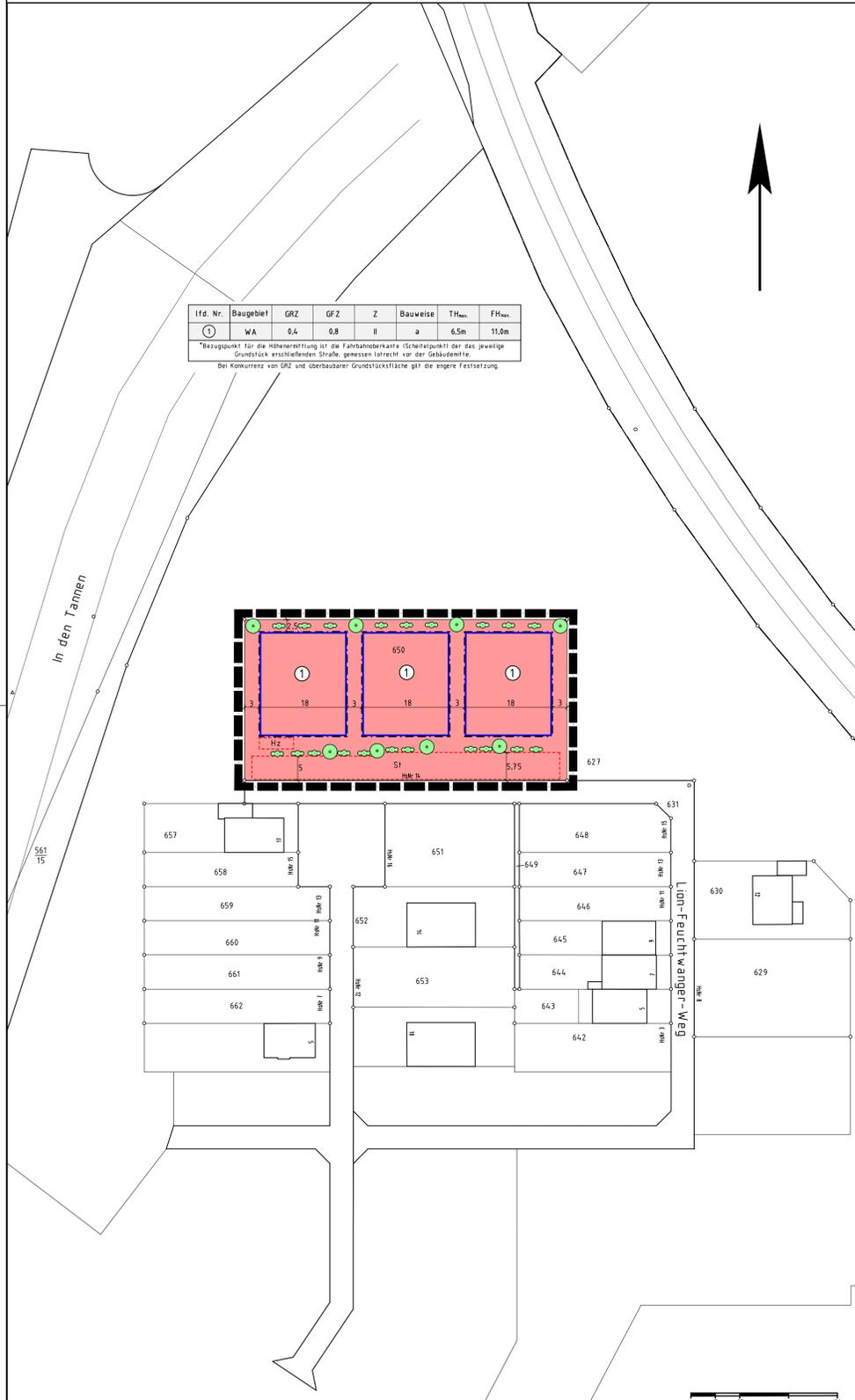


Stadt Hanau, Stadtteil Großauheim

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 25

"Nördlich des Lion-Feuchtwanger-Wegs"



Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch i.d.F der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S.2414), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585),
 Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO) vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466),
 Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichnungsverordnung 1990 - PlanZV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58),
 Hessische Bauordnung (HBO) vom 18.06.2002 (GVBl. I S. 274), zuletzt geändert durch Gesetz vom 25.11.2010 (GVBl. I S. 429),
 Hessische Gemeindeordnung (HGO) vom 25.02.1952 (GVBl. I S.11) in der Fassung vom 01.04.2005 (GVBl. I S. 142), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 24. März 2010 (GVBl. I S. 119)

1 Zeichenerklärung

1.1	Katasteramtliche Darstellungen
1.1.1	Flurgrenze
1.1.2	Flurnummer
1.1.3	Polygonpunkt
1.1.4	Flurstücksnummer
1.1.5	vorhandene Grundstücks- und Wegeparzellen mit Grenzsteinen
1.2	Planzeichen
1.2.1	Art der baulichen Nutzung
1.2.1.1	WA Allgemeines Wohngebiet
1.2.2	Maß der baulichen Nutzung
1.2.2.1	GFZ Geschossflächenzahl
1.2.2.2	GRZ Grundflächenzahl
1.2.2.3	Z Zahl der zulässigen Vollgeschosse
1.2.2.4	Höhe baulicher Anlagen als Höchstgrenze in m über Bezugspunkt; hier:
1.2.2.4.1	TH _{max} Traufhöhe (Schmittkante verlängerte Außenwand-Oberkante Dachhaut)
1.2.2.4.2	FH _{max} Firsthöhe
1.2.3	Bauweise, Baugrenzen, Baulinien
1.2.3.1	a abweichende Bauweise
1.2.3.2	Baugrenze
1.2.4	Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
1.2.4.1	Anpflanzung von Laubbäumen
1.2.4.2	Anpflanzung von Laubsträuchern
1.2.5	Sonstige Planzeichen
1.2.5.1	Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen; hier:
1.2.5.1.1	St Stellplätze
1.2.5.1.2	Hz Heizzentrale
1.2.5.2	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

2 Textliche Festsetzungen

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

2.1.1 Ausschluss von ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (§ 1 Abs. 6 BauNVO)

Im Allgemeinen Wohngebiet sind die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) unzulässig.

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

2.2.1 Höhe baulicher Anlagen (§ 16 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO und § 18 Abs. 1 BauNVO)

Der untere Bezugspunkt für die Höhenmessung ist die Fahrbahnoberkante der das jeweilige Grundstück erschließenden Straße, gemessen lotrecht vor der Gebäudemitte. Bei Eckgrundstücken gilt die Traufhöhe als Bemessungsgrundlage.

2.3 Flächen für Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 12 Abs. 6 BauNVO)

2.3.1 Stellplätze sind jeweils nur innerhalb der entsprechend festgesetzten Flächen zulässig.

2.3.2 Nebenanlagen über 20 m² Brutto-Rauminhalt sind außerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen unzulässig.

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

Gehwege sowie Hofflächen auf den Baugrundstücken sind in wasserdurchlässiger Bauweise zu befestigen (z.B. wassergebundene Wegegedecke, weittufige Pflasterungen, Rasenpflaster, Schotterterrassen oder Porenpflaster).

2.5 Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Passiver Schallschutz für schutzbedürftige Räume

Im Geltungsbereich sind innerhalb der gekennzeichneten Flächen bei Neubau-, Umbau-, Erweiterungs- und Sanierungsmaßnahmen auf Grund der Verkehrslärmimmissionen, gemäß § 9 BauGB für Räume, die nicht nur dem vorübergehenden Aufenthalt von Personen dienen, bauliche Vorkehrungen zur Lärminderung zu treffen.

Zum Schutz der Aufenthaltsräume gegen Außenlärm ist nachzuweisen, dass die Anforderungen an die Luftschalldämmung der Außenbauteile gemäß Ziffer 5 und Tabelle 8 und 9 der DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau – Anforderungen und Nachweise, Ausgabe 1989) erfüllt werden.

