

**Stadt Hanau**

**Bebauungsplan Nr. 4.9  
„Helmholtzstraße 53“**

---

**Textliche Festsetzungen zum Vorentwurf**

Bearbeitung:  
Dipl.-Ing. Wolfgang Schulz (Stadtplaner)

PLANUNGSGRUPPE DARMSTADT  
Raabe, Schulz, Heidkamp – Partnerschaft mbB  
Architekten und Stadtplaner

Alicenstraße 23 64293 Darmstadt  
tel 06151 - 99 500 fax 99 50 22  
mail@planungsgruppeDA.de  
www.planungsgruppeDA.de

## I. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen gem. § 9 Abs. 1 BauGB und BauNVO

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

#### 1.1 Allgemeines Wohngebiet WA (§ 4 BauNVO)

Allgemein zulässig sind gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO:

- Wohngebäude,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise zulässig sind gemäß § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO:

- nicht störende Handwerksbetriebe,
- Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen.

Nicht zulässig sind gemäß § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO:

- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden,
- Schank- und Speisewirtschaften,
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.

#### 1.2 Sonstiges Sondergebiet „Helmholtz-Quartier“ SO (§ 11 BauNVO)

Im Sondergebiet sind allgemein zulässig:

- Betreutes Wohnen,
- Wohnraum für Personengruppen mit besonderen Wohnbedarf,
- Altenpflege, Tagespflege,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke,
- Dienstleistungs-, Büro- und Verwaltungsgebäude.

Außerdem sind folgende Nutzungen zulässig, die den zulässigen Nutzungen untergeordnet sind und mit diesen unmittelbar in Zusammenhang stehen:

- Wohnen für Bedienstete und Menschen ohne Unterstützungsbedarf,
- Anlagen für sportliche Zwecke,
- Schank- und Speisewirtschaft (z.B. Cafeteria, Bistro),
- Anlagen zur Ver- und Entsorgung.

### 2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 ff. BauNVO)

#### 2.1 Höhe baulicher Anlagen (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)

Es gelten folgende Höhenbeschränkungen für die maximal zulässige Gebäudehöhe  $GH_{\max}$ :

- |                             |                              |
|-----------------------------|------------------------------|
| Ein Vollgeschoss zulässig   | $GH_{\max} = 5,00 \text{ m}$ |
| Zwei Vollgeschosse zulässig | $GH_{\max} = 8,00 \text{ m}$ |

Drei Vollgeschosse zulässig	$\text{GH}_{\text{max}} = 11,00 \text{ m}$
Vier Vollgeschosse zulässig	$\text{GH}_{\text{max}} = 14,00 \text{ m}$
Fünf Vollgeschosse zulässig	$\text{GH}_{\text{max}} = 17,00 \text{ m}$

Als maximal zulässige Gebäudehöhe gilt das Maß vom Höhenbezugspunkt bis zum höchsten Punkt der Oberkante der Dachkonstruktion (Oberkante Attika).

## 2.2 Höhenbezugspunkt (§ 18 Abs. 1 BauNVO)

Höhenbezugspunkt für die Festsetzungen zur max. Gebäudehöhe ( $\text{GH}_{\text{max}}$ ) ist die Höhe der Außenkante der angrenzenden Erschließungsstraße, lotrecht gemessen in der Mitte der Außenwand, die der Straße am nächsten liegt.

## 2.3 Technische Aufbauten

Technische Aufbauten dürfen die tatsächliche Gebäudehöhe (Oberkante Attika) um bis zu 2,00 m übersteigen. Diese technischen Aufbauten dürfen maximal 10 % der Dachfläche überdecken.

Anlagen zur Solarenergiegewinnung dürfen die tatsächliche Gebäudehöhe bis zu 1,50 m überschreiten und die gesamte Dachfläche überdecken. Ein Abstand der Anlagen von 1,00 m zum Rande des Daches ist einzuhalten.

