

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Planungsrechtliche Festsetzungen

- 1.1 Gemäß § 12 Abs. 3a BauGB sind unter entsprechender Anwendung des § 9 Abs. 2 BauGB im Rahmen der festgesetzten Nutzungen nur solche Vorhaben im Vorhabenbezogenen Gebiet zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.
- 1.2 Die für die im Bebauungsplan gekennzeichneten Häuser 5 und 6 festgesetzten Nutzungen sind erst zulässig, wenn die zu den Lärmquellen hin gelegenen Gebäude Haus 1, Haus 2, Haus 3 und Haus 4 errichtet worden sind (§ 9 Abs. 2 BauGB).
- 1.3 In den als Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO festgesetzten Bereichen ist die Art der baulichen Nutzung wie folgt eingeschränkt: Von den gem. § 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO allgemein zugelassenen Nutzungen sind keine Anlagen für kirchliche Zwecke zulässig (§ 1 Abs. 5 BauNVO).
- Die gem. § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 BauNVO ausnahmsweise zugelassenen Nutzungen (Gartenbaubetriebe und Tankstellen) sind nicht zulässig (§ 1 Abs. 6 BauNVO).
- 1.4 In den als Mischgebiet gem. § 6 BauNVO festgesetzten Bereichen ist die Art der baulichen Nutzung wie folgt eingeschränkt: Die gem. § 6 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO allgemein zugelassenen sonstigen Gewerbebetriebe werden auf nicht störende Gewerbebetriebe i.S. von § 4 Abs. 3 BauNVO eingeschränkt (§ 1 Abs. 5 BauNVO).
- Von den gem. § 6 Abs. 2 Nr. 5 BauNVO allgemein zugelassenen Nutzungen sind keine Anlagen für kirchliche Zwecke zulässig (§ 1 Abs. 5 BauNVO).
- Die gem. § 6 Abs. 2 Nr. 6, 7, 8 BauNVO allgemein zugelassenen Nutzungen (Gartenbaubetriebe, Tankstellen, Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO in den Teilen des Gebiets, die überwiegend durchgewerbliche Nutzungen geprägt sind) sind nicht zulässig (§ 1 Abs. 5 BauNVO).
- Die gem. § 6 Abs. 2 Nr. 8 BauNVO ausnahmsweise zugelassenen Nutzungen (Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO außerhalb der in § 6 Abs. 2 Nr. 8 bezeichneten Teile des Gebiets) sind nicht zulässig (§ 1 Abs. 6 BauNVO).

1.5 Für die in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan gem. § 12 Abs. 4 BauGB einbezogenen Flächen wird als Nutzung I „private Grünfläche – Spielplatz“ festgesetzt. Diese Nutzung hat ein Baurecht auf Zeit bis längstens 2036.

Als Folgenutzung wird eine Nutzung II festgesetzt, wonach gem. § 9 Abs. 2 BauGB die festgesetzten baulichen und sonstigen Nutzungen und Anlagen nur bei Eintritt bestimmter Umstände (Ende des Pachtvertrages zur Nutzung durch die KiTa) zulässig sind. Die Folgenutzungen werden im Norden als Wohngebiet und im Süden als Mischgebiet festgesetzt.

1.5.1 Für das Wohngebiet sind die gem. § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 BauNVO ausnahmsweise zugelassenen Nutzungen (Gartenbaubetriebe und Tankstellen) nicht zulässig (§ 1 Abs. 6 BauNVO).

1.5.2 Für das Mischgebiet werden die gem. § 6 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO zulässigen sonstigen Gewerbebetriebe auf nicht störende Gewerbebetriebe i.S. von § 4 Abs. 3 BauNVO eingeschränkt (§ 1 Abs. 5 BauNVO).

Die gem. § 6 Abs. 2 Nr. 6, 7, 8 BauNVO zugelassenen Nutzungen (Gartenbaubetriebe, Tankstellen, Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO in den Teilen des Gebiets, die überwiegend durchgewerbliche Nutzungen geprägt sind) sind nicht zulässig (§ 1 Abs. 6 BauNVO).

