



Planzeichenerklärung

1. Festsetzungen

Füllschema der Nutzungsschablone

- | | |
|------------------------------|--|
| a) Art der baulichen Nutzung | d) Geschossflächenzahl |
| b) Zahl der Vollgeschosse | e) Bauweise |
| c) Grundflächenzahl | f) Anzahl der zulässigen Wohneinheiten |

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauBG, §§ 1 bis 11 BauNVO)

WA Allgemeines Wohngebiet (WA1 bis WA5) (§ 4 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauBG, § 16 BauNVO)

- | | | | |
|-----|--|------|---------------------------------|
| 0,8 | Geschossflächenzahl | 0,35 | Grundflächenzahl |
| III | Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß | III | Zahl der Vollgeschosse zwingend |
| 1WE | Zahl der Wohneinheiten je Grundstück als Höchstmaß | | |

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauBG, §§ 22, 23 BauNVO)

- nur Einzelhäuser zulässig
- abweichende Bauweise (gem. textlicher Festsetzung Nr. 4)
- Baugrenze

Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauBG)

- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- Verkehrsberuhigter Bereich
- Fuß- und Radweg

Flächen für Versorgungsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauBG)

- Flächen für Versorgungsanlagen, Zweckbestimmung: Trafostation

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauBG)

- Öffentliche Grünfläche (ÖG1 bis ÖG4)
- Spielplatz

Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft und zur Regelung des Wasserabflusses (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauBG)

- Fläche für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 a und b BauBG)

- Anpflanzungen von Bäumen
- Anpflanzung einer Baumreihe mit Angabe der Mindestanzahl von Bäumen, z.B. 6, Standort variabel
- Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauBG

Sonstige Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4, 10, 17 BauBG)

- Umgrenzung von Flächen für Stellplätze und Garagen
- Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind
- Flächen für Aufschüttungen
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans gem. § 9 Abs. 7 BauBG
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen oder des Maßes der Nutzungen

2. Kennzeichnungen, nachrichtliche Übernahmen (§ 9 Abs. 5 und 6 a BauBG)

- Grundwasseremissionsstelle
- Fläche für den Hochwasserschutz

3. Darstellungen ohne Normcharakter

- vorhandene Bebauung
- vorhandener Baum
- bestehende Flurstücksgrenze / Flurstücksbezeichnung
- vorhandene Böschung
- Höhenpunkte (in m über NN)
- Bemaßung

A Planungsrechtliche Festsetzungen

1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauBG)

1.1 Allgemeines Wohngebiet WA (§ 4 BauNVO)

- 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.

- Die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO sind nicht zulässig.

2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauBG i.V. §§ 16 ff. BauNVO)

Zahl der Vollgeschosse und Höhe der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauBG i.V.m. §§ 16, 18, 20 und 21a BauNVO)

- 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 Satteldächern und Pultdächern: 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 profiligleiche Außenwandhöhen einzuhalten.

- Über die festgesetzten Außenwandhöhen hinaus ist höchstens ein Staffelschoss oder Dachgeschoss als Nichtvollgeschoss zulässig.

- 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 Satteldächern und Pultdächern: das Maß vom unteren Höhenbezugspunkt bis zur Firstkante bzw. obersten Kante des Dachs.

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

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

- 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.

