



Geltungsbereich

Das Plangebiet umfasst das Gelände der ehemaligen Francoiskaserne und des Forage Depot sowie das anschließende Bahngelände, mit Ausnahme der Flurstücke 3/25 (Sparkasse), 3/23 und 3/26 (Kindertagesstätte), 3/17 (US Army) in der Flur Nr. 49 Gemarkung Hanau.

Bestandteile

Fester Bestandteil des Vorhaben- und Erschließungsplanes Nr. 2 Francoiskaserne sind die folgenden Anlagen und die dort getroffenen Festsetzungen:

- Der Bebauungsplan
- Die Baugestaltungssatzung
- Der Grünordnungsplan
- Mustergärten

B - Festsetzungen nach Landesrecht

1. Einfriedungen

Einfriedungen sind innerhalb der historischen Gesamtanlage unzulässig. (§9 Abs. 4 BauGB i.V.m. §87 Abs. 1 Nr. 3 und Abs. 4 HBO)

2. Regelungen für Garagen und Stellplätze

Auf den Grundstücken der Reihennittelhäuser ist nur jeweils ein Stellplatz zulässig. Auf den Grundstücken der Reihenhäuser ist jeweils eine am Giebel angebaute Garage und ein Stellplatz in der Garagenzufahrt zulässig. Vor Garagen der Doppelhaushälften ist jeweils ein Stellplatz zulässig. In Gebiet der historischen Kasernenanlage ist die jeweilige Stellplatzsatzung bezüglich der erforderlichen Stellplatzanzahl nicht anzuwenden. Garagen und Überdachungen sind unzulässig. (§9 Abs. 4 BauGB i.V.m. §50 Abs. 6 und §87 Abs. 4 HBO)

A - Festsetzungen nach Bauplanungsrecht

Art der baulichen Nutzung

- WA Allgemeines Wohngebiet (§4 BauVO)
- MI Mischgebiet (§6 BauVO)

Mäß der baulichen Nutzung

- II Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
- II Zahl der Vollgeschosse zwingend
- 0,4 Grundflächenzahl
- 0,8 Geschossflächenzahl

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

- RH nur Reihenhäuser zulässig
- ED nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

Baulinie

Baugrenze

Verkehrsfächen öffentlich

- Verkehrsfächen mit besonderer Zweckbestimmung (z.B. Mischfläche)
- Fuß und Radwege
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Flächen für Versorgungsanlagen

- Flächen für Versorgungsanlagen -Zweckbestimmung Elektrizität

Hauptversorgungsleitungen

- unterirdische Elektrohauptleitung Bestand

Grünflächen

- öffentliche Grünflächen
- Zweckbestimmung Parkanlage

Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

- zu erhaltende Bäume

Sonstige Planzeichen

- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des VEP
- Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen
- Zweckbestimmung: Stellplätze, Stellplätze mit Pergola, Stellplätze mit Carport, Garagen, Gemeinschaftsstellplätze

B - Festsetzungen nach Landesrecht

Gestaltung

- (siehe textliche Festsetzungen zur äußeren Gestaltung in Anlage 1 zum Bebauungsplan - Baugestaltungssatzung)

A - J Gebäudetyp

1,5 Numerierung der Wohnquartiere

C - Nachrichtliche Übernahmen

Regelungen für den Denkmalschutz

- zu erhaltende Einfriedung
- Ziegelmauer entlang der Chemnitzstraße
- Ensemble historische Kasernenanlage
- vorhandene Gebäude / Denkmalschutz
- Behindertengparkplätze

A - Festsetzungen nach Bauplanungsrecht

1. Bauliche Nutzung

- 1.1 Im WA - Gebiet sind Tankstellen und Gartenbaubetriebe unzulässig. (§1 Abs. 6 Nr. 1 BauVO i.V.m. §4 Abs. 3 BauVO)
- 2.1 Im MI - Gebiet sind Vergnügungsstätten unzulässig. (§1 Abs. 6 Nr. 1 BauVO i.V.m. §6 Abs. 3 BauVO)
- 3.1 In Reihen und Doppelhaushälften ist jeweils nur eine Wohnung zulässig. (§9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

