Stadt Hanau, Stadtteil Kesselstadt

Bebauungsplan Nr. 57.2.1 „Park am Hochgericht“

ZEICHENERKLÄRUNG

FESTSETZUNGEN

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs.1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)

- Baugrenze

Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

- Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
- P Öffentliche Parkfläche
- V Verkehrsberuhigter Bereich
- Fuß-/ Radweg
- G Verkehrsfläche - Verkehrsgrün
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Flächen für Versorgungsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12, BauGB)

- Fläche für Versorgungsanlagen - Gas

Grünflächen (§ 9 Abs.1 Nr. 15 BauGB)

- Öffentliche Grünfläche
  - Parkanlage
- Öffentliche Grünfläche - Sport- und Spielanlagen
  - Ballspielfeld
  - S Inline- und Skateranlage
  - Spielwiese
- Private Grünfläche
  - Dauerkleingärten

Flächen für die Landwirtschaft und Wald (§ 9 Abs. 1 Nr. 18 BauGB)

- Fläche für Wald

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)

- Umgrenzung von Flächen mit Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- Anpflanzen: Bäume
- Erhalten: Bäume
- Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Fläche für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr.24 BauGB)

- Lärmschutz

Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

Der gesamte Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt gemäß der Verordnung zum Schutz der Trinkwassergewinnungsanlage - Wasserwerk III in Hanau Wilhelmsbad - der Stadt Hanau vom 13. Januar 1970, innerhalb der Schutzzone III A.

- Bauverbotszone gemäß Hessischem Straßengesetz

HINWEISE

- Möglicher Verlauf einer Wegefläche
- Möglicher Standort einer Fußgängerbrücke
- Parkplatzanlage mit vorgeschlagenen Baumpflanzungen
- Vorgeschlagene Aufteilung der Erschließung und der Kleingartenparzellen innerhalb der Privaten Grünflächen - Dauerkleingärten
- Böschungsfläche
- G Verlauf einer unterirdischen Gasleitung
- W Verlauf einer unterirdischen Wasserleitung
- Aussichtspunkt / Plateau (Bezugspunkt der Höhenfestsetzung innerhalb der Fläche für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes - Lärmschutz)

1 PLANUNGSRECHLICHE FESTSETZUNGEN

Gemäß § 9 Baugesetzbuch (BauGB) i.V.m. der Baunutzungsverordnung (BauNVO)

1.1 Öffentliche Grünfläche - Parkanlage (§ 9 Abs. 1 Nr.15 BauGB)

Die innerhalb des Plangebietes festgesetzte öffentliche Grünfläche -Parkanlage ist als Grünfläche anzulegen und mit Baum- und Strauchpflanzungen räumlich zu strukturieren. Es sind ausschließlich heimische und standortgerechte Bäume und Sträucher zu verwenden.
Als integrierter Bestandteil der Parkanlage sind auf einem Flächenanteil von maximal 20 % gestaltete Bereiche mit Angeboten für intensive Erholungsnutzung wie z. B. Spielbereiche, Platzflächen, Aussichtspunkte, Wegeflächen sowie die für eine Fußgängerbrücke erforderlichen Konstruktionen (z.B. Fundamente, Widerlager, Stützen) zulässig.

Innerhalb der durch Baugrenzen näher bestimmten Fläche ist die Errichtung eines zweckgebundenen eingeschossigen Gebäudes mit einer maximalen Grundfläche von 250 m² zulässig. Dabei ist eine Nutzung als Vereinsheim sowie einer Schank- und Speisewirtschaft zulässig.

1.2 Öffentliche Grünfläche - Sport- und Spielanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Die öffentliche Grünfläche - Sport- und Spielanlagen dient ausschließlich der Unterbringung von Sport- und Spielanlagen. Auf der Fläche sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB insbesondere folgende Anlagen und Nutzungen zulässig:

- Inline- und Skateranlage
- Maximal 3 Ballspielfelder mit wasserundurchlässigen Belagsstrukturen
- eine Spielwiese als Wiesenfläche
- zweckgebundene Nebenanlagen und Aufenthaltsbereiche

Innerhalb der durch Baugrenzen näher bestimmten Fläche ist die Errichtung eines zweckgebundenen eingeschossigen Gebäudes mit einer maximalen Grundfläche von 150 m² zulässig.