## 2.4 Grundflächenzahl (§ 16 Abs. 2 und 3 i.V.m. § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO)

In den als Allgemeines Wohngebiet festgesetzten Flächen darf die zulässige Grundfläche durch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO bis zu 50 vom Hundert überschritten werden. Die zulässige Grundfläche darf durch bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, überschritten werden; höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,6.

In den als Sondergebiet festgesetzten Flächen darf die zulässige Grundfläche durch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, überschritten werden; höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8.

## 3. Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO)

Die festgesetzten Baugrenzen dürfen durch Wintergärten, Balkone, Loggien und Veranden um bis zu 3,00 m überschritten werden, sofern der Anteil der vor die Baugrenze vortretenden Gebäudeteile die Hälfte der Fläche der jeweiligen Außenwand nicht überschreitet.

## 4. Abweichende Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 Abs. 4 BauNVO)

Es gilt die offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO. Davon abweichend darf die Länge der Gebäude im Sondergebiet über 50 m betragen.

## 5. Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. §§ 12 und 23 BauNVO)

Im Plangebiet sind Stellplätze nur innerhalb der zeichnerisch als Flächen für Stellplätze „St“ festgesetzten Flächen zulässig.

Garagen, auch in Form von Carports, sind nur in den überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

- 6. Zulässigkeit von untergeordneten Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 14 Abs. 1 BauNVO)**
- Wärmepumpen sind sowohl innerhalb als auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
- In den Vorgartenzonen sind untergeordnete Nebenanlagen nur in Form Fahrradabstellanlagen und -räumen, Standflächen für Müllbehälter und Paket-/Postboxen zulässig.
- 7. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 i.V.m. Nr. 14 BauGB)**
- 7.1 Oberflächenbefestigung**
- Soweit wasserwirtschaftliche Belange nicht entgegenstehen, sind die Stellplätze, mit Ausnahme der Fahrspuren, und sonstige befestigte Grundstücksfreiflächen in wasserdurchlässiger Bauweise auszuführen.
- Als wasserdurchlässig im Sinn dieser Festsetzung gelten u.a. wasserdurchlässige Pflastersysteme, Porenpflaster, Pflasterbeläge mit einem Fugenanteil von mindestens 20 % und Einfachbefestigungen wie z.B. Schotterrassen und wassergebundene Wegedecken.
- 7.2 Versickerung von Niederschlagswasser**
- Soweit wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen, ist auf Baugrundstücken anfallendes Niederschlagswasser auf dem Grundstück zu versickern.
- Die Bemessung und Planung der Versickerungsanlagen ist nach dem Regelwerk für Abwasser und Abfall der DWA 138 in der aktuellen Fassung vorzunehmen.
- Sollte nachweislich eine Versickerung nicht möglich sein oder technisch nur mit großem Aufwand realisierbar sein, kann das Niederschlagswasser auch in den Kanal eingeleitet werden.
- 7.3 Artenschutzmaßnahmen**
- Zur Vermeidung oder Verhinderung von Störungen, Tötungen und/oder Schädigungen von Tierarten des Anhanges IV der FFH-Richtlinie und von europäischen Vogelarten i.S.v. Art. 1 der Vogelschutzrichtlinie müssen folgende Vorkehrungen gemäß § 39 Abs. 5 BNatSchG beachtet werden:
- Gebäudeabriss, Fällung / Rückschnitt von Gehölzen und die Räumung des Baufeldes sind nur in der Zeit vom 1. Oktober bis 28./29. Februar zulässig (§ 39 Abs. 4 BNatSchG)
  - Für den Haussperling sind an Gebäuden 3 Nistkästen mit je drei Bruträumen aufzuhängen.
  - In die Wände von Neubauten sind Quartiere für Fledermäuse zu integrieren (Fledermaustafeln oder -steine). Scheinwerfer und Bewegungsmelder sollten nicht in der Nähe angebracht werden.
- 7.4 Insektenfreundliche Freiflächenbeleuchtung**
- Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen nachtaktiver Insekten sind für die Außenbeleuchtung ausschließlich Leuchtmittel mit einer Farbtemperatur von bis zu 3.000 Kelvin (warmweiße Lichtfarbe) zulässig. Es sind vollständig gekapselte Leuchtgehäuse zu verwenden, die ihr Licht abgeschirmt in den unteren Halbraum emittieren.
- 7.5 Vermeidung von Vogelschlag an Fassaden**
- Bei der Verwendung von spiegelnden Oberflächen und Glaselementen von mehr als 5 m<sup>2</sup> Flächengröße, bei Eckverglasung auch weniger als 5 m<sup>2</sup>, sind geeignete Maßnahmen zur

