

# Anlage 3

## A. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN NACH BAUPLANUNGSRECHT

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

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

In dem Allgemeinen Wohngebiet sind Wohngebäude sowie Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke allgemein zulässig (§ 4 Abs. 2 BauNVO).

Räume für freie Berufe sind gem. § 13 BauNVO in Allgemeinen Wohngebieten zulässig.

### 2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 i.V.m. § 9 Abs. 3 S. 1 BauGB)

#### 2.1. Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO)

In dem Allgemeinen Wohngebiet wird die maximale Traufhöhe definiert. Als Bezugshöhe für die Traufe gilt das oberste fertiggestellte Geschoss / Staffelgeschoss. Die Traufhöhe ist die Höhe des Schnittpunktes zwischen der Außenkante des Mauerwerks und der Oberkante der Dachhaut. Eine Überschreitung der Traufhöhe durch untergeordnete technische Einrichtungen (Photovoltaik-Anlagen, Abgasleitung, Wärmepumpe, Aufzugsüberfahrt, Blitzableiter, Antennen etc.) ist bis zu einer Höhe von 1,50 Meter zulässig.

Die maximale Traufhöhe beträgt im WA 1

- bei einer zweigeschossiger Bebauung 117 ü NHN
- bei einer viergeschossiger Bebauung 123 ü NHN
- bei einer fünfgeschossiger Bebauung 126 ü NHN

Im WA 2 und WA 3 beträgt die maximale Traufhöhe 117 ü NHN.

Die Oberkante der Betondecke der Tiefgarage ist mit einer maximalen Höhe von 80 cm über der anschließenden Oberkante Erschließungsfläche zulässig.

Die Oberkante Fertigfußboden Erdgeschoss ist in WA 1 mit einer Höhe von 1.80 m über der angrenzenden Oberkante Erschließungsfläche zulässig.

#### 2.2. Zulässige Grundfläche (§ 19 BauNVO)

Die GRZ wird im gesamten Plangebiet wie folgt festgesetzt:

- WA 1: 0,4
- WA 2: 0,45
- WA 3: 0,5

Die zulässige Grundflächenzahl (GRZ I) darf im Plangebiet nach § 19 Abs. 4 BauNVO durch Grundflächen von PKW-, Müll-, Fahrradabstellplätzen und -einhausungen, Carports, Garagen, Zugänge, Abstellräume und Nebenanlagen (§ 14 BauNVO) bis zu einer Grundflächenzahl (GRZ II) von 0,7 in WA 1 und 0,75 in WA 2 und WA 3 überschritten werden.

Nach § 19 Abs. 4 Nr. 3 BauNVO kann die zulässige Grundflächenzahl II bei erdüberdeckten Tiefgaragen zusätzlich überschritten werden (GRZ III: 0,85).

Die befestigten Flächen für die Feuerwehr, Nebenanlagen/ Fahrrad einhausungen sind nicht als versiegelte Flächen anzurechnen, wenn der Abflussbeiwert (gem. DWA-A Arbeitsblatt 138) der Flächen für die Feuerwehr  $<$  oder  $= 0,5$  ist und Nebenanlagen mit einer Dachbegrünung mit mind. 10 cm Substratstärke versehen werden.

2.3. Vollgeschosse / Geschossflächenzahl (§20 BauNVO)

In WA 1 sind II bzw. IV und V Vollgeschosse zulässig.

In WA 2 und WA 3 sind II Vollgeschosse zulässig.

Die genaue Anzahl der Vollgeschosse ist der Planzeichnung zu entnehmen.

Über dem obersten Vollgeschoss ist jeweils ein weiteres Nichtvollgeschoss als Staffelgeschoss zulässig.

Nicht beheizte Räume im Staffelgeschoss werden nicht in die Ermittlung des Vollgeschosses und der GFZ eingerechnet und erzeugen keine Abstandsflächen.

Kellergeschosse und Tiefgaragen sind keine Vollgeschosse, auch wenn deren Decken im Mittel mehr als 1,40 m über Gelände liegen, sie sind nicht auf die GFZ anzurechnen und bleiben bei der GFZ ungeachtet.

Die Geschossflächenzahl (GFZ) ist im WA 1 mit 1,35 festgesetzt.

In WA 2 und WA 3 ist eine GFZ von 0,8 festgesetzt.

2.4. Bauweise (§22 BauNVO)

In WA 1 ist für das westlich an der Karlstraße gelegene Baufenster sowie für das östliche Baufenster eine Bauweise mit einer abweichenden Bauweise festgesetzt (siehe Planzeichnung). Es gilt die offene Bauweise mit einer Gebäudelänge von bis zu 79 m für das westliche Baufenster und 52 m für das östliche Baufenster.

In WA 2 sind nur Doppelhäuser zulässig.

In WA 3 sind nur Hausgruppen zulässig.

