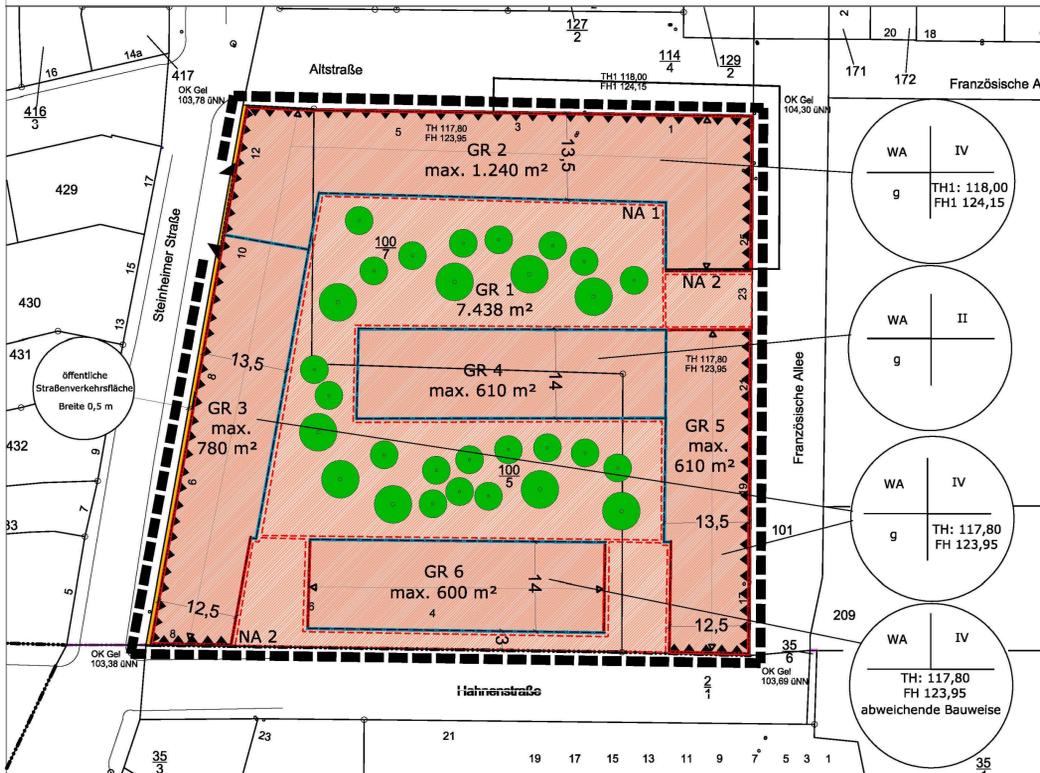


# STADT HANAU VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN NR. 29 "WESTCARRÉ"



## Planbild

Maßstab 1:500

## ZEICHENERKLÄRUNG gemäß Planzeichenverordnung

Nutzungsschablone:	Art der baulichen Nutzung, z.B. WA	Zahl der Vollgeschosse, z.B. II
	Bauweise, z.B. geschlossene Bauweise	TH: Traufhöhe, z.B. 117,80 m üNN
<b>Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)</b>		
Allgemeines Wohngebiet, WA (§ 4 BauNVO)		
<b>Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)</b>		
z. B. GR 6 max. 600 m², Grundfläche (GR)		
z. B. IV, Zahl der Vollgeschosse		
z. B. TH 117,80, Traufhöhe in Metern über Normalnull (NN)		
z. B. FH 123,95, Firsthöhe in Metern über Normalnull (NN)		
<b>Bauweisen, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)</b>		
Baulinie		
Baugrenze		
geschlossene Bauweise		
Gebäudestellung (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB) Firstrichtung		
<b>Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)</b>		
Straßenverkehrsfläche (öffentlich)		
<b>Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 und Abs. 6 BauGB)</b>		
Anpflanzen von Bäumen (Standorte sind unverbindliche Vorschläge)		
<b>Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Tiefgaragen (§ 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB)</b>		
NA 1: Nebenanlage Zweckbestimmung: Innenhofbegrünung		
NA 2: Nebenanlage Zweckbestimmung: Torgögen, Treppenanlagen, Aufzüge, Einfriedungen		
<b>Sonstige Festsetzungen und Planzeichen</b>		
Einfahrtbereich		
Vorkerkerungen entlang der Fassade zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des BImSchG (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)		
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)		
<b>Darstellungen ohne Normcharakter</b>		
Bestandsgebäude, Hausnummer		
Flurstücksgrenzen		
Flurnummer		
Flurstücksnummer		
Vermaßung in Meter, z.B. 6,5 m		

## 1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

- Allgemeines Wohngebiet - WA (§ 4 BauNVO)**  
Anlagen für Verwaltungen (§ 4 Abs. 3 Ziff. 3 BauNVO) sowie sonstige nicht störende Gewerbebetriebe (§ 4 Abs. 2 Ziff. 2 BauGB) sind ausnahmsweise zulässig. Die der Versorgung des Gebietes dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe (§ 4 Abs. 2 Ziff. 2 BauNVO) sind nicht zulässig. Anlagen für gesundheitliche und soziale Zwecke sind ausnahmsweise zulässig (§ 4 Abs. 2 Ziff. 3 BauNVO). Anlagen für kirchliche, kulturelle und sportliche Zwecke (§ 4 Abs. 2 Ziff. 3 BauNVO) sind auch ausnahmsweise nicht zulässig. Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Gartenbaubetriebe und Tankstellen (§ 4 Abs. 3 Ziff. 1; 3; 4; 5 BauNVO) sind auch ausnahmsweise im WA-Gebiet nicht zulässig. Räume für freie Berufe sind gemäß § 13 BauNVO zulässig.
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**
  - Grundfläche (§ 19 BauNVO)**  
Für das Plangebiet werden maximal zulässige Grundflächen (GR) für die Tiefgarage (GR 1) und für die Gebäude (GR 2, GR 3, GR 4, GR 5, GR 6) festgesetzt. Der gesamte Geltungsbereich kann mit einer Tiefgarage unterbaut werden. Abweichend zu den Regelungen der BauNVO sind die Flächen für Terrassen, Dachüberstände, Balkone und Vordächer nicht Bestandteil der hier festgesetzten Grundflächen. Balkone und Terrassen sind im Rahmen der weiteren Festlegungen dieses Bebauungsplans zulässig.
  - Vollgeschosse (§ 20 BauNVO)**  
Für die Blockrandbebauung (GR 2, GR 3, GR 5, GR 6) sind maximal 4 Vollgeschosse zulässig. Für die Innenhofbebauung (GR 4) sind 2 Vollgeschosse zulässig (§ 16 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO).
  - Höhe der baulichen Anlagen**  
Die maximale Traufhöhe (TH) der Bebauung beträgt im Mittel 117,80 m üNN, bezogen auf die jeweilige Blockseite. Die Traufhöhe bemisst sich nach dem Schnittpunkt der Dachhaut mit der Außenwand. Die maximale Firsthöhe (FH) beträgt im Mittel 123,95 m üNN (s. Systemschnitt). In einem festgelegten Teilbereich (Ecke Alstraße/ Französische Allee) dürfen die maximale Trauf- und Firsthöhe um bis zu 20 cm überschritten werden. Die Traufhöhe (TH) beträgt hier im Mittel 118,00 m üNN, bezogen auf die jeweilige Blockseite. Die maximale Firsthöhe (FH1) beträgt in diesem Teilbereich im Mittel 124,15 m üNN. Die Tiefgarage ist mit einer maximalen Oberkante der Betondecke von 80 cm über der Gehwegoberkante zulässig.
- Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**  
Entlang der Steinheimer Straße, der Alstraße und der Französischen Allee wird eine geschlossene Bauweise festgesetzt (§ 22 Abs. 3 BauNVO). Entlang der Hahnenstraße wird eine abweichende Bauweise festgesetzt (§ 22 Abs. 4 BauNVO). Der überbaubare Bereich ist durch Baulinien und Baugrenzen gekennzeichnet. Entlang der Steinheimer Straße ist die Baulinie um 0,5 m von der Grundstücksgrenze zurückgesetzt. Vor- und Rücksprünge auf der Gehweghinterkante von maximal 15 cm sind zulässig.

