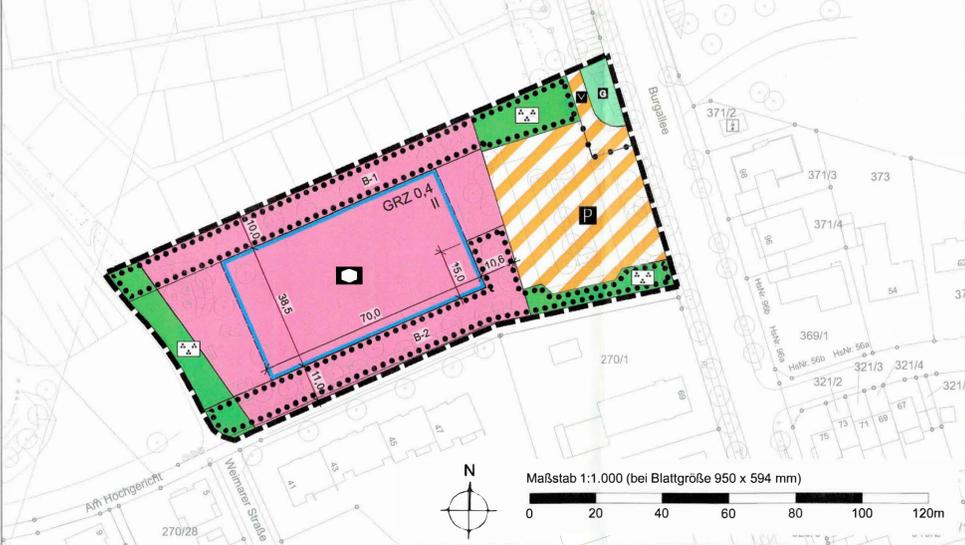


PLANZEICHNUNG

Datengrundlage: Hessische Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation



Die Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 57.2.1 "Park am Hochgericht" werden innerhalb der Grenze des räumlichen Plangeltungsbereichs ersetzt.

PLANZEICHENERKLÄRUNG

Festsetzungsdetails und Rechtsgrundlagen siehe Textteil

Flächen für den Gemeinbedarf

Soziale Zwecke – hier: Kindertagesstätte

Maß der baulichen Nutzung

GRZ 0,4 Grundflächenzahl
II max. Zahl der Vollgeschosse

Überbaubare Grundstücksfläche

Baugrenze

Verkehrsflächen

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
Öffentlicher Parkplatz
Verkehrsberuhigter Bereich
Verkehrsgrün

Grünflächen

Öffentliche Grünfläche
Zweckbestimmung: Parkanlage

Flächen für den Naturschutz

Bindungen für Bepflanzungen
B-1 Erhaltung von Bäumen und Sträuchern
B-2 Erhaltung von Bäumen

Sonstige Planzeichen

Geltungsbereichsgrenze
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen
Abstandsmaß (in Metern)

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

A Planungsrechtliche Festsetzungen

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

Fläche für den Gemeinbedarf

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)

2.1 Grundflächenzahl (GRZ) (§ 16 Abs. 2 i.V.m. § 19 Abs. 4 S. 3 BauNVO)

Die Grundflächenzahl (GRZ) ist auf 0,4 festgesetzt.

2.2 Höhe baulicher Anlagen (§§ 16 BauNVO)

Die Anzahl der Geschosse wird auf zwei Vollgeschosse begrenzt.

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

3.1 Oberflächenbefestigung

Wege, Zufahrten und sonstige zu befestigende Grundstücksfreiflächen sind aus wasserdurchlässigem Material herzustellen. Es muss sichergestellt sein, dass das Niederschlagswasser versickert oder in angrenzenden Pflanzflächen entwässert werden kann. Als wasserdurchlässig im Sinn dieser Festsetzung gelten u.a. wasserdurchlässige Pflastersysteme, Porenpflaster, Pflasterbeläge mit einem Fugenanteil von mindestens 20 % und Einfachbefestigungen wie z.B. Schotterterrassen und wassergebundene Wegedecken.

3.2 Insektenschonende Außenbeleuchtung

Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen nachtaktiver Tiere und zur Vermeidung von Störungen der menschlichen Gesundheit und zu Erhalt des Nachthimmels sind für die Außenbeleuchtung ausschließlich Leuchtmittel mit einer Farbtemperatur von bis zu 3.000 Kelvin (warm-weiße Lichtfarbe) zulässig. Es sind vollständig gekapselte Leuchtentgehäuse zu verwenden, die ihr Licht abgeschirmt in den unteren Halbraum emittieren.

