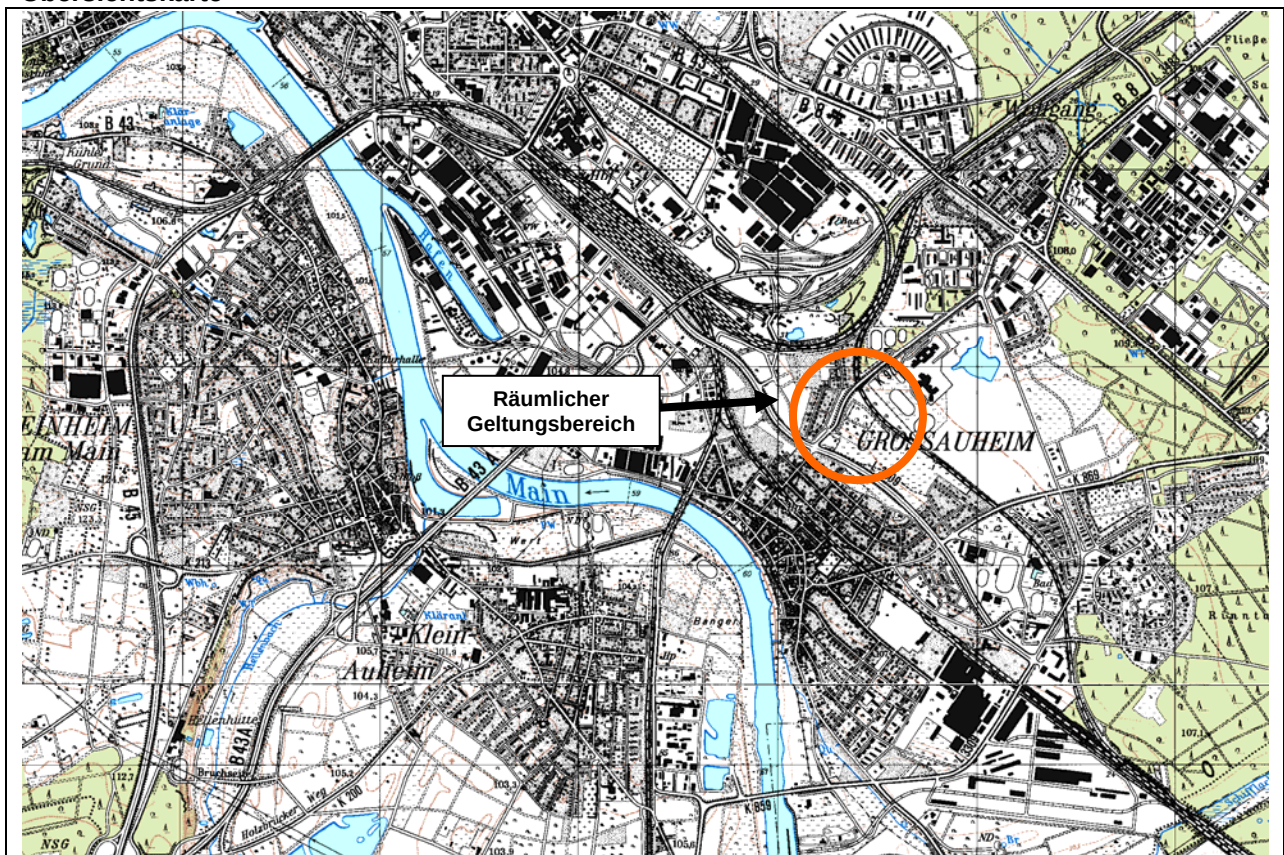


Textliche Festsetzungen

Planstand: 20.04.2011 – Fassung zum Satzungsbeschluss

Übersichtskarte



Nutzungsmatrix

lfd. Nr.	Baugebiet	GRZ	GFZ	Z	Bauweise	TH*	FH*
1	WA	0,4	0,8	II	o	6,5 m	11 m

* Bezugspunkt für die Höhenermittlung ist die Fahrbahnoberkante (Scheitelpunkt) der das jeweilige Grundstück erschließenden Straße, gemessen lotrecht vor der Gebäudemitte.

Bei Konkurrenz von GRZ und überbaubarer Grundstücksfläche gilt die engere Festsetzung.

