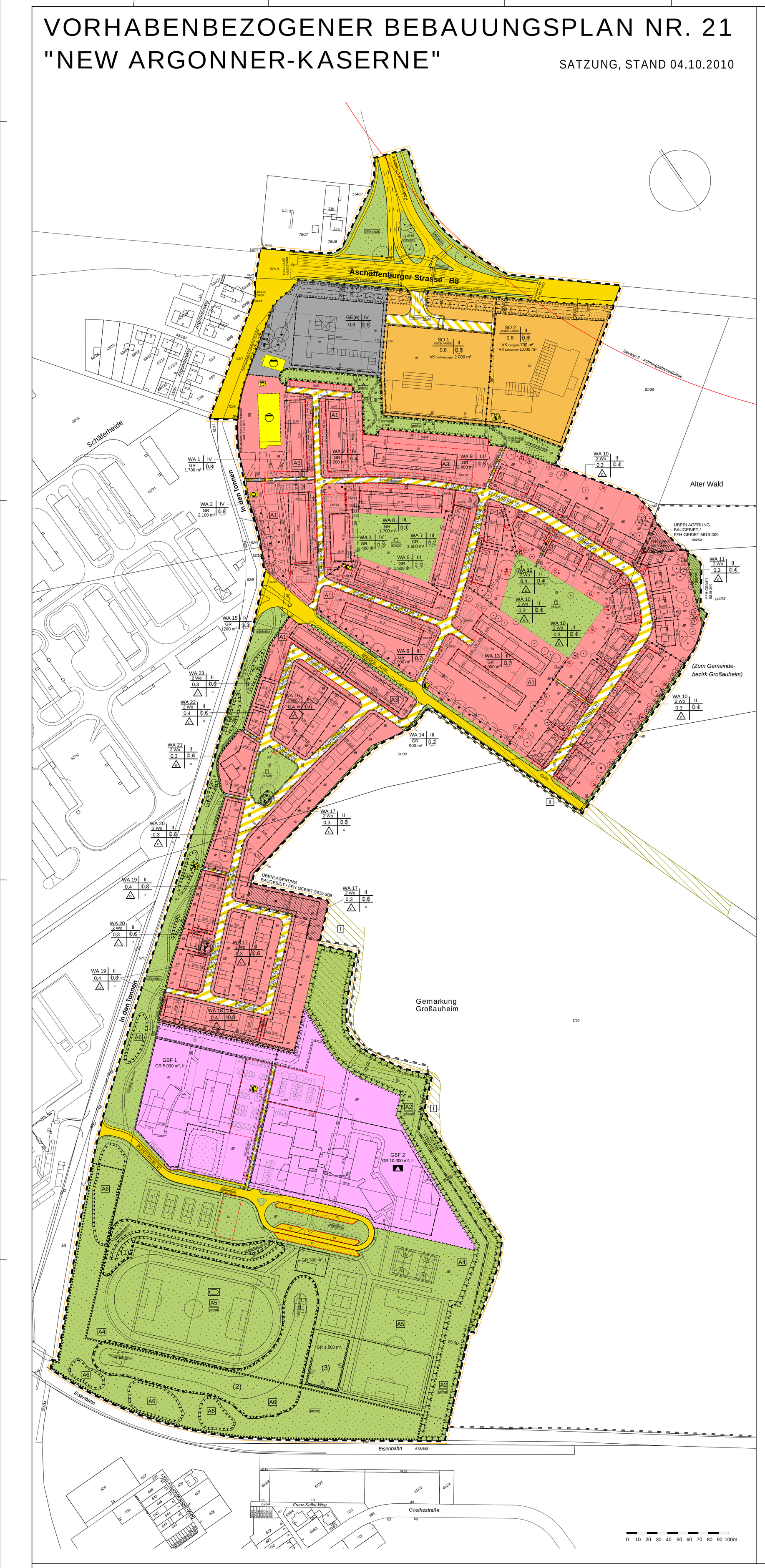
VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN NR. 21
"NEW ARGONNER-KASERNE"

SATZUNG, STAND 04.10.2010



TEXTLICHE FESTSETZUNGEN NACH BAUPLANUNGSRECHT

Auf der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Allgemeines Wohngebiet - WA 1 bis WA 23 (§ 4 BauNVO)

Allgemeine zulässig sind Wohngebäude (§ 4 Abs. 2 (R. 2 BauNVO).
Nicht störende Handwerksbetriebe (§ 4 Abs. 2 (R. 2 BauNVO) können ausnahmsweise zugelassen werden. Im WA 21-Gebiet sind Anlagen für Verwaltungen (§ 4 Abs. 3 (R. 3 BauNVO) ausnahmsweise zulässig.
Räume für freie Berufe sind gem. § 13 BauNVO in allen WA-Gebieten zulässig.
Unzulässig sind Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitlichen und sportlichen Zwecke (§ 4 Abs. 2 (R. 2 BauNVO) sowie Beherbergungsbetriebe, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen (mit Ausnahme WA 21-Gebiet), Gartenbaubetriebe, Tankstellen (§ 4 Abs. 3 (R. 3 BauNVO) sind auch ausnahmsweise in den WA-Gebieten nicht zulässig.