2. Bauweise

Die zulässige Tiefe von Reihenhäusern beträgt unabhängig von den Baugrenzen maximal 12m. (§9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

3. Garagen und Stellplätze

Stellplätze und Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und innerhalb der dafür vorgesehenen Flächen zulässig. (§9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

C - Nachrichtliche Übernahmen

1. Denkmalschutz

Der Bereich der historischen Kasernenanlage an der Lamboysstraße unterliegt als Gesamtanlage dem Denkmalschutz. Werbeanlagen und Beschilderungen innerhalb der historischen Gesamtanlage sind nur mit Genehmigung der Denkmalschutzbehörde zulässig. Die Ziegelmauer entlang der Chemnitzstraße ist mit Ausnahme der Straßen- und Wegeeinfriedungen zu erhalten und zu sichern. Die Wandabschnitte auf den jeweiligen Grundstücken dürfen bis zu 50% ihrer Fläche abgebrochen werden. Werden bei Erdarbeiten Bodendenkmale oder andere Funde entdeckt, so ist dies unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Abteilung Archäologische Denkmalpflege, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen.

2. Versorgungsanlagen

Die vorhandene Trafostation am Haupteingang Lamboysstraße entfällt. Das Gebäude der US Armee auf Flurstück 3/17 wird an die Trafostation Chemnitzstraße angeschlossen. Die vorhandene Fernwärmeversorgungsleitung auf dem Grundstück des Verbrauchermarktes wird verlegt oder durch einen direkten Anschluß von der Lamboysstraße ersetzt. Der Betrieb des Sendemastes wird bis zur Freigabe durch die US Armee gewährleistet.

- BEBAUUNGSPLAN -

HEIM & WOLK ARCHITEKTEN
Friedrichstraße 35, 63450 Hanau, Tel. 0618 193710

214.98
Ergänzt 10/198

M 1:750



Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 2
„Francois-Kaserne“

Gesetzliche Grundlage für den Vorhaben- und Erschließungsplan ist das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.06.1997 (BGBl. I S. 2141), sowie die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132).

Hiermit wird bestätigt, daß zur Aufstellung dieses Vorhaben- und Erschließungsplanes Planunterlagen benutzt wurden, die mit dem Liegenschaftskataster übereinstimmen.

Hiermit wird bestätigt, daß zur Aufstellung dieses Vorhaben- und Erschließungsplanes Planunterlagen benutzt wurden, die mit dem Liegenschaftskataster übereinstimmen.

Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur, Dipl. Ing. Herbert Müller

Hanau, 13.11.1998

gez. Müller

Vermessungsingenieur

SIEGEL

Die Stadtverordnetenversammlung beschloß die Vorhaben- und Erschließungsplanaufstellung nach § 2 (1) BauGB

am: 08.12.1997

Der Änderungsbeschluss wurde nach § 2 (1) BauGB ortsüblich bekanntgemacht

am: 15.06.1998

Die Stadtverordnetenversammlung beschloß den Vorhaben- und Erschließungsplanentwurf und seine öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB

am: 08.06.1998

Die öffentliche Auslegung wurde nach § 3 Abs. 2 BauGB ortsüblich bekanntgemacht

am: 15.06.1998

Der Vorhaben- und Erschließungsplanentwurf wurde nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt

vom: 23.06.1998

bis: 23.07.1998

Die Stadtverordnetenversammlung beschloß den Vorhaben- und Erschließungsplan nach § 10 BauGB als Satzung

am: 14.09.1998

Hanau, 15.09.1998

SIEGEL

gez. Weicker

Baudirektor

Mit der Bekanntmachung vom 04.11.1998 wurde die 28.1 Änderung des Flächennutzungsplanes „Francois-Kaserne“ wirksam