Mindestens 30 % der Fläche für Sport- und Spielanlagen sind als Grünfläche anzulegen und zu gestalten.

1.3 Private Grünfläche - Dauerkleingärten (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Die Fläche dient ausschließlich der kleingärtnerischen Nutzung. Die Einzelgärten sind in einer Parzellengröße von mindestens 250 m² bis maximal 300 m² anzulegen. Gartenhäuser sind nur bis zu einer Grundfläche von maximal 24 m² einschließlich überdachtem Freisitz zulässig. Innerhalb der Kleingartenanlagen sind Gebäude zur Unterbringung von Gemeinschaftstoiletten zulässig.
Die internen Erschließungswege sind ausschließlich mit wasserdurchlässigen Materialien herzustellen.

1.4 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 (z.B. gemäß Vorschlagsliste) nachzupflanzen.

1.5 Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Innerhalb der festgesetzten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern ist eine geschlossene Anpflanzung aus einheimischen und standortgerechten Bäumen und Sträuchern - soweit nicht bereits Bestand - anzulegen und im Bestand zu unterhalten.

1.6 Anzupflanzende Einzelbäume (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Entsprechend den zeichnerischen Festsetzungen sind innerhalb des Plangeltungsbereiches ausschließlich einheimische und standortgerechte Einzelbäume anzupflanzen und im Bestand zu unterhalten. Von den festgesetzten Standorten kann bis zu 8 m abgewichen werden.

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

Im Bereich der Überlagerung der öffentlichen Grünfläche - Parkanlage mit Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind die vorhandenen Vegetationsbestände zu erhalten.

Die Fläche ist der natürlichen Sukzession zu überlassen.

Eingriffe sind lediglich durch die Anlage einer Wegefläche und der aufgrund der bestehenden Höhenverhältnisse erforderlichen Fuß-/Radwegebrücke zulässig.

Darüber hinausgehende Eingriffe innerhalb dieses Bereiches sind unzulässig.

1.8 Fläche für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes - Lärmschutz sowie Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Licht (§ 9 Abs. 1 Nr.24 BauGB)

Der im Plan als Fläche für besondere Anlagen und für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes- Immissionsschutzgesetzes -Lärmschutz festgesetzte Bereich dient ausschließlich der Errichtung einer Lärmschutzanlage mit einer durchgängigen Höhe von mindestens 2,0 m über dem Niveau des geplanten Aussichtpunktes / Plateaus innerhalb der festgesetzten öffentlichen Grünfläche -Inline- und Skateranlage.

Zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Licht sind helle, weitreichende künstliche Lichtquellen, Flackerlicht sowie Beleuchtungsanlagen mit wechselndem oder beweglichem Licht innerhalb des gesamten Plangebietes unzulässig.

1.9 Öffentliche Verkehrsfläche - Verkehrsgrün (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Innerhalb der festgesetzten Verkehrsgrünfläche ist das Anpflanzen von Gehölzen sowie die Errichtung von Blendschutzzäunen zulässig.

2 BAUORDNUNGS- UND WASSERRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

(Gemäß § 81 Hessischer Bauordnung (HBO) und § 42 Abs. 3 Hessisches Wassergesetz (HWG)

2.1 Gestaltung der Gartenhäuser innerhalb der privaten Grünfläche - Dauerkleingärten (§ 81 Abs. 1 HBO)

Die Gartenhäuser sind als Holzbauten oder verputzte Steinbauten herzustellen. Es sind ausschließlich geneigte Dächer zulässig. Die Gartenhäuser sind in naturfarbenen oder gedeckten Farbtönen anzulegen.

2.2 Einfriedungen (§ 81 Abs. 1 Nr. 3 HBO)

Einfriedungen im Bereich der privaten Grünfläche - Dauerkleingärten dürfen ausschließlich als Maschendrahtzaun oder als offenwirkende Einfriedigung hergestellt werden.
Die äußere Einfriedigung der Dauerkleingartenanlage ist bis zu einer maximalen Höhe von 2,0 m zulässig und ist in die festgesetzten Gehölzpflanzungen zu integrieren.