- Rücksprünge von max. je 50 cm sind an den gebelseitigen Baulinien (GR 6), den zum Innenhof ausgerichteten Baulinien (Traufseite an GR 3 und GR 5) gegenüber GR 6 und an der Lücke (zwischen GR 2 und GR 5) der Blockrandbebauung zulässig. Entlang der Hahnenstraße und zum Innenhof ist eine Überschreitung der Baugrenze/ Baulinie um 2,0 m durch Balkone zulässig. Eine Überschreitung der Baulinien entlang der Steinheimer Straße und der Alstraße sowie an den Giebelseiten durch Balkone, Loggien, Dacheinschnitte und Erker mit einer maximalen Auskrägung von 50 cm ist oberhalb des Erdgeschosses zulässig. Eine Überschreitung der Baulinie entlang der Französischen Allee mit einer maximalen Auskrägung von 30 cm ist oberhalb des Erdgeschosses zulässig. Die Tiefgarage (GR 1) ist innerhalb und außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.
- Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**  
Als Ausgleichsmaßnahme, aber auch aus Gründen des allgemeinen Artenschutzes sind im Siedlungsbereich, beim Neubau von Gebäuden an geeigneten Standorten Nisthilfen für Vögel (Haussperling, Mauersegler, Mehlschwalbe) sowie für Fledermäuse aufzuhängen oder einzubauen sowie bei der Freiflächengestaltung entsprechende Gehölzpflanzungen vorzunehmen. Die Niststätten sind in angemessener Anzahl im Plangebiet unter dem Dachtrauf in die Fassade einzubauen. Dabei ist darauf zu achten, dass mindestens 5 Niststätten nebeneinander angeordnet werden.
  - Flächen für Nebenanlagen sowie Flächen für Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)**  
Pro Wohneinheit ist im Plangebiet gemäß § 81 Abs. 3 HBO und § 44 Abs. 2 BauGB in Verbindung mit § 9 Abs. 4 BauGB ein Stellplatzschlüssel von 1,2 nachzuweisen; im übrigen gilt die jeweils gültige Hanauer Stellplatzsatzung. Gemäß § 14 Abs. 2 BauNVO sind die der Versorgung der Baugebiete mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienenden Nebenanlagen zulässig, auch soweit für sie keine besonderen Flächen festgesetzt sind. Das gilt auch für fernmeldetechnische Nebenanlagen sowie für Anlagen für erneuerbare Energien. Innerhalb der in der Planzeichnung gekennzeichneten Flächen (NA 1) sind Gebäudezuwegungen und Spielgeräte für Kleinkinder, Bewohnerterrassen, Müllstellplätze und Fahrradstellplätze anzuordnen. Auf den in der Planzeichnung dargestellten Flächen für Nebenanlagen (NA 2) sind neben den in (NA 1) genannten Nebenanlagen auch Treppenanlagen, Behindertentrampen, Behinderten-Aufzüge, Einfriedungen und Torgögen möglich. Die außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen liegenden Bereiche sind gärtnerisch anzulegen und zu pflegen. Bäume, Sträucher und sonstige Bepflanzungen im Innenhof sind anzulegen und dauerhaft zu pflegen; die dargestellten Standorte sind unverbindliche Vorschläge. Im Innenhof wird eine Substratstärke von min. 70 cm festgesetzt; diese Aufbauhöhe gilt nicht für Wege.
  - Flächen für Anlagen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 23 und 24 BauGB)**  
An den gekennzeichneten Fassaden sind bei Neu-, Um-, Sanierungs- und Erweiterungsbauten aufgrund der Verkehrslärmimmissionen gemäß § 9 BauGB für Räume, die nicht nur dem vorübergehenden Aufenthalt von Personen dienen, bauliche Vorkerkerungen zur Lärminderung zu treffen. Zum Schutz der Aufenthaltsräume gegen Außenlärm ist sicherzustellen, 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. Ein rechnerischer Nachweis, dass die Luftschalldämmung von Außenbauteilen ausreicht, ist für alle Fassadenbereiche ab dem Lärmpegelbereich III erforderlich. Im Geltungsbereich des Bebauungsplans können Kaminöfen ausnahmsweise zugelassen werden, wenn die Staubemissionswerte bei der Verbrennung denjenigen vom Gas gleichzusetzen sind oder Stauffilter verbaut werden.
  - Bindungen für die Erhaltung sowie Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)**  
Die gemäß den zeichnerischen Festsetzungen in der Plankarte festgesetzten Bäume sind mindestens in der Qualität als 10 größere und 20 kleineren Laubbäume zu pflanzen. Der Stammumfang bei den großen Bäumen muss mindestens STU 18/20 cm betragen.
  - Temporäre Stellplatznutzung (§ 9 Abs. 2 BauGB)**  
Nach Abriss der Bestandsgebäude ist die Nutzung des Grundstücks als Parkplatzfläche bis zum 31.01.2014 zulässig.
  - Textliche Festsetzung zum Vorhaben- und Erschließungsplan (§ 12 Abs. 3a in Verbindung mit § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB)**  
Gemäß § 12 Abs. 3a i. V. m. § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB wird für den Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplans (deckungsgleich mit dem Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans) über die Festsetzungen für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan hinaus festgesetzt, dass nur Vorhaben zulässig sind, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet hat. Änderungen des Durchführungsvertrags oder der Abschluss eines neuen Durchführungsvertrags sind zulässig.