gez. Weicker

Baudirektor

Ausgefertigt

am: 09.11.1998

gez. Patscha

Bauzeichner

Der Satzungsbeschluss wurde ortsüblich bekanntgemacht

am: 18.11.1998

Der Vorhaben- und Erschließungsplan wurde damit rechtskräftig

am: 18.11.1998

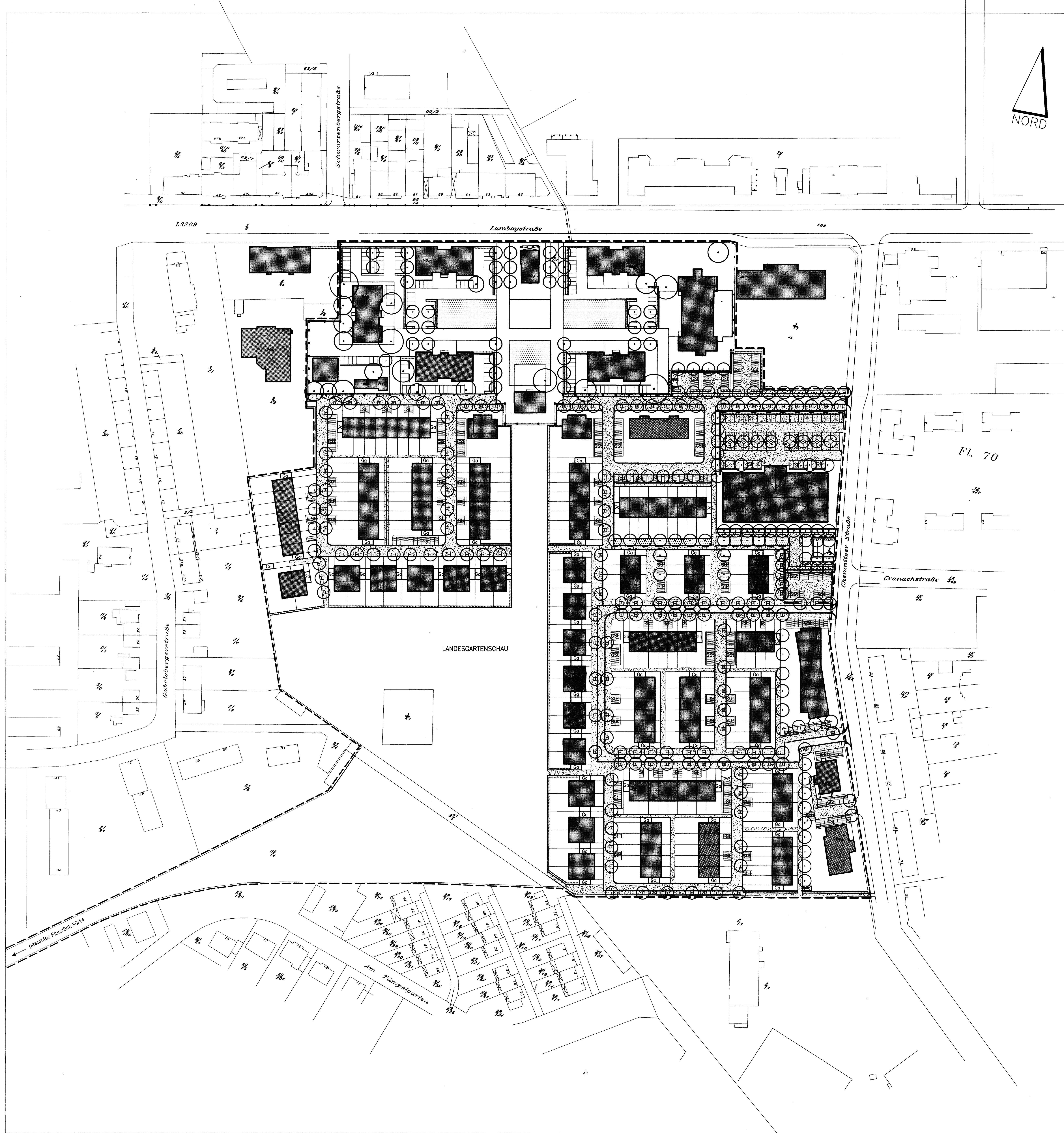
Hanau, 18.11.1998

SIEGEL

gez. Weicker

Baudirektor

Entwurf: Heim & Wolk Architekten, Friedrichstraße 35, 63450 Hanau



Vorhaben- und Erschließungsplan „Françoiskaserne“ Nr. 2
- Vorhabenbezogener Bebauungsplan gem. § 12 BauGB
- Ergänzende Festsetzungen „Grünordnungsplan“ zum Bebauungsplan

Textliche Festsetzungen

Grundlagen der Textlichen Festsetzungen sind das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141), die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 27.01.1990 (BGBl. I S. 132), sowie die Hessische Bauordnung (HBO) vom 20.12.1993 (GVBl. II 361-97).

