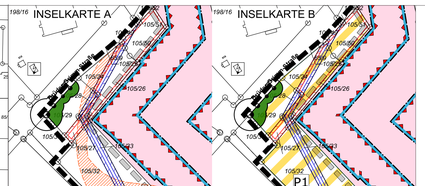
KATASTERVERMERK
Die Darstellungen der Grenzen und die Bezeichnungen der Flurstücke stimmen mit dem Nachweis des Liegenschaftskatasters mit Stand 08.2019 überein.

Hanau, den 28.09.2020 Ludwig (TAR)

M 1:1000 Datengrundlage: Hessische Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation



INSELKARTE A

Festsetzung der Zulässigkeit der Nutzung als Baustellenzufahrt gemäß Planfeststellung bis zum Abschluss der Bauarbeiten durch die Vorhabenträger der Planfeststellungsmaßnahme „Planfeststellung Nordmainische S-Bahn", Planfeststellungsabschnitt 3, Hanau.

INSELKARTE B

Zulässigkeit der Nutzung als Private Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung P1 Parken nach dem Abschluss der Bauarbeiten durch die Vorhabenträger der Planfeststellungsmaßnahme „Planfeststellung Nordmainische S-Bahn", Planfeststellungsabschnitt 3, Hanau

ZEICHENERKLÄRUNG

1. Art der baulichen Nutzung

WA — Allgemeines Wohngebiet

2. Maß der baulichen Nutzung

GR 2.450 m² — max. zulässige Grundfläche, z. B. 2.450 m²
GF 2.800 m² — max. zulässige Geschossfläche, z. B. 2.800 m²
OK +117m NHN — max. zulässige Gebäudehöhe über NHN, z. B. +117m NHN
IV — Zahl der Vollgeschosse, z. B. IV

3. Überbaubare Grundstücksfläche

Baugrenze
BF 1/BF Ga — Baufeldbeschreibung, z. B. Baufeld BF 1/ Baufeld BF Garage
Durchfahrt, Mindesthöhe 5 m

4. Stellplätze

St — Flächen für Stellplätze

5. Verkehrsflächen

Straßenverkehrsflächen, Privatstraße
Straßenbegrenzungslinie
Öffentliche Verkehrsfläche bes. Zweckbestimmung
Private Verkehrsfläche bes. Zweckbestimmung
F/R — Zweckbestimmung öffentlicher Fuß- und Radweg
P2 / P3 — Zweckbestimmung Parken, z. B. P2 / Zweckbestimmung Teilbereich Parken P3

6. Versorgungsfläche

S — Versorgungsfläche, Zweckbestimmung Elektrizität

7. Grünflächen

Private Grünfläche, Zweckbestimmung Spielplatz
Teilbereich Öffentliche Grünfläche P3, Zweckbestimmung Sonstige Grünfläche

8. Flächen für Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Flächen, die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten belastet werden (siehe textliche Festsetzungen)

9. Erhalt von Bäumen

Baum Bestand

10. Anlagen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

Umgrenzung der Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes, nähere Bestimmung der Maßnahmen siehe Inselkarten 01 - 10

11. Sonstige Planzeichen

Geltungsbereich des Vorhabens
Geltungsbereich des Bebauungsplans
Gebäude Bestand Abruch

12. Nachrichtliche Übernahme

Überschwemmungsgrenze / pot. Überschwemmungsgrenze eines extremen Hochwassers
Umgrenzung von Flächen, die Gegenstand eines Planfeststellungsverfahrens sind (hier: Baustellenzufahrt; Planfeststellung Nordmainische S-Bahn, Planfeststellungsabschnitt 3, Hanau), Baurecht auf Zeit gemäß § 9 Abs. 2 BauGB, (s. Inselkarte A + B)
Für Bahnbetriebszwecke gewidmete Flächen, Kanalrecht Abwasserkanal
Für Bahnbetriebszwecke gewidmete Flächen, Geh- und Fahrrecht Zuwegung Betriebsgrundstück Bahn
Für Bahnbetriebszwecke gewidmete Flächen

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN
(§ 9 Baugesetzbuch (BauGB) und Baunutzungsverordnung (BauNVO))

1. Bedingte Festsetzung nach § 12 Abs. 3a BauGB (i. V. m. § 9 Abs. 2 BauGB)
Im Rahmen der im Folgenden festgesetzten Nutzungen sind nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.

2. Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 6 und 9 BauNVO)
Für das gesamte Plangebiet wird ein allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt
Nicht zulässig sind gemäß § 1 Abs. 6 und 9 BauNVO
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen,
- Werbeanlagen, außer an der Stätte der Leistung.

3. Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 Abs. 2 BauNVO)
3.1 Grundflächen - GR (§ 19 Abs. 2 und 4 BauNVO)
3.1.1 Im allgemeinen Wohngebiet WA gilt die festgesetzte maximal zulässige Grundfläche (GR) nach Planeintrag innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Baufelder BF). Die Fläche für Terrassen und Balkone werden auf die Grundfläche angerechnet.
3.1.2 Im allgemeinen Wohngebiet WA darf die maximal zulässige Grundfläche (GR) durch die Grundflächen von Stellplätzen inkl. ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO überschritten werden. Die Überschreitung darf bis zu einer maximal zulässigen Grundfläche von insgesamt höchstens 7.600 m² erfolgen.
3.2 Geschossflächen - GF (§ 20 Abs. 3 und 4 BauNVO)
Im allgemeinen Wohngebiet WA gilt die maximal zulässige Geschossfläche (GF) nach Planeintrag innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Baufelder BF).
3.3 Höhe baulicher Anlagen (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)
Maximale Gebäudehöhe - OK
Im allgemeinen Wohngebiet werden die Gebäudehöhen/Höhe der baulichen Anlagen durch die Oberkante (OK), bezogen auf Normalhöhennull (NHN) nach Planeintrag innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Baufelder BF) festgesetzt.
Oberer Bezugspunkt für die Ermittlung der festgesetzten maximalen Gebäudehöhe OK ist bei Flachdächern der oberste Abschluss der aufgehenden Wand (Attika).
3.4 Zahl der Vollgeschosse (§ 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO)
Im allgemeinen Wohngebiet WA gilt die festgesetzte maximal zulässige Zahl der Vollgeschosse nach Planeintrag innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Baufelder BF).

4. Überbaubare Grundstücksfläche
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 BauNVO)
4.1 Die überbaubaren Grundstücksflächen (Baufelder BF) werden durch Baugrenzen festgesetzt.
4.2 Überschreitungen der Baugrenze für Überdachungen von Gebäudeeingängen sind ausnahmsweise jeweils bis zu einer Tiefe von 1,0 m zulässig.
4.3 Terrassen, Balkone sind bis zu jeweils max. 12 m² und Außentreppen bis zu jeweils max. 20 m² außerhalb der Baugrenzen zulässig.
4.4 Im Bereich der überbaubaren Grundstücksflächen des BF 1 ist eine Zufahrt zu den Flurstücken 105/20 und 105/21 sowie zur festgesetzten Fläche für Stellplätze festgesetzt. Die lichte Höhe der Durchfahrt darf 5,0 m und die lichte Breite 6,0 m nicht unterschreiten.

5. Flächen für Stellplätze und Nebenanlagen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und 4 BauGB i. V. m. § 12 und 14 BauNVO)
5.1 Stellplätze sind ausschließlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und innerhalb der hierfür festgesetzten Flächen St zulässig.
5.2 Einzelgaragen sind im Plangebiet unzulässig.
5.3 Oberirdische Abfallsammelanlagen mit einer jeweiligen Grundfläche von mehr als 60 m² sind im gesamten Plangebiet unzulässig.
5.4 Weitere Gebäude für Abstellzwecke und Gartenhütten sind im gesamten Plangebiet unzulässig.

6. Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen
(§ 9 Abs. 11 BauGB)
6.1 Von der Privatstraße sind bis zu vier Einfahrten in das Plangebiet mit je maximal 6,50 m Breite zulässig.
6.2 Von der Brüder-Grimm-Straße ist eine Einfahrt in das Plangebiet mit maximal 6,50 m Breite zulässig.

7. Private Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung – Zweckbestimmung Parken
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
7.1 Die private Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung P1 ist dem Grundstück Brüder-Grimm-Straße 22-24, 63450 Hanau, zugeordnet.
7.2 Die privaten Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung P2 und Teilbereich von P3 sind dem Grundstück Akademiestr. 41, 63450 Hanau zugeordnet.

8. Versorgungsflächen - Zweckbestimmung Elektrizität -
(§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)
Innerhalb der festgesetzten Flächen sind Anlagen zur Stromversorgung des Wohngebiets (Trafostationen) zulässig.

9. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
9.1 Behandlung von Niederschlägen (i. V. m § 55 Abs. 2 WHG)
Im Plangebiet ist das anfallende, nicht behandlungsbedürftige Niederschlagswasser von Dachflächen, privaten Erschließungsflächen und sonstigen befestigten Flächen, sofern es nicht gesammelt und verwertet wird, und weder wasserrechtliche noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen, zu versickern und gedrosselt in die Kanalisation abzuleiten.
9.2 Befestigte Freiflächen
Private Erschließungsflächen, PKW-Stellplätze und sonstige befestigte Grundstücksfreiflächen sind so herzustellen, dass anfallendes Regenwasser versickern kann. Dabei sind wassergebundene Decken, Pflaster mit breiten Fugen bzw. versickerungsfähiges Pflaster sowie Schotterrasen zu verwenden.
9.3 Dachbegrünung
Flachdächer und flach geneigte Dächer mit einer Dachneigung bis zu 5° sind extensiv zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten. Die Vegetationsschicht muss eine Mächtigkeit von mindestens 12 cm aufweisen. Technische Ein- und Aufbauten und deren Zuwegungen sowie Dachöffnungen sind von der Verpflichtung zur Dachbegrünung ausgenommen.
9.4 Vermeidungsmaßnahmen
Die Rodung der Gehölze, die Entfernung der Ruderalvegetation und das Entsiegeln der asphaltierten Flächen muss außerhalb der Brutzeit zwischen dem 01.10. und 31.03. erfolgen.
9.5 Nistkästen für Vögel
Zur Kompensation für den Verlust von Nistständen und Sommerlebensräumen für Vögel sind fünf Nistkästen für Vögel zu errichten.

10. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte
(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
10.1 Privatstraße (Flurstücke 18/3, 198/30)
Die im Plan festgesetzte Straßenverkehrsfläche Privatstraße wird mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten des Eigentümers des Vorhabengrundstückes, also der Flurstücke 108/52, 108/53 in Flur 40 sowie der Flurstücke 105/48, 105/38, 105/39 in Flur 38, belastet. Dem Eigentümer wird gestattet, die Privatstraße auch durch Dritte begehen und befahren zu lassen.
Die im Plan festgesetzte Straßenverkehrsfläche Privatstraße wird mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Versorgungsträger, der Telekommunikationsdienstleister etc. belastet.
Die im Plan festgesetzte Straßenverkehrsfläche Privatstraße wird mit einem Geh- und Fahr-recht zugunsten des Eigentümers der Flurstücke 105/20 und 105/21 belastet. Dem Eigentümer wird gestattet, die Privatstraße auch durch Dritte begehen und befahren zu lassen.
Die im Plan festgesetzte Straßenverkehrsfläche Privatstraße wird mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten des Eigentümers der Flurstücke 91/5, 198/29 und 666/91, belastet. Dem Eigentümer wird gestattet, die Privatstraße auch durch Dritte begehen und befahren zu lassen.
Die im Plan festgesetzte private Straßenverkehrsfläche (Flurstücksnr. 18/3, 198/30) wird mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der Allgemeinheit des Grundstücks (Flurstücke 198/31, öffentlicher Fuß- Radweg) belastet.
10.2 Private Verkehrsfläche P2 (Flurstücke 108/53)
Die im Plan festgesetzte Teilfläche des Flurstückes 108/53 wird mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten des Eigentümers der Parkplatzfläche P2 belastet. Dem Eigentümer wird gestattet, die Fläche auch durch Dritte begehen und befahren zu lassen.