## 2. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

- Abstandsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB und § 6 Abs. 11 HBO)**  
Zum Straßenraum ist (entlang der Baulinien) eine traufseitige Überschreitung der Abstandsflächen über die Straßenmitte hinaus um bis zu 70 cm und eine gebelseitige Überschreitung um bis zu 1,60 m abweichend zu § 6 Abs. 2 Satz 2 HBO gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB und § 6 Abs. 11 HBO bindend bestimmt und zulässig. Innenseitig des Grundstücks sowie an der südöstlichen Ecke zum Westgiebel Südcarré ist eine gebelseitige Überschreitung und Überdeckung von bis zu 2,80 m abweichend zu § 6 Abs. 3 Satz 1 HBO gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB und § 6 Abs. 11 HBO zulässig. Geländebezugspunkte für die Berechnung der Abstandsfläche sind straßenseitig die gemittelten Gehwegoberkanten entlang der Grundstücksgrenze. Innerhalb des Grundstücks (auch im Bereich von NA 2) sind die Geländebezugspunkte die gemittelte Gelände OK der geplanten Außenanlage am Gebäude.
- Dachgestaltung**
  - Dachgauben, Dachterrassen und Dacheinschnitte (§ 81 Abs. 1 Nr. 1 HBO § 3 (1) und § 9 BauGB)**  
Im Dachgeschoss sind Gauben und Dachterrassen als Dacheinschnitte zulässig. In GR 2, GR 3 und GR 5 sind straßenseitig Gauben und Dachterrassen als Dacheinschnitte mit einer Gesamtbreite von bis zu 55%, ohne Anrechnung der Treppenhäuser, bezogen auf die Gesamtgebäuelänge, zulässig. Zum Innenhof und zur Hahnenstraße hin sind auch Dachterrassen mit massiven Brüstungen und/oder Geländern zulässig.
  - Dachformen, Dachneigungen**  
Für die Blockrandbebauung, (GR 2, GR 3, GR 5, GR 6) viergeschossig mit ausgebautem Dach, wird eine Dachneigung von maximal 45° festgesetzt. An den Gebäuden entlang der Steinheimer Straße und der Französischen Allee sind auf der Nord- und Südseite Giebelseiten auszubilden. Für die Innenhofbebauung (GR 4), zweigeschossig mit ausgebautem Staffelgeschoss, wird die Dachform Flachdach oder flächengeeignetes Satteldach festgesetzt.
  - Dachüberstand**  
Entlang der Baulinien sind Dachüberstände von mindestens 50 cm bis maximal 80 cm auszubilden. Die Giebel können als Schildgiebel ohne Dachüberstand ausgebildet werden.

- Fassaden**  
An den Gebäuden sind entlang der Baulinie straßenseitig gestalterische Sockelzonen auszubilden. Die Brüstungshöhe der erdgeschossigen Fenster beträgt maximal 2,20 m über Oberkante Gehweg. Eine aus der vorhandenen Geländeeneigung resultierende Überschreitung von bis zu 10% ist zulässig. Die Hauszugänge der Blockrandbebauung entlang der Steinheimer Straße, Alstraße und Französischen Allee sind zwingend straßenseitig anzuordnen.
- Einfriedungen / Absturzsicherung (§ 81 Abs. 1 Nr. 3 HBO)**  
Entlang der Gehweghinterkanten sind Einfriedungen mit einer Höhe von 1,00 bis 2,20 m als massive Wände mit erforderlichen Absturzsicherungen in Form von Zäunen oder Geländern zulässig.

## 3. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

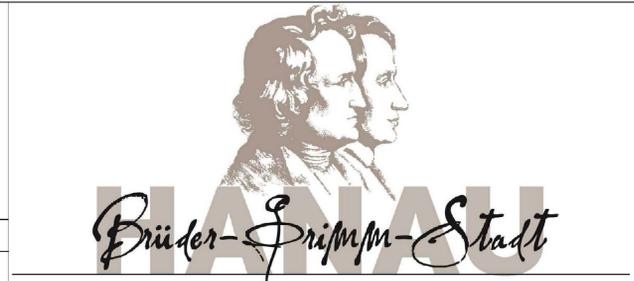
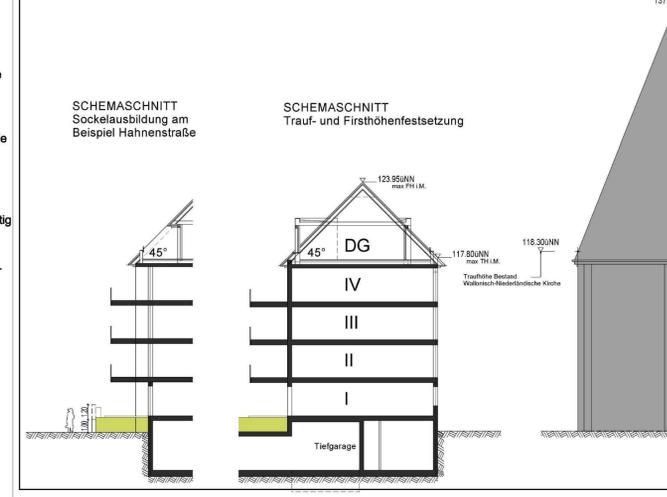
**Denkmalschutz (§ 20 HDSchG)**  
Sollten bei Erdarbeiten Zeugnisse vor- und frühgeschichtlicher Siedlungstätigkeit auftreten, sind die Untere Denkmalschutzbehörde der Stadt Hanau und das Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Abteilung Archäologische Denkmalpflege, unverzüglich zu benachrichtigen.