Gewerbegebiet - GE(e) (§ 9 BauNVO)

Zulässig sind nicht erheblich belästigende Gewerbebetriebe aller Art, öffentliche Betriebe, Geschäfts, Büro- und Verwaltungsgebäude, Anlagen für sportliche Zwecke (§ 8 Abs. 2 (R. 2, 2 und 4 BauNVO).
Gemäß § 9 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 3a BauGB sind im Rahmen des im Durchführungsvertrag beschriebenen Vorhabens folgende Ausnahmen zulässig:
Ausschlusswirkung gilt jedoch nicht für Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet sind (ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind sowie Anlagen für kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke (§ 8 Abs. 3, 2(R. 1 und 2 BauNVO).
Lagerhäuser, Lagerplätze (§ 8 Abs. 2 (R. 2 BauNVO), Tankstellen (§ 8 Abs. 2 (R. 2 BauNVO) sind nicht zulässig.
Anlagen für kirchliche Zwecke (§ 8 Abs. 3 (R. 3 BauNVO) sowie Vergnügungsstätten (§ 8 Abs. 3 (R. 3 BauNVO) sind auch ausnahmsweise nicht zulässig.

Sondergebiete - SO 1 und SO 2 (§ 11 Abs. 2 (R. 2 BauNVO)

Zulässig sind
SO 1: ein Lebensmittel-Einzelhandel (Vollversorger) mit einer Verkaufsfläche von max. 2.000 m²
SO 2: ein Lebensmittel-Einzelhandel (Discounter) mit einer Verkaufsfläche von max. 1.000 m² sowie eine Drogerie mit einer Verkaufsfläche von max. 700 m²

Flächenbezogene Emissionskontingente für das GE(e) und die SO-Gebiete:

Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche die im Folgenden angegebenen Emissionskontingente L_{EK} nach DIN 45691 weder tags (6.00 Uhr bis 22.00 Uhr) noch nachts (22.00 Uhr bis 6.00 Uhr) überschreiten.
L_{EK} GE = 55 / 41 dB(A)qm / nachts
L_{EK} SO = 58 / 40 dB(A)qm / nachts
Für bestimmte Immissionsorte erhöhen sich die Emissionskontingente L_{EK} um folgende Zusatzkontingente $L_{EK, zus}$:
Immissionsorte nordöstlich der Aschaffenburger Straße: $L_{EK, zus}$ = 10dB(A)qm
Immissionsorte im WA 1 und im WA 9: $L_{EK, zus}$ = 1 dB(A)qm
Immissionsorte im WA 1 und im WA 9: $L_{EK, zus}$ = 2 dB(A)qm
Immissionsorte im WA 10: $L_{EK, zus}$ = 2 dB(A)qm

Die Prüfung der oben angegebenen Zusatzgebiet von Vorhaben erfolgt nach der DIN 45691: 2006-12, Abschnitt 5, wobei in den Gleichungen (8) und (7) für Immissionsorte in den oben genannten Bereichen jeweils L_{EK} durch $L_{EK} + L_{EK, zus}$ zu ersetzen ist.
Die Einhaltung der oben festgesetzten Werte ist im Genehmigungsverfahren nachzuweisen.

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

In den WA 1 bis WA 9, WA 13 bis WA 23-Gebieten (Einzelhausentwicklungsbau) sind in der festgesetzten maximalen Grundfläche GR die Flächen für Stellplätze, Carports und Garagen mit einrechnen. Die Überschreitungsmengen gem. § 19 Abs. 4 S. 2 BauNVO wird ausgeschlossen. Dasselbe gilt für die Grundfläche der Tiefgarage im WA 13-Gebiet.
Die Anlagen für Wasserrückhaltung im WA 1-Gebiet werden bei der GR nicht eingerechnet.
In den WA 1 bis WA 13-Gebieten sind bei der Bemessung der GFZ alle Geschossflächen - außer Kellergeschoss - in die Vollgeschosszahl einzurechnen.
Die Überschreitung der GRZ für Garagen und Stellplätze mit mehr als 0,8 in Bezug auf die Grundfläche des Allgemeinen Wohngebietes WA 1 - WA 23 zulässige Maß der baulichen Nutzung die Obergrenzen des § 17 Abs. 1 BauNVO erhalten (GRZ: 0,4 GFZ 1,2).

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

WA 16 - WA 23: Es wird eine offene Bauweise festgesetzt (§ 22 Abs. 2 BauNVO).

Größe der Baugrundstücke (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)

Das Grundstück des eingeschränkten Gewerbegebiets GE(e) darf eine wirtschaftliche Einheit dar und muss eine Grundstücksgröße von mindestens 10.000 m² haben.