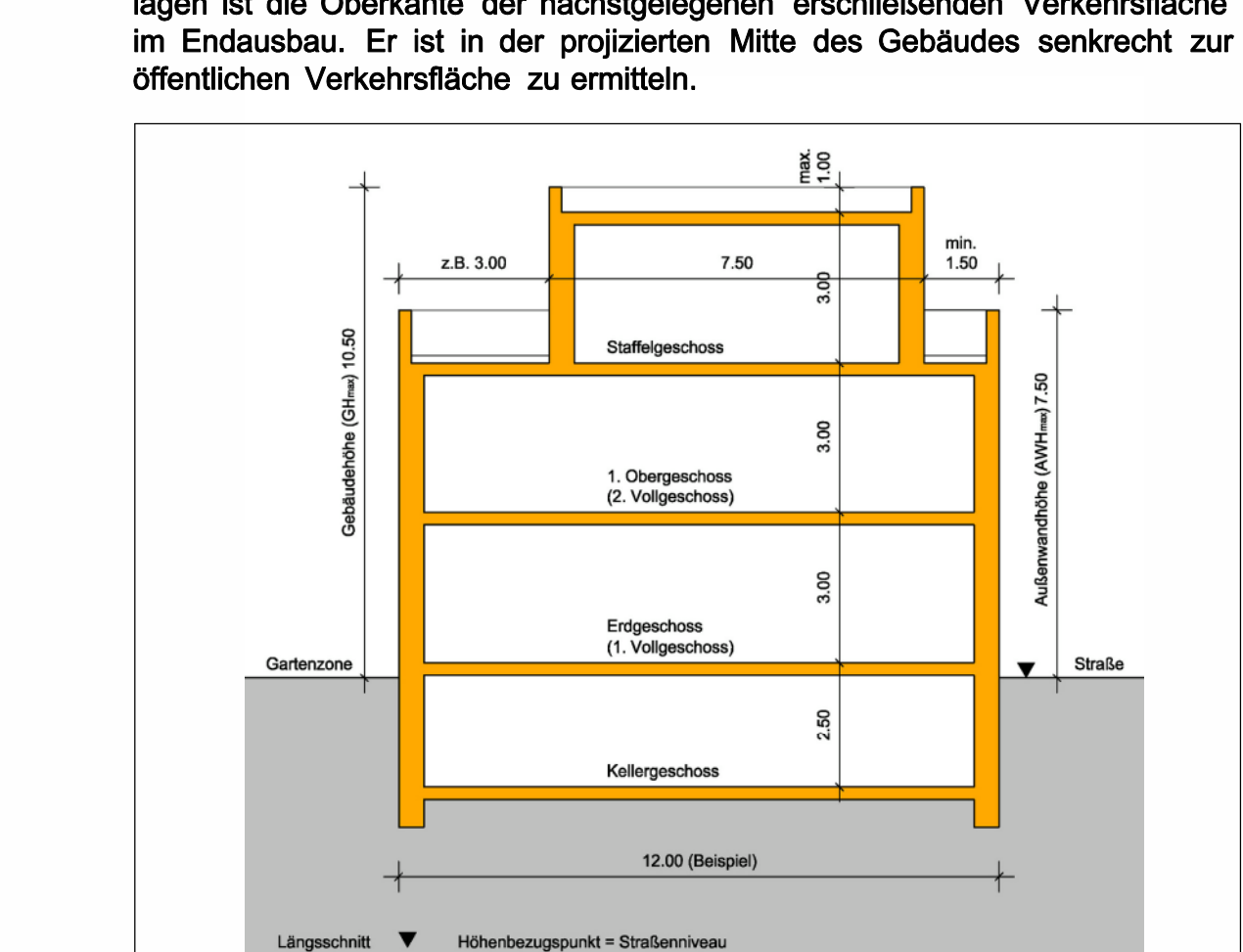


Abb. 1: Schema-Längsschnitt zur Verdeutlichung der zulässigen Höhen bei Flachdach und zwei Vollgeschossen