Vermeidung von Vogelschlag zu treffen, zum Beispiel eine kleinteilige Untergliederung der Flächen, Einarbeiten oder Aufbringen von Punktrastern, Streifen oder sonstigen Mustern mit einer Bedeckung von mindestens 25% oder die Verwendung von halbtransparentem oder geripptem Glas.

## **8. Anpflanzen und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB)**

### **8.1 Grundstücksbepflanzung**

Die nicht überbauten oder als Stellplätze, Garagen, Zufahrten und Zugänge genutzten Flächen der Baugrundstücke sind zu begrünen.

Flächen oberhalb von Tiefgaragen und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche sind, soweit sie nicht durch Terrassen, Zufahrten, Wege und Plätze überbaut oder mit Stellplätzen überstanden sind, gärtnerisch anzulegen und mit Sträuchern zu bepflanzen.

Pro angefangene 250 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ist mindestens 1 Laubbaum bzw. 2 Großsträucher entsprechend der Artenempfehlung zu pflanzen. Vorhandene Bäume sind anzurechnen.

Flächenhafte Stein-Kies-Split- und Schottergärten oder –schüttungen sind unzulässig mit Ausnahme von baukonstruktiv erforderlichen Einbauten wie Spritzschutzstreifen an Gebäuden bis zu einer Breite von 0,5 m.

### **8.2 Anpflanzen von Bäumen**

An den im Plan festgesetzten Baumstandorten sind standortgerechte Laubbäume entsprechend den Artenempfehlungen unter Nr. IV. 6 zu pflanzen. Diese sind auf die nach Nr. 8.1 zu pflanzenden Bäume anzurechnen.

Bei Überlagerung mit Ver- und Entsorgungsleitungen, Tiefgaragen bzw. Grundstückszufahrten kann von den festgesetzten Pflanzstandorten um maximal 5 m abgewichen werden.

Die aktuelle Version des DVGW- Arbeitsblattes GW 125 „Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsanlagen“ ist zu beachten.

### **8.3 Dachbegrünung**

Flachdächer bis zu einer Neigung von 10°, die nicht als Terrassen genutzt werden, sind mit Ausnahme von technischen Einrichtungen und Vordächern, extensiv zu begrünen (Höhe der Substratschicht mind. 10 cm).

### **8.4 Fassadenbegrünung**

Zusammenhängende Außenwand- oder Fassadenflächen von Gebäuden sind mit einer Rank- oder Kletterpflanze je laufendem Meter Wandfläche zu begrünen, dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Vorgelagerte Konstruktionen z.B. Rankgitterbegrünungen sind zulässig. Als zusammenhängende Außenwandflächen von Gebäuden gelten auch offene Fassaden z.B. mit Querlüftungsöffnungen oder Gitterkonstruktionen.

Von der Festsetzung kann zugunsten von technischen Fassadenfunktionen (z.B. Schalldämmung, Brandschutz oder natürliche Belüftung und konstruktiven Öffnungen wie Ein- und Ausfahrten, Türen und Fenster) abgewichen werden, soweit sichergestellt ist, dass mindestens 25 % der gesamten Fassadenflächen dauerhaft begrünt sind.