Flächen für Gemeinbedarf (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)

Die Gemeinbedarfsflächen GBF 1 und GBF 2 sind vom Gebiet WA 17 bis WA 19 durch einen mindestens 15 m breiten Pflanzstreifen abzugrenzen.
Die Gebäudehöhe der Freiflächen des GBF 1 und GBF 2 ist nur ohne Pflanzschutzmaßnahmen zulässig.

Gemeinbedarfsfläche 1 - Kindergarten / Sportballe

Innerhalb des Baufensters ist die Errichtung eines Kindergartens / einer Kindertagesstätte sowie eine Sportballe mit Nebenanlagen auf einer maximalen Grundfläche GR von 5.000 m² mit einer maximal zweigeschossigen Bauhöhe zulässig.
Die auf der Teilfläche GBF 1 ausgewiesene Grünfläche ist mit Ihren Magerrasen zu erhalten und zu pflegen. Eine Bepflanzung oder Veränderung des Bodenaufbaus ist nicht zulässig.

Gemeinbedarfsfläche 2 - Schule

Innerhalb des Baufensters ist die Nutzung / Errichtung einer Schule mit möglichen Erweiterungsbauten auf einer maximalen Grundfläche GR von 10.000 m² mit einer maximal zweigeschossigen Bauhöhe zulässig.

Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

WA 10 und WA 12: Je Doppelhaushälfte sind maximal zwei Wohneinheiten zulässig.
WA 11: Je Einzelhaus sind max. zwei Wohneinheiten zulässig.
WA 16 bis WA 23: Je Einzelhaus bzw. Doppelhaushälfte sind max. zwei Wohneinheiten zulässig.

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

Kreuzungsfreiheit Aschaffenburger Straße (B 8): Die Neugestaltung des Kreuzungsbereiches wird durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan planungsrechtlich gesichert. Die technische Ausbauplanung ist Anlage des Bebauungsplanes.

WA 1 bis WA 13: Die innere Erschließung des Wohngebietes erfolgt durch Privatstraßen.

WA 14 bis WA 23: Die innere Erschließung des Neubaugebietes erfolgt durch Privatstraßen.

Fußwege: Es werden neue Fußwegverbindungen zwischen den Wohngebieten WA 16 bis WA 23 und der öffentlichen Grünfläche parallel zur Straße „In den Tannen" festgesetzt. Zwei private Fußwege werden festgesetzt als Verbindung zwischen den Allgemeinen Wohngebieten südlich der SO Gebiete - und des GE(e)-Gebiets.

Flächen für Versorgungsanlagen und Abwasserbeseitigung (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 und 14 BauGB)

Alle Ver- und Entsorgungsleitungen sind dem Stand der Technik gemäß unterirdisch zu verlegen. Die bestehenden Rückhaltebecken (Regenwasser) sind für die Entsorgung weiterhin zu nutzen.

Grünflächen, Grundstücksfreiflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Die Pflanzzonen in der Begrünung von Bebauungsplan ist bei der Umsetzung von Neupflanzungen zu beachten.

GE(e) und SO 1 und SO 2-Gebiete:
Die Baufreifläche/zone zur Fahrbahnrand der Aschaffenburger Straße (B 8) sowie zur Straße „In den Tannen" ist die private Grünfläche zu gestalten. Parallel zur Fahrbahn ist der vorhandene Baumwuchs zu erhalten, zu pflegen und zu entwickeln. Verbote sind zu ersetzen. Neben einem schmalen, niedrigen Ziergehölzstreifen sind die übrigen Flächen als Rasen- /Wiesenfläche zu gestalten, zu pflegen und zu entwickeln. Die Parkplätze sind mit standortgerechten Bäumen, Sträuchern abzuschirmen. Anzucht und der jeweilige Flächenbedarf ergibt sich aus der Stellplatzsatzung der Stadt Hanau.

Lärmschutzwall:
Der Lärmschutzwall zwischen den Gebieten GE(e), SO 1 und SO 2 und den Gebieten WA 1, WA 2, WA 9 und WA 10 ist als private parkähnliche Anlage zu gestalten und zu bepflanzen sowie in der Folge mit zu pflegen und zu entwickeln. Die Bepflanzung erfolgt in einer verdichteten, flächendeckenden Weise (Pflanzabstand ca. 1 x 1 m) aus standortgerechten Gehölzen mit einem Anteil von ca. 25% Bäumen.