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S.2414), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585),
Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466),
Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58),
Hessische Bauordnung (HBO) vom 18.06.2002 (GVBl. I S. 274), zuletzt geändert durch Gesetz vom 25.11.2010 (GVBl. I S. 429).

2 Textliche Festsetzungen

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

2.1.1 Ausschluss von ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (§ 1 Abs. 6 BauNVO)

Im Allgemeinen Wohngebiet sind die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) unzulässig.

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

2.2.1 Höhe baulicher Anlagen (§ 16 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO und § 18 Abs. 1 BauNVO)

Der untere Bezugspunkt für die Höhenermittlung ist die Fahrbahnoberkante der das jeweilige Grundstück erschließenden Straße, gemessen lotrecht vor der Gebäudemitte. Bei Eckgrundstücken gilt die Traufseite als Bemessungsgrundlage.

2.3 Flächen für Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB und § 12 Abs. 6 BauNVO)

2.3.1 Stellplätze sind jeweils nur innerhalb der entsprechend festgesetzten Flächen zulässig.

2.3.2 Nebenanlagen über 20 m³ Brutto-Rauminhalt sind außerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen unzulässig.

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

Gehwege sowie Hofflächen auf den Baugrundstücken sind in wasserdurchlässiger Bauweise zu befestigen (z.B. wassergebundene Wegedecken, weitfugige Pflasterungen, Rasenpflaster, Schotterrasen oder Porenpflaster).

2.5 Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Passiver Schallschutz für schutzbedürftige Räume

Im Geltungsbereich sind innerhalb der gekennzeichneten Flächen bei Neubau-, Umbau-, Erweiterungs- und Sanierungsmaßnahmen auf Grund der Verkehrslärmimmissionen, gemäß § 9 BauGB für Räume, die nicht nur dem vorübergehenden Aufenthalt von Personen dienen, bauliche Vorkehrungen zur Lärminderung zu treffen.
Zum Schutz der Aufenthaltsräume gegen Außenlärm ist nachzuweisen, dass die Anforderungen an die Luftschalldämmung der Außenbauteile gemäß Ziffer 5 und Tabelle 8 und 9 der DIN 4109 („Schallschutz im Hochbau – Anforderungen und Nachweise“, Ausgabe 1989) erfüllt werden.

Aufenthaltsräume von Wohngebäuden, für die im Gutachten FRITZ GmbH Nummer 10126-VSS-1 vom 13.04.2010, Anhang 4.2, der Lärmpegelbereich IV oder größer gilt, sind mit Schallschutzfenstern und schallgedämmten Lüftungseinrichtungen auszustatten [vgl. auch die untenstehende Grafik].

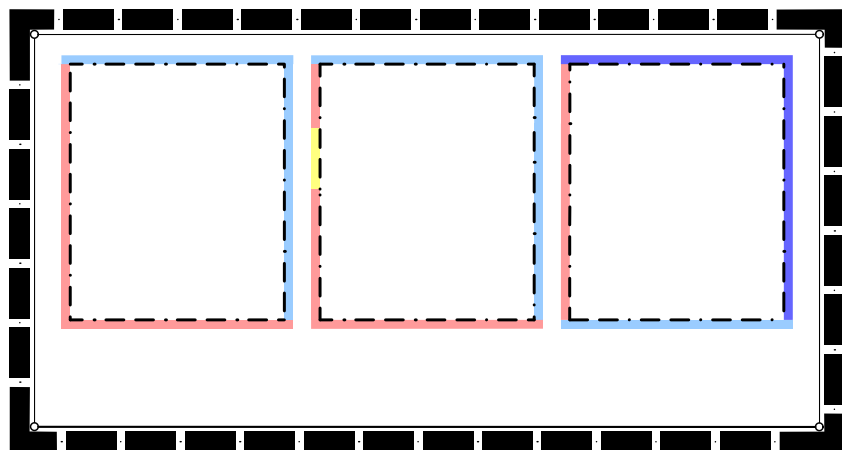
Für die übrigen Aufenthaltsräume gilt, dass die baulichen Vorkehrungen zur Lärminderung dem im Gutachten FRITZ GmbH Nummer 10126-VSS-1 vom 13.04.2010, Anhang 4.2, ermittelten Lärmpegelbereich entsprechen müssen. Der Einbau schallgedämmter Lüftungseinrichtungen in die Aufenthaltsräume wird empfohlen. [vgl. auch die untenstehende Grafik].