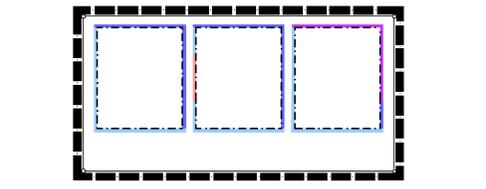
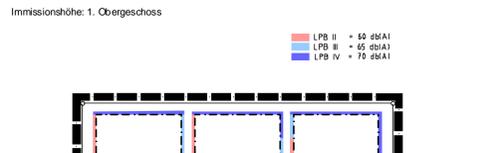
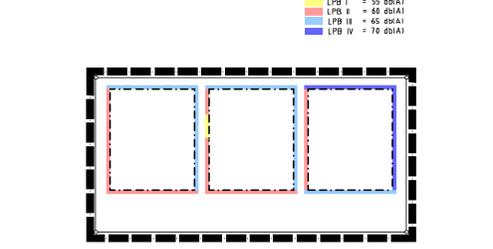
Aufenthaltsräume von Wohngebäuden, für die im Gutachten FRITZ GmbH Nummer 10126-VSS-1 vom 13.04.2010, Anhang 4.2, der Lärmpegelbereich IV oder größer gilt, sind mit Schallschutzfenstern und schalldämmten Lüftungseinrichtungen auszustatten (vgl. auch die untenstehende Grafik).

Für die übrigen Aufenthaltsräume gilt, dass die baulichen Vorkehrungen zur Lärminderung dem im Gutachten FRITZ GmbH Nummer 10126-VSS-1 vom 13.04.2010, Anhang 4.2, ermittelten Lärmpegelbereich entsprechen müssen. Der Einbau schalldämmender Lüftungseinrichtungen in die Aufenthaltsräume wird empfohlen. (vgl. auch die untenstehende Grafik).

Die Einhaltung der oben genannten Anforderungen an den baulichen Schallschutz ist nachzuweisen.

Lärmpegelbereiche gemäß Gutachten FRITZ GmbH Nummer 10126-VSS-1 vom 13.04.2010, Anhang 4.2

Immissionshöhe: Erdgeschoss



2.6 Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

2.6.1 Anpflanzung von standortgerechten Laubgehölzen

Artenliste:

Bäume:
 Acer campestre – Feldahorn
 Acer platanoides 'Cleveland', 'Columnare' oder 'Emerald Queen' – Spitzahorn
 Carpinus betulus – Hainbuche
 Crataegus laevigata 'Paul's Scarlet' – Rottorn
 Malus div. spec. – Zierpfäule
 Prunus div. spec. – Zierkirsche und -pfäule
 Sorbus aucuparia – Eberesche
 Sorbus aria / intermediaria – Mehlschneepflaume
 Tilia cordata 'Greenspire' oder 'Rancho' – Winterlinde

Sträucher:
 Amelanchier in Arten – Felsenbirne
 Cornus sanguinea – Roter Hartweigel
 Corylus avellana – Hasel
 Crataegus monogyna/laevigata – Weißdorn
 Ligustrum vulgare – Gemeiner Liguster
 Malus sylvestris – Wildpfäule
 Pyrus communis – Wildbirne
 Rosa canina agg. – Hundrose
 Rosa div. spec. – Strauch- und Kletterrosen
 Sambucus nigra – Schwarzer Holunder
 Viburnum lantana – Wolliger Schneeball

Bei Anpflanzung nach Symbolen in der Plankarte (PlanZV 90 Ziffer 13.2.): bei dem Strauchsymbol Anpflanzung mind. 5 Einzelpflanzen je Symbol.

Eine Verschiebung der Pflanzungen von bis zu 5 m gegenüber den in der Plankarte festgesetzten Standorten ist zulässig.

2.6.2 Anpflanzung von Laubbäumen gem. Plankarte (Hochstämme, Mindest-Pflanzqualitäten: 3xv., m.B. STU 14-16 cm)

Artenliste:

Acer campestre – Feldahorn
 Acer platanoides 'Cleveland', 'Columnare' oder 'Emerald Queen' – Spitzahorn
 Carpinus betulus – Hainbuche
 Crataegus laevigata 'Paul's Scarlet' – Rottorn
 Malus div. spec. – Zierpfäule
 Prunus div. spec. – Zierkirsche und -pfäule
 Sorbus aucuparia – Eberesche
 Sorbus aria / intermediaria – Mehlschneepflaume
 Tilia cordata 'Greenspire' oder 'Rancho' – Winterlinde

Obstbäume (H., 2xv., STU B-10)
 Malus domestica – Apfel
 Prunus avium – Kulturkirsche
 Pyrus communis – Birne

Bei Anpflanzungen außerhalb größerer Grünflächen ist eine als Pflanzinsel anzulegende Baumscheibe > 5 m² je Baum vorzusehen.