Die gem. § 6 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zugelassenen Nutzungen (Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO außerhalb der in § 6 Abs. 2 Nr. 8 bezeichneten Teile des Gebiets) sind nicht zulässig (§ 1 Abs. 6 BauNVO).

1.6 In den zur Friedrich-Ebert-Anlage und zum Wallweg hin geplanten Häusern Nr. 2 und 3 des Vorhabens ist in den Erdgeschoss keine Wohnnutzung zulässig. Das gleiche gilt für das Erdgeschoss des dem Wallweg zugewandten Gebäudeteils des Hauses Nr. 1 sowie für das Erdgeschoss des Mischgebiets der gem. § 12 Abs. 4 BauGB einbezogenen Flächen (Nutzung II) (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB).

1.7 Bezugspunkt der in der Planzeichnung festgesetzten Gebäudehöhen ist die Verkehrsfläche der Friedrich-Ebert-Anlage mit einer Höhenlage von +105,3 m ü. NN.

Die Höhe von +105,3 m ü. NN ist auch Bezugspunkt für die Ermittlung der Abstandsflächen.

1.8 Für tieferliegende Bereiche des Plangebiets ist mit unbelastetem Material bzw. durch Geschossdecken von Tiefgaragen ein Ausgleich bis auf Straßenniveau herzustellen.

1.9 Die durch diesen Niveauausgleich möglichen Garagen- und Kellergeschosse in sonst anders genutzten Gebäuden sind auf die Zahl der Vollgeschosse nicht anzurechnen (§ 21a Abs. 1 BauNVO).

1.10 Die zulässige Grundfläche kann durch die Flächen notwendiger Tiefgaragen sowie Anlagen zur Regenrückhaltung und Feuerwehrrufahrten bis zu einer GRZ von 0,95 überschritten werden. (§ 19 Abs. 4 BauNVO)

1.11 Die zulässige Geschossfläche ist um die Flächen notwendiger Garagen, die unter der Geländeoberfläche hergestellt werden, zu erhöhen (§ 21a Abs. 5 BauNVO).

1.12 Für unter der Geländeoberfläche (Oberkante der vorgelegerten Verkehrsfläche der Friedrich-Ebert-Anlage) errichtete bauliche Anlagen kann als Ausnahme ein Überschreiten der Baugrenzen für die gesamte Fläche des Baugrundstücks zugelassen werden. (§ 23 Abs. 3 und Abs. 2 Satz 3 BauNVO)

1.13 Die in der Planzeichnung festgesetzten Baulinien müssen mindestens über 4 Vollgeschosse angebaut werden. Der Fassadenverlauf von darüber liegenden Geschossen ist von der Festsetzung der Baulinie ausgenommen. (§ 23 Abs. 2 BauNVO)

1.14 Abweichend von den Regelungen einer Satzung gem. § 44 Abs. 1 HGO gelten allein die Festsetzungen dieses Bebauungsplans und ersetzen als Einzelfallregelung die Stellplatzsatzung. Pro Wohneinheit ist im Plangebiet 1 Stellplatz nachzuweisen. (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit § 81 Abs. 1 Nr. HGO)

2. Planungsrechtliche Festsetzungen zum Schallschutz gegen Außenlärm gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

2.1 Bei der Errichtung, dem Umbau und der Sanierung von Gebäuden mit schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen sind die Außenbauteile nach den Anforderungen der DIN 4109-2:2016-07 entsprechend den in den Anlagen 13.1 bis 13.3 der gutachtlichen Stellungnahme der ITA-Ingenieurgesellschaft Nr. P 218/16, Stand 24.2.2017 mit Ergänzungen vom 07.04.2017/16.08.2017 dokumentierten Lärmpegelbereichen auszuführen.

Kommen z.B. aus energetischen Gründen mechanische Lüftungseinrichtungen zum Einsatz, muss die Kombination Fenster/Lüftungseinrichtung mindestens die Schalldämmung des Fensters aufweisen. Im Übrigen ist DIN 1946 zu beachten. Für Räume, die vorwiegend dem Schlafen dienen, ist der Einbau von schalldämmten Lüftungseinrichtungen ab dem LPB IV erforderlich. Die Lärmpegelbereich sind in den Anlagen 13.1 bis 13.3 der gutachtlichen Stellungnahme der ITA-Ingenieurgesellschaft, Nr. P 218/16, Stand 24.02.2017, mit Ergänzungen vom 07.04.2017/16.08.2017, dargestellt.