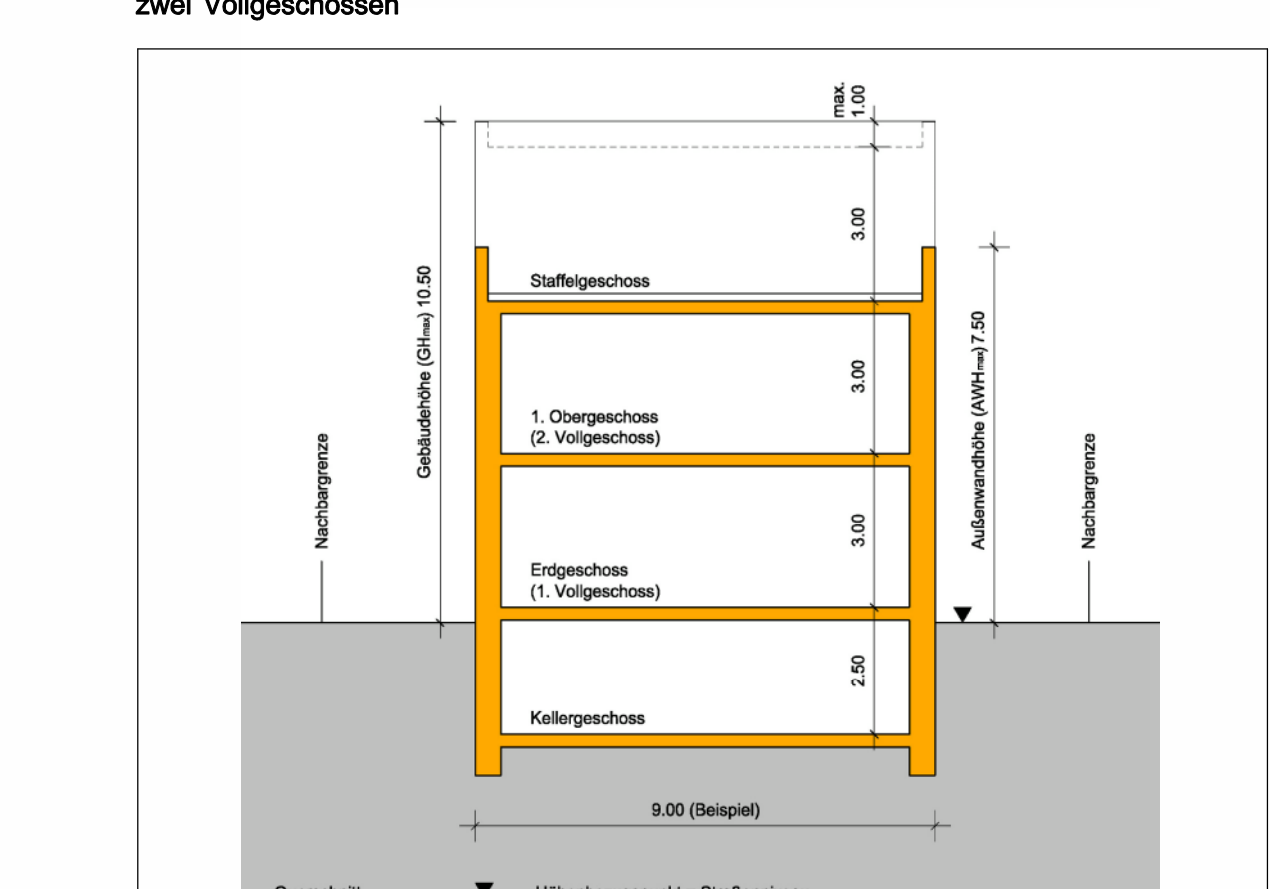


Abb. 2: Schema-Querschnitt zur Verdeutlichung der zulässigen Höhen bei Flachdach und zwei Vollgeschossen