Eine Verschiebung der Pflanzungen von bis zu 5 m gegenüber den in der Plankarte festgesetzten Standorten ist zulässig.

3 Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften (Satzung gemäß § 81 Abs. 1 HBO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB)

3.1 Gebäudegestalt (§ 81 Abs. 1 Nr. 1 HBO)

3.1.1 Dachform und Dachneigung

Zulässig sind Dächer mit gegenüberlaufenden Dachflächen und einer Neigung von 30° bis 40°.

Bei Nebengebäuden sind neben Dächern, die sich in Form und Konstruktion an den Dächern der Hauptgebäude orientieren, auch flach geneigte Dächer unter 10° zulässig.

3.1.2 Dachendeckung

Zulässig sind Tonziegel und Dachsteine von ziegelrot bis braunrot. Bei Nebengebäuden können hiervon abweichende Materialien verwendet werden.

Anlagen zur aktiven Nutzung von Sonnenenergie (Solar- und Fotovoltaikanlagen) sind zulässig.

3.1.3 Dachaufbauten, Dacheinschnitte und Dachflächenfenster

Dachgauben, Dachflächenfenster und Dacheinschnitte müssen einen Mindestabstand von 1,50 m zur Giebelwand aufweisen. Die Gesamtbreite mehrerer Dachaufbauten, Dacheinschnitte und Dachflächenfenster darf max. 2/3 der jeweiligen Traufbreite, gemessen an der Gebäudeaußenwand, betragen.

Der First von Dachaufbauten bzw. die Oberkante von Dacheinschnitten muss mindestens 0,50 m unter der Oberkante des Firstes der Hauptdachfläche liegen. Gauben in zweiter Reihe sind nicht zulässig.

Dachgauben müssen bei zusammenhängenden Hausgruppen in Form und Material einheitlich ausgeführt werden.

3.2 PKW-Stellplätze (§ 81 Abs. 1 Nr. 4 HBO)

3.2.1 PKW-Stellplätze sind in wasserdurchlässiger Weise mit Rasenkammersteinen, Schotterrasen oder Pflaster zu befestigen.

3.2 Innerhalb des als Fläche für die Anlage von Stellplätzen gekennzeichneten Bereiches ist die Anlage von Carports oder Pergolen in ihrer Gestaltung einheitlich auszubilden.

3.3 Begrünungen (§ 81 Abs. 1 Nr. 5 HBO)

Mindestens 30 % der Grundstücksflächen sind mit einheimischen, standortgerechten Laubgehölzen sowie bewährten Hochstammobstbäumen zu bepflanzen. Die nach den bauplanungsrechtlichen Festsetzungen anzupflanzenden Laubbäume und -sträucher können zur Anrechnung gebracht werden. Blühende Ziersträucher und Arten alter Baumgärten können bis zu 25 % der Einzelpflanzen eingestreut werden.

4 Wasserrechtliche Festsetzungen (Satzung gemäß § 37 Abs. 4 Satz 2 und 3 HWG i. V. m. § 9 Abs. 4 BauGB)

Das Niederschlagswasser von nicht dauerhaft begrüntem Dachflächen ist in Zisternen mit einer Größe von insgesamt 10 m³ zu sammeln und als Brauchwasser zur Gebäudeflächenbewässerung zu verwenden, sofern wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen.

Der Zisternenüberlauf ist an den bestehenden Mischwasserkanal anzuschließen. Eine über den natürlichen Bodeneintrag hinausgehende gezielte Versickerung von Niederschlagswasser im Plangebiet wird ausgeschlossen.

