellungsbeschluss**

Der Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 24.2 'Im Venussee' erfolgte am 25. Januar 1999.

Dieser Beschluss wurde am 15. November 2004 hinsichtlich der Erweiterung um einen zweiten Geltungsbereich für ökologische Kompensationsmaßnahmen ergänzt. Der Verfahrensstand erreichte im Januar / Februar 2005 die Offenlage bzw. die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Absatz 2 BauGB. Im Anschluss an die Offenlage wurde der Bebauungsplan nicht weiter umgesetzt.

Am 31. Oktober 2011 wurde von der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Hanau ein erneuter ergänzender Aufstellungsbeschluss zum Aufstellungsbeschluss vom 25. Januar 1999 gefasst, mit dem die planerische Zielstellung ergänzt und wieder an die Abgrenzung des Geltungsbereichs der Beschlussfassung von 1999 angeknüpft wird. Durch diesen Beschluss trat der alte Verfahrensstand zurück.

Am 01.07.2013 wurde ein ergänzender Aufstellungsbeschluss zum Beschluss vom 31. Oktober 2011 hinsichtlich der Änderung des Geltungsbereichs gefasst, da für die ursprünglich beabsichtigte Überplanung der Bestandsbebauung und des Fallbachs kein Erfordernis mehr gesehen wurde.

Satzung vom 27.01.2014

---

#### **14.2 Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit**

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Absatz 1 BauGB fand per öffentlicher Auslegung des Vorentwurfs (Stand 28.01.2011) in der Zeit vom 11.02.2013 bis einschließlich 04.03.2013 statt. Die Unterlagen konnten im Raum 2.15, Hessen-Homburg-Platz 7 eingesehen werden. Hierdurch wurde die Öffentlichkeit frühzeitig über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung sowie die voraussichtlichen Auswirkungen und Lösungswege des Bebauungsplans informiert. Während dieser Zeit bestand Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung. Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit wurden keine Äußerungen vorgetragen.

#### **14.3 Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange**

Die frühzeitige Beteiligung der von der Planung berührten Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange – inklusive der städtischen Fachbehörden und Eigenbetriebe der Stadt Hanau – gemäß § 4 Absatz 1 BauGB erfolgte mit Schreiben vom 30.01.2013. Den 56 angeschriebenen Stellen wurden die Unterlagen zum Vorentwurf (Stand 28.01.2013) zugesandt. Sie hatten bis zum 25.02.2013 Gelegenheit, eine schriftliche Stellungnahme abzugeben.

Von 29 Beteiligten sind Stellungnahmen eingegangen. In den Stellungnahmen von 12 Beteiligten wurden weder Bedenken, Anregungen noch Hinweise geäußert. Die Auswertung der übrigen Stellungnahmen führte zu keinen wesentlichen Änderungen der Planungsinhalte.

Im Bebauungsplan wurde eine Fläche für eine Trafo-Station festgesetzt. Darüber hinaus wurde die textliche Festsetzung Nr. 8.3 zur Versickerung von Oberflächenwasser umformuliert. So wird deutlich, dass auch auf den Verkehrsflächen das Regenwasser zu versickern ist.

Darüber hinaus wurden eine Kennzeichnung (vorhandene Grundwassermessstelle in der Grünfläche ÖG3) und zwei Hinweise (Erforderlichkeit wasserrechtlicher Genehmigungen im Bereich des Fallbachs, wahrscheinliches Vorhandensein von Kampfmitteln im Plangebiet) im Textteil des Bebauungsplans aufgenommen.

Zur Ermöglichung größerer Spielräume bei der Fassadengestaltung wird in der Gestaltungssatzung 'Im Venussee' für untergeordnete Bauteile die Verwendung von Holz zugelassen.

Die Begründung zum Bebauungsplan wurde an den entsprechenden Stellen ergänzt und es wurden weitere Hinweise und Empfehlungen für die Bauausführung sowie diverse klarstellende Erläuterungen aufgenommen.

#### **14.4 Öffentliche Planauslegung**

Am 01.07.2013 hat die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Hanau die öffentliche Auslegung des Entwurfs zum Bebauungsplan Nr. 24.2 gemäß § 3 Absatz 2 BauGB beschlossen. Die Auslegung fand in der Zeit vom 12.08.2013 bis einschließlich 11.09.2013 statt. Die Unterlagen zum Planentwurf mit dem Stand vom 01.07.2013 konnten im Raum 2.15, Hessen-Homburg-Platz 7 eingesehen werden. Während der Auslegungsfrist konnten Stellungnahmen abgegeben werden.

Es wurden Stellungnahmen von 41 Bürgern abgegeben. Davon hatten die Stellungnahmen von 38 Bürgern im Wesentlichen den gleichen Inhalt.

Die Stellungnahmen betrafen folgende Inhalte des Bebauungsplans:

- Einwand gegen die Planung der Haupterschließung über die Straße 'Im Venussee' und den entstehenden Durchgangsverkehr bzw. Anregung der Planung einer separaten Zufahrt
- Befürchtung einer Überschwemmung des Fallbachs durch den Freiflächenverlust
- Bedenken aufgrund des Verlusts von Klimafunktionen und der Erholungsfunktion.

Satzung vom 27.01.2014

---

Darüber hinaus wurden Stellungnahmen zu folgenden Themen vorgetragen, die nicht die Festsetzungen des Bebauungsplans betreffen:

- Kapazitäten der Abwasserentsorgung
- Bauphase für Aufschüttung und Erschließung (Baustellenverkehr / -lärm / -staub etc.)
- aktuelle Verkehrsbelastung und Parksuchverkehr in der Straße 'Im Venussee'
- befürchtete Kostenbeteiligung an einer Straßensanierung

Die Auswertung der Stellungnahmen führte zu keinen Änderungen der Planungsinhalte.