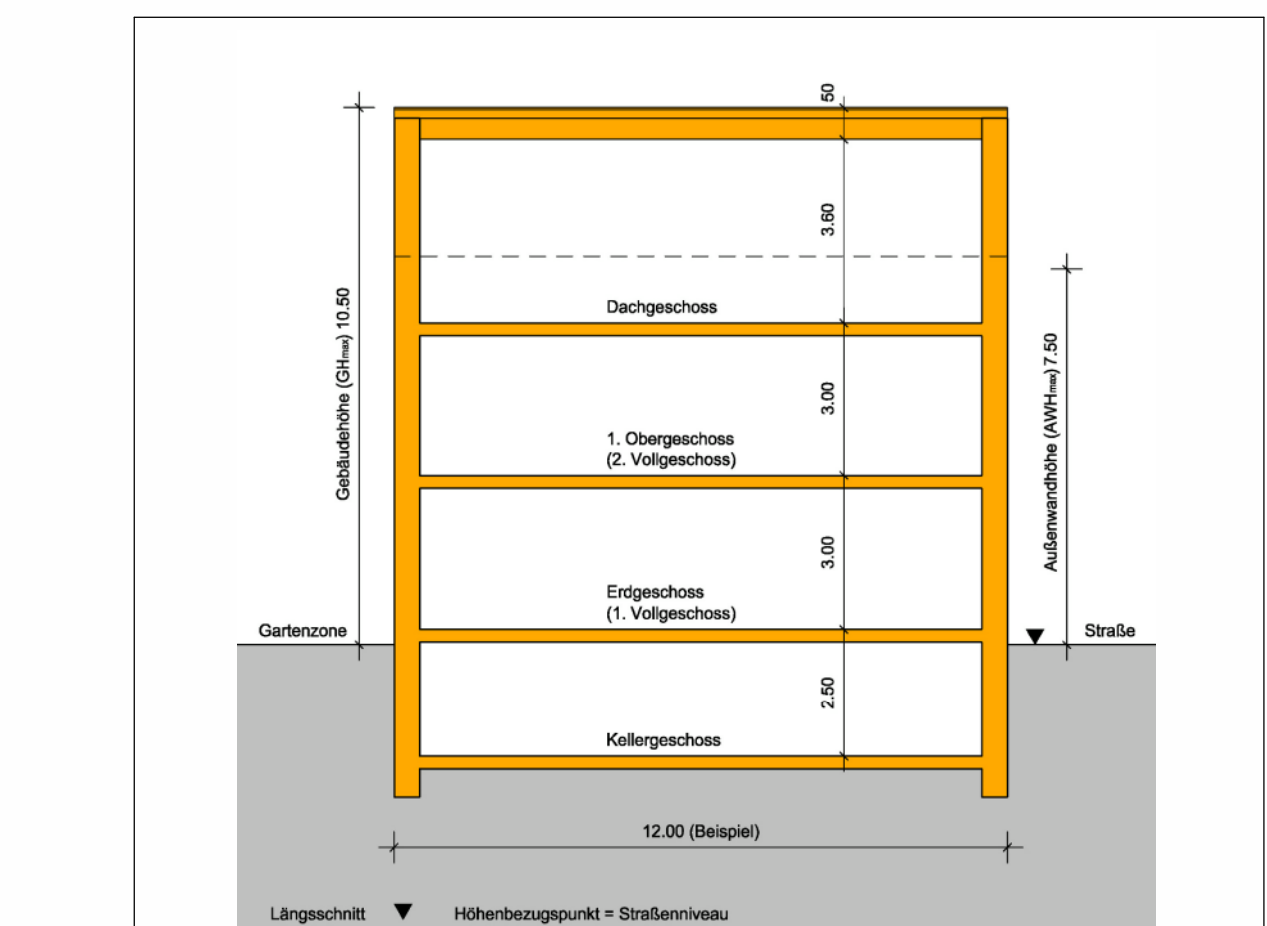


Abb. 3: Schema-Längsschnitt zur Verdeutlichung der zulässigen Höhen bei Satteldach und zwei Vollgeschossen