3.3 Vermeidung von Vogelschlag

Bei der Verwendung von spiegellnden 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 halbttransparentem oder geripptem Glas.

3.4 Verwendung heller Beläge bzw. heller Farbtöne für Gebäudefassaden und befestigte Flächen

Die Gebäudefassaden und befestigten Flächen sollen aus klimakologischen Gründen in hellen Belägen bzw. in hellen Farbtönen hergestellt werden. Eine helle Oberflächen-ausbildung mit einem Helbezugswert von > 40 ist zu wählen. Eine Ausnahme bilden Holzfassaden, diese können naturbelassen bleiben.

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

4.1 Grundstücksbegrünung

Die nicht überbaubaren Flächen bzw. nicht gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO nutzbaren Grundstücksflächen sind als gärtnerisch gepflegte Grünfläche mit Bodenanschluss anzulegen und dauerhaft zu unterhalten.

Der Mindestgrünanteil beträgt 35% der Grundstücksfläche.

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

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.

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

Fläche B-1 (nördlicher Geltungsbereich):
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.

Fläche B-2 (südlicher Geltungsbereich):

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

Die fußläufige Durchquerung dieser Fläche ist zulässig, damit ein Erschließungsweg aus südlicher Richtung auf das Kita-Gelände geschaffen werden kann.

Die als zu erhaltend festgesetzten Bäume beider Kategorien (Fläche B-1 und Fläche B-2) sind vor Beeinträchtigungen während der Bauphase gemäß DIN 18920 zu schützen. Sollte es trotz geeigneter Schutzmaßnahmen zum Verlust von Bäumen kommen, sind Ersatzpflanzungen (Hochstamm, 3x verpflanzt, Stammumfang 30 - 40 cm) der jeweiligen Art vorzunehmen. Die Ersatzpflanzungen sind zu pflegen und bei Verlust zu ersetzen.

4.3 Öffentliche Grünflächen mit der Zweckbestimmung: Parkanlage

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

4.4 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 Ergänzung der Dachbegrünung durch Photovoltaikanlagen ist festgesetzt.

Eine dauerhafte Begrünung der Dachfläche muss sichergestellt werden.

4.5 Begrünung baulicher Anlagen (Fassadenbegrünung)

Mit Ausnahme von Glasfassaden sind – sofern keine brandschutzrechtlichen Bestimmungen entgegenstehen - zusammenhängende öffnungs- bzw. fensterlose Wandabschnitte mit einer Fläche von mindestens 50 m² mit rankenden, schlingenden oder kletternden Pflanzen flächig und dauerhaft zu begrünen. Für nichtklimmende Pflanzen ist eine Rankhilfe vorzusehen. Je Kletterpflanze ist eine Pflanzfläche von mindestens 1 m² herzustellen. Als Richtwert gilt eine Pflanze pro 2,0 m Wandlänge. Von der Festsetzung kann zugunsten von Holzfassaden abgewichen werden.

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

Dachflächen des Gebäudes sind mit Photovoltaikmodulen zur Nutzung der einfallenden solaren Strahlungsenergie auszustatten. Es müssen Photovoltaikanlagen aus nichtreflektierendem Material verwendet werden. Diese müssen einen Abstand von mindestens 1,0 m zur nächstgelegenen Außenwand bzw. Attika einhalten. Eine Dachbegrünung und die technischen Anlagen sind zu kombinieren.

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)

Dachformen: Flachdach

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

C Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 Abs. 6 BauGB)

1. Grundwasserschutz

Das Plangebiet liegt in der Schutzzone IIIA des Trinkwasserschutzgebietes „WSG Stadtwerke Hanau, Wasserwerk III Wilhelmsbad“ (Schutzgebietsverordnung im St.Anz. 10/70, S. 537 vom 13.01.1970). Die in der Schutzgebietsverordnung enthaltenen Ge- und Verbote sind zu beachten.

D 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 / Kulturdenkmäler

Wir weisen darauf hin, dass bei Erdarbeiten jederzeit Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände, z.B. Scherben, Steingeräte, Skelettreste, entdeckt werden können. Diese sind nach § 21 HDSchG unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen, HessenARCHÄOLOGIE, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde der Stadt Hanau zu melden. Funde und Fundstellen sind in unverändertem Zustand und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen.

Der Geltungsbereich befindet sich in unmittelbarer Umgebung zu dem Kulturdenkmal "Burgallee, Von Wilhelmsbad nach Kesselstadt (Burgallee), Hochstädter Landstraße (L 3008)". Die Belange dieses Kulturdenkmals mit Umgebungsschutz sind zu berücksichtigen. Es ist sicherzustellen, dass es bei den vorgesehenen Planungen zu keiner Beeinträchtigung des Kulturdenkmals kommt.