- 2.2 Zwischen den in der Planzeichnung bezeichneten Häusern 1 und 2 ist, zum Schutz vor Lärmeinwirkungen durch gewerbliche Anlagen und Verkehrsanlagen, eine Lärmschutzwand mit integrierter Tür mit folgenden schalltechnischen Anforderungen als Lückenschluss einzubauen:
- Bauhöhe ≥ 16,45 m, entsprechend OK Haus 1
 - Baulicher Verbund mit den Häusern 1 und 2
 - Die Tür ist geschlossen zu halten und lediglich zum Durchritt zu öffnen
 - Bewertetes Schalldämm-Maß der Gesamtkonstruktion (am Bau) $R_w \geq 25$ dB

2.3 Brüstungselemente im Bereich der Staffelflächosse / Dachterrassen der in der Planzeichnung bezeichneten Häuser 2 bis 4 an der Friedrich-Ebert-Anlage sind so auszubilden, dass sie schallabschirmend wirksam sind. Es gelten folgende Anforderungen:

- U-förmiges, baulich geschlossenes Brüstungselement für Haus 2
- Höhe ≥ 2,5 m ü. OK Dachterrasse
 - Längen: parallel zu Süd- und Ostfassade ca. 29,6 m; senkrecht dazu je ca. 2,2 m
 - Bewertetes Schalldämm-Maß (am Bau) $R_w \geq 25$ dB

- baulich geschlossenes Brüstungselement für Haus 3/2
- Höhe ≥ 1,55 m ü. OK Dachterrasse
 - Länge: parallel zur Südfassade ca. 31,6 m
 - Bewertetes Schalldämm-Maß (am Bau) $R_w \geq 18$ dB

- L-förmiges, baulich geschlossenes Brüstungselement für Haus 4
- Höhe ≥ 1,3 m ü. OK Dachterrasse
 - Längen: parallel zur Südfassade ca. 3,4 m; senkrecht dazu (auf Ostseite, baulich mit Fassade verbunden) ca. 2,2 m
 - Bewertetes Schalldämm-Maß (am Bau) $R_w \geq 15$ dB

2.4 Wo Fenster von Aufenthaltsräumen in Bereichen mit Richtwertüberschreitung unvermeidlich sind, sind Loggien und festverglaste Fenster, vorzusehen.

2.4.1 Festverglaste Fenster sind Fenster, die ausschließlich zu Reinigungszwecken geöffnet werden können und ansonsten geschlossen sind. Das Fenster hat auf der Raumseite keinen Griff zum Öffnen, die Möglichkeit das Fenster zu kippen oder parallel auszustellen ist ausgeschlossen.

Solche Fenster sind an folgenden Stellen erforderlich:

- Haus 1, Nordostseite, Ostseite und Südseite (Wohnung Ost)
- Haus 2, Nordseite ab Treppenhause nach Osten, Ostseite und Südseite
- Haus 3, Südseite
- Haus 4, Südseite
- Haus 6, Nordostseite

2.4.2 Für die Loggien (Außenflächen = Brüstung + 2-flügelige, überlappend angeordnete Verglasung) gelten folgende Anforderungen:

- Loggien-Typ 1 bei Haus 1 (Nordseite), Haus 2 (Südseite), Übergang Haus 2/3 (Südseite), Haus 3 (Südseite) und Haus 6 (Nordostseite); erforderliche Pegelminderung $\Delta L \leq 12$ dB
- Anforderungen:
- Scheibenabstand der 2-flügeligen, überlappend angeordneten Verglasung ≤ 5 cm
 - Überlappungsmaß der Verglasung ≥ 20 cm
 - Bewertetes Schalldämm-Maß (am Bau), Verglasung $R_w \geq 24$ dB
 - Verglasung, die ausschließlich zu Reinigungszwecken geöffnet werden kann und ansonsten geschlossen ist. Die Verglasung hat auf der Raumseite keinen Griff zum Öffnen, die Möglichkeit zum Kippen der Verglasung ist ausgeschlossen.
 - Bewertetes Schalldämm-Maß (am Bau), Brüstung $R_w \geq 25$ dB
 - vollflächige, schallabsorbierende Verkleidung der Decke, bewerteter Schallabsorptionsgrad $\alpha_w \geq 0,8$