2.3 Sammeln und Verwenden von Niederschlagswasser innerhalb der festgesetzten privaten Grünfläche - Dauerkleingärten (§ 42 Abs.3 HWG)

Das auf den Dachflächen der Gartenhäuser anfallende Niederschlagswasser ist zu sammeln und zur Bewässerung des Gartengrundstücks zu verwenden.

2.4 Werbeanlagen (§ 81 Abs. 1 HBO)

Innerhalb der Bauverbotszone der klassifizierten Straßen (L3268, L3209) sind Werbeanlagen jeglicher Art unzulässig. Werbeanlagen dürfen nur an der Stätte der Leistung und in baulicher Einheit mit dem jeweiligen Hauptbaukörper errichtet werden. Aufschüttungen für Werbeanlagen sind nicht zulässig. Die maximale Höhe von Werbeanlagen ist auf die angrenzenden, tatsächlichen Gebäudehöhen zu begrenzen. Lichtwerbungen sind unzulässig.

3 HINWEISE UND EMPFEHLUNGEN

3.1 Vorschlagsliste einheimischer und standortgerechter Laubbäume und Laubsträucher

Acer campestre (Feld-Ahorn)	Malus spec. (Apfel)
Acer platanoides (Spitz-Ahorn)	Malus sylvestris (Holzapfel)
Acer pseudoplatanus (Berg-Ahorn)	Populus spec. (Pappel)
Aesculus hippocastanum (Rosskastanie)	Prunus spec. (Kirsche)
Alnus glutinosa (Schwarz-Erle)	Salix aurita (Öhrchen-Weide)
Amelanchier ovalis (Gemeine Felsenbirne)	Quercus spec. (Eiche)
Berberis vulgaris (Gemeine Berberitze)	Rhamnus frangula (Faulbaum)
Betula pendula (Sand-Birke)	Ribes alpinum (Alpen-Johannisbeere)
Carpinus betulus (Hainbuche)	Rosa spec. (Wildrose)
Cornus alba (Hartriegel)	Rubus spec. (Brombeere, Himbeere)
Cornus mas (Kornelkirsche)	Salix spec. (Weide)
Cornus sanguinea (Gemeiner Hartriegel)	Sambucus nigra (Schwarzer Holunder)
Corylus avellana (Waldhasel)	Sorbus aria (Mehlbeere)
Crataegus monogyna (Eingriffliger Weißdorn)	Sorbus aucuparia (Eberesche)
Euonymus europaeus (Pfaffenhütchen)	Sorbus domestica (Speierling)
Fagus silvatica (Rot-Buche)	Tilia cordata (Winter-Linde)
Fraxinus excelsior (Gemeine Esche)	Tilia platyphyllos (Sommer-Linde)
Hippophae rhamnoides (Sanddorn)	Ulmus glabra (Berg-Ulme)
Juglans regia (Walnuss)	Viburnum lantana (Wolliger Schneeball)
Ligustrum vulgare (Gemeiner Liguster)	Viburnum opulus (Gemeiner Schneeball)

sowie hochstämmige Obstbaumsorten

3.2 Pflanzungen im Bereich von Kinderspielplätzen bzw. Sport- und Spielanlagen

Bei Anpflanzungen im unmittelbar angrenzenden Bereich von Kinderspielplätzen sowie der Fläche für Sport- und Spielanlagen ist darauf zu achten, dass ausschließlich nicht giftige Pflanzen verwendet werden.

3.3 Meldepflicht bei Funden von Bodendenkmälern

Auf die Anzeigepflicht gemäß § 20 des hessischen Denkmalschutzgesetzes bei der Entdeckung oder dem Fund von Bodendenkmälern wird hingewiesen.

3.4 Bodenschutz

Bei Erdarbeiten ist auf organoleptische Auffälligkeiten zu achten. Ergeben sich bei den Erdarbeiten Kenntnisse, die den Verdacht einer schädlichen Bodenverunreinigung begründen, sind diese der zuständigen Behörde, dem Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Frankfurt unverzüglich mitzuteilen.