#### **14.5 Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange**

Die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange – inklusive der städtischen Fachbehörden und Eigenbetriebe der Stadt Hanau – gemäß § 4 Absatz 3 BauGB erfolgte mit Schreiben vom 31.07.2013. Den 39 angeschriebenen Stellen wurden die Unterlagen zum Entwurf des Bebauungsplans mit Stand 01.07.2013 zugesandt. Sie hatten bis zum 11.09.2013 Gelegenheit, eine schriftliche Stellungnahme abzugeben.

Von 19 Beteiligten sind Stellungnahmen eingegangen (inklusive städtische Fachbehörden und Eigenbetriebe der Stadt Hanau). In den Stellungnahmen von 7 Beteiligten wurden weder Bedenken, Anregungen noch Hinweise zur Planung geäußert. Die Auswertung der übrigen Stellungnahmen führte zu keinen wesentlichen Änderungen der Planungsinhalte.

Aufgrund des Abwägungsergebnisses wurden folgende Festsetzungen geändert:

1. Aufnahme von Bepflanzungsregeln und Ausschluss baulicher Anlagen im Bereich des Fallbachs zum Schutz des Hochwasserschutzdamms (vgl. neue textliche Festsetzung Teil A Nr. 8.10 'Einschränkung der Anpflanzungen im Deichbereich')
2. Geringfügige Zurücknahme der Baufenster im Bereich des Fallbachs (Einhaltung von 10 m Abstand zwischen Baugrenzen und Böschungsoberkante des Deichs) zum Schutz des Hochwasserschutzdamms

Darüber hinaus wurden aufgrund veränderter Planungsziele der Stadt Hanau folgende Festsetzungen geändert:

1. Zulassung von Pultdächern (vgl. textliche Festsetzung Teil C Nr. 1.1.1 'Dachform')
2. Konkretisierung der Definition der zulässigen Außenwandhöhe (vgl. textliche Festsetzung Teil A Nr. 2.1.1)
3. Konkretisierung der grünordnerischen Festsetzungen zur Entwicklung und Gestaltung von Grünflächen (vgl. textliche Festsetzung Teil A Nr. 8.8)

Weiterhin wurde in der Gestaltungssatzung 'Im Venussee' eine Festsetzung zur Einpassung von Gebäuden in das Gelände (neuer § 5) aufgenommen.

Weitere Änderungen betreffen Hinweise im Teil D des Textteils des Bebauungsplans (Aktualisierung des Hinweises 'Verbote im Bereich des geschützten Hochwasserschutzdamms' und Aufnahme von Hinweisen zur Durchführung der Aufschüttung des Plangebiets).

Darüber hinaus wurden diverse Änderungen ohne Normcharakter und redaktionelle Klarstellungen in der Begründung vorgenommen.

Durch die Änderungen werden die Grundzüge der Planung nicht berührt. Die Änderungen an der Planung führen nicht zum Erfordernis, eine erneute Beteiligung der betroffenen Öffentlichkeit oder der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange durchzuführen.

## **15 Rechtsgrundlagen**

1. Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548)
2. Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466)
3. Hessische Bauordnung (HBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Januar 2011 (GVBl. I S. 46, 180), zuletzt geändert durch Artikel 40 des Gesetzes vom 13. Dezember 2012 (GVBl. S. 622)
4. Hessische Gemeindeordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 7. März 2005, zuletzt geändert durch Artikel 18 des Gesetzes vom 27. Mai 2013 (GVBl. S. 218)
5. Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG –) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Gesetz vom 07.08.2013 (BGBl. I S. 3154)

**16 Anlage: Textliche Festsetzungen des Bebauungsplans****A Planungsrechtliche Festsetzungen****1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Absatz 1 Nr. 1 BauGB)****1.1 Allgemeines Wohngebiet WA (§ 4 BauNVO)**

1.1.1 In den allgemeinen Wohngebieten WA1 bis WA5 sind ab dem 1. Obergeschoss ausschließlich Wohnungen zulässig. Die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe und Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke sind nur unterhalb des 1. Obergeschosses zulässig.

1.1.2 Die Ausnahmen nach § 4 Absatz 3 BauNVO sind nicht zulässig.

**2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Absatz 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 ff. BauNVO)****2.1 Zahl der Vollgeschosse und Höhe der baulichen Anlagen (§ 9 Absatz 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16, 18, 20 und 21a BauNVO)**

2.1.1 Die maximal zulässige Außenwandhöhe der Hauptgebäude beträgt:

bei zwei zulässigen Vollgeschossen: AWHmax = 7,50 m

bei drei zulässigen Vollgeschossen: AWHmax = 10,50 m.

Als zulässige Außenwandhöhe gilt:

bei Flachdächern: das Maß vom unteren Höhenbezugspunkt bis zur Dachaufkantung (Attika) als oberer Abschluss der Außenwand des Vollgeschosses

bei Sattel- und

Pulldächern: das Maß vom unteren Höhenbezugspunkt bis zur Traufkante als oberster Punkt der Dachhaut in senkrechter Verlängerung zur Außenwand des Vollgeschosses.

Bei Doppelhäusern ist bei zwei Vollgeschossen eine Außenwandhöhe von 7,50 m zwingend vorgegeben. Hiervon sind als Ausnahmen auch geringere Außenwandhöhen zulässig, wenn das Doppelhaus mit einer einheitlichen Außenwandhöhe errichtet wird; die Sicherung durch Baulast kann hierbei gefordert werden. Innerhalb eines Doppelhauses sind profilgleiche Außenwandhöhen einzuhalten.