Das Plangebiet ist Bestandteil der Gesamtanlage „Französische Allee mit Wallonisch-Niederländischer Kirche“ im Sinne von § 2.2 Hessisches Denkmalschutzgesetz (HDGchG) und befindet sich auch in unmittelbarer Umgebung zu der als Kulturdenkmal im Sinne von § 2.1 HDSchG geschützten Wallonisch-Niederländischen Kirche. Zudem liegt das Areal innerhalb des als Gesamtanlage im Sinne von § 2.2. HDSchG geschützten „Straßengitter der Hanauer Neustadt“.

## 4. H I N W E I S E

- Versorgungsleitungen**  
Bei der Neupflanzung von Bäumen sind bei Unterschreitung eines Abstandes von 2,5 m zu bestehenden Versorgungsleitungen Schutzmaßnahmen nach geltender technischer Norm zu treffen. Bei Neuverlegung von Versorgungsleitungen durch Versorgungsunternehmen im Bereich bestehender Bäume sind erforderliche Schutzmaßnahmen durch die Versorgungsträger zu errichten.
- Altlasten, Bodenschutz**  
Werden im Rahmen von Baumaßnahmen, insbesondere bei Ausschachtungsarbeiten, Bodenkontaminationen und sonstige Beeinträchtigungen festgestellt, von denen Gefährdungen für Mensch und Umwelt ausgehen, sind diese dem Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt, Frankfurt unverzüglich mitzuteilen. Die weitere Vorgehensweise ist abzustimmen. Im Plangebiet kann grundsätzlich das Vorkommen von Kampfmitteln nicht ausgeschlossen werden. Sollten Kampfmittel vorgefunden werden, ist der Kampfmittelräumdienst beim Regierungspräsidium Darmstadt umgehend zu kontaktieren.
- Grundwasser**  
Sollte bei der Bebauung von Grundstücken während der Grubenherstellung Grundwasser aufgeschlossen und dessen Ableitung erforderlich werden, ist eine entsprechende Anzeige bei der Unteren Wasserbehörde erforderlich. Diese entscheidet darüber, ob eine Erlaubnis für die Grundwassererhebung beantragt werden muss.
- Artenschutz**  
Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen von Einzelarten der streng geschützten Arten bzw. ihrer lokalen Population sind notwendige Baumfällungen und Gebüschrodungen aus Gründen des Vogelschutzes im Zeitraum vom 01. Oktober bis zum 28. Februar durchzuführen (§ 39 Abs. 5 Satz 2 BNatSchG). Aus Gründen des Fledermausschutzes ist der Abriss der Gebäude ebenfalls in der Zeit vom 01. Oktober bis 28. Februar durchzuführen.
- Lärmschutz**  
Gemäß der schalltechnischen Untersuchung (FRITZ GmbH - Beratende Ingenieure VBI, vom 01.10.2012) sind alle gekennzeichneten Fassaden dem Lärmpegelbereich III zuzuordnen. Sofern Räume, die vorwiegend zum Schlafen genutzt werden, an diesen Fassaden orientiert sind, wird der Einbau von schalldämmten Lüftungseinrichtungen empfohlen.

## Schemaschnitt



Der vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 29 "Westcarre" besteht aus einer Planzeichnung und einem Satzungsentwurf.

## RECHTSGRUNDLAGEN

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1909) m.W.v. 30.07.2011.
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466) m.W.v. 01.05.1993.
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (PlanzV 90) in der Fassung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58) zu letzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1909).
- Hessische Bauordnung (HBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Januar 2011 (GVBl. I S. 46, 160).

## VERFAHRENSVERMERKE

**KATASTERVERMERK**  
Die Darstellungen der Grenzen und die Bezeichnungen der Flurstücke stimmen mit dem Nachweis des Liegenschaftskatasters überein.  
Hanau, den 14.03.2013 *gez. Gutberlet*  
Vermessungsdirektor

- Aufstellungsbeschluss**  
Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Hanau hat am 25.06.2012 gem. § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr.29 beschlossen. Die Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte am 24.08.2012 im Hanauer Anzeiger.
- Frühzeitige Beteiligung (§ 3 Abs. 1 BauGB)**  
Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte in der Zeit vom 03.09.2012 bis einschließlich 14.09.2012 Ort und Dauer der Auslegung zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit wurden am 24.08.2012 im Hanauer Anzeiger bekannt gemacht mit dem Hinweis, dass Änderungen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können.
- Auslegungsbeschluss**  
Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Hanau hat am 12.11.2012 den Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 29 "Westcarre" und die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.
- Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 2 BauGB)**  
Die Öffentliche Auslegung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 29 "Westcarre" erfolgte in der Zeit vom 26.11.2012 bis einschließlich 02.01.2013 im Technischen Rathaus, Hessen-Homburg-Platz 7, Stadtplanungsamt, Zimmer 2.15. Ort und Dauer der Auslegung wurden am 16.11.2012 bzw. in einer ergänzenden Korrekturfassung am 28.11.2012 im Hanauer Anzeiger bekannt gemacht mit dem Hinweis, dass Äußerungen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können.
- Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB)**  
Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erfolgte in der Zeit vom 26.11.2012 bis einschließlich 02.01.2013.
- Satzungsbeschluss (§ 10 Abs. 1 BauGB)**  
Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Hanau hat am 18.03.2013 den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 29 gem. § 5 der Gemeindeordnung und gem. § 10 BauGB als Satzung beschlossen. Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Hanau hat am 18.03.2013 die öffentlichen Bauschriften zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 29 gem. § 5 der Hessischen Gemeindeordnung als Satzung beschlossen.  
Hanau, den 19.03.2013 *gez. Weicker*  
Baudirektor

Die ordnungsgemäße Durchführung der oben genannten Verfahrensschritte wird hiermit bestätigt.

Hanau, den 20.03.2013 *gez. Kaminsky*  
Oberbürgermeister

Ausgefertigt:  
Hanau, den 20.03.2013 *gez. Kaminsky*  
Oberbürgermeister

Der Beschluss des vorhabenbezogenen Bebauungsplans nach § 10 Abs. 1 BauGB und der Beschluss der örtlichen Bauvorschrift wurde am 22.03.2013 im Hanauer Anzeiger öffentlich bekannt gemacht. *gez. Weicker*  
Baudirektor

Die öffentliche Auslegung des Beschlusses des vorhabenbezogenen Bebauungsplans erfolgte aufgrund der Bekanntmachung vom 22.03.2013 in der Zeit vom 25.03.2013 bis 04.04.2013 im Technischen Rathaus, Hessen-Homburg-Platz 7, Stadtplanungsamt, Zimmer 2.15.  
Der vorhabenbezogene Bebauungsplan wurde damit rechtskräftig am: 22.03.2013 *gez. Weicker*  
Baudirektor