Der Geltungsbereich des Grünordnungsplanes wird im Norden durch die Lambaystraße und im Osten durch die Chernitzer Straße begrenzt, im Nordwesten durch die Flurstücke 2/25, 2/26 und 3/23, und umfasst das Gelände der Landesgartenschau 2002 einschließlich des gesamten Flurstücks 30/14.

1. Erhaltung von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Festsetzung gemäß § 9 (1) Nr. 25b BauGB i. Verb. M. § 9 (1) Nr. 20 BauGB

Der vorhandene Bewuchs ist, soweit möglich, zu schonen, der Baumbestand ist während der Bauzeit nach DIN 18920 zu schützen. Kranke und abgängige Bäume (Linden und Kastanien) im Kasernenbereich, die nicht mehr durch Pflegemaßnahmen auf längere Sicht zu erhalten sind, sind zu entfernen. Bei ihrem Ersatz ist die zuständige Denkmalschutzbehörde zu beteiligen.

2. Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern, sonstige Anpflanzungen

Standortfestsetzungen
Festsetzung gemäß § 9 (1) Nr. 25a BauGB i. Verb. M. § 9 (1) Nr. 20 BauGB

2.1. Straßenbäume

Die in der Planzeichnung dargestellten Baumstandorte sind grundsätzlich einzuhalten. Die anzupflanzenden Bäume sind zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen. Im Falle von Konflikten mit Ver- und Entsorgungsleitungen sind geringfügige Abweichungen möglich, allerdings nur im Rahmen eventueller Fluchlinien. Im Bereich des denkmalgeschützten Gebäudeensembles der François-Kaserne sind ausschließlich Linden, 5x verpflanzt, Stammumfang 25/30, Höhe 500-700, Kronenansatz ca. 3m, zu verwenden. Die Wuchsfächer sind offen, mit einer Mindestfläche von 6 m² (bei Straßen- und Parkflächenbegleitgrün: Mindestbreite des Pflanzstreifens 100cm), herzustellen. Ansonsten sind Bäume folgender Wuchsklasse anzupflanzen: 4x verpflanzt, Stammumfang 20/25cm, Kronenansatz nicht unter 3m. Für die Baumreihen erkennbar fluchtender Straßen- bzw. Wegräume ist jeweils nur eine Baumart zu verwenden. Die Baum-scheiben sind in einer Größe von 200x200cm herzustellen. Der Stammbereich ist durch wirksame Maßnahmen (z.B. Auf-fahrtsschutz) zu schützen. Es sollen folgende Arten verwendet werden:

Prunus avium „Plena“ o.ä.	Süß-Kirsche, Vogel-Kirsche
Malus-Sorten	Apfel
Pyrus calleryana „Chanticleer“	Stachelbirne,
sowie bei mind. 8m Abstand von Gebäuden:	Sumpf-Eiche (als genügend
Quercus palustris	lichte großkronige Baumart)

2.2. Hecken

Die Hecken im Bereich des denkmalgeschützten Gebäudeensembles der François-Kaserne sind einheitlich mit heimischen Arten (wie Hainbuche, Liguster, Rotbuche) oder eingebürgerten Arten (wie Felsenbirne, Kolkwitzie, Spiree) und einer Höhe von 100-125cm anzupflanzen.

Für die ansonsten festgesetzten Hecken wird die Verwendung von Hainbuche, Liguster oder Eibe empfohlen. Für die an das offene Parkgelände der Landesgartenschau 2002 angrenzenden Hecken ist einheitlich nur eine Art zu verwenden.

3. Nicht überbaute / nicht überbaubare Grundstücksfläche

Festsetzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 u. 25a BauGB sowie § 87 Abs. 1 Nr. 5 HBO i. V. m. § 87 Abs. 4 HBO und § 9 Abs. 4 BauGB

Für die nicht überbauten Flächen innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen gelten dieselben Festsetzungen wie für die nicht überbaubaren Grundstücksflächen.