2.1.2 Über die festgesetzten Außenwandhöhen hinaus ist höchstens ein Staffelgeschoss oder Dachgeschoss als Nichtvollgeschoss zulässig.

2.1.3 Die maximal zulässige Gebäudehöhe der Hauptgebäude beträgt:

bei zwei zulässigen Vollgeschossen: GHmax = 10,50 m

bei drei zulässigen Vollgeschossen: GHmax = 13,50 m.

Als zulässige Gebäudehöhe gilt:

bei Flachdächern: das Maß vom unteren Höhenbezugspunkt bis zum höchsten Punkt der Attika

bei Sattel- und Pulldächern: das Maß vom unteren Höhenbezugspunkt bis zur Firstkante bzw. obersten Kante des Dachs.

2.1.4 Die maximal zulässige Höhe für Nebenanlagen beträgt 3,50 m, gemessen vom unteren Höhenbezugspunkt bis zum höchsten Punkt der Anlage.

2.1.5 Die notwendige Technik sowie sonstige Dachaufbauten der Haupt- und Nebenanlagen dürfen die Attika nicht überragen. Dieses gilt auch für Solaranlagen.

2.1.6 Der untere Höhenbezugspunkt für die festgesetzten Höhen baulicher Anlagen ist die Oberkante der nächstgelegenen erschließenden Verkehrsfläche im Endausbau. Er ist in der projizierten Mitte des Gebäudes senkrecht zur öffentlichen Verkehrsfläche zu ermitteln.

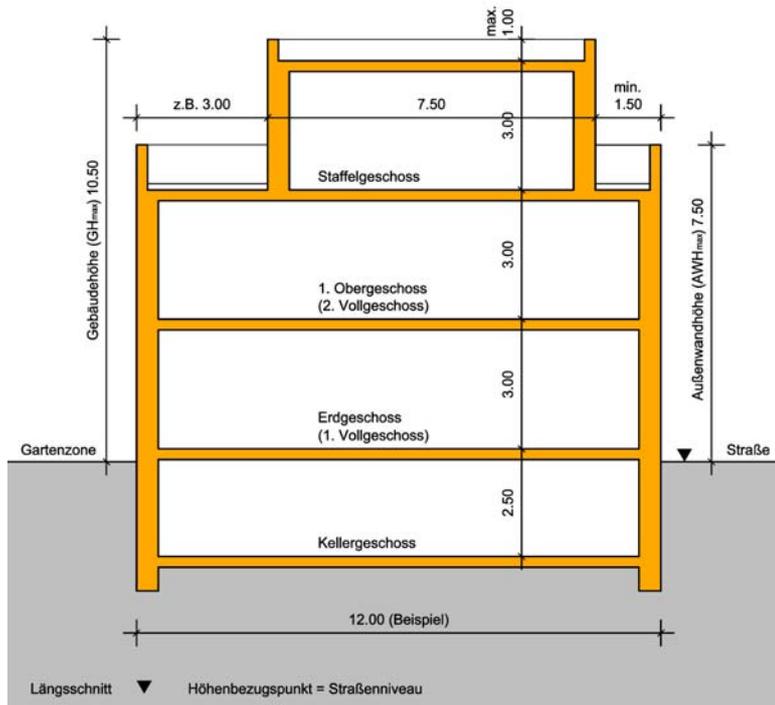


Abb. 1: Schema-Längsschnitt zur Verdeutlichung der zulässigen Höhen bei Flachdach und zwei Vollgeschossen

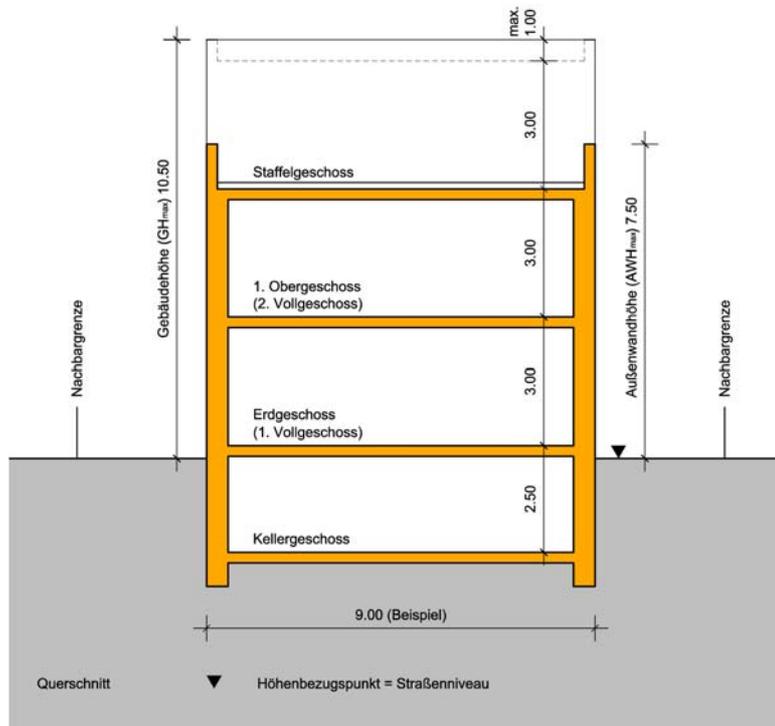


Abb. 2: Schema-Querschnitt zur Verdeutlichung der zulässigen Höhen bei Flachdach und zwei Vollgeschossen