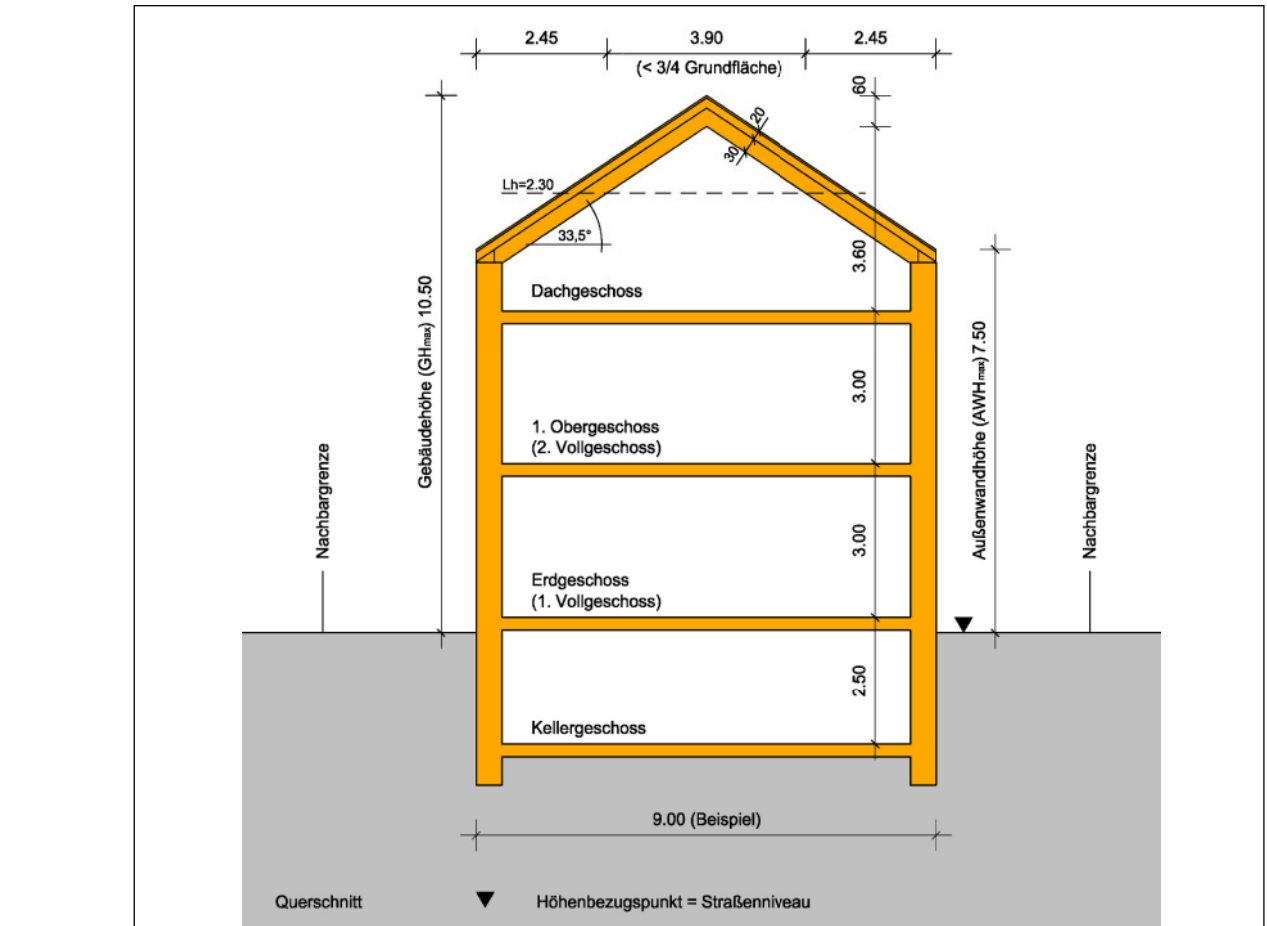


Abb. 4: Schema-Querschnitt zur Verdeutlichung der zulässigen Höhen bei Satteldach und zwei Vollgeschossen