Private Freiflächen im Allgemeinen Wohngebiet:
Die zwei Blockrandentwürfe (WA 4 / WA 5 / WA 7 / WA 8 und WA 10 / WA 12 / WA 13) sind jeweils zentralen Spielplätzen und als private Grünfläche zu erhalten, zu pflegen und zu entwickeln. Die Rasenflächen sind als Rasenfläche zu gestalten, zu pflegen und zu entwickeln. Die Randbepflanzung ist mit einer Hecke aus standortgerechten Gehölzen zu bepflanzen. Die Spielplatzfläche ist nicht zulässig (außer Sandkastenbereich und ein Spielgerätes). Eine Nahrstoffeinträgung durch Düngung in jeder Form Grundstückger, organischer Dünger, Hausabfälle o. ä. muss unterbleiben.
Der vorhandene Baumbestand in den Freiflächen der Blockrandentwürfe ist zu erhalten, zu pflegen und zu entwickeln.
Die Freiflächen der Blockrandentwürfe dürfen für Zwecke der Baustellenanlagen während der Bauzeit nicht genutzt werden. Entsprechende Vorkehrungen (Bauzaun, Beschränkung, Einweisung) sind vorzusehen.
Die Freiflächen WA 9 und WA 10 / WA 11 / WA 12 sind zu pflegen und zu entwalten. Abgänge sind durch sortengleiche Bäume mit einem Stammumfang von mindestens 18 cm zu ersetzen.
Im WA 10 und WA 11-Gebiet ist der Übergangsbereich zwischen Baufenster und Waldrand (im Norden / Nordosten) in seiner wesentlichen Struktur zu erhalten, zu pflegen und zu entwickeln. Ausfälle, die diese Struktur wesentlich beeinträchtigen, sind durch standortgerechte Gehölze zu ersetzen.
Im WA 10 bis WA 25-Gebiet ist pro Grundstück ein Obstbaum / Laubbaum mit einem Stammumfang von mindestens 14 cm zu pflanzen.
Die Baumbestände in allen Wohngebieten und Gemeinbedarfsflächen sind (mit Ausnahme der Pappelbestände) zu erhalten, sofern sie nicht nachweislich für Baustellenzwecke benötigt werden müssen. Bäume ab einem Stammumfang >= 80 cm (Laubbäume) und >= 50 cm (Nadelbäume) sind durch die Baumschutzsatzung der Stadt Hanau geschützt.

Private Grünfläche westwestlich und südwestlich des Sportplatzes:
Der vorhandene Gehölzstreifen entlang der Bahnanlage ist zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.
In Zwischenbereichen und Sandbänken (z. a. Ausgleichsmaßnahmen) aus sandigh/humosen Substraten sind dem Baugebiet neu zu gestalten.

Öffentliche Grünanlagen entlang Straße „In den Tannen":
Die Grünanlagen sind als Rasenfläche zu gestalten, zu pflegen und zu entwickeln.
Die Grünanlagen sind als Rasenfläche zu gestalten, zu pflegen und zu entwickeln. Die Grünanlagen sind als Rasenfläche zu gestalten, zu pflegen und zu entwickeln. Die Bepflanzung erfolgt in einer verdichteten, flächendeckenden Weise (Pflanzabstand ca. 1 x 1 m) aus standortgerechten Gehölzen mit einem Anteil von ca. 25% Bäumen.

Private Grünfläche zu Alleinnutzen Wohnanlagen:
Die vorhandenen Gehölzstreifen entlang der Bahnanlage ist zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.
In Zwischenbereichen und Sandbänken (z. a. Ausgleichsmaßnahmen) aus sandigh/humosen Substraten sind dem Baugebiet neu zu gestalten.
Die vorhandenen Gehölzstreifen entlang der Bahnanlage ist zu pflegen und dauerhaft zu unterhalten. In Zwischenbereichen und Sandbänken (z. a. Ausgleichsmaßnahmen) aus sandig (humoses) Ausfuhrmassen aus dem Baugebiet neu zu gestalten.

Sportplatz:
im Bereich der Grünfläche 'Sportplatz' sind folgende laufende Anlagen zulässig:
- Überdachtes Inline-Hockeyfeld mit einer maximalen GR von 1.800 m², eingeschossig.
- Sozialgebäude/Kiosk mit einer maximalen GR von 300 m², eingeschossig.
- Die Sportplatzfläche ist mit einem Rasenfeld zu gestalten. Ausgenommen sind Ausgleichsmaßnahmen zulässig, die sich als Sandbänken (z. a. Ausgleichsmaßnahmen) in die Randbereiche fortsetzen. Sie sind aus sandig (humosen) Ausfuhrmassen aus dem Baugebiet anzulegen.

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

Zur Vermeidung von Verstößen gegen Verbotstatbestände gem. § 44 BNatSchG werden folgende Maßnahmen festgesetzt:

Vermeidungsmaßnahmen:
Fledermäuse: Überprüfung der abzurreißenden Gebäude und der zu fällenden Bäume vor Ausführung der Arbeiten; gglls. Umsiedlung der gefundenen Tiere und der Wochenstuben.
Reptilien: Überprüfung der Baufeldfreiflächen und gglls. Umsiedlung der aufgefundenen Tiere.
Vögel: Überprüfung der abzurreißenden Gebäude und der zu fällenden Bäume vor Ausführung der Arbeiten; gglls. Umsiedlung der gefundenen Tiere.

Abriss/ausbauen sind zwischen Mitte Mai und Ende August nicht zulässig.