Bei Maßnahmen in direkter Umgebung des genannten Kulturdenkmals handelt es sich somit um genehmigungspflichtige Maßnahme nach § 18 HDSchG, für die eine entsprechende Denkmalschutzrechtliche Genehmigung einzuholen ist.

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, Dezernat in IV/F 41.5, 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.

4. Höhenlage

Wegen zunehmenden Starkregenereignissen kann nicht ausgeschlossen werden, dass es zu Überflutungen kommt. Es wird empfohlen das Erdgeschoßniveau mindestens 20 cm über Gelände anzuordnen.

5. Versickerung von Niederschlagswasser

Soweit wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen, ist auf Baugrundstücken anfallendes Niederschlagswasser auf dem Grundstück zu versickern.

Sollte nachweislich eine Versickerung nicht möglich sein oder technisch nur mit großem Aufwand realisierbar sein, muss eine gedroselte Einleitung in die vorhandene Kanalisation mit entsprechendem Rückhaltevolumen erfolgen. Dabei ist zu beachten, dass die Abflussspende für Niederschlagswasser einen Wert von 10 l/(sxha) nicht überschreiten darf.

6. Entwässerung

Aus hydraulischer Sicht ist das ableitende Kanalnetz weitgehend ausgelastet. Daher ist mit Einleitbeschränkungen hinsichtlich der emittierten Abwassermenge aus dem Plangebiet zu rechnen.

Hinsichtlich der stofflichen Belastung des Abwassers sind die Vorgaben der städtischen Abwassersatzung maßgebend.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt vollständig in der Schutzzone IIIA des Wasserschutzgebietes "WSG Stadtwerke Hanau, Wasserwerk III, Wilhelmsbad". Die für die Schutzzone geltenden Verbote und Regelungen sind zu beachten.

7. Kampfmittel

Die Auswertung der beim Kampfmittelräumdienst vorliegenden Kriegsluftbilder hat ergeben, dass sich das in Ihrem Lageplan näher bezeichnete Gelände am Rande eines Bombenabwurf-gebietes befindet.

Es gibt jedoch keinen begründeten Verdacht, dass auf der Fläche mit dem Auffinden von Bombenindgängern zu rechnen ist. Da auch sonstige Erkenntnisse über eine mögliche Munitionbelastung dieser Fläche nicht vorliegen, ist eine systematische Flächenabsuche nicht erforderlich.

Soweit entgegen den vorliegenden Erkenntnissen im Zuge der Bauarbeiten doch ein kampfmittelverdächtiger Gegenstand gefunden werden sollte, so ist der Kampfmittelräumdienst unverzüglich zu verständigen.

8. 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.ha-nau.de/mam/fernwaermeversorgungssatzung_burgallee.pdf.

9. Anzahl notwendiger Stellplätze

Für PKW-Stellplätze, Abstellplätze für Fahrräder und Ladesäulen für Elektrofahrzeuge gilt die Stellplatzsatzung der Stadt Hanau.

10. Hinzuziehen von Baumgutachtern bei erhaltenswürdigen Bäumen

Bei Planungen im Bereich oder im Umfeld von in der Planzeichnung als Hinweis erhaltenen erhaltenswürdigen Bäumen ist ein Baumgutachter hinzuzuziehen, der bereits in der Entwurfsplanung zu einzelnen Vorhaben beurteilt, ob und wie das Vorhaben mit dem jeweiligen Baumstandort vereinbar ist.

11. Lärm emittierende Anlagen

Lärm emittierende Anlagen wie z.B. Klimaanlagen, Küchendunstabzugsanlagen und vergleichbare Anlagen sind entsprechend dem Stand der Technik auf dem Gebiet des Lärm- und Erschütterungsschutzes zu errichten, zu betreiben und zu warten.

Stationäre Anlage, wie z.B. Klimaanlagen dürfen keine ton- und/oder impulsartigen oder tieffrequente Geräusche erzeugen.

RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 221)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S.3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)

Planzeichenverordnung (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S.1802)

Hessische Bauordnung (HBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 06.06.2018 (GVBl. I S.198), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Juli 2023 (GVBl. S. 582)

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 8. Dezember 2022 (BGBl. I S. 2240)

Wasserhaushaltsgesetz (WHG) in der Fassung vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)

Hessisches Wassergesetz (HWG) vom 14.12.2010 (GVBl. I S. 548), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 28. Juni 2023 (GVBl. S. 473, 475)

Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Artikel 11 Absatz 3 des Gesetzes vom 26. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 202)

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG), in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. März 2021 (BGBl. IS. 540), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. März 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 88)

VERFAHRENSVERMERKE

Katastervermerk

Die Darstellungen der Grenzen und die Bezeichnungen der Flurstücke stimmen mit dem Nachweis des Liegenschaftskatasters mit Stand vom 14.10.2022 überein.

Hanau, den 3.6.2024

Ludwig (Technischer Oberamtsrat)
Deutscher Technischer Amtsrat

1. Aufstellungsbeschluss

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Hanau hat in ihrer Sitzung am 17.10.2022 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 57.2.2 "Kita Am Hochgericht" gemäß § 2 Abs. 1 BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a Abs. 2 BauGB beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 12.11.2022 ortsüblich bekanntgemacht.

2. Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit

Die ortsübliche Bekanntmachung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung erfolgte am 12.11.2022. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte in der Zeit vom 21.11.2022 bis 23.12.2022.

3. Frühzeitige Beteiligung der Behörden

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 15.11.2022 zur Abgabe einer Stellungnahme bis einschließlich 23.12.2022 aufgefordert.

4. Entwurfs- und Offenlagebeschluss

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Hanau hat in ihrer Sitzung am 20.11.2023 dem Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

5. Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (2) BauGB wurde am 25.11.2023 ortsüblich bekanntgemacht. Der Entwurf des Bebauungsplans wurde in der Zeit vom 04.12.2023 bis einschließlich 12.01.2024 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in Verbindung mit § 3 Abs. 1 PlanStG unter www.beteiligung.hanau.de im Internet veröffentlicht. Im gleichen Zeitraum wurde der Entwurf gemäß § 3 Abs. 2 PlanStG in der Auslegungsstelle öffentlich ausgelegt.

6. Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB am 29.11.2023 zur Abgabe einer Stellungnahme bis einschließlich 12.01.2024 aufgefordert.

7. Satzungsbeschluss

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Hanau hat in ihrer Sitzung am 27.05.2024 den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB und gemäß § 5 der Hessischen Gemeindeordnung (HGO) als Satzung beschlossen.

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Hanau hat die örtlichen Bauvorschriften (baurechtliche Festsetzungen) gemäß § 91 Hessischer Bauordnung (HBO) i. V. m. § 9 Abs. 4 BauGB und gemäß § 5 der Hessischen Gemeindeordnung (HGO) als Satzung beschlossen.

Die ordnungsgemäße Durchführung der oben genannten Verfahrensschritte wird hiermit bestätigt.

Hanau, den 03.06.24

Kaminsky (Oberbürgermeister)

Aufsertigung: Es wird bestätigt, dass der Planinhalt unter Beachtung der vorstehenden Verfahrensschritte mit den Beschlüssen der Stadtverordnetenversammlung übereinstimmt.

Hanau, den 03.06.24

Kaminsky (Oberbürgermeister)

Der Beschluss des Bebauungsplanes nach § 10 Abs. 1 BauGB und der Beschluss der örtlichen Bauvorschriften wurden am 29.06.24 ortsüblich bekanntgemacht.

Hanau, den 01.07.24

Kaminsky (Oberbürgermeister)

Mit der Bekanntmachung sind der Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften in Kraft getreten am: 29.06.24

Hanau, den 01.07.24

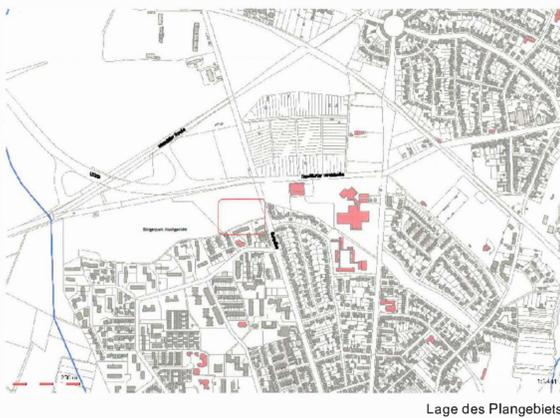
Kaminsky (Oberbürgermeister)

Bebauungsplan Nr. 57.2.2 der Stadt Hanau "Kita am Hochgericht"

Planstand:
SATZUNG

Plangrundlage:
ALKIS Liegenschaftskataster
mit topografischen Ergänzungen der
Stadt Hanau

Datum der Planzeichnung:
11.04.2024



Lage des Plangebiets