Satzung vom 27.01.2014

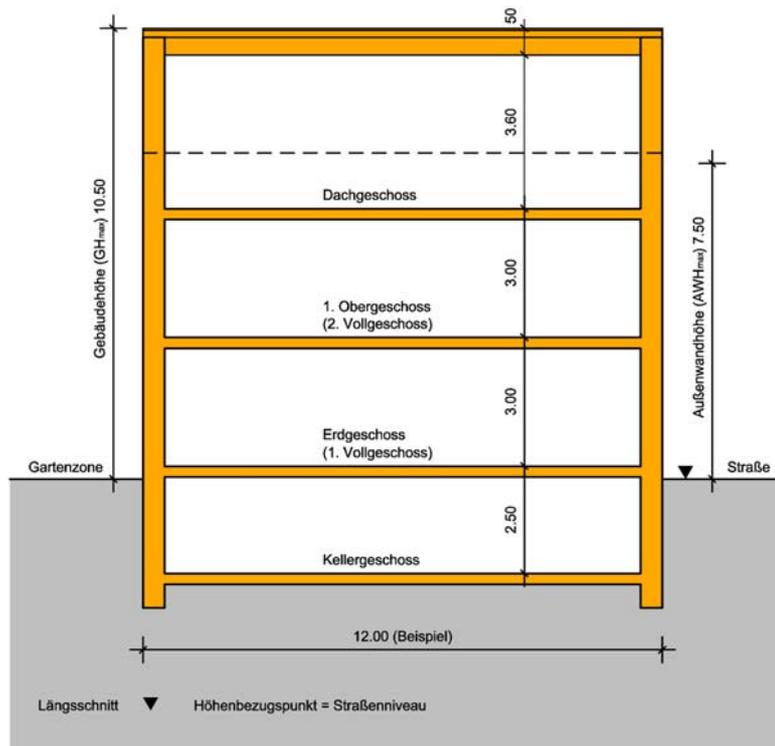


Abb. 3: Schema-Längsschnitt zur Verdeutlichung der zulässigen Höhen bei Satteldach und zwei Vollgeschossen

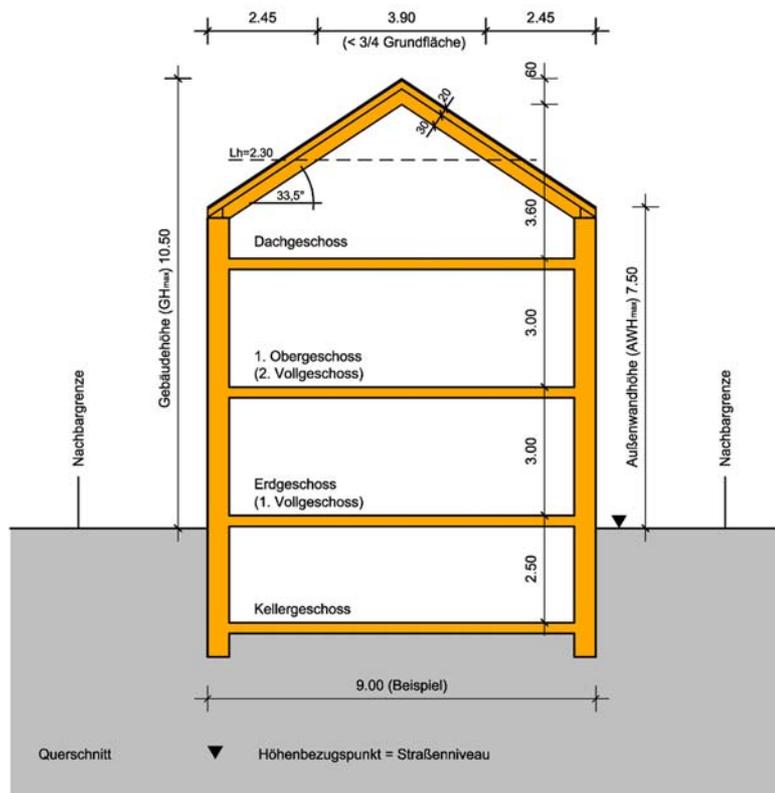


Abb. 4: Schema-Querschnitt zur Verdeutlichung der zulässigen Höhen bei Satteldach und zwei Vollgeschossen

Satzung vom 27.01.2014

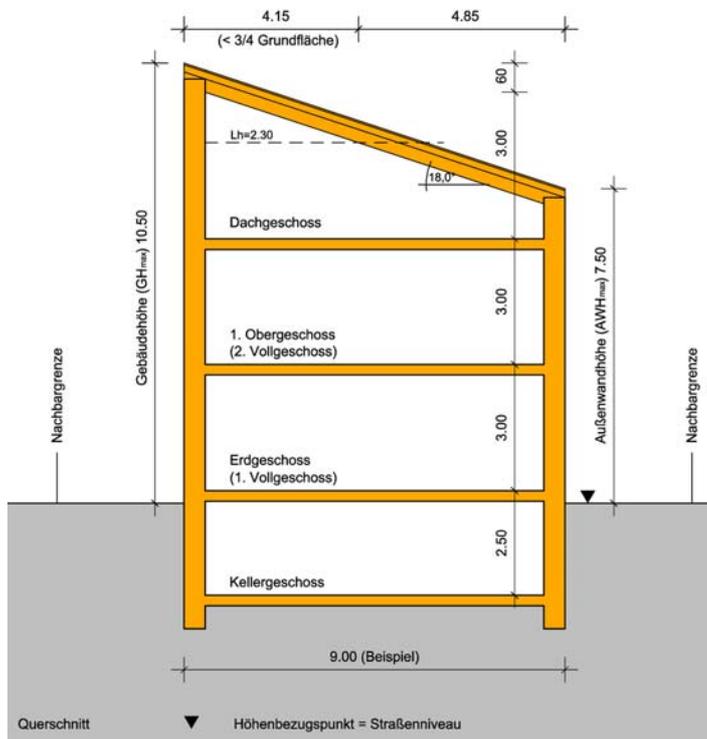


Abb. 5: Schema-Querschnitt zur Verdeutlichung der zulässigen Höhen bei Pultdach (Variante A) und zwei Vollgeschossen