Die Einhaltung der oben genannten Anforderungen an den baulichen Schallschutz ist nachzuweisen.

Lärmpegelbereiche gemäß Gutachten FRITZ GmbH Nummer 10126-VSS-1 vom 13.04.2010, Anhang 4.2

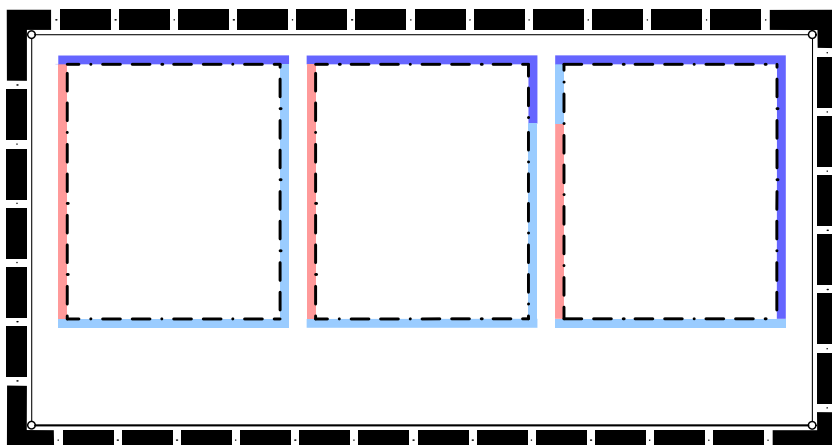
Immissionshöhe: Erdgeschoss

LPB I	= 55 db(A)
LPB II	= 60 db(A)
LPB III	= 65 db(A)
LPB IV	= 70 db(A)



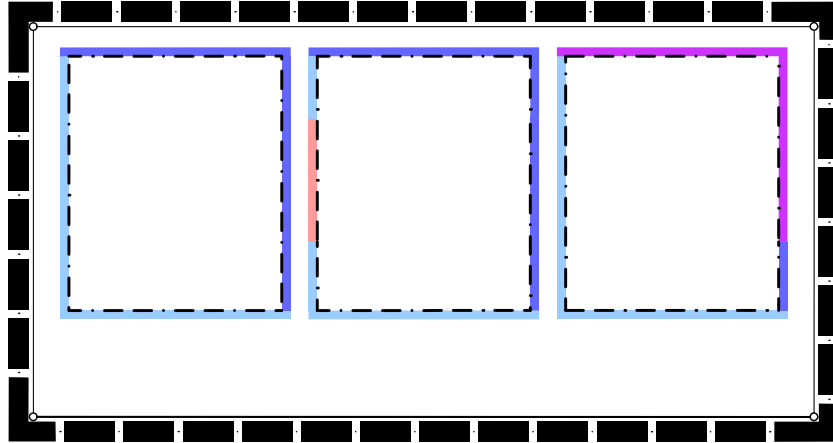
Immissionshöhe: 1. Obergeschoss

LPB II	= 60 db(A)
LPB III	= 65 db(A)
LPB IV	= 70 db(A)



Immissionshöhe: Dachgeschoss

LPB II	= 60 db(A)
LPB III	= 65 db(A)
LPB IV	= 70 db(A)
LPB V	= 75 db(A)



2.6 Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

2.6.1 Anpflanzung von standortgerechten Laubgehölzen

Artenliste:

Bäume:

Acer campestre – Feldahorn
 Acer platanoides `Cleveland`, `Columnare` oder `Emerald Queen` – Spitzahorn
 Carpinus betulus – Hainbuche
 Crataegus laevigata `Paul's Scarlet` – Rotdorn
 Malus div. spec – Zierapfel
 Prunus div spec. – Zierkirsche und -pflaume
 Sorbus aucuparia – Eberesche
 Sorbus aria / intermedia – Mehlbeere
 Tilia cordata `Greenspire` oder `Rancho` – Winterlinde

Sträucher:

Amelanchier in Arten – Felsenbirne
 Cornus sanguinea – Roter Hartriegel
 Corylus avellana – Hasel
 Crataegus monogyna/laevigata – Weißdorn
 Ligustrum vulgare – Gemeiner Liguster
 Malus sylvestris – Wildapfel
 Pyrus communis – Wildbirne
 Rosa canina agg. – Hundsrose
 Rosa div. spec. – Strauch- und Kletterrosen
 Sambucus nigra – Schwarzer Holunder
 Viburnum lantana – Wolliger Schneeball

Bei Anpflanzung nach Symbolen in der Plankarte (PlanzV'90 Ziffer 13.2.): bei dem Strauchsymbol Anpflanzung mind. 5 Einzelpflanzen je Symbol.

Eine Verschiebung der Pflanzungen von bis zu 5 m gegenüber den in der Plankarte festgesetzten Standorten ist zulässig.

2.6.2 Anpflanzung von Laubbäumen gem. Plankarte (Hochstämme, Mindest-Pflanzqualitäten: 3xv., m.B., STU 14-16 cm)

Artenliste:

Acer campestre – Feldahorn
Acer platanoides `Cleveland`, `Columnare` oder `Emerald Queen` – Spitzahorn
Carpinus betulus – Hainbuche
Crataegus laevigata `Paul's Scarlet` – Rotdorn
Malus div. spec – Zierapfel
Prunus div spec. – Zierkirsche und -pflaume
Sorbus aucuparia – Eberesche
Sorbus aria / intermedia – Mehlbeere
Tilia cordata `Greenspire` oder `Rancho` – Winterlinde

Obstbäume (H., 2xv, STU 8-10)

Malus domestica – Apfel
Prunus avium – Kulturkirsche
Pyrus communis – Birne

Bei Anpflanzungen außerhalb größerer Grünflächen ist eine als Pflanzinsel anzulegende Baumscheibe > 5 m² je Baum vorzusehen.

Eine Verschiebung der Pflanzungen von bis zu 5 m gegenüber den in der Plankarte festgesetzten Standorten ist zulässig.

3 Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften (Satzung gemäß § 81 Abs. 1 HBO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB)

3.1 Gebäudegestalt (§ 81 Abs. 1 Nr. 1 HBO)

3.1.1 Dachform und Dachneigung

Zulässig sind Dächer mit gegeneinander laufenden Dachflächen und einer Neigung von 30° bis 40°.

Bei Nebengebäuden sind neben Dächern, die sich in Form und Konstruktion an den Dächern der Hauptgebäude orientieren, auch flach geneigte Dächer unter 10° zulässig.

3.1.2 Dacheindeckung

Zulässig sind Tonziegel und Dachsteine von ziegelrot bis braunrot. Bei Nebengebäuden können hiervon abweichende Materialien verwendet werden.

Anlagen zur aktiven Nutzung von Sonnenenergie (Solar- und Fotovoltaikanlagen) sind zulässig.

3.1.3 Dachaufbauten, Dacheinschnitte und Dachflächenfenster

Dachgauben, Dachflächenfenster und Dacheinschnitte müssen einen Mindestabstand von 1,50 m zur Giebelwand aufweisen. Die Gesamtbreite mehrerer Dachaufbauten, Dacheinschnitte und Dachflächenfenster darf max. 2/3 der jeweiligen Trauflänge, gemessen an der Gebäudeaußenwand, betragen.

Der First von Dachaufbauten bzw. die Oberkante von Dacheinschnitten muss mindestens 0,90 m unter der Oberkante des Firstes der Hauptdachfläche liegen. Gauben in zweiter Reihe sind nicht zulässig.

Dachgauben müssen bei zusammenhängenden Hausgruppen in Form und Material einheitlich ausgeführt werden.

3.2 PKW-Stellplätze (§ 81 Abs. 1 Nr. 4 HBO)

3.2.1 PKW-Stellplätze sind in wasserdurchlässiger Weise mit Rasenkammersteinen, Schotterrassen oder Pflaster zu befestigen.

3.2.2 Innerhalb des als Fläche für die Anlage von Stellplätzen gekennzeichneten Bereiches ist die Anlage von Carports zulässig; Einzel- und Reihengaragen sind unzulässig.

Zusammenhängende Carports oder Pergolen sind in ihrer Gestaltung einheitlich auszubilden.