Positionierung der Flutlichtanlage in Richtung Sportplatz; Blendschutz in Richtung FFH-Gebiet (s. a. folgende Festsetzungen).

CEF-Maßnahmen (Continuous ecological functionality):
Fledermäuse: Anbringung von Fledermauskästen, Höhlenkästen o. ä. an Neu- und Bestandsbäumen (Ausgleichsmaßnahme A 1).
Vögel: Zum FFH-Gebiet ist ein festgesetzten Bereich ein mindestens 25 m breiter Schutzstreifen mit standortgerechten Gehölzen zu bepflanzen (A 2) bzw. der vorhandene Bestand bis zu einer Breite von mindestens 25 m zu erhalten. Die Bepflanzung ist mit einer Hecke aus standortgerechten Gehölzen zu bepflanzen. Die Bepflanzung ist mit einer Hecke aus standortgerechten Gehölzen zu bepflanzen. Der gesamte Schutzstreifen ist mit einem Zaun (Höhe 2,00 m) zu versehen. Die Bepflanzung ist mit einer Hecke aus standortgerechten Gehölzen zu bepflanzen. Der Gebäudegrenzen bei den Bestandsgebäuden wird in diesem Teilbereich erweitert und bei Bedarf folgestelle. Ausgleichsmaßnahmen der Deutschen Bahn (DB) mit ein (s. nachrichtliche Übernahme).
Anbringung von artgerechten Nistkästen (Mauersegler) an bestehenden und neu zu errichtenden Gebäuden (Ausgleichsmaßnahme A 3).
Reptilien: Anlage von Sand- und Steinschüttungen am Beginn der Bauhaltzahlme an geeigneten Plätzen (Ausgleichsmaßnahme A 4).
Nachtfalter: Anreicherung der Ventilrohrfledermaushöhlung mit Nahrun-Gerüpfeln (Allgemeine Ausgleichsmaßnahme).

Der Bau und Betrieb eines Flutlichtgeräts (A 5) auf dem Sportplatz ist nur unter folgenden naturschutzrechtlichen Auflagen zulässig:

Flutlicht am Spielfeld Nord (auf der Seite „In den Tannen"):
- Beleuchtungsstärke 75 lux/ DIN 12716, mittlere horizontale Beleuchtungsstärke 75 lux max. 200 lx
- Verwendung von Flachlichtscheinwerfern mit asymmetrischer Lichtverteilung, waagrecht installiert und seitlich abgeblendet (Aufwegung max. 5° überhalb der Horizontalen)
- Schutzwall 8° 43 der Leuchte gegen Fremdlichter und Wasserwirrlt gem. DIN VDE 0470
- Leuchtmittel: Natrium-Hochdruckdampflampen (Lichtfarbe gelblich weiß)
- Dreiecz der Flutlichtmuster zur Grenze des FFH-Gebiets mind. 200 m
- Einsatzhaltung von Masten oder Gruppen von Strahlern zur selektiven Beleuchtung von Teilen des Spielfeldes
- gglls. zeitliche Einschränkung beim Betrieb der Flutlichtanlage nach den Maßgaben aus dem Monitoring

Flutlicht am Spielfeld Süd (Trainingsplatz, angrenzend an FFH-Gebiet):
- Beleuchtungsstärke mit einer mittleren horizontalen Beleuchtungsstärke von max. 120 lx
- Verwendung von Flachlichtscheinwerfern mit asymmetrischer Lichtverteilung, waagrecht installiert und seitlich abgeblendet (Aufwegung max. 5° überhalb der Horizontalen)
- Schutzwall 8° 43 der Leuchte gegen Fremdlichter und Wasserwirrlt gem. DIN VDE 0470
- Leuchtmittel: Natrium-Hochdruckdampflampen
- Einsatzhaltung von Masten oder Gruppen von Strahlern zur selektiven Beleuchtung von Teilen des Spielfeldes
- gglls. zeitliche Einschränkung beim Betrieb der Flutlichtanlage nach den Maßgaben aus dem Monitoring.

Bodenschutz, Schutz und Erhalt von Lebensräumen:
Im Plangebiet dürfen keine Gebäudereste und Fremdsubstanzen außerhalb des Plangebiets zur Neugestaltung der Außenanlagen verwendet werden. Hierfür ist ausschließlich Substrat aus dem Bestand zu verwenden. Dieses Substrat muss unbelastet von Verunreinigungen oder Altlasten sein. Sollten aufgrund vorhandener Belastungen Oberböden aus dem Plangebiet nicht verwendet werden können, darf nur strukturgleicher Oberboden von Fremdsubstraten eingebaut werden.
Belastete Substrate sind einer geordneten Beseitigung zuzuführen. Hierüber ist ein entsprechender Entsorgungs-Nachweis zu führen.

Zum funktionalen Ausgleich überlauter Sandsegmenten sind die Anlage von Sandbänken festgesetzt (Ausgleichsmaßnahme A 6).