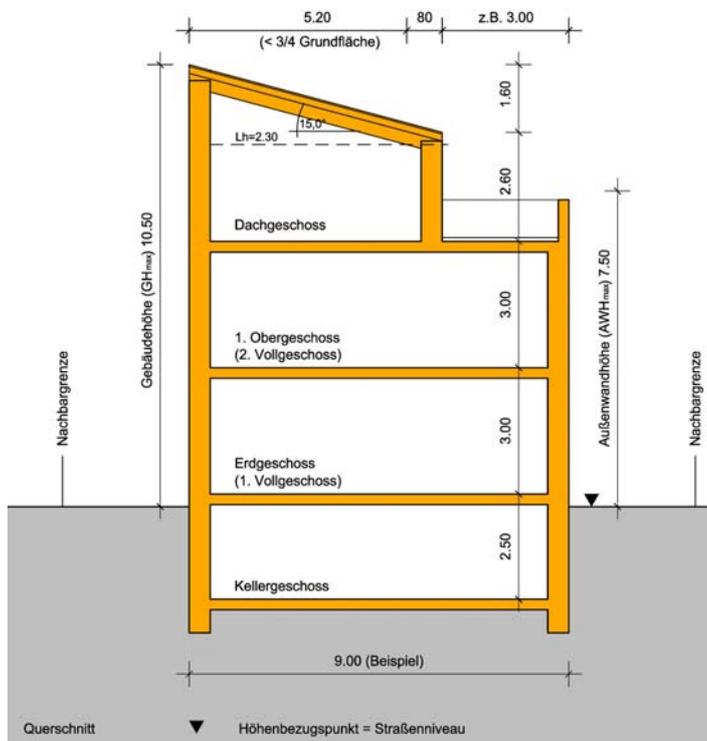


Abb. 6: Schema-Querschnitt zur Verdeutlichung der zulässigen Höhen bei Pultdach (Variante B) und zwei Vollgeschossen

Satzung vom 27.01.2014

---

### **3 Bauweise (§ 9 Absatz 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 Absatz 2 BauNVO)**

In den allgemeinen Wohngebieten WA1 bis WA3 wird als abweichende Bauweise 'a1' festgesetzt: Zulässig sind Einzelhäuser. Die straßenseitige Gebäudelänge darf 20,00 m nicht überschreiten. Nebenanlagen sind auf die Gebäudelänge anzurechnen.

Im allgemeinen Wohngebiet WA5 wird als abweichende Bauweise 'a2' festgesetzt: Zulässig sind Einzel- oder Doppelhäuser. Die straßenseitige Gebäudelänge darf 20,00 m nicht überschreiten. Bei Einzelhäusern sind Nebenanlagen auf die Gebäudelänge anzurechnen.

### **4 Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Absatz 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 Absatz 5 BauNVO)**

#### **4.1 Untergeordnete Bauteile**

Untergeordnete Bauteile, Vorbauten sowie Balkone und Erker dürfen in den allgemeinen Wohngebieten WA1, WA3, WA4 und WA5 die straßenseitige Baugrenze auf maximal 1/3 der Gebäudelänge und um maximal 1,50 m ausnahmsweise überschreiten. Im allgemeinen Wohngebiet WA2 ist eine Überschreitung der straßenseitigen Baugrenze unzulässig.

#### **4.2 Terrassen**

Die Überschreitung der rückwärtigen Baugrenzen ist für Terrassen an Hauptanlagen in der Erdgeschosebene bis zu einer Tiefe von maximal 2,50 m zulässig. Ausgenommen davon ist das Baugebiet WA4; dort sind Überschreitungen der Baugrenze bis zu einer Tiefe von maximal 2,50 m zugunsten von Terrassen an Hauptanlagen allseitig zulässig.

#### **4.3 Untergeordnete Nebenanlagen**

Untergeordnete Nebenanlagen im Sinne des § 14 Absatz 1 BauNVO sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen unzulässig.

### **5 Flächen für erforderliche Nebenanlagen (§ 9 Absatz 1 Nr. 4 BauGB)**

#### **5.1 Stellflächen für Müllsammelbehälter**

Stellflächen für Müllsammelbehälter sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und auf der Fläche zwischen der erschließungsseitigen Fassade des Hauptgebäudes und der erschließungsseitigen Baugrundstücksgrenze (Vorgarten) zulässig.

#### **5.2 Stellplätze und Garagen (§ 9 Absatz 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 Absatz 6 BauNVO)**

##### **5.2.1 Oberirdische Stellplätze**

Oberirdische Stellplätze sind nur als offene, nicht überdachte Stellplätze zulässig. Sie sind nur auf den festgesetzten Flächen für Stellplätze ('St') und innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie auf den seitlichen Abstandsflächen der Wohngebäude zulässig.