3.5 Immissionsschutz

Im Rahmen der Betriebszeitenregelung zur Inline- und Skateranlage sind Vorkehrungen zu treffen, dass an Sonn- und Feiertagen zwischen 13.00 Uhr und 15.00 Uhr eine Nutzung der Anlage auszunehmen ist.

3.6 Lichtimmissionen

Vor Einbau Sonnenlicht-Reflektionen verursachender Bauelemente und technischer Anlagen (z.B. verspiegelte Gläser, Photovoltaikanlagen) ist deren Blendwirkung auf schützenswerte Daueraufenthaltsflächen und -räume nach der „Richtlinie zur Messung und zur Beurteilung von Lichtimmissionen“ des Länderausschusses für Immissionsschutz (LAI) zu überprüfen. Ergibt die Prüfung, dass schädliche Umwelteinwirkungen durch Blendung zu befürchten sind, ist der Einbau solcher Elemente bzw. Anlagen unzulässig.

Es wird empfohlen, die öffentliche und private Außenbeleuchtung energiesparend, streulichtarm und insektenverträglich (UV-armes Lichtspektrum) zu installieren. Die Leuchten sollten staubdicht und so ausgebildet sein, dass eine Lichtwirkung nur auf die zu beleuchtende Fläche erfolgt. Eine direkte Blickverbindung zu Lichtquellen von benachbarten schutzbedürftigen Daueraufenthaltsräumen aus sollte durch geeignete Lichtpunkthöhe, Neigungswinkel der Leuchten, Reflektoren, Blenden usw. vermieden werden. An öffentlichen Verkehrsflächen sollten Natrium-Hochdrucklampen verwendet werden. Dies gilt auch für die Beleuchtung privater Wege, wenn sie nach Umfang und Dauer ähnlich der öffentlichen Straßenbeleuchtung betrieben wird. Ansonsten sollten im privaten Bereich (Außenbeleuchtung an Häusern und Hauseingängen) Kompaktleuchtstofflampen in Warmtönen eingesetzt werden, deren Betriebszeit durch Zeitschaltungen so weit wie möglich verkürzt wird. Außenleuchten sollten nicht direkt von den Fenstern von schutzbedürftigen Daueraufenthaltsräumen nach DIN 4109, stark reflektierenden Fassaden oder in Gehölzgruppen angebracht werden. Für größere Plätze, die gleichmäßig ausgeleuchtet werden sollen, sollten Scheinwerfer mit asymmetrischer Lichtverteilung verwendet werden, die oberhalb von 85° Ausstrahlwinkel (zur Vertikalen) kein Licht abgeben.

3.7 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.

3 HINWEISE UND EMPFEHLUNGEN

3.8 Gebäudeausrichtung

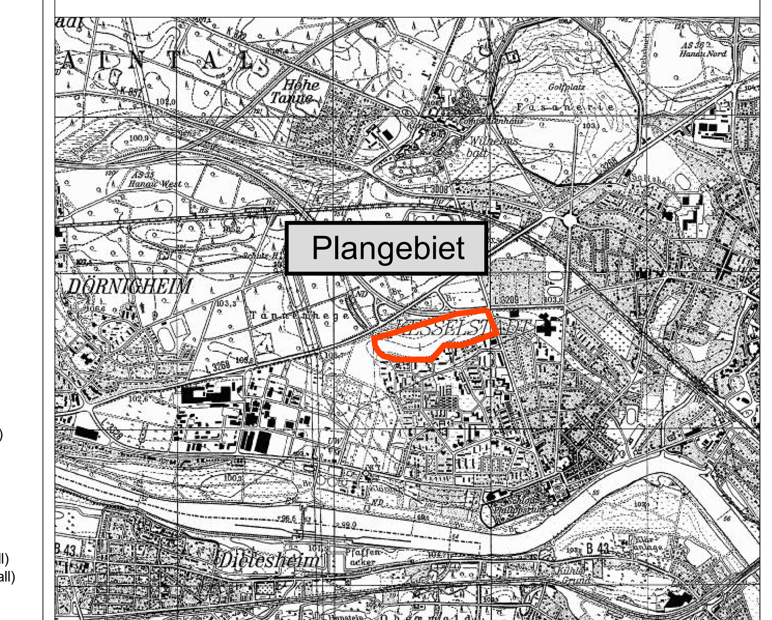
Bei der Planung des Gebäudes innerhalb der öffentlichen Grünfläche - Park ist darauf zu achten, dass die Stellung des Gebäudes sowie die Ausgestaltung des Daches eine optimierte Nutzung hinsichtlich der Errichtung von Solaranlagen gewährleistet.