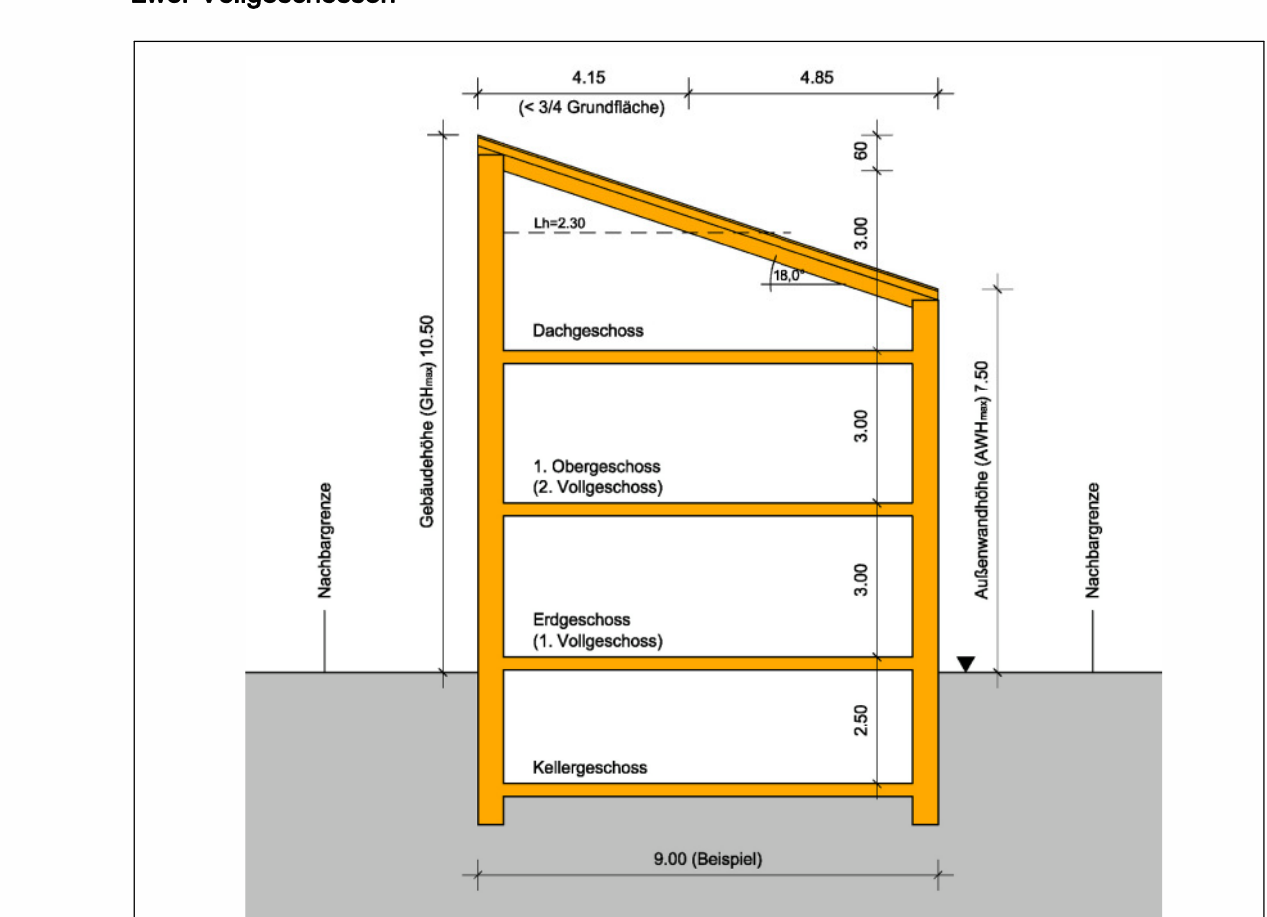


Abb. 5: Schema-Querschnitt zur Verdeutlichung der zulässigen Höhen bei Pultdach (Var. A) und zwei Vollgeschossen

