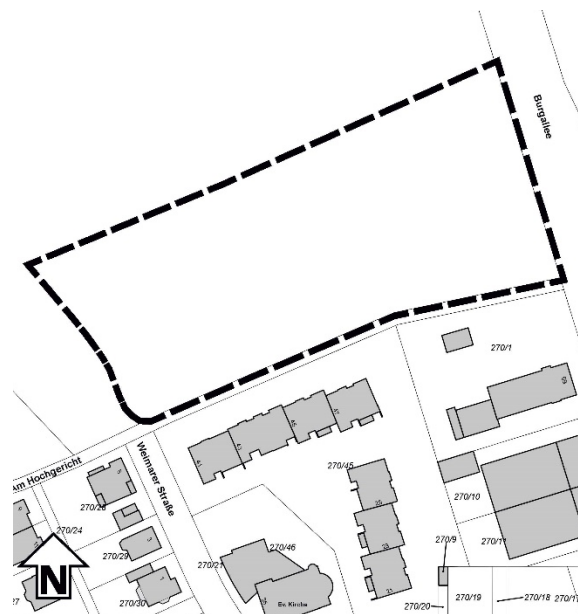




Stadt Hanau

Vorentwurf des Bebauungsplans Nr. 57.2.2 „Kita Am Hochgericht“



**Textliche Festsetzungen, Örtliche Bauvorschriften,
Kennzeichnungen, Nachrichtliche Übernahmen,
Hinweise**

- ENTWURF -

**Verfahrensstand:
November 2022**

A Planungsrechtliche Festsetzungen

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

1.1 Fläche für den Gemeinbedarf (§ 11 BauNVO)

Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Kindertagesstätte“. Die Fläche dient der Unterbringung einer Kindertagesstätte.

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

2.2 Höhe baulicher Anlagen (§§ 16 BauNVO)

Die Anzahl der Geschosse wird auf zwei Vollgeschosse begrenzt.

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

Die festgesetzten Baugrenzen dürfen nicht überschritten werden.

4. Zulässigkeit von Nebenanlagen und Stellplätzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. §§ 12 und 23 BauNVO)

4.1 Zulässigkeit innerhalb überbaubarer Grundstücksflächen

Bauliche Anlagen in Form von Nebenanlagen nach § 14 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

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

5.1 Oberflächenbefestigung

Wege, Zufahrten und sonstige zu befestigende Grundstücksfreiflächen sind so herzustellen, dass Niederschlagswasser versickert oder in angrenzenden Pflanzflächen entwässert werden kann.

5.2 Insekten schonende Außenbeleuchtung

Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen nachtaktiver Insekten sind für die Außenbeleuchtung ausschließlich Leuchtmittel mit einer Farbtemperatur von bis zu 3.000 Kelvin (warm-weiße Lichtfarbe) zulässig. Es sind vollständig gekapselte Leuchtgehäuse zu verwenden, die ihr Licht abgeschirmt in den unteren Halbraum emittieren.

5.3 Vermeidung von Vogelschlag

Bei der Verwendung von spiegelnden Oberflächen und Glaselementen von mehr als 5 m² Flächengröße, bei Eckverglasung auch weniger als 5 m², 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.

6 Anpflanzungen und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

6.1 Grundstücksbegrünung

Die nicht überbaubaren bzw. nicht gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO nutzbaren Flächen sind als gärtnerisch gepflegte Grünfläche mit Bodenanschluss anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. Der Mindestgrünanteil beträgt 20 %. Vorhandene Gehölze können angerechnet werden.

Bei Anpflanzungen im unmittelbar angrenzenden Bereich von Kindertagesstätten ist darauf zu achten, dass ausschließlich nicht giftige Pflanzen verwendet werden.

6.2 Erhaltung von Einzelbäumen

Die zeichnerisch festgesetzten Bäume mit Erhaltungsbindung sind zu erhalten und dauerhaft zu pflegen. Abgänge sind zu ersetzen.