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

GBL1, SO 1 und SO 2 - und WA 1 bis WA 23-Gebiete:
Die Grundstücke sind mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten und mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Allgemeinheit und der jeweiligen Ver- und Entsorgungsträger zu belasten.
In den Gebieten WA 1 bis WA 9 ist im Bereich der Leitungsrechte die Errichtung von Stellplätzen zulässig. Die Errichtung von Carports und Garagen ist unzulässig.
Der bestehende Oberflächen- und Regenwasserzufluss aus der Old Argonner Kaserne ist mit einem Leitungsrecht zu belasten.

Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB)

WA 10 bis WA 12: Die Errichtung von Gartenhäusern an zwei Grundstücksgrenzen ist ohne eigene Abstandsflächen zulässig. Als untergeordnete Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO Abs. 1 sind bebaubare Gartenhäuser mit einer max. Grundfläche von 9 m², einer eingrünten Flachdach und einer Traufhöhe von 2,50 m in den gekennzeichneten Bereichen zulässig.
Anlagen für Kleintierhaltung sind nicht zulässig.

WA 1 bis WA 23: Stellplätze, Carports und Garagen sind nur in den gekennzeichneten Bereichen sowie innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

WA 16 bis WA 23: Stellplätze, Carports und Garagen sind nur in den gekennzeichneten Bereichen sowie innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Außerhalb der überbaubaren und gekennzeichneten Flächen sind nur: 1 Stellplatz in der Vorgartenzone zulässig.

GE(e)-Gebiet: Stellplätze, Carports und Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

SO 1 und SO 2-Gebiet: Stellplätze sind auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

Gemeinbedarfsfläche GBF 1 und GBF 2 / Sportfläche: Stellplätze und Garagen sind nur in den gekennzeichneten Bereichen sowie innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

Gesamtes Plangebiet: Stellplätze im Plangebiet sind in wasserdurchlässiger Bauweise zu errichten.

Umgrenzung von Flächen für Auch Schutz von schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

In Gefängnisbereich des Bebauungsplans sind bei Neu-, Um- und Erweiterungsbauten aufgrund der Verkehrsimmissionssituation für Räume, die dem nicht nur vorübergehenden Aufenthalt von Personen dienen, zwingend baulich Vorkehrungen zur Lärmminderung zu treffen. Zum Schutz der Aufenthaltsräume gegen Außenlärm ist nachzuweisen, dass die Anforderungen an die Luftschalldämmung der Außenbauteile gem. DIN 4109 / Tabelle 8 und 9 DIN 4109 („Schallschutz im Hochbau - Anforderungen und Nachweise", Ausgabe 1989) erfüllt werden.

WA 1 bis WA 23:
Die Gebäuden Wohngebiete WA 1 bis WA 9 bis WA 13 sind der Lärmpegelbereich III festgesetzt. Der Einbau von Schallschutzfenstern und schallgedämmten Lüftungseinrichtungen (z.B. Schallschutzfüfter, Bei- und Einzelfluggerätegerät mit und ohne Wärmerückgewinnung) wird **empfohlen**.

Für die Allgemeinen Wohngebiete WA 1, WA 3, WA 15, WA 20 und WA 22 wird der Lärmpegelbereich IV festgesetzt. In diesen Bereich sind die Außenbauteile mit Schallschutzfenstern und schallgedämmten Lüftungseinrichtungen **zwingend** auszustatten.

Die Allgemeinen Wohngebiete WA 21 und WA 23 fragen ein Lärmpegelbereich IV, hier sind zusätzlich nichtöffenbare Schallschutzfenster und schallgedämmte Lüftungseinrichtungen für die in Richtung der ehemaligen K970 (Straße in den Tannen) gelegenen Schlafräume **zwingend** erforderlich.

Zur Reduktion der Lärmmissionen durch die Straße "In den Tannen" sowie von den Gemeinbedarfsflächen wird in WA 15 - sowie WA 17 bis WA 23-Gebiet eine Lärmschutzwand an den Grundstücksgrenzen zum öffentlichen Grünstreifen bzw. zu den Gemeinbedarfsflächen mit einer Mindesthöhe von 2,0 m festgesetzt.

Zwischen den Gebieten GE(e) / SO 1 und SO 2 einerseits und WA 1, WA 2, WA 9 und WA 10 andererseits ist ein Lärmschutzwall mit einer Höhe von mind. 3,0 m zu gestalten, zu modellieren und zu bepflanzen. Die Fußpfeiler des Fußgängerstegs sind so anzuordnen, dass keine direkte Sichtverbindung mit den GE(e) und SO 1 und SO 2-Gebieten an die angrenzenden WA-Gebiete erfolgt.

GBF 1:
Auf der GBF 1 wird der Lärmpegelbereich III festgesetzt. Der Einbau von Schallschutzfenstern und schallgedämmten Lüftungseinrichtungen wird **empfohlen**.

