

Ausfertigung der Vorhabenplanung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 39 „Mittelbuchen Nordwest – Vor dem Lützelberg“

Ausfertigung:

Es wird bestätigt, dass der Planinhalt der Vorhabenplanung mit dem Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 17.02.2020 zur 3. Änderung des Durchführungsvertrages übereinstimmt.

Die Vorhabenplanung besteht aus:

Vorhabenbeschreibung (Stand 10.01.2020; 4 Seiten)

Schemaschnitte aller Gebäudetypen, ohne Maßstab (Stand: 10.01.2020; Seite 5)

Vorhabenplan, M 1:500 (Stand: Januar 2020)

Geländeabwicklung Ost, M 1:200 (Stand 29.10.2018 mit Anpassungen vom 09.01.2020)

Hanau, den 18.01.2021

gez. Kaminsky

Kaminsky (Oberbürgermeister)

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 39 „Mittelbuchen Nordwest – Vor dem Lützelberg“

Vorhabenbeschreibung

In dem entstehenden Baugebiet „Vor dem Lützelberg“ im Hanauer Stadtteil Mittelbuchen plant die Bien-Ries AG den Neubau von 122 Wohneinheiten in Form von Reihen-, Doppel-, und freistehenden Häusern. 33 Wohnungen hiervon sind in einem Mehrfamilienhaus mit Tiefgarage vorgesehen. Das Bauvorhaben soll in fünf Bauabschnitten realisiert werden.

Die Häuser werden städtebaulich so angeordnet, dass kleine Quartiere mit Innenhöfen entstehen.

Erschlossen wird das Gebiet im Osten über die Altkönigstraße und im Süden über die Höhenstraße. Die Haupteerschließung innerhalb des Gebietes erfolgt in Nord- Süd- Richtung, endet im Norden in einem Wendehammer und schließt im Süden an die Höhenstrasse an. Die Erschließung der einzelnen Quartiere erfolgt durch private Stichstraßen, die jeweils nach Osten und Westen von der Haupteerschließungsachse ausgehen.

In Verlängerung der Altkönigstraße befindet sich ein zentraler grüner Platz mit städtebaulicher „Gelenkfunktion“, der von der Zufahrts- und Hauptdurchfahrtsstraße flankiert wird. Mit dem Platz wird die Richtung der Bebauung gewechselt, was der abknickenden Form des Baugebiets geschuldet ist. An dieser städtebaulich markanten und durch die Hanglage höchsten Stelle ist das Mehrfamilienhaus angeordnet, welches durch seine geometrische Anordnung jeweils mit der angrenzenden Bebauung fluchtet, und sich somit mit dem Platz die Funktion des „städtebaulichen Gelenks“ teilt.

Der Hang entwickelt sich von dort aus nach Norden und nach Süden relativ gleichmäßig um ca. 10 m abwärts. Die einheitliche Architektursprache, inspiriert durch den Bauhausstil, wird aufgelockert durch variierende Staffelgeschosse, die das Bild einer mediterranen Dachlandschaft erzeugen. Durch die ausgeprägte Hanglage erfolgt eine Terrassierung der einzelnen Hausparzellen in starker Anlehnung an den vorhandenen Geländeverlauf. Dabei soll zur östlichen Nachbarbebauung möglichst niveaugleich angeschlossen werden, Höhenunterschiede werden durch Böschungen ausgeglichen.

Im Gebiet ist eine umlaufende Randeingrünung in Form von Hecken geplant, die der Vorhabenträger im Rahmen der schlüsselfertigen Bauweise liefert, so auch die Gartenhütten, die Terrassen, die Garagen und Stellplätze, sowie die zentralen Sammelstellen für Müll und Fahrräder. Über die Randeingrünung des Baugebiets hinaus erfolgt auch die Einfriedung jeder Gartenparzelle mit Hecken durch den Vorhabenträger.

Der ruhende Verkehr nahe der Einfamilienhäuser ist teils am Haus direkt, in Form von Garagen und / oder Stellplätzen geplant, als auch in Form von zentralen Parkhöfen. Innerhalb der vorgesehenen Flächen für das Parken sind teilweise auch zentrale Sammelstellen für Müll bzw. Fahrräder angeordnet.

Gebäudetypen

Mit dem Ziel vielfältige Wohnformen zu kreieren, umfasst die Planung der Reihen-, Doppel-, und freistehenden Häuser sieben verschiedene Gebäudetypen, die sich jedoch harmonisch zusammenfügen und eine gemeinsame Architektursprache widerspiegeln. Die genaue Lage der Haustypen ist dem beigefügten Vorhabenplan zu entnehmen.