3.3 Begrünungen (§ 81 Abs. 1 Nr. 5 HBO)

Mindestens 30 % der Grundstücksfreiflächen sind mit einheimischen, standortgerechten Laubgehölzen sowie bewährten Hochstammobstbäumen zu bepflanzen. Die nach den bauplanungsrechtlichen Festsetzungen anzupflanzenden Laubbäume und -sträucher können zur Anrechnung gebracht werden. Blühende Ziersträucher und Arten alter Bauerngärten können bis zu 25 % der Einzelpflanzen eingestreut werden.

4 Wasserrechtliche Festsetzungen

(Satzung gemäß § 37 Abs. 4 Satz 2 und 3 HWG i. V. m. § 9 Abs. 4 BauGB)

Das Niederschlagswasser von nicht dauerhaft begrünten Dachflächen ist in Zisternen mit einer Größe von insgesamt 10 m³ zu sammeln und als Brauchwasser zur Gartenbewässerung zu verwerten, sofern wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen.

Der Zisternenüberlauf ist an den bestehenden Mischwasserkanal anzuschließen. Eine über den natürlichen Bodeneintrag hinausgehende gezielte Versickerung von Niederschlagswasser im Plangebiet wird ausgeschlossen.

5 Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

5.1 Bodendenkmäler

Werden bei Erdarbeiten Bau- oder Bodendenkmäler bekannt, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen (Abt. Archäologische Denkmalpflege) oder der unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige im unveränderten Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung des Fundes zu schützen (§ 20 HDSchG).

5.2 Grundwassernutzung

Für das Plangebiet besteht ein Grundwassernutzungsverbot.

5.3 Fernwärmeversorgung

Das Vorhabengebiet liegt innerhalb des Geltungsbereichs der „Satzung über die Fernwärmeversorgung der Stadt Hanau für das Gebiet „In den Waldwiesen“. Die Satzung regelt die Energieversorgung der Gebäude mit Fernwärme und ist anzuwenden.

5.4 Altlasten

Werden innerhalb des Geltungsbereiches im Rahmen von Baumaßnahmen Bodenkontaminationen oder sonstige Beeinträchtigungen festgestellt, von denen eine Gefährdung für Mensch und Umwelt ausgehen kann, ist umgehend das Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Staatliches Umweltamt Frankfurt zu informieren.

5.5 Artenschutzrechtlicher Hinweis

Die Baufeldvorbereitung sowie Rückschnitte oder Rodungen von Gehölzen dürfen gemäß § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG nur zu Zeitpunkten außerhalb der Brutzeit (01. Oktober bis 01. März) durchgeführt werden.

5.6 Artenschutzrechtliche Empfehlung zum Anbringen von Vogelnistkästen

Nistkästen können von verschiedensten Vogelarten, aber auch von weiteren nützlichen Gästen wie Fledermäusen, Kleinsäugern und Hummeln etc. genutzt werden und sollten auf die verschiedenen Arten zugeschnitten sein.

In Siedlungsbereichen bieten sich meist die üblichen Höhlenbrutkästen an, welche einer Reihe von Vogelarten Brutraum bieten können. Um einen sinnvollen Beitrag zur Förderung der Vogelwelt zu leisten sollten jedoch folgende Faktoren gewährleistet sein.

Die Nistkästen sollten:

- im Bereich oder in der Nähe von Gartenflächen mit genügend Nahrungsangeboten und gleichzeitig möglichst geringen Störungen aufgehängt werden,
- an Bäumen oder unter Dachgiebeln etc. aufgehängt werden,
- so aufgehängt werden, dass Beutegreifer wie Katzen, Marder etc. die Kästen nicht erreichen
- im Herbst angebracht werden, da dies besonders erfolgversprechend ist, da viele Vogelarten ihre späteren Brutplätze schon im Vorjahr festlegen,
- mit dem Ausflugsloch ca. in Richtung Süden ausgerichtet werden, jedoch unbedingt nicht zur Wetterseite ausgerichtet sein,
- gerade oder aber leicht nach vorne geneigt aufgehängt werden, um Ansammlungen von Wasser zu verhindern,
- im Herbst gründlich (ohne Verwendung von chemischen Reinigungsmitteln) gereinigt werden.