Die Errichtung der oben festgesetzten Werte ist im Genehmigungsverfahren nachzuweisen.

Spielplatzgeräte:
Zum Schutz vor schädlichen Lärmimmissionen durch den Betrieb des Sportplatzes sind folgende laufende Vorkehrungen zu treffen:
(1) Errichtung eines Lärmschutzwalls, Höhe über Gelände: 5,0 m
(2) Errichtung eines Lärmschutzwalls, Höhe über Gelände: 6,0 m
(3) Errichtung eines Überdachten und an seinen Isolirbüchl und sollerdrich gelegenen Wänden geschlossenen Inline-Hockeyfeldes. In nordsüdlicher Richtung ist durch Schließung der Fassade auf einer Länge von 25 m eine Überlappung mit dem Lärmschutzwall herzustellen.
Die Lärmschutzwälle sind mit Erdmaterial, Bodenaushub oder standortfremden (unbelasteten) Sandvorkommen herzustellen. Durch Ausbildung / bauliche Maßnahmen (Faschinen, Spreitlagen etc.) ist sicherzustellen, dass die Mindesthöhe der Dämme dauerhaft sichergestellt werden kann.

Luftverteilung im gesamten Plangebiet:
Geruche und Lärm emittierende Anlagen (z. B. Müllsammelplätze, Kompostsilos, Wasserpumpen, Luftwärmepumpen, Klimaanlagen etc.) sind den Stand der Technik entsprechend so aufzustellen, zu betreiben und zu warten, dass keine Gesundheitsgefährdungen oder erheblichen Belästigungen durch Geräuche und Lärm im Bereich schützenswerter Daueraufenthaltsräume nach DIN 4109 oder Daueraufenthaltsflächen kommt.

Zuordnungsfestsetzung (§ 9 Abs. 1a BauGB)

Die zur Kompensation der Eingriffe gesetzten Ausgleichsmaßnahmen gemäß der Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung werden folgendn Grundstücken zugeordnet:

Stadt Hanau, Gemarkung Wolfgang: Flur 1, Flurstücke:
531/1, 531/3, 533/8, 532/2, 598, 599, 600, 601, 602, 603, 604, 605, 606, 607, 608, 609, 610, 611, 612, 613, 614, 615, 616, 617, 618, 619, 620, 621, 622, 623, 624, 625, 626, 627, 628, 629, 630, 631, 632, 633, 634, 635, 636, 637, 638, 639, 640, 641, 642, 643, 644, 645, 646, 647, 648, 649, 650, 651, 652, 653, 654, 655, 656, 657, 658, 659, 660, 661, 662, 663, 664, 665, 666, 667, 668, 669, 670, 671, 672, 673, 674, 675, 676, 677, 678, 679, 680, 681, 682, 683, 684, 685, 686, 687, 688, 689, 690, 691, 692, 693, 694, 695, 696, 697, 698, 699, 700, 701, 702, 703, 704, 705, 706, 707, 708, 709, 710, 711, 712, 713, 714, 715, 716, 717, 718, 719, 720, 721, 722, 723, 724, 725, 726, 727, 728, 729, 730, 731, 732, 733, 734, 735, 736, 737, 738, 739, 740, 741, 742, 743, 744, 745, 746, 747, 748, 749, 750, 751, 752, 753, 754, 755, 756, 757, 758, 759 sowie Teile der Flurstücke 528, 527, 531/2, 114/16.
Stadt Hanau, Gemarkung Groß-Auheim, Flur 107, Teile des Flurstücks: 1/56

Das verbleibende Defizit wird durch eine Ökokonto-Maßnahme der Stadt Hanau abgedeckt und ebenfalls dem o. g. Grundstücken zugeordnet:
1. Teilfläche: Klein-Auheim, Wolfacker, Flur 16, Flurstück 412: 5.892 m² (Ziel: Entwicklung Feldhochwald)
2. Teilfläche: FFH-Gebiet Hinwald von Mittelbuchen in den Abteilungen 51 (.234 000 m²) und Forstschutzflächen)
3. Teilfläche: FFH-Gebiet Hinwald von Mittelbuchen in den Abteilungen 54 A (59.000 m²) (Prozessschutzflächen)
4. Teilfläche: FFH-Gebiet Hinwald von Mittelbuchen in den Abteilungen 57 (20.000 m²), mit einer Teilfläche von 7.000 m² (Prozessschutzflächen)

Bedingte Festsetzung (§ 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB)

Die Errichtung von Stellplätzen ist zulässig:
- in den Ruhezeiten am Abend (nach § 18 BimschV) als Wohnlagen
- in den Ruhezeiten an Sonn- und Feiertagen (nach § 18 BimschV)
auf dem Naturrasensportfeld für Fußball und Sportfeld für Inlineskater-Hockey ist erst dann zulässig, wenn beide Lärmschutzwälle (Parkmerzmichtung (1) und (2)) und die Lärmschutzmaßnahmen für das Hockeysportfeld (Parkmerzmichtung (3) errichtet sind.