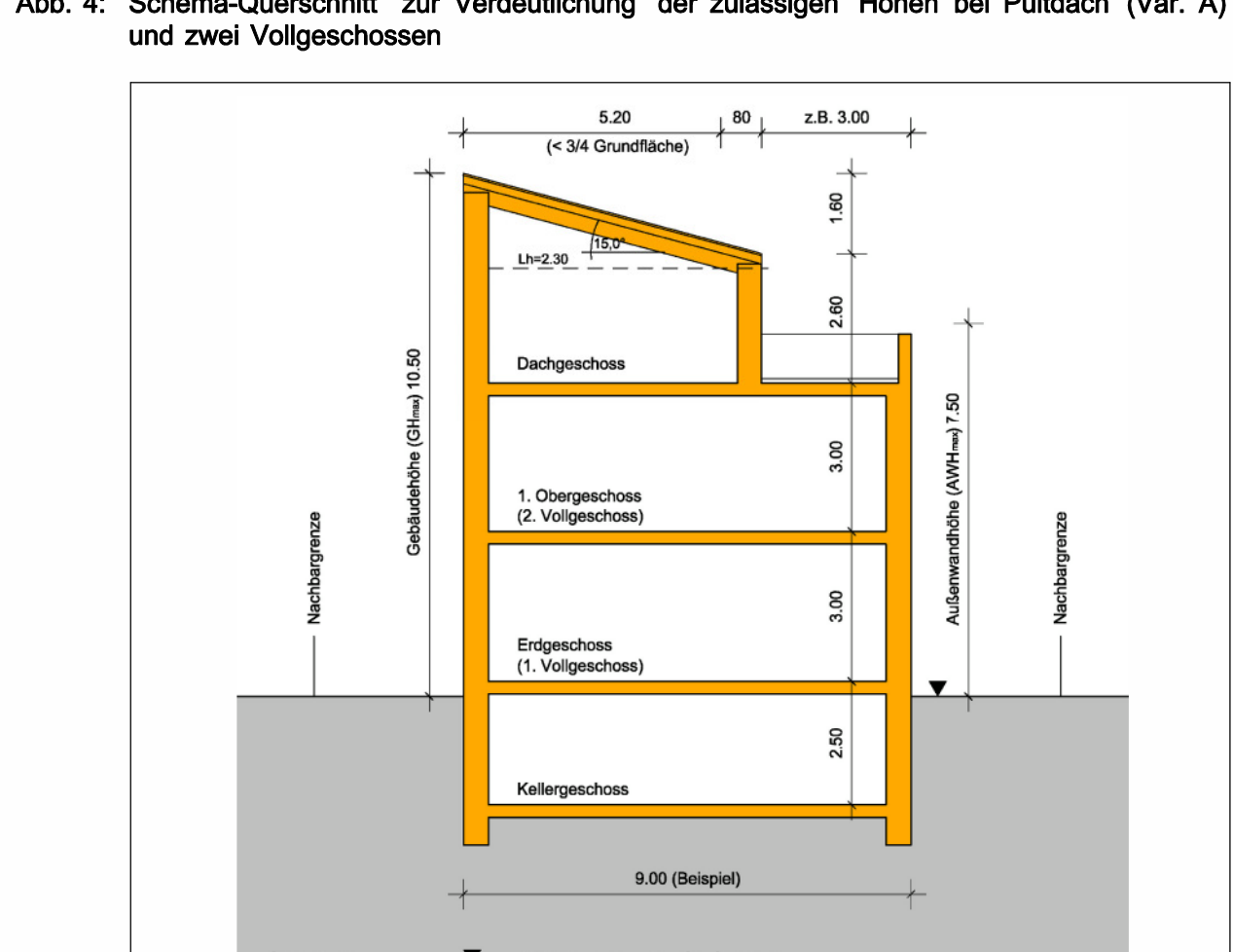


Abb. 6: Schema-Querschnitt zur Verdeutlichung der zulässigen Höhen bei Pultdach (Var. B) und zwei Vollgeschossen

3 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauBG i.V.m. § 22 Abs. 2 BauNVO)

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

- 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 Abs. 1 Nr. 2 BauBG i.V. § 23 Abs. 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 Erdgeschosssebene bis zu einer Tiefe von maximal 2,50 m zulässig. Ausgenommen davon ist das Baugelände WA4; dort sind Überschreitungen der Baugrenze bis zu einer Tiefe von maximal 2,50 m zugunsten von Terrassen an Hauptanlagen alsseitig zulässig.

4.3 Untergeordnete Nebenanlagen

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

5 Flächen für erforderliche Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauBG)

5.1 Stellflächen für Müllsammelbehälter

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

5.2 Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauBG i.V.m. § 12 Abs. 6 BauNVO)

- 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 erschließungssseitigen Fassade des Hauptgebäudes und der erschließungssseitigen Baugrundstücksgrenze (Vorgarten) liegen.

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 Abs. 4 Satz 2 BauNVO durch die Grundflächen für Tiefgaragen ist unzulässig.

6 Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauBG)

- 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 Abs. 1 Nr. 17 BauBG)

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 Baugruben herzustellen. Dabei sind vorhandene Gehölze soweit wie möglich zu erhalten.

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

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 150,00 m² nicht überbaubarer Grundstücksfläche ein mindestens mittelkröniger Laubbau-Hochstamm zu pflanzen. Geeignete Bäume sind:

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

- Können aus bautechnischen Gründen neu anzupflanzende Laubbäume nicht als mittelkrönige Bäume gepflanzt werden, sind diese durch die doppelte Anzahl Kleinkröniger Bäume zu ersetzen. Die Mindestpflanzgröße der mittelkrönigen 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 wasserdruckfähige Oberflächenabläufe oder über Versickerungseinrichtungen auf angrenzenden Flächen des Grundstücks (z. B. Mulden) vollständig zu versickern.

8.4 Begründung 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 obersten Begrünung baulicher Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche (einschließlich Substratschicht) wird die Höhe der Oberkante des Erdgeschossfußbodens des angrenzenden Hauptbaukörpers festgesetzt.

8.5 Begründung 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 Längsausstellung ein Laubbau zu pflanzen. Dabei sind Hochstämme mit einem Stammumfang von mindestens 25 cm zu verwenden. Die Größen der Baumscheiben müssen mindestens 6,00 m² betragen.