Der Gebäudetyp 1 ist das zweigeschossige Basishaus, welches sich durch klare Formen sowohl in seiner quadratischen Grundfläche, als auch in den großzügigen Fensterformaten auszeichnet.

Auf diese Grundlage aufbauend bilden sich der Gebäudetyp 2 und 3 durch die Ergänzung eines Staffelgeschosses. Diese oberste Etage wird als Nichtvollgeschoss nachgewiesen und bildet demzufolge nur 75% der darunter liegenden Grundfläche aus. Somit ergibt sich für den Gebäudetyp 2 gartenseitig eine quadratische Dachterrasse, während der Gebäudetyp 3 mit einer langgezogenen Dachterrasse ausgestattet ist. Alle drei Häuservarianten werden über das Erdgeschoss erschlossen, je nach Geländesituation teils über vorgelagerte Eingangspodeste.

Der Gebäudetyp 4 "Galeriehaus" trägt seinen Namen aufgrund eines internen Luftraumes. Er besteht ebenfalls aus zwei Vollgeschossen sowie einem Staffelgeschoss mit quadratischer Dachterrasse auf der Gartenseite. Ein Unterscheidungsmerkmal ist jedoch das straßenseitig in den Hang integrierte Erdgeschoss und die daraus resultierende Erschließung über das 1. Obergeschoss.

Der großzügige Gebäudetyp 5b "Turmhaus" besteht aus 2 Vollgeschossen und verfügt über eine Loggia im Erdgeschoss und eine Dachterrasse im Obergeschoss. Ein markantes Gestaltungselement ist das straßenseitig angeordnete, optisch zusammengefasste Fensterband im Obergeschoss.

Die Gebäudetypen 6 und 7 sollen im nord-westlichen Bereich des Baugebietes angeordnet werden und basieren auf einer rechteckigen Gebäudekubatur. Diese besteht aus zwei Vollgeschossen und ist jeweils als Doppelhaus geplant, wobei sich beim Doppelhaus aus Typ 7 die Spiegelachse klassisch an der Längsseite befindet, bei Typ 6 hingegen an der schmalen Stirnseite. Zwei Wiederholungen des Typs 7 befinden sich nordöstlich des Quartiersplatzes im 3. Bauabschnitt: Jeweils als Endhaus einer 4er Reihe sowie in Doppelhaus- Kombination mit Typ 1.

Das Erscheinungsbild des Mehrfamilienhauses ist in Anlehnung an die übrige Bebauung ebenfalls vom Bauhausstil inspiriert. Charakteristisch für die Fassade sind die großzügigen, z.T. in die Fassade eingeschnittenen Balkone, die dadurch einen Loggiencharakter erhalten und das Gebäude gliedern. Das Gebäude wird straßenseitig über drei Eingänge erschlossen, die sich in der Fassade als vertikale, durchlaufende Gebäudefugen abzeichnen. Das Staffelgeschoss ist auf der Gartenseite eingerückt und ermöglicht somit Raum für eine weitläufige Dachterrasse. In der unterirdischen Tiefgarage befindet sich ein großer Teil der

benötigten Stellplätze, der Rest wird in unmittelbarer Nähe zum Haus oberirdisch innerhalb der hierfür vorgesehenen Flächen nachgewiesen. Neben dem Müllraum sind auch Fahrradabstellräume und die notwendigen Haustechnikräume in der Tiefgarage geplant, sowie das für das gesamte Baugebiet zuständige Blockheizkraftwerk für die Wärmeversorgung. Die Tiefgaragenzufahrt ist an der nördlichen Stirnseite des Mehrfamilienhauses angeordnet und angemessen im Gebäude integriert.

Gebäudehöhen

Die Gebäude mit der Eintragung II+ im Vorhabenplan sind 2-geschossig zzgl. Staffelgeschoss geplant. Im Bereich, der mit II Vollgeschossen gekennzeichnet ist, sind keine Staffelgeschosse vorgesehen. Das Mehrfamilienhaus wird zusätzlich mit einer Tiefgarage versehen.