3.9 Altablagerungen

Bei Erdarbeiten innerhalb der im Plangebiet bekannten Altablagerungen sowie den geplanten Kinderspielplätzen ist eine gutachterliche Begleitung der Erdarbeiten vorzunehmen.

Der Bebauungsplan Nr. 57.2.1 „Park am Hochgericht“ ersetzt innerhalb seines Geltungsbereiches den rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 57.2 „Frankfurter Landstraße / West zwischen B 8/40 und Burgallee“ in allen seinen Festsetzungen

Übersichtsplan



Stadt HANAU

Bebauungsplan Nr. 57.2.1
„Park am Hochgericht“

Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB

Gesetzliche Grundlage für den Bebauungsplan ist das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Neubekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) sowie das Hessische Wassergesetz (HWG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.12.2010, GVBl. I S. 548.

Der Fachbereich Grundstücke und Logistik der Stadt Hanau (Vermessungsdienststelle nach §8 Hess. Katastergesetz) stellt die Planunterlagen auf der Grundlage der Flurkarte her.	Hanau, 17.10.2011 gez.: Gutberlet (Vermessungsdirektor)
Die Stadtverordnetenversammlung beschloß die Bebauungsplanaufstellung nach §2 Abs.(1) BauGB	am : 07.12.2009
Der Aufstellungsbeschluß mit dem Hinweis auf § 13a (3) 1 Nr. 1 BauGB wurde nach §2 Abs.(1) BauGB ortsüblich bekanntgemacht	am : 12.12.2009
Die Stadtverordnetenversammlung beschloß den Bebauungsplanentwurf und seine öffentliche Auslegung nach §3 Abs.2 BauGB	am : 07.12.2009
Die öffentliche Auslegung wurde nach §3 Abs.2 BauGB ortsüblich bekanntgemacht	am : 12.12.2009
Der Bebauungsplanentwurf wurde nach §3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt	vom : 21.12.2009 bis : 29.01.2010
Die Stadtverordnetenversammlung beschloß den Bebauungsplan nach § 10 BauGB als Satzung	am : 20.06.2011 Hanau, gez.: Weicker (Baudirektor)
Die ordnungsgemäße Durchführung der oben genannten Verfahrensschritte wird hiermit bestätigt. Hanau, den 20.10.2011	gez.: Kaminsky (Oberbürgermeister)
Ausgefertigt Hanau, den 20.10.2011	gez.: Kaminsky (Oberbürgermeister)
Der Beschluss des Bebauungsplanes nach § 10 Abs. 1 BauGB wurde am 03.12.2011 im Hanauer Anzeiger öffentlich bekannt gemacht.	gez.: Weicker (Baudirektor)
Die öffentliche Auslegung des Beschlusses des Bebauungsplanes erfolgte aufgrund der Bekanntmachung vom 03.12.2011 in der Zeit vom 12.12.2011 bis 20.12.2011 im Technischen Rathaus, Hessen-Homburg-Platz 7, Stadtplanungsamt, Zimmer 2.15. Bebauungsplan wurde damit rechtskräftig Hanau, den 01.02.2012	am : 03.12.2011 gez.: Weicker (Baudirektor)

Entwurf :

planungsbüro für städtebau
göringer_hoffmann_bauer
64846 groß-zimmern im rauhen see 1
tel. : 06071 / 49333
fax : 06071 / 49359

Entwurf:	03.11.2009	Maßstab :	1 : 1000
Sachbearbeiter :	Göringer	Gezeichnet :	Lange
Änderungen :	März 2011	Auftragsnummer :	P A90080-P

A9_80_R_Dez_2011 01.04.2012 lan