Hierzu zählen in WA 2 und WA 3 auch Einzelhäuser auf einem Baugrundstück, die nach WEG-Recht in vertikal getrennte, aneinandergereihte Nutzungseinheiten in Form von Doppel-/Reihenhäusern/Hausgruppen geteilt sind.

3. **Flächen für Nebenanlagen sowie Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB §§ 12 und 14 BauNVO)**

3.1. Stellplätze und Nebenanlagen

In den Allgemeinen Wohngebieten (WA 1-3) sind Zufahrten, Garagen und Carports, Stellplätze, Fahrradabstellplätze und -Überdachungen sowie Mülltonnenstellplätze und Abstellräume auch überdacht innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sowie innerhalb der gekennzeichneten Bereiche für Nebenanlagen (Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen mit entsprechender Zweckbestimmung) zulässig.

In den Vorgartenzonen sind Fahrradabstellplätze sowie Mülltonnenstellplätze, auch überdacht, zulässig.

3.2. Tiefgaragen

Tiefgaragen und deren Zufahrten sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und in den bezeichneten Flächen für Nebenanlagen zulässig.

3.3. Feuerwehruzufahrten und Aufstellflächen

Feuerwehruzufahrten und Aufstellflächen sind, unter Berücksichtigung der zu erhaltenden Bäume, auch außerhalb der gekennzeichneten Bereiche für Einfahrten zulässig.

4. **Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§9 Abs. Nr. 11 BauGB)**

Die im Planbild dargestellte Planstraße ist als verkehrsberuhigter Bereich ausgewiesen.

5. **Überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 BauNVO)**

Eine geringfügige Überschreitung der Baugrenzen durch untergeordnete Bauteile ist gem. § 23 Abs. 3 BauNVO im Geltungsbereich zulässig. Vordächer sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

6. **Führung von Versorgungsleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)**

Alle Ver- und Versorgungsleitungen sind dem Stand der Technik gemäß unterirdisch zu verlegen.

7. **Grünflächen und Flächen für das Anpflanzen oder mit Bindung/Erhaltung für/von Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 und 25 BauGB)**

7.1. Grüngestaltung

Die Grundstücksfreiflächen, die nicht der Erschließung der Gebäude sowie der Tiefgaragen und Nebenanlagen dienen, sind gärtnerisch anzulegen, zu pflegen und dauerhaft zu unterhalten. Die Freiflächen sind durch Gehölze, Stauden, Gräser und Rasenflächen zu strukturieren.

7.2. Begrünung von Tiefgaragen und durch sonstige bauliche Anlagen unterbaute Flächen

Im allgemeinen Wohngebiet WA 1 sind die Dachflächen von Tiefgaragen, Kellergeschossen oder durch sonstige bauliche Anlagen unterbaute Flächen, die nicht überbaut oder nicht befestigt sind bzw. nicht als Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO, als Terrassen, als Zuwegung oder als Feuerwehr- und Rettungszufahrten dienen, intensiv zu begrünen, gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu unterhalten.

Die nicht überbauten Flächen der Tiefgaragen sind mit einem Retentionsdach auszuführen.

Die Vegetationstragschicht muss im Mittel eine Gesamtstärke von mindestens 50 cm aufweisen.

Für Baumpflanzungen auf Tiefgaragen muss die Gesamtstärke der Vegetationstragschicht für Bäume der 2. Ordnung mindestens 100 cm und für Bäume 3. Ordnung mindestens 80 cm aufweisen. Diese können durch Aufhügelungen oder eingefasste Pflanzbeete hergestellt werden.

7.3. Dachbegrünung

Flachdächer und flach geneigte Dächer bis zu einer Dachneigung von 12 Grad von Wohngebäuden und Nebenanlagen/Fahrradeinhausungen sind extensiv zu begrünen. Die Vegetationsschichtstärke muss eine Mindeststärke von 10 cm aufweisen.

7.4. Erhalt von Bäumen und Sträuchern

Die als zu erhaltend festgesetzten Bäume sind dauerhaft zu pflegen und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.

7.5. Anpflanzung von Bäumen

Festsetzung folgt im Zuge der weiteren Ausarbeitung der Freiflächengestaltung im weiteren Verfahren.

8. **Planungen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**

8.1. Artenschutzmaßnahmen

Insektenschonende und fledermausfreundliche Außenbeleuchtung: Es sind ausschließlich Lichtquellen mit einer Farbtemperatur von 2.000 („amber“) bis 3.000 („warmweiß“) Kelvin im Außenbereich des Plangebietes zu verwenden. Die Lichtquellen sind mit einem Abstrahlwinkel bis max. 60° Grad nach unten zu richten. Dauer und Gesamtzahl der Lichtquellen sind auf das erforderliche Maß zu reduzieren. Die Installation von Lichtquellen unmittelbar vor Kastenquartieren für Fledermäuse ist zu vermeiden.