Die Dächer sind flach geneigt und mit einer 10 cm starken extensiven Begrünung versehen. Dämmstärken auf den Dächern sowie Geschossdeckenstärken werden gemäß jeweiliger Statik bzw. Wärmeschutznachweis ausgeführt. Die Einbettung der Häuser entlang der Ostgrenze sowie die Festlegung der Fertigfußbodenoberkanten sind in der beiliegenden Geländeabwicklung dargestellt. Die Einbettung der Gebäude erfolgt in starker Anlehnung zum natürlichen Geländeverlauf, der jeweiligen Geländehöhe auf der Ostgrenze sowie der jeweiligen Höhenlage der HAUPTerschließungsstraße innerhalb des Baugebiets. In den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes sind die maximalen Gebäudeoberkanten für alle Häuser verbindlich geregelt: Die max. Gebäudehöhe darf 8 m nicht überschreiten. Bei einem Staffelgeschoss darf die max. Gebäudehöhe 11 m nicht überschreiten. Der untere Bezugspunkt für die Ermittlung der angegebenen Höhen ist die Oberkante des natürlichen Gelände talseits im Mittel.

Material / Fassade

Die Gründung der Gebäude erfolgt mittels einer Bodenplatte. Sämtliche Decken werden als Filigrandecken mit statisch wirksamer Ortbetonschicht hergestellt. Das Außenmauerwerk sowie die tragenden Innenwände sind überwiegend aus Kalksandsteinen geplant. Die nicht tragenden Innenwände bestehen aus Metallständerwänden mit einer beidseitig doppelten Beplankung aus Gipskarton-Platten.

Die Außenwände werden mit einem vollflächigen Wärmedämm-Verbundsystem versehen. Die Stärke der Dämmplatten dieses Systems richtet sich nach den Ergebnissen der Berechnungen nach der Energieeinsparverordnung und den sich daraus ergebenden Erfordernissen. Auf die Dämmplatten wird ein gewebearmierter Unterputz aufgebracht. Den Abschluss bildet ein strukturierter mineralischer Oberputz. Dieser erhält in einem weiteren Arbeitsgang einen Anstrich mit einer Silikat-Harz-Fassadenfarbe.

Die Dächer werden in einer flach geneigten Betonkonstruktion ausgeführt. Diese besteht aus einer Filigran-Betonplatte und einer statisch wirksamen Ortbetonschicht. Auf die Betonkonstruktion werden die Wärmedämmung und Abdichtung aufgebracht. Eine extensive Begrünung erfolgt in Form eines Systemaufbaus des Gründachherstellers.

- Anlagen:
- Vorhabenplan M 1:500, Stand: Januar 2020, Anlage N2a)
 - Geländeabwicklung Ost M 1:200, Stand: Januar 2020, Anlage N2b)
 - Schemaschnitte aller Gebäudetypen, ohne Maßstab, Stand: April 2019, S.5

Hier fühl' ich mich am zuhausesten.

Hinweis:

Die schematische Darstellung dient dazu, das äußere Erscheinungsbild der unterschiedlichen Haustypen hinsichtlich ihrer Kubatur zu verdeutlichen und hat keinen Anspruch auf Detailtreue. Jeweils gespiegelte, gedrehte oder gereimte Anordnungen im Baugebiet sind hier nicht erfaßt und können dem Vorhabenplan (Lageplan) entnommen werden.

Haustypen Draufsicht

TYP 1

Basishaus
2-geschossig
ca. 8,2m x 8,3m

TYP 2

Basishaus + STG
m. quadrat. Dachterrasse
ca. 8,2m x 8,3m

TYP 3

Basishaus + STG
m. Längs- Dachterrasse
ca. 8,2m x 8,3m

TYP 4

EG als Souterrain,
interner Luftraum
ca. 8,3m x 8,3m

TYP 5b

"Turmhaus"
freistehend
ca. 11,4m x 10m

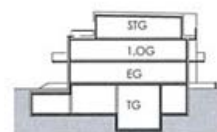
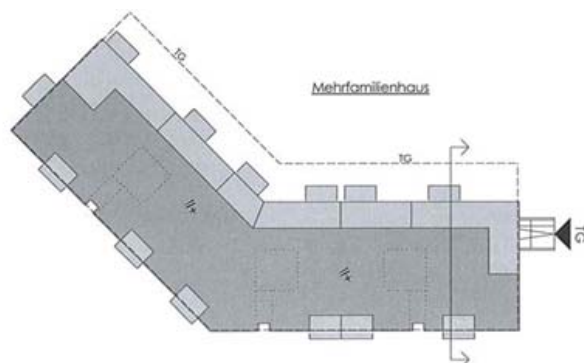
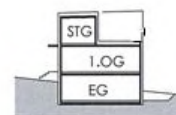
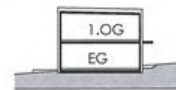
TYP 6