## **8.5 Erhaltung von Bäumen**

Die im Plan festgesetzten Bäume sind dauerhaft zu erhalten. Sie sind während Baumaßnahmen durch geeignete Schutzmaßnahmen zu schützen. Beschädigte Gehölze sind fachgerecht zu behandeln. Abgängige Gehölze sind durch heimische standortgerechte Laubgehölze zu ersetzen.

## **9. Mindestanforderungen an Baum-, Strauch- und sonstige Anpflanzungen sowie Unterhaltungspflege**

Für alle nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB zu pflanzenden Bäume und Sträucher werden folgende Mindestanforderungen festgesetzt:

Bäume            Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 16-18 cm  
Sträucher:        2 x verpflanzt, Größe 60-100 cm.

Alle Anpflanzungen sind spätestens ein Jahr nach Fertigstellung der Gebäude bzw. Erschließungsstraßen auszuführen. Sie sind dauerhaft zu erhalten. Abgängige Gehölze sind spätestens nach einem Jahr nachzupflanzen.

## **10. Technische Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energien (§ 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB)**

Dachflächen der Gebäude zu mindestens 50 % mit Photovoltaikmodulen zur Nutzung der einfallenden solaren Strahlungsenergie auszustatten (Solarmindestfläche). Die Dachflächen sonstiger baulicher Anlagen wie Carports, oberirdische Garagen und Nebengebäude sind hierbei mitzurechnen. Werden auf einem Dach Solarwärmekollektoren installiert, so kann die hiervon beanspruchte Fläche auf die zu realisierende Solarmindestfläche angerechnet werden.

Eine Dachbegrünung und die technischen Anlagen sind zu kombinieren. Sie müssen einen Abstand von mindestens 1,0 m zur nächstgelegenen Außenwand bzw. Attika einhalten.

## **II. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen gem. § 91 HBO i.V.m § 9 Abs. 4 BauGB**

Übernahme von auf Landesrecht beruhenden Regelungen in den Bebauungsplan gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 91 Abs. 3 Hessischer Bauordnung (HBO)

### **2. Dachformen und -neigungen**

Für alle baulichen Anlagen sind Flachdächer und flach geneigte Dächer mit einer Dachneigung von bis zu 10° zulässig.

### **3. Staffelgeschoss**

Bei der Errichtung von Staffelgeschossen sind die Seiten des Staffelgeschosses, gegenüber der Außenwand des darunter liegenden Geschosses, um mindestens 1,00 m zurückzusetzen.

### **4. Einfriedungen**

Einfriedungen sind nur bis zu einer Höhe von 1,50 m zulässig. Bezugshöhe für die Höhenfestsetzungen zu den Einfriedungen ist die Geländeoberfläche.

Einfriedungen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen sind nicht zulässig.

## 5. **Sichtschutzanlagen**

Mülltonnenabstellplätze und Fahrradabstellplätze für Bewohner sind mit Sichtschutzanlagen zu versehen.

Sichtschutzanlagen können außerdem mit vorgepflanzten heimischen Laubgehölzen oder Kletterpflanzen dauerhaft begrünt werden.

## III. **Wasserrechtliche Satzung gem. § 37 Abs. 4 HWG**

Gemäß § 37 Abs. 4 Hessisches Wassergesetz (HWG) i.d.F. vom 14.12.2010 (GVBl. I 2010 S. 548), zuletzt geändert am 28.05.2018 (GVBl. I S. 184) ist das von den baulichen Anlagen abfließende Niederschlagswasser der abflusswirksamen Dachflächen aufzufangen und zu sammeln.

Der Einsatz auch für andere Anwendungen wie z.B. Grünflächenbewässerung etc. ist Stand der Technik und wird zur Umsetzung empfohlen. Zisternen sind durch einen Überlauf an das örtliche Entwässerungssystem anzuschließen und mit Rückstausicherung zu versehen.