3.1. Grundstücksfreifläche

Im Bereich des denkmalgeschützten Gebäudeensembles der François-Kaserne sind die in der Planzeichnung dargestellten Baumstandorte verbindlich. Es sind ausschließlich Linden, 5x verpflanzt, Stammumfang 25/30, Höhe 500-700, Kronenansatz ca. 3m, zu verwenden. Die Wuchsfächer sind offen, mit einer Mindestfläche von 6 m² (bei Straßen- und Parkflächenbegleitgrün: Mindestbreite des Pflanzstreifens 100cm), herzustellen. Für befestigte Flächen (Wege und Stellplätze) ist Basaltplaster bindend. Die Gestaltung der Freiflächen ist mit dem Stadtplanungsausschuss der Stadt Hanau abzustimmen. Bauliche Einrichtungen für die Gartenschau (Zugangskontrolle, Hinweischilder, Kunst, u.ä.) sind in deren Eingangsbereich zu dulden.

Im Allgemeinen Wohngebiet sind mindestens 70% der Grundstücksfreifläche als Garten- oder Grünfläche anzulegen und zu unterhalten. Der Koniferenanteil ist auf 10% der Gehölzfläche je

Grundstück zu begrenzen. Bei der Gehölzauswahl sind neben heimischen Arten (wie Hainbuche, Liguster, Rotbuche) auch eingebürgerte Arten (wie Felsenbirne, Kolkwitzie, Spiree) zulässig. Der Anteil dieser Gehölzarten darf nicht mehr als 50% sein.

Als einheimische Gehölze gelten generell die in der entsprechenden Liste des Magistrats der Stadt Hanau, Ordnungs- und Umweltamt, aufgeführten Arten.

Die an die öffentlichen Grünflächen der Landesgartenschau angrenzenden Hausgärten können in die Vorbereitung und die Veranstaltung der Landesgartenschau Hessen 2002 für hausgartenspezifische Themen einbezogen werden.

3.2. Gestaltung im Vorgartenbereich

Die Flächen zwischen Straßenbegrenzungslinie und vorderer Baugrenze sind grundsätzlich als zusammenhängende Grünfläche zu gestalten und zu unterhalten. Nutzgärten sind im Vorgartenbereich unzulässig. Vorgärten dürfen nur durch Zuwegungen zum Gebäude und Zufahrten zu Garagen und Stellplätzen unterbrochen werden. Vorgärten sind mit mindestens 20% an holzartigen Gewächsen herzustellen.

3.3. Stellplätze und Garagen

Stellplätze und Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen oder innerhalb der vorbezeichneten Flächen zulässig. Die Stellplätze sind entsprechend der Stellplatzanzahl außer Kraft. Es sind nur die im Grünordnungsplan dargestellten Stellplätze nachzuweisen. Die Maße der Stellplätze betragen generell 4,30 x 2,30m mit 0,70m Überstand. Die Stellplätze am SB-Markt und die in der Planzeichnung gekennzeichneten mit einer Pergola oder einem Carport zu überbauenden Stellplätze besitzen eine Breite von 2,50m.

Die Pergolen über den in der Planzeichnung entsprechend bezeichneten Stellplätzen müssen folgende Merkmale aufweisen:

Baubreite:	2,50m
Tiefe:	5,00m
Lichte Höhe (Oberkante der Pfetten):	2,20m
Mindeststärke der Pfosten:	14x14cm
Mindeststärke der Pfetten und Übergüte:	8x16cm
Material:	Holz
Farbe:	Materialfarbe oder ge-
	deckte Farbton, lasie-
	rend

Die Pergolen können – auch nachträglich – in Carports umgewandelt werden. In diesem Fall ist die Dachfläche extensiv zu begrünen. Die Pergolen sind hierzu lediglich durch eine Dachkonstruktion aus Holz mit einer ausreichenden Dachdichtung abzudecken; die Stärke der Vegetationstragschicht muß 7cm betragen.