DHH ca. 6,30m x 11,30m,
an kurzer Seite gespiegelt

TYP 7

DHH ca. 6,30m x 11,30m,
an Längsseite gespiegelt

Schemaschnitt



Einfamilienhäuser :	4 WE's
Reihen- u. Doppelhäuser:	45 WE's
Eigentumswohnungen:	33 WE's

Einfamilienhäuser: 4 WE's
Reihen- u. Doppelhäuser: 36 WE's

Gesamt: 122 WE's

Vorhabenplan

Flur 18

Flur 18

18

Legende Haustypen

TYP 1

Basishaus
2-geschossig
ca. 8,2m x 8,3m



TYP 2

Basishaus + STG
m. quadrat. Dach
ca. 8.2m x 8.3m



TYP 3
 Basishaus + STG
 m. Längs- Dach
 ca. 8.2m x 8.3m

TYP 4
EG als Souterrain,
interner Luftraum
ca. 8,3 m x 8,3 m

"Turmhaus"
freistehend
ca. 11,4m x 10m

TYP 6
DHH ca. 6,30m x 11,30m,
an kurzer Seite gespiegelt

II	TYP 7 DHH ca. 6,30m x 11,30m, an Längsseite gespiegelt oder als Endhaus in 4er Reihe oder in Kombination mit Typ 1
----	---

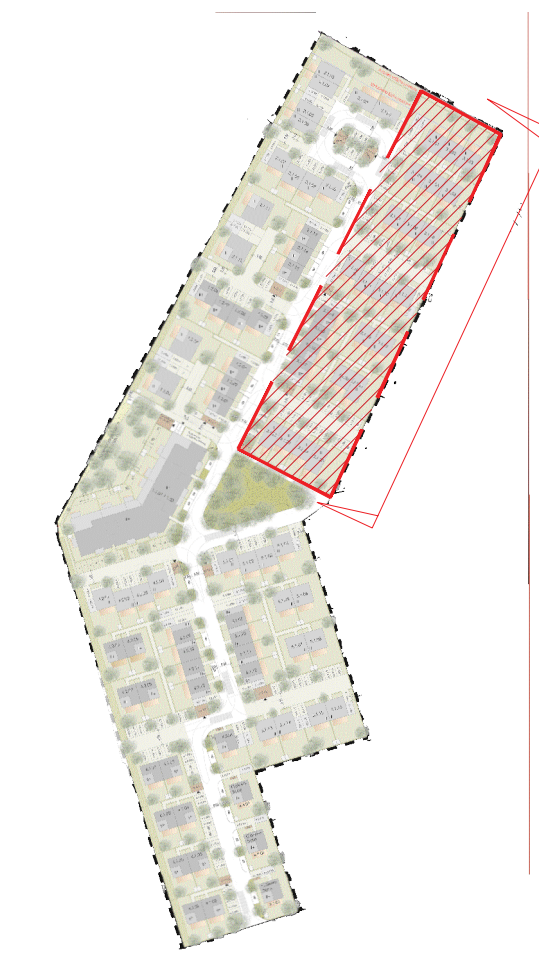
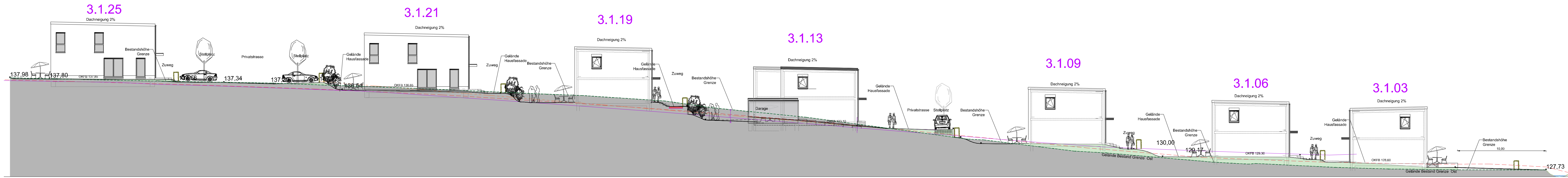
Dieser Entwurf ist Eigentum der BIEN-RIES AG. Gem. § 1 des Urheberrechtsgesetzes (UrhG) vom 9.9.1965 nebst den jeweils aktuellen Änderungen dürfen Nachahmungen, Vervielfältigungen und Weiterreichungen nicht ohne Zustimmung der Firma BIEN-RIES AG vorgenommen werden.