8.8 Entwicklung und Gestaltung von Grünflächen

8.8.1 Grünflächen 'ÖG1' und 'ÖG3'

- Die öffentlichen Grünflächen mit der Kennzeichnung 'ÖG1' und 'ÖG3' sind als naturnahe Grünflächen mit den Gestaltelelementen Extensivwiese, Wildstaudenfluren, Baumgruppen, freiwachsende Hecken und Sukzessionsgehölze zu erhalten bzw. zu entwickeln. Auf den gemäß § 9 Absatz 1 Nr. 25b BauBG festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind standortgerechte Gehölze zu pflanzen. Der Pflanzabstand der Gehölze zu einander soll etwa 1,50 m betragen. Dabei sind auf der Grünfläche 'ÖG1' Arten der folgenden Pflanzliste 1 und auf der Grünfläche 'ÖG3' Arten der folgenden 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 Heckenrose (Lonicera xylosteum)
 - Gewöhnlicher Schneeball (Viburnum opulus)
- Pflanzliste 2:
- Feldahorn (Acer campestre)
 - Hainbuche (Carpinus betulus)
 - Kornelkirsche (Cornus mas)
 - Roter Hirtengelb (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 Grünflächen 'ÖG2'

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

8.8.3 Grünflächen 'Spielpark ÖG4'

- Die öffentliche Grünfläche mit der Kennzeichnung 'Spielpark ÖG4' ist unter Einbeziehung der vorhandenen Strukturen (Vegetationsbestand, Topographie) als Parkfläche herzustellen.

- Auf der gemäß § 9 Absatz 1 Nr. 25b BauBG 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 Abs. 1a BauBG)

- 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 Mittelbach, sind von intensivem Ackerland zu Feldgehölz und Wildacker aufzuwerten. Das Flurstück 33 der Flur 8, Gemarkung Steinhelm, ist von intensivem Ackerland zu Wiese, Schilf, Feldgehölz, Tümpel und Ackerbrache aufzuwerten.

C Aufnahme von auf Landesrecht beruhenden Regelungen in den Bebauungsplan (§ 9 Abs. 4 BauBG)

1 Örtliche Bauvorschriften (§ 81 Abs. 3 HBO)

1.1 Gestaltung baulicher Anlagen (§ 81 Abs. 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.

1.1.2 Sockelhöhe

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

1.1.3 Nebenanlagen

- Nebenanlagen sind gestalterisch an die Hauptanlage anzupassen.

1.2 Einfriedungen (§ 81 Abs. 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 abzusichern. Die Höhe der Abschirmung muss mindestens der Höhe des höchsten Sammelbehälters entsprechen.

2 Verwertung von Niederschlagswasser (§ 37 Abs. 4 HWG)

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

D Kennzeichnungen, nachrichtliche Übernahmen und Hinweise

1 Kennzeichnungen, nachrichtliche Übernahmen

1.1 Grundwasseremissionsstelle (§ 9 Abs. 5 BauBG)

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

1.2 Fläche für den Hochwasserschutz (§ 9 Abs. 6a BauBG)

- Im Plangebiet befindet sich im Bereich des Fallbachs ein nachbegleitender 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 Steinbells.

- Beim Vollzug der Planung können bisher unbekannte Bodendenkmale/-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 Festsetzung 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 Straßenbauplanung. Die Verkehrsflächen, auf deren Höhenlage die Baugrundstücke aufzuschütten sind, werden vor Realisierung der Wohnbauten neu hergestellt.

2.7 Gestaltungsatzung

- Parallel zum vorliegenden Bebauungsplanverfahren wird eine Gestaltungsatzung für das Plangebiet 'Im Venussee' aufgestellt. Bei der Realisierung von Bauprojekten sind die Regelungen der Gestaltungsatzung 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 Benennen mit der zuständigen unteren Wasserbehörde des Main-Kinzig-Kreises herzustellen.

2.8 Kampfmittelrisiko

- Das Plangebiet befindet sich innerhalb eines Bombenabwurfgebietes. Vom Vorhandensein von Kampfmitteln muss grundsätzlich ausgegangen werden. Die Eigentümer dieser Flächen sind im Zuge der Vorbereitung von Boden eingreifenden Baumaßnahmen zu einer der 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.

2. Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauBG)	Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte in der Zeit vom 11.02.2013 bis einschließlich 04.03.2013.
3. Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauBG)	Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erfolgte mit Schreiben vom 31.01.2013.
4. Auslegungsbeschluss	Die Sachverordnungsversammlung der Stadt Hanau hat am 01.07