Loggien-Typ 2 bei Haus 2 (Nordseite) und Übergang Haus 3/4 (Südseite); erforderliche Pegelminderung $\Delta L \leq 7$ dB

- Anforderungen:
- Scheibenabstand der 2-flügeligen, überlappend angeordneten Verglasung ≤ 8 cm
 - Überlappungsmaß der Verglasung ≥ 15 cm
 - Bewertetes Schalldämm-Maß (am Bau), Verglasung $R_w \geq 20$ dB
 - Verglasung, die ausschließlich zu Reinigungszwecken geöffnet werden kann und ansonsten geschlossen ist. Die Verglasung hat auf der Raumseite keinen Griff zum Öffnen, die Möglichkeit die Verglasung zu kippen oder parallel auszustellen ist ausgeschlossen
 - Bewertetes Schalldämm-Maß (am Bau), Brüstung $R_w \geq 20$ dB
 - vollflächige, schallabsorbierende Verkleidung der Decke, bewerteter Schallabsorptionsgrad $\alpha_w \geq 0,8$

2.5 Auf der Südseite des Baufensters im Westen des Geltungsbereichs (Grünfläche) treten partiell verkehrsbedingte Überschreitungen des nächtlichen Zielwertes – 50 dB(A) – von bis zu 3 dB(A) und an der Südwestecke des Hauses 4 (Westfassade) von bis zu 4 dB(A) auf.

Hier sind geeignete, mechanische Lüftungseinrichtungen zu verwenden. Die Kombination Fenster/Lüftungseinrichtung muss mindestens die Schalldämmung des Fensters aufweisen. Im Übrigen ist DIN 1946 zu beachten.

2.6 Auf der Südseite des Baufensters im Westen des Geltungsbereichs (Grünfläche) sind dort, wo punktuell gewerblich bedingte Überschreitungen des nächtlichen Zielwertes – 45 dB(A) – von 1 dB(A) auftreten, Fenster von Aufenthaltsräumen zu vermeiden.

2.7 Die Tiefgarage ist nach dem Stand der Geräuschminderung zu realisieren, d.h.

- die Fahrbahn der Rampe ist in Asphalt auszuführen,
- der Gitterrost der Regenrinne ist auf Hartgummiprofil aufzuliegen und
- durch regelmäßige Wartung ist sicherzustellen, dass das Tor beim Öffnen und Schließen keine impulshaltigen Geräusche emittiert.

3. Planungsrechtliche Festsetzungen aufgrund der Landschaftsplanung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a + b BauGB

3.1 Die nicht baulich genutzten Flächen sind zu begrünen.

3.2 Je 5 oberirdische Stellplätze ist 1 hochstämmiger Laubbaum mit erhöhtem, nicht befahrbar Pflanzbeet mit einer Mindestfläche von 2,0 x 2,0 m vorzusehen. Die Baumart und Qualität ist in Abstimmung mit der Stadt Hanau festzulegen.

3.3 Zur Kompensation der mit dem Bebauungsplan ermöglichten Dichte sind die nicht überbauten Dächer von Tiefgaragen unter Berücksichtigung der Artenliste dauerhaft mit Gräsern und Kräutern zu bepflanzen. An ausgesuchten Stellen sind mittelgroße, fachwurzelnde Bäume entsprechend der Artenliste zu pflanzen.

3.4 Flachdächer sind unter Berücksichtigung der Artenliste extensiv zu begrünen.

4. Bauordnungsrechtliche Vorschriften gem. § 81 HGO in Verbindung mit § 9 Abs. 4 BauGB

4.1 Stellplätze, Fahrstraßen, Gehwege und Staffelflächosse sind mit luft- und wasserundurchlässigen Belägen herzustellen.