**Stadt Hanau**  
Im Auftrag:  
Bouwfonds Immobilienentwicklung GmbH  
Lyoner Straße 15  
60528 Frankfurt

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 29 "Westcarre"**  
Stand: 15.02.2013

Planungsgemeinschaft  
Architektur + Landschaft

KLAUS HEIM

Friedrichstraße 35  
63450 Hanau am Main  
Telefon: (06181) 9371-0  
Telefax: (06181) 9371-31

RALF WERNER

# **Vorhabenbeschreibung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Westcarré“ der Stadt Hanau**

## **Neubau von 13 Wohngebäuden im Hanauer „Westcarré“ an der Altstraße - Französischen Allee - Hahnenstraße - Steinheimer Straße**

### **1. Vorhabengebiet**

Das Vorhabengebiet „Westcarré“ befindet sich in Hanau, in dem Gebiet „Innenstadt Süd“ und wird eingegrenzt durch die Straßen „Steinheimer Straße“, „Altstraße“, „Französische Allee“ und „Hahnenstraße“. Es umfasst die Flurstücke 100/5 und 100/7 in der Flur 33 der Gemarkung Hanau und besitzt die Gesamtgröße von ca. 7.438 m<sup>2</sup>.

### **2. Bestand**

Die zwischenzeitlich vollständig abgerissenen Wohngebäude, welche sich auf dem Areal befanden, wurden in der Nachkriegszeit zur Beseitigung der damaligen Wohnungsnot in funktionaler Architektur und Bauweise erstellt. Der Innenhof diente in Teilen als Stellplatzfläche und besaß einen Bestand größerer Bäume, welche ebenfalls bereits beseitigt wurden. Die Bebauung war technisch und bauphysikalisch stark veraltet und bot keine zeitgemäßen Wohnungszuschnitte mehr. Der Wohnungsbestand stand daher auch zu einem großen Teil leer.

### **3. Nutzung**

#### **3.1 Planungskonzept - Städtebauliche Struktur**

Die geplante Neubebauung des „Westcarré“ sieht insgesamt 13 Wohngebäude als umlaufende Blockrandbebauung nach historischen Vorgaben vor, mit einer zusätzlichen, niedrigeren Innenhofbebauung.

Entsprechend dem Bestand wird entlang der Hahnenstraße ein Gebäuderücksprung von ca. 4,00 m geplant, der zur optischen Stärkung der Blockrandbebauung entlang der Grundstücksgrenze und in Verlängerung der angrenzenden, umlaufenden Sockelausbildungen eine Grenz wand erhält, deren detaillierte Gestaltung noch mit der Stadtplanung Hanau abgestimmt wird. Eine Öffnung in der Blockrandbebauung auf der Ostseite (Französische Allee) stellt einen Bezug zwischen dem neu geplanten Innenhof und dem zukünftigen Park an der Wallonisch-Niederländischen Kirche her. Die beiden Öffnungen auf der Südseite (Hahnenstraße) schaffen einen zusätzlichen Bezug zwischen Innenhof und öffentlichen Raum und werten das Stadtbild auf.

#### **3.2 Ausnutzung**

Die straßenseitig geplante Bebauung erhält IV Vollgeschosse mit zusätzlich ausgebautem Satteldach, die Innenhofbebauung II Vollgeschosse und zusätzlich ausgebautem Staffelgeschoss. Es sollen insgesamt ca. 150 Wohneinheiten, mit einer oberirdischen Geschossfläche von ca. 16.600 qm (inkl. Dach- bzw. Staffelgeschoss) und einer eingeschossigen Tiefgarage mit ca. 180 Stellplätzen errichtet werden.

Das Vorhaben unterteilt sich in mehrere Vertriebsabschnitte mit einzelnen Wohnblöcken.

### **3.3 Erschließung / Hauszugänge**

Die Hauszugänge an der Steinheimer Straße, der Altstraße und der Französischen Allee werden straßenseitig angeordnet und barrierefrei zugänglich gestaltet.

Die geplante Innenhofbebauung, sowie die Südbebauung (an der Hahnenstraße) wird **fußläufig** über eine innere, private Wegeverbindung sowohl von der Hahnenstraße, als auch von der Französischen Allee barrierefrei erschlossen, ein Durchgang zwischen Steinheimer Straße und Innenhof wird ebenfalls vorgesehen.

Die Erschließung des geplanten Wohngebiets mit **PKW** erfolgt über die Anbindungen der Tiefgarage an das öffentliche Straßennetz. Die Tiefgaragenzufahrt befindet sich in der Steinheimer Straße. Damit wird die Erschließung auf die Straße reduziert, die ohnehin als Zufahrt in das Stadtzentrum genutzt wird. Die übrigen Straßen entlang des Wohnprojektes werden durch den projektbezogenen PkV-Verkehr nicht belastet.

### **3.4 Ruhender Verkehr**

Der ruhende Verkehr wird in einer eingeschossigen Tiefgarage untergebracht die sich unter fast dem gesamten Grundstück erstreckt. Insgesamt sind ca. 180 Stellplätze teilweise unter Verwendung von Parksysteimen vorgesehen. Die zukünftige Ein- und Ausfahrt der Tiefgarage befindet sich in der Steinheimer Straße.

### **3.5 Wohnungen**

Die geplanten ca. 150 Wohneinheiten haben eine Wohnfläche von insgesamt ca. 12.500 m<sup>2</sup>. Die Wohnungen erhalten in den Vollgeschossen eine lichte Geschosshöhe von ca. 2,65 m und in den Dach- bzw. Staffelgeschossen ca. 2,75 m.

Die Wohnungen erhalten zum Innenhof und nach Süden hin (Hahnenstraße) Balkone. Straßenseitig werden teilweise auskragende Loggien ausgebildet.

Die Fußbodenoberkante im Erdgeschosse befindet sich zukünftig bei allen Gebäuden ca. 1,20 m - 1,50 m über dem öffentlichen Gehweg, um die Wohnungen straßenseitig vor Einblicken zu schützen und die Privatsphäre zu wahren.

Alle Wohnungen werden über Aufzüge barrierefrei erreichbar sein.

### **3.6 Tiefgarage, Keller**

Im Untergeschoss werden die Tiefgarage mit ca. 180 PKW Stellplätzen, Technikräume, Fahrradkeller, Müllabstellräume und Bewohnergeller untergebracht.