9. **Flächen für Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen i. S. d. Bundes-Immissionsschutzgesetzes sowie die zum Schutz, zur Vermeidung oder Minderung solcher Einwirkungen zu treffenden baulichen und sonstigen technischen Vorkehrungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)**

Festsetzung folgt im Zuge der weiteren Ausarbeitung im weiteren Verfahren.

10. **Beschränktes Baurecht (§ 9 Abs. 2 BauGB)**

Vorhabenbezogener Bebauungsplan

Im Rahmen der festgesetzten Nutzungen sind nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger verpflichtet. Dieses gilt auch für mögliche Rechtsnachfolger.

## B. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN NACH BAUORDNUNGSRECHT (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 91 HBO)

### 1. Geländeoberfläche (§ 2 Abs. 6 HBO)

Die Geländeoberfläche gemäß §2 Abs. 6 HBO ist die geplante Geländeoberkante.

### 2. Abstandsflächen (§ 6 HBO i. V. m. § 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB)

#### 2.1 Abstandsfläche WA

Abweichend von § 6 Abs. 5 HBO i. V. m. § 6 Abs. 11 HBO und § 9 Abs 1. Nr. 2a BauGB werden die Abstandsflächen für die Doppelhäuser in WA 2 sowie die Hausgruppe in WA 3 auf 3,00m festgesetzt.

In WA1 ist eine Unterschreitung der Abstandsflächen innerhalb der überbaubaren Flächen zwischen den Gebäuden zulässig.

#### 2.2. Abstandsfläche Stellplätze

Abweichend von § 6 Abs. 10 HBO i. V. m. § 6 Abs. 11 HBO und § 9 Abs 1. Nr. 2a BauGB sind notwendige Stellplätze für Personenkraftwagen/Krafträder im Plangebiet innerhalb der für Stellplätze festgesetzten Flächen und innerhalb der überbaubaren Flächen auch unmittelbar an Nachbargrenzen oder in einem Abstand bis zu 3 Metern zu Nachbargrenzen innerhalb des Plangebiets zulässig, ohne Abstandsflächen auszulösen.

#### 2.3 Abstandsfläche Staffelgeschoss

Abweichend von § 6 Abs. 10 HBO i. V. m. § 6 Abs. 11 HBO und § 9 Abs 1. Nr. 2a BauGB werden nicht beheizte Räume im Staffelgeschoss nicht auf die Berechnung der Abstandsflächen angerechnet.

#### 2.4 Trennwände

Abweichend von § 6 Abs. 10 HBO i. V. m. § 6 Abs. 11 HBO und § 9 Abs 1. Nr. 2a BauGB erzeugen Balkon-, Terrassen- und Dachterrassentrennwände keine eigenen Abstandsflächen.

### 3. Stellplatzschlüssel (§ 91 Abs. 1 Nr. 4 sowie § 52 Abs. 1 HBO)

Abweichend von den Regelungen der Stellplatzsatzung der Stadt Hanau (rechtskräftig seit 16.6.2009) gelten gemäß Mobilitätskonzept für WA 1 die folgenden Stellplatzschlüssel:

Je Wohneinheit sind mind. 1,2 Stellplätze für PKW bereit zu stellen sowie 2 Stellplätze für Fahrräder, davon 15 % Stellplätze für Sonderräder.

### 4. Gestaltungssatzung (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 91 Abs. 1 und 2 HBO)

#### 4.1. Dachform

Im Plangebiet sind als Dachformen das Flachdach oder das flachgeneigte Flachdach bis zu einer Dachneigung von max. 10 Grad zulässig.

#### 4.2 Einfriedungen

Folgende Einfriedungen sind über dem unteren Bezugspunkt (OK geplantes Gelände) zulässig:

- Strauchpflanzungen oder Hecken bis zu einer Höhe von 2,20 m,
- licht- und luftdurchlässige Zaunkonstruktionen bis zu einer Höhe von 1,50 m,
- Mauern zur Absturzsicherung bis zu einer Höhe von 1,00 m
- Sockelmauern sowie Sonderelemente (z. B. Sitzbank) bis max. 0,5 m Höhe.

Pfeiler zur Gliederung sind bis zu einer Höhe von 1,8 m über dem unteren Bezugspunkt zulässig.

Geschlossene, blickdichte Einfriedungen sind mit Ausnahme der zulässigen Mauerabschnitte, Sonderelemente und Nebenanlagen, die in die Einfriedung integriert werden, unzulässig. Einfriedungen aus Maschendrahtzaun, Kunststoffen oder ähnlichen Materialien sowie Stabgitterzäune mit Kunststoffgeflecht sind 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. Grundstücksfreiflächen

#### 1.1. Vorgärten

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen zwischen Erschließungsfläche und Baufenster sind als Vorgärten zu gestalten

#### 1.2. Schottergärten

Flächenhafte Stein-, Kies-, Splitt- und Schottergärten oder -schüttungen sind im gesamten Plangebiet unzulässig

ENTWURF