Bebauungskonzept Mittelbuchen Nord- West
Lageplan M 1:500 Stand Januar 2020

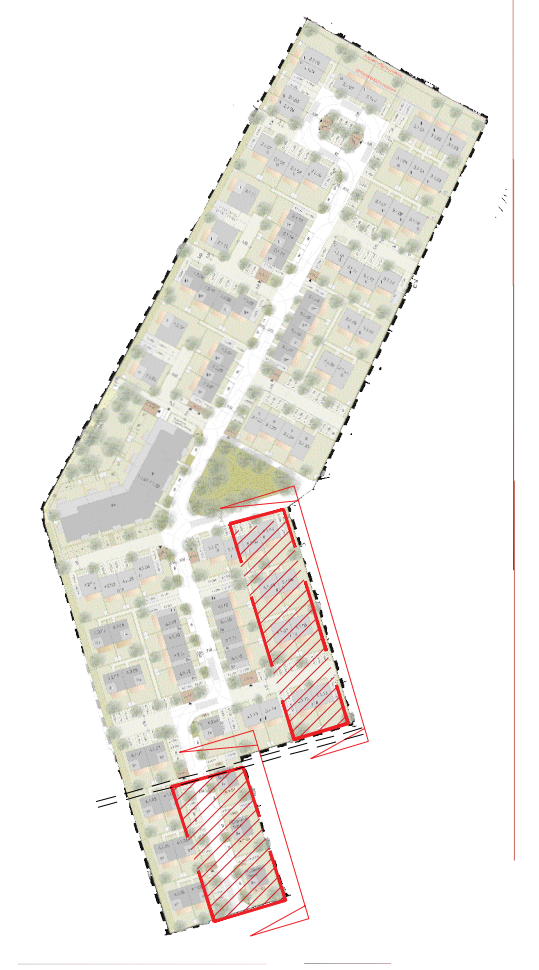
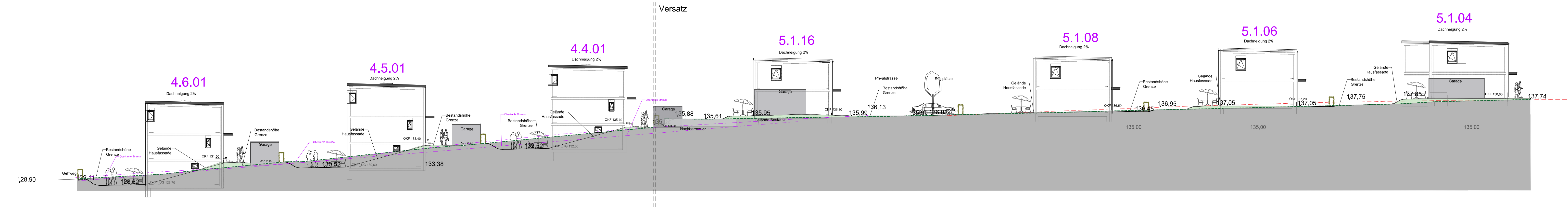
Stand Januar 2020



Abwicklung Teil 2



Abwicklung Teil 1



B	Anpassungen Höhenlage und Art der Bebauung	mj	9.01.2020	
A	Dachformen und Höhen angepasst	mj	29.10	
INDEX	ÄNDERUNG / ERGÄNZUNG	GEZ.	DATUM	GENEHMIGT

Baugebiet Mittelbuchen Nordwest
Hanau

Bauherr

Bien Ries AG
Bruchköbeler Landstrasse 87
63452 Hanau

Tel. 06181 - 90631-17
Fax. 06181 - 90631-70

Planung
Hochbau

Bien Ries AG
Bruchköbeler Landstrasse 87
63452 Hanau

Tel. 06181 - 90631-17
Fax. 06181 - 90631-70

Planung
Landschafts-
architektur

Planungsteam Désor
Ingenieure & Landschaftsarchitekten
Hagenstraße 27
D-65205 Wiesbaden

Tel. 0611-900 684-0
Fax. 0611-900 684-21

Planinhalt

Geländeabwicklung Ost
Ostgrenze Gesamt

Anlage N2b

Maßstab: 1:200

Gez. mj

Plan Nr. 3.2.5.06

Blatt:

P.-Nr. 2855

Index B

Lp: 3

Abschnitt

Datum 29.10.2018

Datei: H:\PROJEKTE\2855_Mittelbuchen - Bien-Ries_2016\CAD\plan D\Entwurf\2855 HU MB
Schnitte Ansichten.dwg

plan° D

Ingenieure und LandschaftsArchitekten

Landschaftsarchitektur - Städteplanung - Verkehrsplanung - Kanalplanung - Gutachten
Hagenstraße 27 - 65205 Wiesbaden - Tel. 0611.900684-0 - Fax.0611. 900684-2 | info@pland.de - www.pland.de