## **4 Allgemeine Gestaltungsmerkmale gemäß Abstimmung Denkmalschutz, Stadtplanung und Fassadenleitbild**

### **4.1.1 Fassaden straßenseitig**

Alle Fassaden werden als Putzfassaden in hellen Farbtönen mit Abstimmung auf das Fassadenleitbild der Stadt Hanau gestaltet. Wesentliche Gestaltungsmerkmale sind:

- Fenster als „stehende Fensterformate“
- Fenster mit gemauerter Brüstung und bodentief mit Kämpfer oder Absturzsicherung
- Aufnahme von vertikalen Fenster-Bezugsachsen
- Ausbildung einer Sockelzone mit Material oder Farbwechsel
- Gliederung der Fassaden durch einzelne vor- oder zurückspringende Fassadenelemente wie z.B. Erker, Loggien, französische Balkone
- Balkone und Loggien mit massiver Brüstung und/oder Geländerausbildung

#### **4.1.2 Dächer**

Die straßenseitige Bebauung/Blockrandbebauung erhält eine Dachneigung mit max. 45° und einer Dacheindeckung mit rot/rotbraunen Tonziegeln.

Die Blockinnenbebauung erhält ein Staffelgeschoss mit einem flach geneigten, extensiv begrünten Dach.

#### **4.2 Differenzierte Gestaltung der Fassaden und Dächer mit architektonischen Elementen bezogen auf die jeweilige Straßenseite:**

In Anlehnung an übliche Merkmale der Hanauer Innenstadt und zur optischen Gestaltung und Gliederung des Gesamtkomplexes erhalten die straßenseitigen Fassaden folgende Bauteile:

##### **4.2.1 Französische Allee (Ostfassade)**

- In Teilbereichen: französische Balkone und Loggien mit einer max. Auskrägung von 30 cm oberhalb des Erdgeschosses
- Dachgauben in stehenden Formaten in optischem Bezug zu den Fensterachsen der Vollgeschosse, teilweise auch zusammengefasst
- In Teilbereichen: Dachterrassen in Form von Dacheinschnitten
- Um bis zu 15 cm auskragende Treppenhäuser oberhalb des Erdgeschosses

##### **4.2.2 Hahnenstraße (Südfassade)**

- Balkone und Loggien mit einer max. Auskrägung von bis zu 2,00 m über die Baugrenze
- Verglasung (auch großflächig) mit stehender Glasteilung
- Dachgauben in stehenden Formaten auch zusammengefasst
- Dachterrassen in Form von größeren Dacheinschnitten und Dachterrassen mit massiver Brüstung und/oder Geländern

##### **4.2.3 Steinheimer Straße (Westfassade)**

- Balkone, Loggien, ggf. auch Erker mit einer max. Auskrägung von 50 cm oberhalb des Erdgeschosses
- Dachgauben in stehenden Formaten auch zusammengefasst
- Dachterrassen in Form von größeren Dacheinschnitten
- Um bis zu 15 cm auskragende Treppenhäuser oberhalb des Erdgeschosses

##### **4.2.4 Altstraße (Nordfassade)**

- In Teilbereichen: Balkone, Loggien mit einer max. Auskrägung von 50 cm
- Erker mit einer max. Auskrägung von 50cm oberhalb des Erdgeschosses
- Dachgauben in stehenden Formaten auch zusammengefasst
- Dachterrassen in Form von kleineren Dacheinschnitten und Dachterrassen mit massiver Brüstung und/oder Geländern
- Um bis zu 15 cm auskragende Treppenhäuser oberhalb des Erdgeschosses

##### **4.2.5 Innenhof:**

- Balkone und Loggien mit einer Auskrägung von bis zu 2,00 m über die Baugrenze
- großflächige Verglasung mit stehender Glasteilung
- Dachgauben in stehenden Formaten auch zusammengefasst
- Dachterrassen in Form von größeren Dacheinschnitten und Dachterrassen mit massiver Brüstung und/oder Geländern
- Fassadenvorsprünge bei einzelnen Gebäuden und an einzelnen Treppenhäusern

## **5. Ver- und Entsorgung**

### **5.1 Regenwasser**

Anfallendes Oberflächenwassers der Dächer und aus der Innenhoffläche wird in die Kanalisation abgeleitet.

### **5.2 Schmutzwasser**

Die Schmutzwasserentsorgung erfolgt in das öffentliche Kanalsystem.

### **5.3 Löschwasser:**

Für Löschangriffe von außen kann für das Plangebiet aus dem bestehenden öffentlichen Trinkwassernetz mit den vorhandenen Hydranten eine Löschwassermenge in Höhe von 1.600 l/min (96m<sup>3</sup>/h) bereitgestellt werden.

### **5.4 Trinkwasserversorgung**

Die Trinkwasserversorgung erfolgt über den Anschluss an das vorhandene, öffentliche Trinkwassernetz.

### **5.5 Strom**

Das Vorhabengebiet wird an das vorhandene öffentliche Stromnetz angeschlossen.

### **5.6 Gas**

Im Vorhabengebiet ist eine öffentliche Gasversorgung vorhanden, für das Vorhaben ist zur Zeit keine Gasversorgung geplant.

### **5.7 Fernwärme**

Es ist vorgesehen, das Vorhaben an die vorhandene Fernwärmeversorgung in der Altstraße anzuschließen.

### **5.8 Telemedien**

Das Vorhaben wird an das vorhandene Mediennetz im angrenzenden öffentlichen Bereich angebunden.

### **5.9 Abfallentsorgung**

Im Bereich der straßenseitigen Treppenhäuser, neben den Treppenzugängen zum Innenhof, neben der Tiefgaragenzufahrt und im Untergeschoss sind mehrere Müllräume geplant. Die Müllabholung soll vor diesen Müllräumen erfolgen.

## **6. Immissionsschutz**

Die straßenseitigen Fassaden der geplante Bebauung an der Steinheimer Straße, der Altstraße und der Französischen Allee sind entsprechend eines Schallgutachtens dem Lärmpegelbereich III zugeordnet.

## **7. Begrünungskonzept**

### **7.1 Blockinnenhof**

Dem ehemaligen Baumbestand im Innenhofbereich wird nach Herstellung der Tiefgarage durch eine Neubepflanzung, entsprechend der Ausgleichsberechnung und der Pflanzliste als intensive Begrünung des Tiefgaragendachs, Rechnung getragen. Im Einzelnen werden ca. 9 größere heimische Laubbäume und 20 kleinere Bäume und Sträucher auf einer entsprechenden Substratschicht gepflanzt. Die Oberkante des Innenhofes liegt erhöht über der Oberkante des öffentlichen Gehweges.