11. Anlagen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes sowie die zum Schutz vor solchen Einwirkungen oder zur Vermeidung oder Minderung solcher Einwirkungen zu treffenden baulichen und sonstigen technischen Vorkehrungen
(§ 9 Abs. 1. Nr. 24 BauGB)
11.1 Vorkehrungen zum Schutz vor Lärm
11.1.1 Für Aufenthaltsräume im Sinne der aktuellen DIN 4109 ist zur Dimensionierung der Anforderungen an den baulichen Schallschutz der maßgebliche Außenlärmpegel aus dem Gutachten Nr. 2017-8080-VSS-1, Krebs + Kiefer Fritz AG, Stand 27.08.2019, heranzuziehen. Maßgeblich ist die Lärmbelastung derjenigen Tageszeit, die die höhere Anforderung an den baulichen Schallschutz ergibt.
Für Aufenthaltsräume im Sinne der aktuellen DIN 4109 sind die stockwerkbezogen maßgeblichen Außenlärmpegel an den Fassaden, für den Tag und die Nacht in dB(A), im Anhang 4.1.1 bis 4.5.2, Anhang 4.7.1 und Anhang 4.7.2, 15 Seiten, Gutachten Nr. 2017-8080-VSS-1, Krebs + Kiefer Fritz AG, Stand 27.08.2019, zu finden *(s. auch Planzeichnung Inselkarten 1-10)*.
Von der Festsetzung kann ausnahmsweise abgewichen werden, wenn im bauordnungsrechtlichen Verfahren der Nachweis erbracht wird, dass im Einzelfall geringere maßgebliche Außenlärmpegel, zum Beispiel an den abgewandten Fassaden zur Lärmquelle, vorliegen.
11.1.2 In Räumen, die überwiegend zum Schlafen genutzt werden, ist durch den Einbau von Lüftungseinrichtungen für ausreichende Belüftung zu sorgen. Ausnahmsweise kann davon abgewichen werden, wenn nachgewiesen wird, dass der Verkehrslärmbeurteilungspegel in der Nacht zwischen 22.00 und 6.00 Uhr weniger als 45 dB(A) beträgt.
Zur Sicherstellung ausreichend niedriger Innenpegel darf der Eigengeräuschpegel der Lüftungseinrichtungen in einem Meter Abstand nicht mehr als ~25 dB(A) betragen. Eine ausreichende Luftwechselzahl muss auch bei vollständig geschlossenen Fenstern gewährleistet sein.
Bei der Berechnung des resultierenden Schalldämm-Maßes der Außenbauteile ist die Schalldämmung der Lüftungseinrichtungen im Betriebszustand zu berücksichtigen.
11.1.3 An den in der Planzeichnung markierten Gebäudefassaden (Inselkarte 11) ist die Anordnung von Fenstern von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen nicht zulässig. Die an der Nordostseite des Gebäudes 1 angeordneten Terrassen und Balkone sind an den in der Planzeichnung gekennzeichneten Seiten mit einer geschlossenen Glasfront oder einer vergleichbaren Wandschiebe auszustatten. Die Wandschiebe muss lückenlos mit der Hausfassade und den Loggienfußböden/-decken abschließen und mit diesen Bauelementen fest verbunden sein Das Schalldämm-Maß der Wandschiebe muss gemäß den Anforderungen der ZTV-Lsw06 mindestens 25 dB betragen.
Insekarte 11 siehe Planzeichnung des Bebauungsplans
11.2 Immissionen aus Erschütterungen
Um spürbare Anforderungen der DIN 4150-2 an den Erschütterungsschutz für die der Bahnstrecke nächstgelegenen Bebauungen (IP01 / IP02) einzuhalten, sind gebäudeseitige Schutzmaßnahmen erforderlich. Die Deckenfelder von Aufenthaltsräumen von Menschen sind auf die Deckeneigenfrequenzen von über fe ≥ 20 Hz zu optimieren.

12. Flächen zum Anpflanzen sowie Bindung und Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB)
12.1 Grundstücksfreiflächen
Nicht überbaute Grundstücksfreiflächen sind gärtnerisch anzulegen, zu begrünen und zu unterhalten. Mindestens 30 % der gärtnerisch anzulegenden Flächen sind mit standortheimischen Gehölzen zu bepflanzen.
12.2 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
Je angefangene 500 m² nicht überbauter Grundstücksfreifläche ist mindestens ein standortgerechter Laubbaum 2. oder 3. Ordnung mit mindestens 18 - 20 cm Stammumfang zu pflanzen und zu erhalten.
Baumpflanzungen nach Stellplatzsatzung der Stadt Hanau sind hierauf nicht anzurechnen.
12.3 Erhaltung von Einzelbäumen und Baumgruppen
Die in der Planzeichnung als zu erhaltend festgesetzten Einzelbäume sind dauerhaft zu erhalten und bei Beschädigung oder Erkrankung durch geeignete Maßnahmen zu behandeln. Ausgefallener Bewuchs ist durch gleichartige Neupflanzungen zu ersetzen.