## IV. **Hinweise und Empfehlungen**

### 1. **DIN-Normen**

Sofern in den Unterlagen keine anderen Datenquellen genannt sind, können alle aufgeführten DIN-Normen, Arbeitsblätter etc. bei der Stadt Hanau eingesehen werden.

### 2. **Bodendenkmäler**

Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, so ist dies der hessenArchäologie oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen. (§ 21 HDSchG). In diesen Fällen, kann für die weitere Fortführung des Vorhabens eine denkmalschutzrechtliche Genehmigung nach § 18 HDSchG erforderlich werden.

### 3. **Leitungsschutzmaßnahmen**

Tiefwurzelnde Bäume müssen lt. DIN 18920 und den technischen Richtlinien GW 125 einen Mindestabstand von 2,5 m zu Versorgungsleitungen aufweisen. Wird dieser Abstand unterschritten, so sind die Kabel gegen Wurzeleinwirkungen zu sichern oder die Standorte der Bäume entsprechend zu verschieben.

Pflanzmaßnahmen im Nahbereich zu Versorgungsleitungen sind mit dem Versorgungsträger abzustimmen.

### 4. **Bodenschutz**

Bei allen Baumaßnahmen, die einen Eingriff in den Boden erfordern, ist auf organoleptische Auffälligkeiten zu achten. Ergeben sich bei den Erdarbeiten Kenntnisse, die den Verdacht einer schädlichen Bodenverunreinigung begründen, sind diese umgehend der zuständigen Behörde, dem Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Frankfurt, Dez. IV/DA 41.1, mitzuteilen. Darüber hinaus ist ein Fachgutachter in Altlastenfragen hinzuzuziehen.

Schädliche Bodenveränderungen im Sinne des § 2 Abs. 3 Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) sind Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen, die geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für den einzelnen oder die Allgemeinheit herbeizuführen.

## 5. Fernwärmeversorgung

Das Plangebiet des Bebauungsplans befindet sich im Geltungsbereich der „Satzung über die Fernwärmeversorgung der Stadt Hanau für das Gebiet "Burgallee"“. Die Fernwärmeversorgungssatzung kann unter folgendem Link eingesehen werden: [https://www.hanau.de/mam/fernwaermeversorgungssatzung\\_burgallee.pdf](https://www.hanau.de/mam/fernwaermeversorgungssatzung_burgallee.pdf).

## 6. Artenempfehlungen

Empfohlen wird die Verwendung folgender heimischer oder standortgerechter Arten:

### Mittelgroße Bäume und Kleinbäume:

Acer campestre	Feldahorn
Aesculus carnea	Rotblühende Kastanie
Carpinus betulus	Hainbuche
Crataegus laevigata	Rot-Dorn
Crataegus lavalleyi "Carrierie"	Apfel-Dorn
Malus sylvestris	Holzapfel
Malus spec.	Zierapfelsorten
Prunus avium	Wildkirsche
Sorbus aria	Mehlbeere
Sorbus aucuparia	Eberesche
Sorbus domestica	Speierling
Sorbus torminalis	Elsbeere
Obstbäume	

### Sträucher

Amelanchier laevis	Felsenbirne
Berberis vulgaris	Sauerdorn
Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Hasel
Crataegus monogyna	Eingrifflicher Weißdorn
Crataegus laevigata	Zweigrifflicher Weißdorn
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Rosa canina	Hundsrose
Salix caprea	Salweide
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball

### Heckengehölze

Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Cornus mas	Kornelkirsche
Ligustrum vulgare	Liguster

### Kletterpflanzen

Clematis vitalba	Waldrebe
Hedera helix	Efeu
Humulus lupulus	Hopfen
Lonicera caprifolium	Echtes Geißblatt
Parthenocessus spec.	Wilder Wein
Polygonum aubertii	Knöterich
Vitis vinifera	Weinrebe