4.2 Das 5. Vollgeschoss des Hauses 3 und ähnliche Geschosse müssen straßenseitig um mindestens 1,90 m zurückgesetzt werden.

5. Allgemeine Hinweise

5.1 Bei Beplantungsmaßnahmen im Bereich von Ver- und Entsorgungsleitungen sind ausreichende Pflanzabstände einzuhalten, damit Auswechslungen oder Reparaturen dieser Anlagen vorgenommen werden können. Hingewiesen wird in diesem Zusammenhang insbesondere auf die im Gehwegbereich der Friedrich-Ebert-Anlage und im Wallweg befindlichen Stromkabel.

5.2 Im Geltungsbereich liegen abfallrechtlich belastete Auffüllungen vor. Daher sind Erdarbeiten gutachterlich zu überwachen und zu dokumentieren. Werden im Rahmen von Erdarbeiten schädliche Bodenveränderungen festgestellt, ist umgehend das Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Frankfurt oder der Fachbereich Planen, Bauen und Umwelt der Stadt Hanau zu benachrichtigen. Die weitere Vorgehensweise ist dann abzustimmen.

5.3 Die Verwertung von Bauschutt und Straßenaufbruch (auch RC-Material) ist nur als Bestandteil technischer Bauwerke (Unterbau von Straßen und Gebäuden) zulässig. Für die Herstellung der durchwurzelbaren Bodenschicht eignet sich ausschließlich Bodenmaterial. Dabei sind die Vorsorgewerte der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) sowie die Z0 - Werte der LAGA für Parameter, für die Vorsorgewerte nicht festgelegt sind, anzuwenden.

5.4 Bei Erdarbeiten können jederzeit Bodenkennmerkmale wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände, z.B. Scherben, Steingeräte, Skelettreste, entdeckt werden. Diese sind nach § 20 HDSchG unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Abteilung Archäologie und Paläontologie, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde - Bodenkmalpflege der Stadt Hanau zu melden. Funde und Fundstellen sind in unverändertem Zustand und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen (§ 20 Abs. 3 HDSchG). Hingewiesen wird auf Funde der späten Bronzezeit / frühen Eisenzeit (UK-Brandgräber) im unmittelbaren Bereich des Bebauungsplans und dokumentierte historische Strukturen der barocken Wallanlagen im Bereich Wallweg Kreuzung Stresemannstraße (unterirdischer Tunnel).

5.5 Um während der Bauarbeiten und später Grundwasserunreinigungen zu verhindern, sind vorgefundene Grundwasseraufschlüsse fachgerecht zu beseitigen.

5.6 Es wird darauf hingewiesen, dass im Juli 2016 eine Kampfmitteldektektion im Plangebiet durchgeführt wurde. Dabei wurden keine Hinweise auf Kampfmittel gefunden. Die Kampfmitteldektektion gem. ATV DIN 18323, Abschnitt 3.4.2 VDB/C ist gegeben. Diese Freigabe bezieht sich ausschließlich auf die Sondierpunkte der Baugrunduntersuchung.

Darüber hinaus wird darauf hingewiesen, dass Kampfmittelreste jeglicher Art niemals ganz ausgeschlossen werden können. Daher ist bei allen Flächen, in denen nicht bereits bodeneingeführte Baumaßnahmen bis zu einer Tiefe von mind. 5 Metern durchgeführt wurden, eine Überprüfung auf Kampfmittel vor Beginn der geplanten Abbrucharbeiten und Bauarbeiten, auf denen bodeneingeführte Maßnahmen stattfinden, erforderlich.

5.7 Für das Plangebiet ist eine Löschwassermenge, von mindestens 1.600 l/min, (96 m³/h) über einen Zeitraum von 2 Stunden, bei einem Druck von mind. 2 bar, als Grundschutz sicher zu stellen.

5.8 Es wird darauf hingewiesen, dass die Ausweisung des Plangebietes in Kenntnis der von den klassifizierten Straßen ausgehenden Emissionen erfolgt und dass Hessen Mobil keinerlei Forderungen hinsichtlich Lärm-, Abgas- und Erschütterungsschutz, auch zu keinem späteren Zeitpunkt, übernimmt.