Nach dem Bebauungsplan zulässige Baumaßnahmen im Wurzel- oder Kronenbereich der zu erhaltenden Bäume sind nur gestattet, wenn im Vorfeld fachgutachterlich nachgewiesen wird, dass der betroffene Baum hierdurch keine Schädigung erleidet. Bei Baumaßnahmen sind die Bäume sach- und fachgerecht vor schädigenden Einflüssen zu schützen.

6.3 Fläche mit Bindungen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Innerhalb der Fläche mit Bindungen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern sind die vorhandenen Baum- und Strauchbestände zu erhalten. Bei Abgängigkeit sind einheimische und standortgerechte Arten nachzupflanzen.

6.4 Öffentliche Grünflächen mit der Zweckbestimmung: Parkanlage

Die öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ ist als Grünfläche anzulegen und dauerhaft zu erhalten.

6.5 Extensive Dachbegrünung

Flachdächer und flachgeneigte Dächer bis 12° Neigung sind dauerhaft und auf einer Grundfläche von mindestens 90 % je Dach extensiv zu begrünen. Die Vegetationsschicht muss eine Stärke von mindestens $d = 10$ cm aufweisen. Die Vegetationsform hat einer Sedum-Kräuter-Gräser-Gesellschaft zu entsprechen. Die Ergänzung der Dachbegrünung durch Solarthermie- und Photovoltaikanlagen ist zulässig, sofern die dauerhafte Begrünung der Dachfläche sichergestellt ist.

B Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 91 HBO)

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

1. Dachformen: Flachdach

Für alle Gebäude und baulichen Anlagen sind nur Flachdächer und flach geneigte Dächer bis 12° Neigung zulässig.

2. Einfriedungen

Einfriedungen sind nur bis zu einer Höhe von 1,20 m zulässig. Bezugshöhe ist die Geländeoberfläche.

C 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. Meldepflicht bei Funden von 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. 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 Altlasten-Fragen 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.

4. Melde- und Niederspannungskabel sowie Versorgungsleitungen

Im nördlichen Bereich des Plangebietes, von der Gasdruckerhöhungsanlage bis zur Burgallee verlaufen so genannte Melde- und Niederspannungskabel. Diese dürfen nicht überbaut oder mit Großsträuchern oder Bäumen überpflanzt werden. Auch Versorgungsleitungen und -anlagen dürfen nicht überbaut oder mit Bäumen und Großsträuchern überpflanzt werden, um die Betriebssicherheit und freie Zugänglichkeit nicht zu beeinträchtigen. Die in den einschlägigen Regelwerken vorgegebenen Sicherheitsabstände sind einzuhalten. Die genaue Lage der Leitungen ist

bei der NRM-Netzdienst Rhein-Main GmbH, Leipziger Straße Nr. 17 in 63450 Hanau einzuholen.

5. 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.

6. Bewirtschaftung von Niederschlagswasser

Grundsätzlich soll das Niederschlagswasser über das Kanalsystem in das Regenrückhaltebecken abgeleitet und von diesem dem natürlichen Vorfluter Kinzig zugeführt werden.

In Bereichen ausreichend durchlässiger Böden ohne Schadstoffbelastung kann das im Plangebiet anfallende, nicht behandlungsbedürftige Niederschlagswasser sämtlicher Dachflächen, privater Verkehrsflächen und sonstiger befestigter Flächen der privaten Baugrundstücke auch durch geeignete Regenwasserbewirtschaftungsmaßnahmen gesammelt, verwertet und versickert werden.

7. Kampfmittel

Das Plangebiet liegt in einem Bombenabwurfgebiet. Daher ist grundsätzlich mit dem Vorhandensein von Kampfmitteln zu rechnen. Sofern nicht bereits in der Vergangenheit eine Kampfmittelfreiheit bescheinigt wurde, muss vor bodeneingreifenden Maßnahmen eine systematische Überprüfung (Sondierung auf Kampfmittel) der Grundstücksflächen durchgeführt werden.