Für die Detailgestaltung maßgeblich ist die im jeweiligen Verbund zuerst errichtete satzungsgemäße Pergola (bzw. Carport).

4. Verkehrsflächen und sonstige befestigte Flächen

Festsetzung gemäß § 9 (1) Nr. 20 BauGB

Geh- und Fahrwege, Grundstückszufahrten und Stellplätze sind mit luft- und wasserdurchlässigen Belägen zu befestigen, soweit dies nicht der Eigenart notwendiger Nutzung entgegensteht. Es ist entsprechend der vorgesehenen Nutzung Material mit möglichst großem Fugenanteil zu verwenden. Im Bereich der François-Kaserne ist Basaltplaster zu verwenden, in den übrigen Bereichen Betonwerksteinpflaster „Tegula Tec“. Ausnahmen sind zwei südlich des gepl. SB-Marktes von der Chernitzer Straße nach Westen verlaufende Erschließungsstraßen, für die Asphaltbelag vorgesehen ist. Die Stellplätze im Bebauungsgebiet sind, mit Ausnahme der dem SB-Markt zugeordneten Plätze, ausschließlich mit „Tegula Tec“ und Rasenfuge vorzusehen.

5. Wandbegrenzungen

Festsetzung gemäß § 9 (1) Nr. 25 BauGB i. V. m. § 9 (1) Nr. 20 BauGB

Die Fassade des SB-Marktes ist an auf mehr als 6m geschlossenen Wandflächen mit Rankhilfen zu versehen und mit Arten der folgenden Aufzählung zu begrünen:

Waldrebe, Jelängerjelleber, Efeu, Wilder Wein, Winterjasmin.

6. Einfriedungen

Festsetzung gemäß § 87 Abs. 1 Nr. 3 HBO i. V. m. § 87 Abs. 4 HBO und § 9 Abs. 4 BauGB

Soweit Einfriedungen vorgesehen sind, sind Holzzäune (senkrechte Lattenzäune), Hecken oder begrünte Maschendraht- bzw. Stabgitterzäune straßenseitig bis zu einer Höhe von 120 cm zulässig. Bei Ausführungen mit Sockel dürfen diese 30cm Höhe nicht überschreiten. Die Trennung zwischen den privaten Parzellen hat nur mit Hecken, Maschendrahtzaun oder Stabgitterzaun, Höhe bis 90cm, zu erfolgen. Im Ensemble der historischen François-Kaserne sind Einfriedungen nicht zulässig.

Legende

- | | |
|---|---|
| --- Geltebereichsgrenze | Asphaltdecke |
| --- Ensemblegrenze (hist. Kasernenanlage) | Betonwerksteinpflaster „Tegula Tec“ |
| ■ Gebäude | Betonwerksteinpflaster mit Rasenfuge „Tegula Tec“ |
| ○ Zu erhaltender Baum | St Stellplatz |
| ○ Anzupflanzender Baum | StP Stellplatz unter Pergola, zum Carport abwandbar |
| --- Anzupflanzende Hecke | GSt Gemeinschaftsstellplatz |
| ■ Begrünte öffentliche Fläche | Gg Garage |
| □ Grundstücksfreifläche | |



Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 2
Stadt HANAU „Françoiskaserne“

PLANINHALT :
GRÜNORDNUNGSPLAN

M. 1: 750 | DATUM : 14.04.1998
HEINZ H. ECKBRECHT
FRIEDR. LANDSCHAFTSARCHITEKT BDIA
NACHTGALLENWEG 17-65779 KELKHEIM
TEL.: 06195/63424 FAX : 63430

PLAN-NR. :
PLANGRÖSSE : A0
BEARBEITET : UE
GEÄNDERT : 27.08.98

BAUHERR :
K.M. BouKonzept GmbH
Francois-Kaserne
Bauträger & Co.KG
Dörnigheimer Str. 4
63452 Hanau

HEIM & WÖLK ARCHITEKTEN
FRIEDRICHSTR. 35, 63450 HANAU, TEL:06181/93710-FAX 937131
BND FRIEDRICH-INGENIEURE
FRIEDRICH-EBERT-ANLAGE 11a - 63450 HANAU
TEL: 06181/362000 - FAX 362100