6. Hinweise zu Vermeidungs-, Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

Zur Vermeidung von Verbotstatbeständen gemäß § 44 (1) Nr. 1 BNatSchG – Tötungsverbot – und des § 44 (1) Nr. 3 BNatSchG – Lebensstättenrecht – sind ggf. unter naturschutzfachlicher Begleitung und Beteiligung der Unteren Naturschutzbehörde geeignete Maßnahmen zum Schutz der Tiere zu ergreifen.

Folgende planungsrechtlich nicht direkt zu berücksichtigende Maßnahmen, die im Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag als Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen empfohlen werden, sind über den Durchführungsvertrag gesichert und mit Umsetzung der Planung zu berücksichtigen:

- zeitliche Beschränkung der Bauleistungsarbeiten (inkl. Rodungsarbeiten)
- zeitliche Beschränkung von Abrissarbeiten
- Verschieben von Fledermauswinterquartieren (Reusenprinzip)
- ökologische Baubegleitung
- Freiflächenbeleuchtung mit insektenfreundlichen Lampen
- vogelfreundliche Bauweise
- 6 Ersatzquartiere für Fledermäuse
- 3 Winterersatzquartiere für Fledermäuse
- 6 Vogelnistkästen für Gebäudebrüter

7. Artenliste

Extensive Dachbegrünung Flachdächer

Stauden: Achillea tomentosa - Topfichthabasche, Antennaria dioica - Katzenpfötchen, Artemisia lincitoria - Farnkamille, Dianthus carthusianorum - Karthäuser-Nelke, Hieracium pilosella - kleines Habichtskraut, Potentilla verna - Frühlingsfingerkraut, Saponaria oymoides - kleines Seifenkraut, Sedum album - Teppichsedum, Sedum reflexum - Felsen-Fetthenne, Sedum sexangulare - Mauerpfeffer, Thymus serpyllum - Thymian, Veronica teucrium - Veronica

Gräser: Carex montana - Bergsegge, Carex humilis - Erd-Segge, Festuca ovina - Schafschwingel, Poa compressa - Plattalmrispe

Begrünung Tiefgaragendecke

Bäume: Acer campestre - Feldahorn, Acer ginnala - Feuerahorn, Crataegus coccinea - Scharlach-Weißdorn, Fraxinus ornus - Blumenesche, Sorbus aria - echte Mehlbeere, Sorbus intermedia - schwedische Mehlbeere

Straucher: Amelanchier ovalis - gemeine Felsenbirne, Buddleja alternifolia - Schmetterlingsstrauch, Genista lydia - Steinginster, Euonymus alatus - Flügel-Spindelstrauch, Lonicera tatarica - Heckenrispe, Philadelphus coronarius - Pfeifferstrauch

Stauden: Aster linosyris - Goldhaarsel, Dianthus fraxinella - Diplam, Geranium - sanguineum Blutstorchschnabel, Hypericum perforatum - Johanniskraut, Pulsatilla vulgaris - Kuchenschel, Salvia nemorosa - Salbei, Verbascum thapsus - wollige Königskerze

Gräser: Festuca mairei - Atlasschwingel, Helictotrichon sempervirens - Blaustahlhafer, Stipa pennata - Federgas