5 Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

5.1 Bodendenkmäler

Werden bei Erdarbeiten Bau- oder Bodendenkmäler bekannt, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen (Abt. Archäologische Denkmalpflege) oder der unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige im unveränderten Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gelahrten für die Erhaltung des Fundes zu schützen (§ 20 HDSchG).

5.2 Grundwasserentzug

Für das Plangebiet besteht ein Grundwasserentzugsverbot.

5.3 Fernwärmeversorgung

Das Vorhabengebiet liegt innerhalb des Geltungsbereiches der „Satzung über die Fernwärmeversorgung der Stadt Hanau für das Gebiet „In den Waldwiesen“, die Satzung regelt die Energieversorgung der Gebäude mit Fernwärme und ist anzuwenden.

5.4 Altlasten

Werden innerhalb des Geltungsbereiches im Rahmen von Baumaßnahmen Bodenkontaminationen oder sonstige Beeinträchtigungen festgestellt, von denen eine Gefährdung für Mensch und Umwelt ausgehen kann, ist umgehend das Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Staatliches Umweltamt Frankfurt zu informieren.

5.5 Artenschutzrechtlicher Hinweis

Die Bauleitvorbereitung sowie Rückschnitte oder Rodungen von Gehölzen dürfen gemäß § 39 Abs. 5 Nr. 2 BtNatSchG nur zu Zeitpunkten außerhalb der Brutzeit (01. Oktober bis 01. März) durchgeführt werden.

5.6 Artenschutzrechtliche Empfehlung zum Anbringen von Vogelnistkästen

Nistkästen können von verschiedenen Vogelarten, aber auch von weiteren nützlichen Gästen wie Fledermäusen, Kleinsäugern und Hummeln etc. genutzt werden und sollten auf die verschiedenen Arten zugeschnitten sein.

In Siedlungsbereichen bieten sich meist die üblichen Höhlenbrutkästen an, welche einer Reihe von Vogelarten Brutraum bieten können. Um einen sinnvollen Beitrag zur Förderung der Vogelwelt zu leisten sollten jedoch folgende Faktoren gewährleistet sein.

Die Nistkästen sollten:

- im Bereich oder in der Nähe von Gartenflächen mit genügend Nahrungsangeboten und gleichzeitig möglichst geringen Störungen aufgehängt werden,
- an Bäumen oder unter Dachgiebeln etc. aufgehängt werden,
- so aufgehängt werden, dass Beutegreifer wie Katzen, Marder etc. die Kästen nicht erreichen
- im Herbst angebracht werden, da dies besonders erfolgversprechend ist, da viele Vogelarten ihre späteren Brutplätze schon im Vorjahr festlegen,
- mit dem Ausflugsloch ca. in Richtung Süden ausgerichtet werden, jedoch unbedingt nicht zur Wetterseite ausgerichtet sein,
- gerade oder aber leicht nach vorne geneigt aufgehängt werden, um Ansammlungen von Wasser zu verhindern,
- im Herbst gründlich (ohne Verwendung von chemischen Reinigungsmitteln) gereinigt werden.

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 25 „Nördlich des Lion-Feuchtwanger-Wegs“

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 25 „Nördlich des Lion-Feuchtwanger-Wegs“ besteht aus einer Planzeichnung und einem Satzungstext.

Neben dieser Planzeichnung ist der Satzungstext mit Stand vom 20.04.2011 rechtlich bindender, zwingend der Satzung angelegter Teil.

VERFAHRENSVERMERKE

KATASTERVERMERK
 Die Darstellungen der Grenzen und die Bezeichnungen der Flurstücke stimmen mit dem Nachweis des Liegenschaftskatasters mit Stand vom 01.09.2010 überein.

Hanau, den 17.05.2011 *gez. Grübelert*
 Vermessungsdezernent

1. Aufstellungsbeschluss
 Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Hanau hat am 28.06.2010 gem. § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 25 „Nördlich des Lion-Feuchtwanger-Wegs“ beschlossen. Die Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte am 08.10.2010 im Hanauer Anzeiger.