##### **5.2.2 Oberirdische Garagen**

Oberirdische Garagen sind nur auf den festgesetzten Flächen für Garagen ('Ga') und innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie auf den seitlichen Abstandsflächen der Wohngebäude zulässig, sofern diese nicht auf den Flächen liegen, die von der Bebauung freizuhalten sind.

##### **5.2.3 Zufahrten zu Stellplätzen und Garagen**

Die Zufahrten zu oberirdischen Stellplätzen und Garagen dürfen auch auf der Fläche zwischen der erschließungsseitigen Fassade des Hauptgebäudes und der erschließungsseitigen Baugrundstücksgrenze (Vorgarten) liegen.

Satzung vom 27.01.2014

---

#### 5.2.4 Tiefgaragen

Tiefgaragen mit ihren Zufahrten sind ausschließlich im WA4 zulässig. Sie sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche gemäß § 19 Absatz 4 Satz 2 BauNVO durch die Grundflächen für Tiefgaragen ist unzulässig.

### 6 Grünflächen (§ 9 Absatz 1 Nr. 15 BauGB)

Auf den festgesetzten öffentlichen Grünflächen ist die Anlage von Wegen und Sitzbereichen in einem dem jeweiligen Nutzungszweck untergeordneten Umfang zulässig.

### 7 Flächen für Aufschüttungen (§ 9 Absatz 1 Nr. 17 BauGB)

#### 7.1 Aufschüttung der Baugrundstücke

Die nicht überbauten privaten Grundstücksflächen sind vollflächig durch Auffüllung an die Höhenlage der öffentlichen Verkehrsflächen anzupassen.

#### 7.2 Geländeanpassung der Freiflächen

Innerhalb der auf den öffentlichen Grünflächen festgesetzten Flächen für Aufschüttungen ist ein harmonischer Übergang der Geländehöhen zu den aufgeschütteten Baugebieten herzustellen. Dabei sind vorhandene Gehölze soweit wie möglich zu erhalten.

### 8 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Absatz 1 Nr. 20 BauGB und Nr. 25 BauGB)

#### 8.1 Erhalt von Bäumen auf öffentlichen und privaten Flächen

Die zur Erhaltung und zur Anpflanzung festgesetzten Bäume, Sträucher und sonstigen Begrünungen sind dauerhaft zu pflegen und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.

#### 8.2 Anpflanzen von Bäumen auf privaten Baugrundstücken

Auf den privaten Baugrundstücken ist je angefangener 150 m<sup>2</sup> nicht überbauter Grundstücksfläche ein mindestens mittelkroniger Laubbaum-Hochstamm zu pflanzen. Geeignete Baumarten sind:

- Obstbaum-Hochstämme (Apfel, Birne, Pflaume, Mirabelle)
- Walnuss (veredelt)
- Feldahorn (*Acer campestre*, Wildform oder 'Elsrijk')
- Hainbuche (*Carpinus betulus*, Wildform oder 'Fastigiata')
- Spitzahorn (*Acer platanoides* 'Emerald Queen')
- Mehlbeere (*Sorbus aria*).

Können aus bautechnischen Gründen neu anzupflanzende Laubbäume nicht als mittelkronige Bäume gepflanzt werden, sind diese durch die doppelte Anzahl kleinkroniger Bäume zu ersetzen. Die Mindestpflanzgröße der mittelkronigen Laubbäume beträgt 20 cm Stammumfang. Der Stammumfang wird in 1,00 m Höhe über der Bodenoberfläche gemessen.

#### 8.3 Versickerung von Oberflächenwasser

Das auf Verkehrsflächen, Stellplätzen, Terrassen, Garagen sowie sonstigen befestigten Flächen anfallende Niederschlagswasser ist über wasserdurchlässige Oberflächenbeläge oder über Versickerungseinrichtungen auf angrenzenden Flächen des Grundstücks (z. B. Mulden) vollständig zu versickern.

**8.4 Begrünung von Tiefgaragen und sonstigen baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche auf privaten Baugrundstücken**

Tiefgaragen und sonstige bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche sind mit einer Vegetationsschicht von mindestens 40 cm zu überdecken und intensiv zu begrünen. Wird eine GRZ von mehr als 0,5 erreicht, ist eine Vegetationsschicht von mindestens 80 cm vorzusehen.

Als maximale Höhe der oberen Begrenzung baulicher Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche (einschließlich Substratschicht) wird die Höhe der Oberkante des Erdgeschossfußbodens des angrenzenden Hauptbaukörpers festgesetzt.

**8.5 Begrünung der privaten Baugrundstücke**

Die nicht überbauten privaten Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen und zu pflegen.

**8.6 Dachbegrünung**

Flachdächer sind dauerhaft zu begrünen. Ausgenommen davon sind die Aufstellflächen für technische Aufbauten und Dachterrassen.

**8.7 Baumpflanzungen im öffentlichen Verkehrsraum**

Bei der Anlage von öffentlichen Stellplätzen entlang der Verkehrsflächen ist mindestens nach zwei Stellplätzen in Längsaufstellung ein Laubbaum zu pflanzen. Dabei sind Hochstämme mit einem Stammumfang von mindestens 25 cm zu verwenden. Die Größen der Baumscheiben müssen mindestens 6,00 m<sup>2</sup> betragen.

**8.8 Entwicklung und Gestaltung von Grünanlagen****8.8.1 Grünflächen 'ÖG1' und 'ÖG3'**

Die öffentlichen Grünflächen mit der Kennzeichnung 'ÖG1' und 'ÖG3' sind als naturnahe Grünflächen mit den Gestaltelementen Extensivwiese, Wildstaudenfluren, Baumgruppen, freiwachsende Hecken und Sukzessionsgehölze zu erhalten bzw. zu entwickeln.