PLANZEICHEN

1. Art der baulichen Nutzung

- Allgemeines Wohngebiet
- Mischgebiet

2. Maß der baulichen Nutzung

- 0,6 GRZ - Grundflächenzahl
- 2,0 GFZ - Geschossflächenzahl

IV Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

H maximale Gebäudehöhe

3. Bauweise, Baugrenze, Baulinie

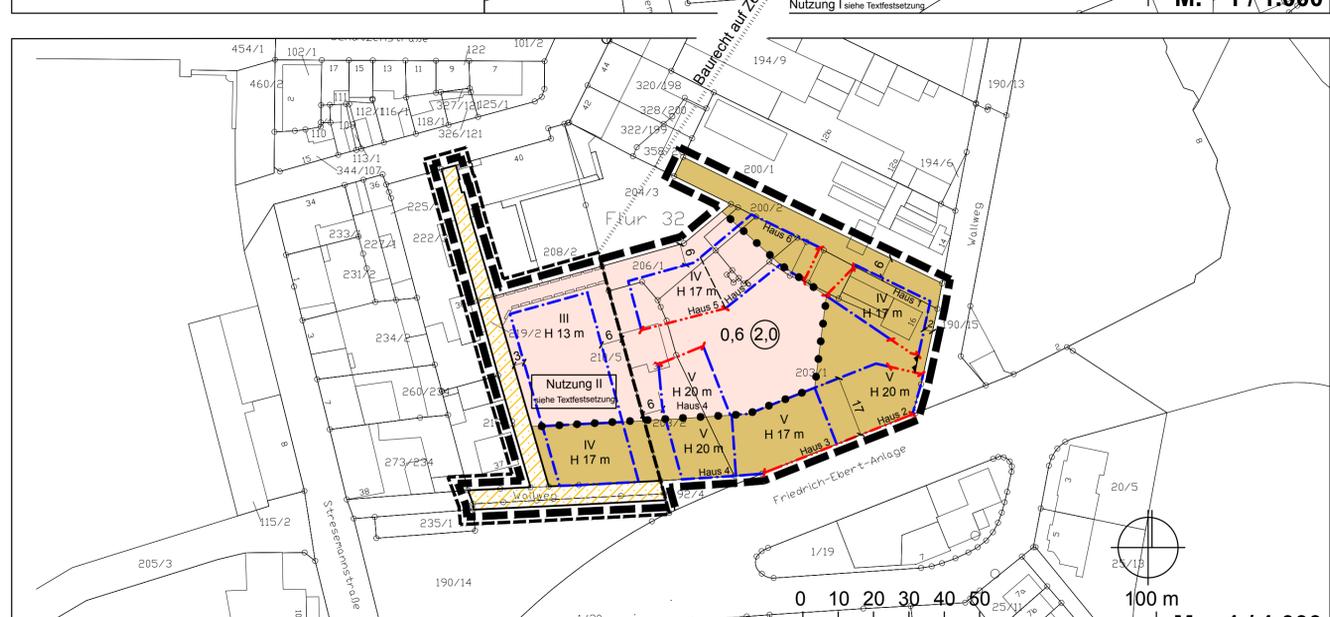
- Baugrenze
- Baulinie

4. Verkehr

- Verkehrsfläche bes. Zweckbestimmung
- mit Geh- und Fahrrechten zu Gunsten der Stadt Hanau zu belastende Fläche

5. Sonstige Planzeichen

- Vorkehrung z. Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- nicht Bestandteil des Vorhabenbezugs mit Nutzung I und II
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
- vorhandene Flurstücksgrenze
- vorhandenes Gebäude
- nachrichtliche Übernahme: Hausgrenze i.S.d. schalltechnischen Festsetzungen