Geländeoberkante (§ 9 Abs. 3 BauGB)

Festgesetzte Geländeoberkante ist die Oberkante der angrenzenden Straße, gemessen in der Grundstücksmitte.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN NACH BAUORDNUNGSRECHT (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 81HBO)

Werbeanlagen (§ 81 Abs. 1 Nr. 1 HBO)

Innerhalb der 20-Meter - Bauverbotszone zur B 8 (Aschaffenburger Straße) ist die Errichtung von Werbeanlagen und Fahrnemesten unzulässig, §§ 9, 4 FStrG, § 33 StVO.
Ausnahmsweise ist die Anbringung von Werbeanlagen und unzulässig.
Auch die Errichtung von Werbeanlagen ist eine Blendung oder Ablenkung des Bellenden Verkehrs ausschließlich. Werbeqzeine dürfen eine max. Höhe von 10 m nicht überschreiten. Bekleuchtungsanlagen müssen so angebracht werden, dass eine Blendung nicht zulässig. Die Fahrgeschwindig von Werbeanlagen muss so gestellt werden, dass sie nicht den Fahren der Verkehrsteilnehmer oder Wegenutzern gleicht. Die Errichtung von Skybanners ist unzulässig.
In den WA-Gebieten sind genehmigungspflichtige Werbeanlagen unzulässig.

Einfriedungen (§ 81 Abs. 1 Nr. 3 HBO)

Die Errichtung der Vorgartenzonen in WA 11, WA 10 und WA 12-Gebiet ist unzulässig.
Zwischen dem Grundstück SO 2 und dem angrenzenden Grundgebiet GE 2 ist auf der Grundstücksgrenze eine Zaunanlage zu errichten und dauerhaft zu unterhalten.

Außengestaltung von Gebäuden im WA 10 und WA 12-Gebiet (§ 81 Abs. 1 Nr. 1 HBO)

Bei der Neuerrichtung von Doppelhäusern müssen beide Haushälften in Bezug auf Dachform, Gebäudehöhe und Höhe spiegelbildlich gestaltet und an der gemeinsamen Grundstücksgrenze im Wesentlichen Einheitsgegeben sein.

Frontlängenbegrenzung

Die Einzelhäuser in den Gebieten WA 17 und WA 20 bis WA 23 ist eine Frontlänge parallel zur Straße von max. 20 m zulässig.

Nebenanlagen

Für die Errichtung von Gartenhäusern in den gekennzeichneten Bereichen gilt die Abstandsflächenregelung gemäß § 6 HBO nicht.
Schaumnistkästen sind ausnahmsweise außerhalb der Baufenster im Sinne der baugenehmigungsfreien Vorhaben nach § 55 HBO, Anlage 2, (Nr. 6.6 (100 m² Rauminhalt) zulässig.

Stellplätze (§ 81 Abs. 1 Nr. 4 HBO)

Abweichend von den Regelungen einer Stellplatzsatzung gem. § 44 Abs. 1 HBO gilt innerhalb des Geltungsbereichs dieses Bebauungsplanes die folgende Festsetzung:
Für eine untergeordnete, zusätzliche Wohneinheit (= einem Einfamilienhaus (Einliegerwohnung) wird nur ein zusätzlicher Stellplatz erforderlich, wenn die zusätzliche Wohneinheit über nicht mehr als 1/3 der Nettogrundfläche der übergeordneten Wohneinheit, maximal 50 m² Nettogrundfläche, verfügt. Für solche Wohnhäuser sind somit abweichend von der Stellplatzsatzung der Stadt Hanau insgesamt nur 1 Stellplatz nachzuweisen. Kellerräume, die keine Aufenthaltsräume im Sinne des § 2 Abs. 3 HBO sind und Räume in nicht ausgebauten Dachgeschossen bleiben bei der Berechnung unberücksichtigt.

Gestaltung der Grundstücksfreiflächen (§ 81 Abs. 1 Nr. 5 HBO)

WA 10 bis WA 23: Die Gebäude der Baugrundstücke ist bei zur Hinterkante des Hauptbaukörpers auf das Straßenniveau anzugleichen.

HINWEISE

Stellplatzsatzung
Die Vorgaben der jeweils aktuellen Stellplatzsatzung der Stadt Hanau sind zu beachten.
Dies gilt insbesondere für die Anzahl, Größe, Beschaffenheit, Lage und Gestaltung von Stellplätzen, insbesondere auch in Bezug auf Art und Umfang der Bepflanzung.

Baumschutzsatzung
Die Vorgaben der jeweils aktuellen Baumschutzsatzung der Stadt Hanau sind zu beachten.
Dies gilt insbesondere für den Ausgleich und die Form der Anzeigepflicht, die in Zuge von geplanten Rodungsmaßnahmen erforderlich sind.

Sanierungssatzung
Im Plangebiet gilt die „Sanierung