B BEFRISTETE UND BEDINGTE NUTZUNGSMÖGLICHKEITEN
(§ 9 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB))

1. Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung P1 - Parken
Die Errichtung der festgesetzten privaten Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung P1 – Parken (Flurstücksnr. 105/24, 105/25, 105/26, 105/27 105/28, 105/29, 105/32, 105/33, 105/46 *(105/40 alt)*, 105/49, 105/50 *(105/41 alt)* ist erst zulässig, wenn die in der Planzeichnung nachrichtlich übernommenen und dargestellten Flächen einer Planfeststellungsmaßnahme (hier: Baustellenzufahrt; Planfeststellung Nordmainische S-Bahn – Planfeststellungsabschnitt 3 – Hanau) nicht mehr benötigt werden. Die Gemeinde wird ortsüblich bekannt machen, dass die Festsetzung fortan wirksam ist und die aufschiebende Bedingung mit dieser Bekanntmachung eingetreten ist.
Die Festsetzung der privaten Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung P1 – Parken ist von Eintritt der festgesetzten Bedingung unwirksam und die Errichtung dieser baulichen Anlage unzulässig.
Durch den besonderen Fall der temporären Dauer der Planfeststellungsmaßnahme ist die Festsetzung einer zeitlichen Abfolge von Nutzungen zulässig.
Die befristete und bedingte Nutzungsmöglichkeit sind in der Inselkarte A und Inselkarte B der Planzeichnung zum Bebauungsplan festgesetzt.
2. Zulässigkeit der Wohnbebauung (BF 3 und BF 4)
Die festgesetzte wohnbauliche Nutzung in BF 3 und BF 4 (Gebäude 2 und 3 gemäß Vorhabenplan) ist bis zur Errichtung der Gebäude in BF 1, 2 und Ga (Gebäude 1 gemäß Vorhabenplan) im Rohbau unzulässig.

C AUFNAHME VON AUF LANDESRECHT BERUHENDEN REGELUNGEN IN DEN BEBAUUNGSPLAN
Aufgrund § 91 Hessische Bauordnung (HBO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 28.05.2018 (GVBl. S. 198) i. V. m. § 9 Abs. 4 BauGB wird festgesetzt:

1. Dachgestaltung
(§ 91 Abs. 1 Nr. 1 HBO)
1.1. Im Plangebiet sind alle Dächer als Flachdächer mit einer Dachneigung von höchstens 5 Grad herzustellen.
1.2. Technische Aufbauten auf den Gebäuden sind einzuhausen.

2. Werbeanlagen
(§ 91 Abs. 1 Nr. 2 HBO)
Werbeanlagen sind nur am Gebäude (an der Stätte der Leistung) in den Grundgeschossbereichen bis zu einer Größe von 0,21 m x 0,297 m zulässig und dürfen nicht oberhalb einer Höhe von 2,50 m angebracht werden. Werbeanlagen mit gleichem, wechselndem oder bewegtem Licht sowie Projektionen und Laufschriften sind unzulässig.

3. Abfallsammelanlagen
(§ 91 Abs. 1 Nr. 3 HBO)
Mülltonnenstandplätze sind im Freien einzuhausen oder intensiv mit hochwachsenden Gehölzen einzugrünen.

4. Fahrradstellflächen
(§ 91 Abs. 1 Nr. 4 HBO)
Fahrradstellplatzanlagen sind in die Gebäude zu integrieren. Ausnahmsweise dürfen Fahrradstellplatzanlagen oberirdisch angeordnet werden, die Einhausung ist unzulässig.

5. Einfriedungen
(§ 91 Abs. 1 Nr. 5 HBO)
5.1. Es sind niedrige offene Zäune bis zu 0,80 m Höhe zulässig. Die Zäune können in eine Hecke integriert werden.
5.2. Die Grundstücke sind entlang der den Bahnanlagen zugewandten Seite im Bereich der Bahnanlagen einzufrieden. Die Einfriedungen zu angrenzenden Bahnanlagen sind mit einer Mindesthöhe von 1,20 m zu errichten und bis zu einer Höhe von höchstens 1,80 m zulässig. Im Bereich der Grenze des Flurstückes 105/39 zu dem Trafohäuschen ist eine entsprechende Ausspparung bzw. Vorrichtung vorzusehen, um die Begehbarkeit des Trafohäuschens sicherzustellen.
5.3. Die Flächen P1 und P2 sowie Stellplatzanlagen St an B