2. Frühzeitige Beteiligung (§ 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB)
 Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erfolgte vom 12.10.2010 bis einschließlich 29.11.2010.
 Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte in der Zeit vom 15.10.2010 bis einschließlich 29.10.2010.
 Ort und Dauer der Auslegung zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit wurden am 02.10.2010 im Hanauer Anzeiger bekannt gemacht mit dem Hinweis, dass Äußerungen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können.

3. Auslegungsbefehl
 Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Hanau hat am 24.01.2011 den Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 25 „Nördlich des Lion-Feuchtwanger-Wegs“ gebilligt und die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

4. Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 2 BauGB)
 Die öffentliche Auslegung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 25 „Nördlich des Lion-Feuchtwanger-Wegs“ erfolgte in der Zeit vom 22.02.2011 bis einschließlich 23.03.2011 im Technischen Rathaus, Hessen-Hornburg-Platz 7, Stadtplanungsamt, Zimmer 2.15.
 Ort und Dauer der Auslegung wurden am 14.02.2011 im Hanauer Anzeiger bekannt gemacht mit dem Hinweis, dass Äußerungen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können.

5. Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB)
 Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erfolgte in der Zeit vom 22.02.2011 bis einschließlich 23.03.2011.

6. Satzungsbeschluss (§ 10 Abs. 1 BauGB)
 Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Hanau hat am 16.05.2011 den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 25 „Nördlich des Lion-Feuchtwanger-Wegs“ gem. § 5 der Gemeindeordnung und gem. § 9 BauGB als Satzung beschlossen.
 Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Hanau hat am 16.05.2011 die örtlichen Bauvorschriften zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 25 „Nördlich des Lion-Feuchtwanger-Wegs“ gem. § 5 der Hessischen Gemeindeordnung als Satzung beschlossen.

Hanau, den 18.05.2011 *gez. Wecker*
 Baudirektor

Die ordnungsgemäße Durchführung der oben genannten Verfahrensschritte wird hiermit bestätigt.

Hanau, den 19.05.2011 *gez. Keminsky*
 Oberbürgermeister

Ausgefertigt:

Hanau, den 19.05.2011 *gez. Keminsky*
 Oberbürgermeister

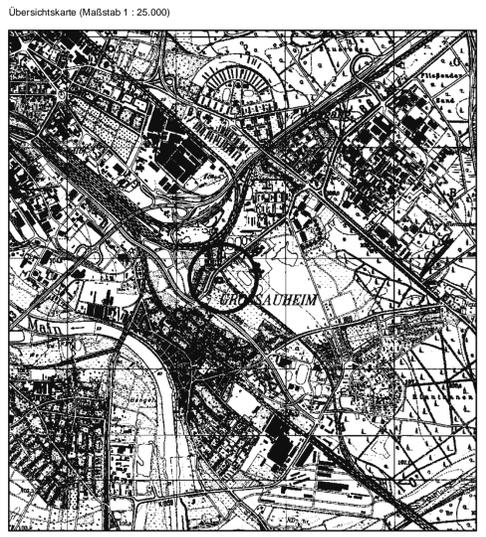
Der Beschluss des Bebauungsplans nach § 10 Abs. 1 BauGB und der Beschluss der örtlichen Bauvorschriften wurden am 23.05.2011 im Hanauer Anzeiger öffentlich bekannt gemacht.

gez. Wecker
 Baudirektor

Die öffentliche Auslegung des Beschlusses des Bebauungsplans und des Beschlusses der örtlichen Bauvorschriften erfolgte aufgrund der Bekanntmachung vom 23.05.2011 in der Zeit vom 20.05.2011 bis 06.06.2011 im Technischen Rathaus, Hessen-Hornburg-Platz 7, Stadtplanungsamt, Zimmer 2.15.

Der Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften wurden damit rechtskräftig am 09.06.2011

gez. Keminsky
 Baudirektor



Planungsbüro Holger Fischer, Konrad-Adenauer-Str. 16 - 35440 Linden - Tel. 06403 / 9537-0, Fax 9537-30

Stand: 06.09.2010

Stadt Hanau, Stadtteil Großauheim
 Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 25
 "Nördlich des Lion-Feuchtwanger-Wegs"
 Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB
 Satzung

Bearbeitet: Schade
 CAD: Reuling
 Maßstab: 1 : 500