Die Innenhofbegrünung soll insbesondere vor den, dem Blockinnenhof zugewandten Wohnräumen und vor den Balkonen für eine Privatsphäre sorgen und den Wohnkomfort erhöhen.

Entlang der Fußwege im Innenhof werden kleine Plätze mit Ruhebänken und Kleinkinderspielflächen mit Spielgeräten gestaltet, die die Kommunikation zwischen den Bewohnern und den Generationen fördern und den Kindern Bewegungsmöglichkeiten bieten. Weiterhin werden im Innenbereich einzelne Aufstellflächen für Abfallbehälter und Fahrräder angeordnet.

### **7.2 Bewohnergärten**

Entlang der hofseitigen Fassaden aller Gebäude werden Bewohnergärten mit Terrassen und umlaufender Bepflanzung angelegt, die zur Belebung des Innenhofs und zur Kommunikation beitragen. Entlang der Gebäudesüdseite der Hahnenstraße liegen diese Privatgärten gegenüber dem öffentlichen Gehsteig erhöht und bieten damit einen innerstädtischen Privatbereich mit hoher Aufenthaltsqualität. Diese privaten Bereiche sorgen in Verbindung mit den halböffentlichen Grünflächen für eine hohe Identifikation der Bewohner mit ihrem Wohnstandort und schaffen so eine große Akzeptanz bei den Bewohnern.

### **7.3 Naturschutzmaßnahmen**

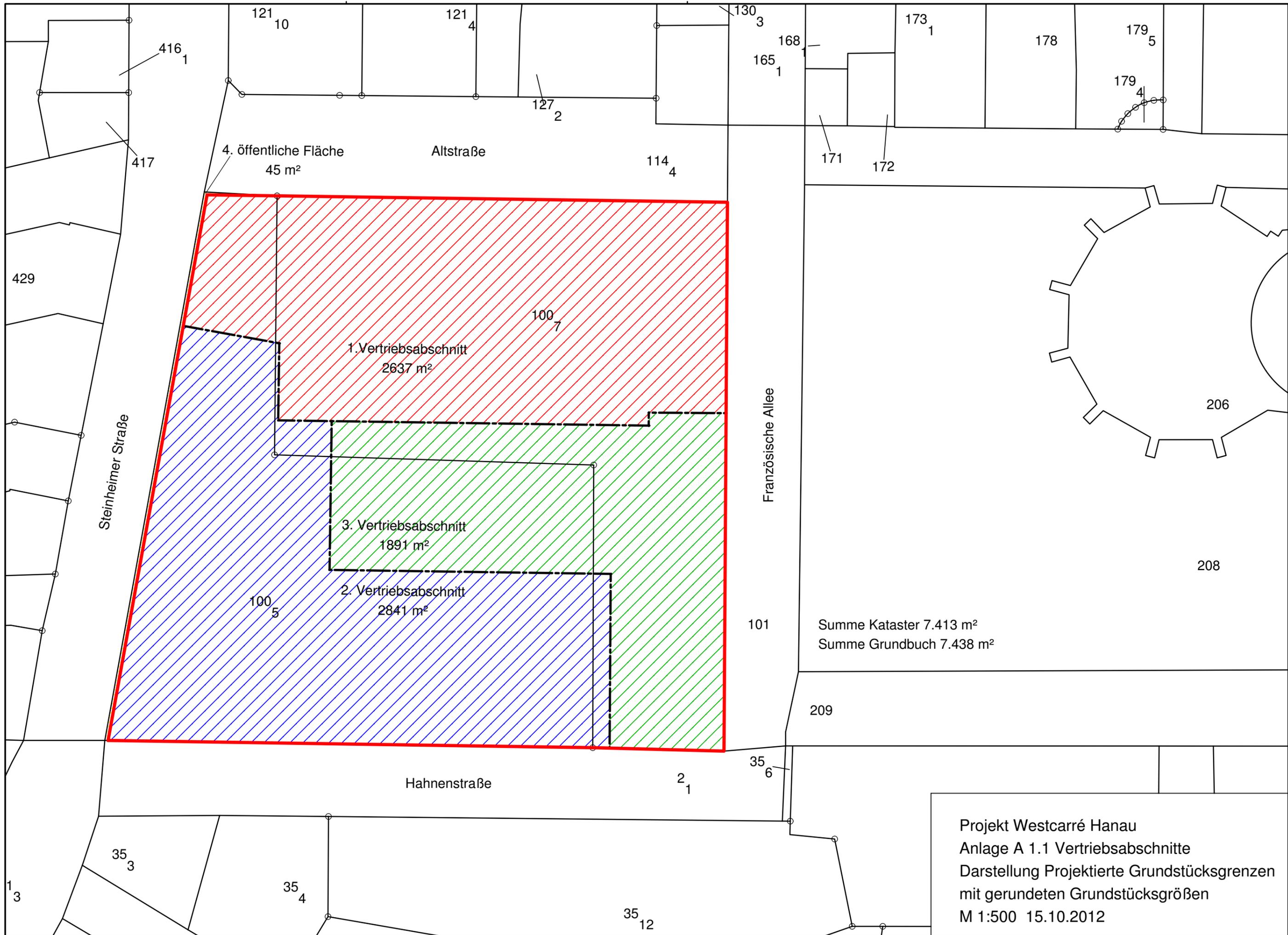
Zum funktionalen Ausgleich des Verlustes einzelner Niststätten werden im Westcarré oder in dessen näheren Umfeld entsprechende Nisthilfen vorgesehen.