Auf den gemäß § 9 Absatz 1 Nr. 25b BauGB festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind standortgerechte Gehölze zu pflanzen. Der Pflanzabstand der Gehölze zueinander soll etwa 1,50 m betragen. Dabei sind auf der Grünfläche 'ÖG1' Arten der Pflanzliste 1 und auf der Grünfläche 'ÖG3' Arten der Pflanzliste 2 zu verwenden:

## Pflanzliste 1

- Feldahorn (*Acer campestre*)
- Hainbuche (*Carpinus betulus*)
- Hasel (*Corylus avellana*)
- Pfaffenhut (*Euonymus europaeus*)
- Liguster (*Ligustrum vulgare*)
- Eingriffeliger Weißdorn (*Crataegus monogyna*)
- Gewöhnliche Heckenkirsche (*Lonicera xylosteum*)
- Gewöhnlicher Schneeball (*Viburnum opulus*)
- Holzapfel (*Malus sylvestris*)
- Holzbirne (*Pyrus communis*)
- Roter Hartriegel (*Cornus sanguinea*).

## Pflanzliste 2

- Feldahorn (*Acer campestre*)
- Hainbuche (*Carpinus betulus*)
- Kornelkirsche (*Cornus mas*)
- Roter Hartriegel (*Cornus sanguinea*)
- Hasel (*Corylus avellana*)
- Eingriffeliger Weißdorn (*Crataegus monogyna*)
- Vielblütige Rose (*Rosa multiflora*)
- Salweide (*Salix caprea*)
- Eberesche (*Sorbus aucuparia*)
- Gewöhnlicher Schneeball (*Viburnum opulus*).

## 8.8.2 Grünfläche 'ÖG2'

Die öffentliche Grünfläche mit der Kennzeichnung 'ÖG2' ist als baumumstandene Rasen- oder Wiesenfläche zu entwickeln. Die Anlage von Versickerungsflächen für die Regenwasserbewirtschaftung ist zulässig.

## 8.8.3 Grünfläche 'Spielpark ÖG4'

Die öffentliche Grünfläche mit der Kennzeichnung 'Spielpark ÖG4' ist unter Einbeziehung der vorhandenen Strukturen (Vegetationsbestand, Topographie) als Parkfläche herzustellen und dauerhaft zu unterhalten. Dabei sind eine Rasenfläche als Spielwiese und ein Spielplatz mit Aufenthaltsbereichen herzustellen.

Auf der gemäß § 9 Absatz 1 Nr. 25b BauGB festgesetzten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist eine freiwachsende Laubgehölzhecke zu pflanzen. Dazu sind Arten der Pflanzliste 2 zu verwenden.

**8.9 Insektenfreundliche Beleuchtung**

Für die Freiflächenbeleuchtung von öffentlichen und privaten Flächen sind insektenfreundliche Leuchtmittel zu verwenden (z. B. LED, Natrium-Niederdruckdampflampen).

**8.10 Einschränkung der Anpflanzungen im Deichbereich**

In der mit 'V' gekennzeichneten Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft ist nur die Anlage von Rasen und Sträuchern bis max. 2,00 m Höhe (z. B. Wildrosen) zulässig. Auf der dem Fallbach zugewandten Seite dieser Fläche ist auf einer Breite von 1,25 m lediglich die Anlage von Rasen / Wiese zulässig.

**B Zuordnung von externen Ausgleichsmaßnahmen (§ 9 Absatz 1a BauGB)**

Den innerhalb des Plangebiets liegenden Baugrundstücken und Verkehrsflächen werden folgende Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Plangebiets im Umfang von 545.284 Wertpunkten zugeordnet: Die Flurstücke 6, 7/1 teilw. und 7/2 der Flur 1, Gemarkung Mittelbuchen, sind von intensivem Ackerland zu Feldgehölz und Wildacker aufzuwerten. Das Flurstück 33 der Flur 8, Gemarkung Steinheim, ist von intensivem Ackerland zu Wiese, Schilf, Feldgehölz, Tümpel und Ackerbrache aufzuwerten.

**C Aufnahme von auf Landesrecht beruhenden Regelungen in den Bebauungsplan (§ 9 Absatz 4 BauGB)****1 Örtliche Bauvorschriften (§ 81 Absatz 3 HBO)****1.1 Gestaltung baulicher Anlagen (§ 81 Absatz 1 Nr. 1 HBO)****1.1.1 Dachform**

Für Wohngebäude mit bis zu zwei Vollgeschossen sind ausschließlich Flachdächer mit Attika sowie Sattel- und Pultdächer mit einer Dachneigung von bis zu 33,5° zulässig. Für Wohngebäude mit drei Vollgeschossen sind ausschließlich Flachdächer mit Attika zulässig.

Satzung vom 27.01.2014

---

1.1.2 Sockelhöhe

Im Plangebiet beträgt die maximal zulässige Sockelhöhe 0,30 m. Die Sockelhöhe wird lotrecht mittig vom Gebäude zwischen der Oberkante Fertigfußboden des Erdgeschosses und der Oberkante öffentliche Verkehrsfläche gemessen.

1.1.3 Nebenanlagen

Nebenanlagen sind gestalterisch an die Hauptanlage anzupassen.

**1.2 Einfriedungen (§ 81 Absatz 1 Nr. 3 HBO)**

Die den öffentlichen Verkehrsflächen, öffentlichen Grünflächen und Nachbargrenzen zugewandten Einfriedungen sind als geschnittene Laubgehölzhecken auszuführen.