<h1>Hanau</h1> <p>Brüder Grimm-Stadt</p>	<h2>Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 36</h2> <h3>"Wallweg"</h3>
<h3>RECHTSGRUNDLAGEN</h3>	
<p>Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20. Juli 2017 (BGBl. I S. 2808), in Verbindung mit der Bauutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057), der Planzielenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057), sowie der Hessischen Bauordnung (HBO) in der Fassung vom 15. Januar 2011 (GVBl. I, S. 46, 180), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 15. Dezember 2016 (GVBl. S. 294).</p>	
<h3>KATASTERVERMERK</h3>	
<p>Für die Planzeichnung wurden die Katasterdaten für die Stadt Hanau, Stand Februar 2016 verwendet. Datengrundlage: Hessische Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation. An den zur Verfügung gestellten Daten wurden durch das Planungsbüro keine Veränderungen vorgenommen.</p> <p>Die Darstellungen der Grenzen und die Bezeichnungen der Flurstücke stimmen mit dem Nachweis des Liegenschaftskatasters mit Stand vom 03.11.2017 überein.</p> <p style="text-align: right;">gez. Gutberlet Vermessungsdirektor</p>	
<h3>VERFAHRENSVERMERKE</h3>	
<p>1. Aufstellungsbeschluss Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Hanau hat am 14.12.2015 das Satzungsverfahren für den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan gem. § 12 BauGB eingeleitet. Der Aufstellungsbeschluss wurde gem. § 2 (1) BauGB am 12.02.2016 ortsüblich bekannt gemacht.</p> <p>2. Frühzeitige Behördenbeteiligung Die frühzeitige Behördenbeteiligung gem. § 4 (1) BauGB erfolgte durch Anschreiben von Hanau 2016 und mit Fristsetzung bis einschließlich 19.07.2016. Am 12.07.2016 fand im Stadtplanungsamt in 28.06.2016 eine ergänzende Informationsveranstaltung (Scoping) statt.</p> <p>3. Auslegungsbeschluss Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Hanau hat in ihrer Sitzung am 08.05.2017 dem Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans zugestimmt und die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.</p> <p>4. Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB Die von den Änderungen Betroffenen wurden gem. § 4a Abs. 3 BauGB mit Anschreiben vom 18.10.2017 und Fristsetzung zum 07.11.2017 zur erneuten Stellungnahme aufgefordert.</p> <p>5. Erneute Einholung der Stellungnahmen nach § 4a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB Die von den Änderungen Betroffenen wurden gem. § 4a Abs. 3 BauGB mit Anschreiben vom 18.10.2017 und Fristsetzung zum 07.11.2017 zur erneuten Stellungnahme aufgefordert.</p> <p>6. Satzungsbeschluss Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Hanau hat den Bebauungsplan nach Prüfung der fristgemäß vorgebrachten Äußerungen in ihrer Sitzung am 18.12.2017 gem. § 5 der Hessischen Gemeindeordnung (HGO) und gem. § 10 BauGB als Satzung beschlossen. Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Hanau hat die örtlichen Bauvorschriften (bauordnungsrechtliche Festsetzungen) zum Bebauungsplan gem. § 5 der HGO am 18.12.2017 als Satzung beschlossen.</p> <p style="text-align: right;">gez. Kaminsky Oberbürgermeister</p>	
<p>Hanau, den 11.01.2018.</p> <p>Die ordnungsgemäße Durchführung der oben genannten Verfahrensschritte wird hiermit bestätigt.</p> <p style="text-align: right;">gez. Kaminsky Oberbürgermeister</p>	
<p>Hanau, den 11.01.2018.</p> <p>Ausfertigung: Es wird bestätigt, dass der Planinhalt unter Beachtung der vorstehenden Verfahrensschritte mit den Beschlüssen der Stadtverordnetenversammlung übereinstimmt.</p> <p style="text-align: right;">gez. Kaminsky Oberbürgermeister</p>	
<p>Hanau, den 11.01.2018.</p> <p>Der Beschluss des Bebauungsplanes nach § 10 Abs. 1 BauGB und der Beschluss der örtlichen Bauvorschriften wurden am 13.01.2018 im Hanauer Anzeiger öffentlich bekannt gemacht.</p> <p style="text-align: right;">gez. Kaminsky Oberbürgermeister</p>	
<p>Hanau, den 17.01.2018.</p> <p>Die öffentliche Auslegung des Beschlusses des Bebauungsplanes und des Beschlusses der örtlichen Bauvorschriften erfolgte aufgrund der Bekanntmachung vom 13.01.2018 in der Zeit vom 16.01.2018 bis 25.01.2018 im Technischen Rathaus, Hessen-Homburg-Platz 7, Stadtplanungsamt, Zimmer 2.16.</p> <p>Der Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften wurden damit rechtskräftig am: 13.01.2018</p> <p style="text-align: right;">gez. Kaminsky Oberbürgermeister</p>	
<p>Hanau, den 31.01.2018.</p> <p style="text-align: right;">gez. Kaminsky Oberbürgermeister</p>	

<h3>PRÄAMBEL</h3>
<p>Der vorhabenbezogene Bebauungsplan "Wallweg" dient der planungsrechtlichen Sicherung eines Vorhabens. Einzelheiten der Durchführung werden im Durchführungsvertrag geregelt.</p>



<p>Büro Dr. THOMAS Stadtplaner + Architekt AKH Ritterstr. 8, 61118 Bad Vilbel TEL.: 06101/692106 FAX: 06101/692108 Mail: info@buerothomas.com www.buerothomas.com Stand: November 2017</p>