Stellflächen für Müllsammelbehälter sind durch Laubgehölzhecken abzuschirmen. Die Höhe der Abschirmung muss mindestens der Höhe des höchsten Sammelbehälters entsprechen.

**2 Verwertung von Niederschlagswasser (§ 37 Absatz 4 HWG)**

Das anfallende Niederschlagswasser von Dachflächen ist in einer Regenwassernutzungsanlage zu sammeln und auf dem Grundstück zu verwerten. Der Überlauf der Regenwassernutzungsanlage ist auf dem jeweiligen Grundstück zu versickern.

**D Kennzeichnungen, nachrichtliche Übernahmen und Hinweise**

**1 Kennzeichnungen, nachrichtliche Übernahmen**

**1.1 Grundwassermessstelle (§ 9 Absatz 5 BauGB)**

Im Plangebiet befindet sich innerhalb der öffentlichen Grünfläche ÖG3 die Grundwassermessstelle GWM 4 / Diebacher Weg (siehe Kennzeichnung in der Planzeichnung).

**1.2 Fläche für den Hochwasserschutz (§ 9 Absatz 6a BauGB)**

Im Plangebiet befindet sich im Bereich des Fallbachs ein bachbegleitender Hochwasserschutzdamm (siehe Kennzeichnung in der Planzeichnung).

**2 Hinweise**

**2.1 Umgang mit Bodendenkmälern**

Im Plangebiet befindet sich im Bereich des Fallbachs ein geschütztes Bodendenkmal gemäß § 19 des Hessischen Gesetzes zum Schutz der Kulturdenkmäler. Es handelt sich um den Einzelfund eines neolithischen Steinbeils.

Beim Vollzug der Planung können bisher unbekannte Bodenfunde/ -denkmäler entdeckt werden. Diese sind unverzüglich der Stadt Hanau (Untere Denkmalbehörde) anzuzeigen.

**2.2 Altlastenverdacht**

Beim Auffinden von Bodenverunreinigungen (z. B. Bodenverfärbungen oder Geruchsbelastungen) ist der Fachbereich Bauaufsicht, Denkmal- und Umweltschutz der Stadt Hanau unverzüglich zu unterrichten. Gegebenenfalls erforderliche Maßnahmen zur Bodensicherung / -sanierung sind mit dem Umweltamt der Stadt Hanau abzustimmen.

**2.3 Gestaltung der Verkehrsflächen**

Die Einteilung der festgesetzten Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung 'Verkehrsberuhigter Bereich' ist nicht Gegenstand der Festsetzungen des Bebauungsplans. Der Querschnitt umfasst die Fahrbahn als Mischverkehrsfläche, öffentliche Stellplätze und Baumpflanzungen.

**2.4 Zulässigkeit von Stellplätzen auf privaten Zufahrten**

Gemäß Beschluss der Stadt Hanau ist innerhalb der Wohngebiete WA1 bis WA3 und WA5 abweichend von der geltenden Stellplatzsatzung, in der festgesetzt ist, dass Garagen und Stellplätze ohne Überquerung anderer Stellplätze ungehindert erreichbar sein müssen, jeweils ein zusätzlicher Stellplatz auf der Zufahrt zu Garagen und Stellplätzen zulässig.

**2.5 Geplante Höhenlage**

Es ist eine Geländeanhebung um ca. 1,00 bis 1,70 m bis auf das Niveau der Straße 'Im Venussee' geplant. Die Festlegung der zukünftigen Geländehöhe erfolgt im Rahmen der Straßenausbauplanung. Die Verkehrsflächen, auf deren Höhenlage die Baugrundstücke aufzuschütten sind, werden vor Realisierung der Wohnbauvorhaben neu hergestellt.

**2.6 Gestaltungssatzung**

Parallel zum vorliegenden Bebauungsplanverfahren wird eine Gestaltungssatzung für das Plangebiet 'Im Venussee' aufgestellt. Bei der Realisierung von Bauprojekten sind die Regelungen der Gestaltungssatzung zu beachten.

**2.7 Verbote im Bereich des geschützten Hochwasserschutzdamms**

Im Bereich des geschützten Hochwasserschutzdamms gelten die Verbote des Hessischen Wassergesetzes (HWG). Durch die zuständige Obere Wasserbehörde wurde mitgeteilt, dass das geplante Vorhaben Bebauungsplan keinen Verstoß gegen das Verbot des § 23 Absatz 2 HWG darstellt. Für bauliche Vorhaben im Deichbereich ist gemäß § 49 Absatz 3 HWG im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens das Benehmen mit der zuständigen unteren Wasserbehörde des Main-Kinzig-Kreises herzustellen.

**2.8 Kampfmittelrisiko**

Das Plangebiet befindet sich innerhalb eines Bombenabwurfgebiets. Vom Vorhandensein von Kampfmitteln muss grundsätzlich ausgegangen werden. Die Eigentümer dieser Flächen sind im Zuge der Vorbereitung von Boden eingreifenden Baumaßnahmen zu einer den Anforderungen der Kampfmittelräumung entsprechenden Sondierung verpflichtet.

**2.9 Aufschüttung des Plangebiets**

Das bei der Aufschüttung des Plangebiets aufzuschüttende Material hat die Anforderungen des LAGA Merkblatts M20 'Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Abfällen – Technische Regeln' und der 'Verfüllrichtlinie' des Hessischen Ministeriums für Umwelt, Energie, Landwirtschaft und Verbraucherschutz vom 06.06.2011 zu erfüllen.