## 8. Anlagen

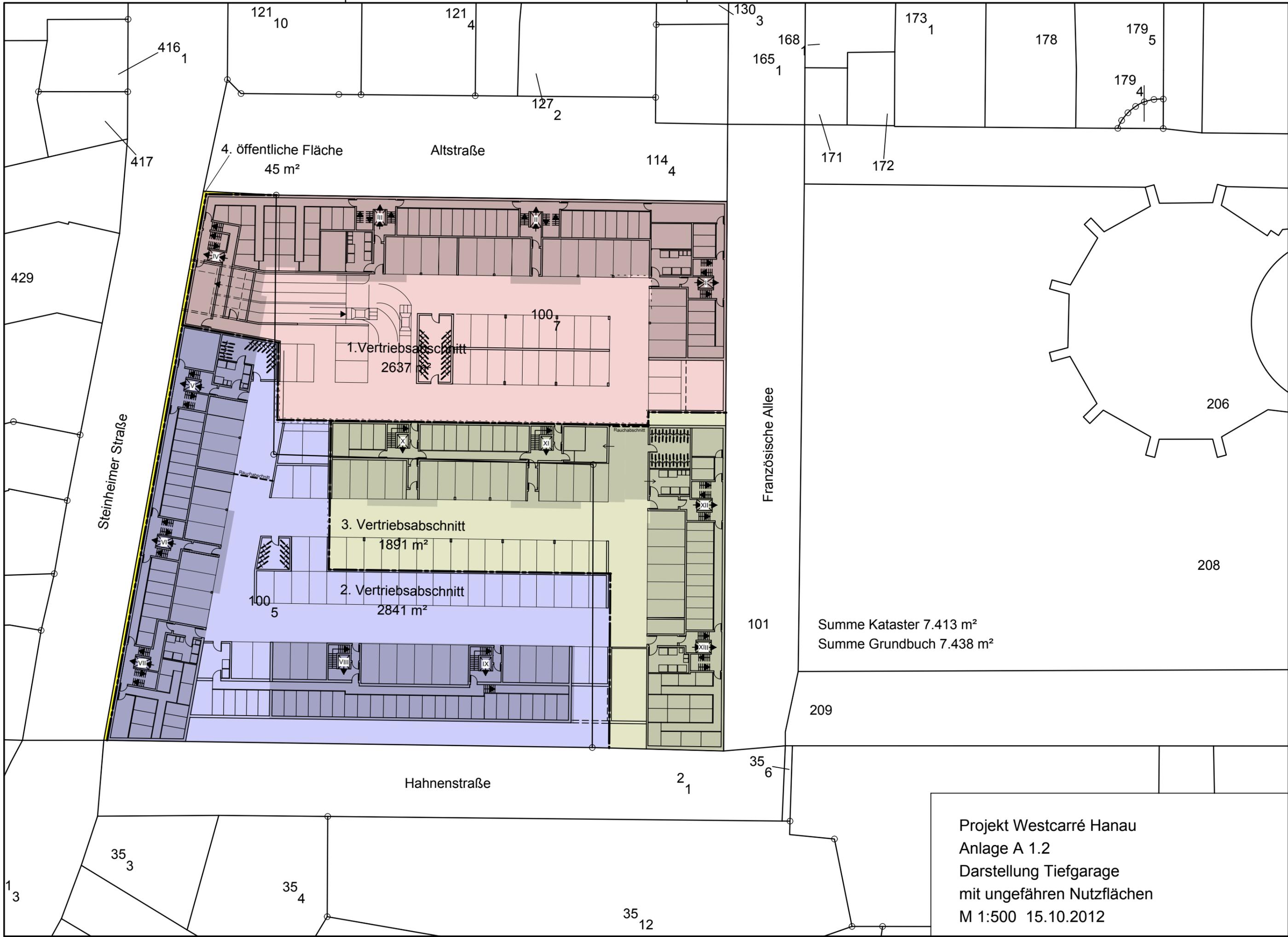
In den Anlagen ist der derzeitige Planungsstand schematisch dargestellt, die Darstellungen gelten als Gestaltungsvorschläge.

A1.1	Übersicht Vertriebsabschnitte	A3	M1:500
A1.2	Übersicht Tiefgaragen Konzept	A3	M1:500
A2.1	Lageplan Dachaufsicht	A3	M1:500
A2.2	Schemaschnitte 1+2	A3	M1:500
A3.1	Fassadenschema Französische Allee	A4	M1:100
A3.2	Fassadenschema Hahnenstraße	A4	M1:100
A3.3	Fassadenschema Steinheimer Straße	A4	M1:100
A3.4	Fassadenschema Altstraße	A4	M1:100
A3.5	Fassadenabwicklung	A3	M1:500
A4.1	Fassadenschemaschnitte (Standard) Vorschlag Gauben	A4	M1:100
A4.2	Fassadenschemaschnitte (Altstraße) Vorschlag Erker , Dachaustritt	A4	M1:100
A4.3	Fassadenschemaschnitte (Französische Allee) Vorschlag Dachaustritt, franz.Balkon, Loggia	A4	M1:100
A4.4	Fassadenschemaschnitte (Steinheimer Straße) Vorschlag Loggia , Dachterrasse	A4	M1:100
A4.5	Fassadenschemaschnitte (Hahnenstraße) Vorschlag Balkone , Dachterrasse	A4	M1:100
A5.1	Visualisierung	A3	

Hanau , den 15.02.2013



Projekt Westcarré Hanau  
 Anlage A 1.1 Vertriebsabschnitte  
 Darstellung Projektierte Grundstücksgrenzen  
 mit gerundeten Grundstücksgrößen  
 M 1:500 15.10.2012



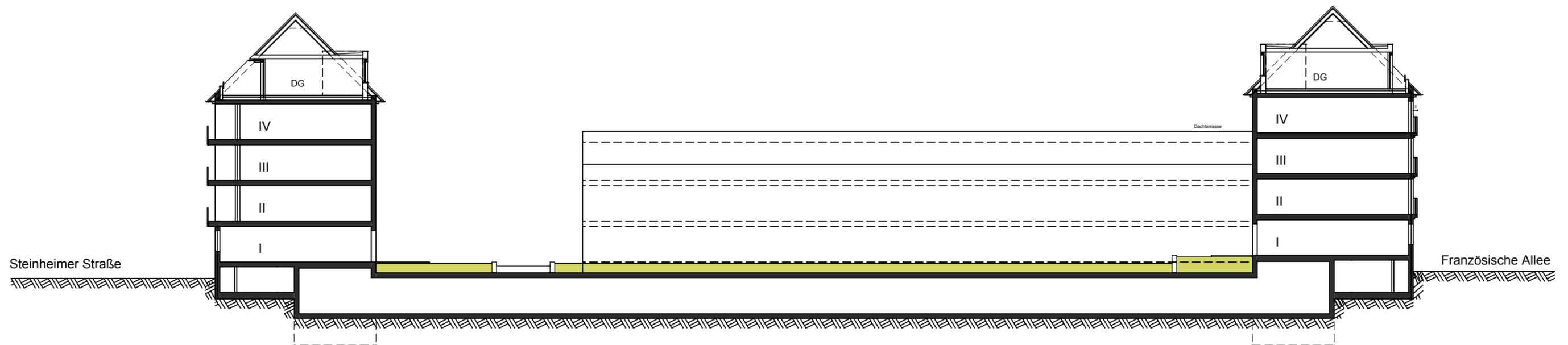
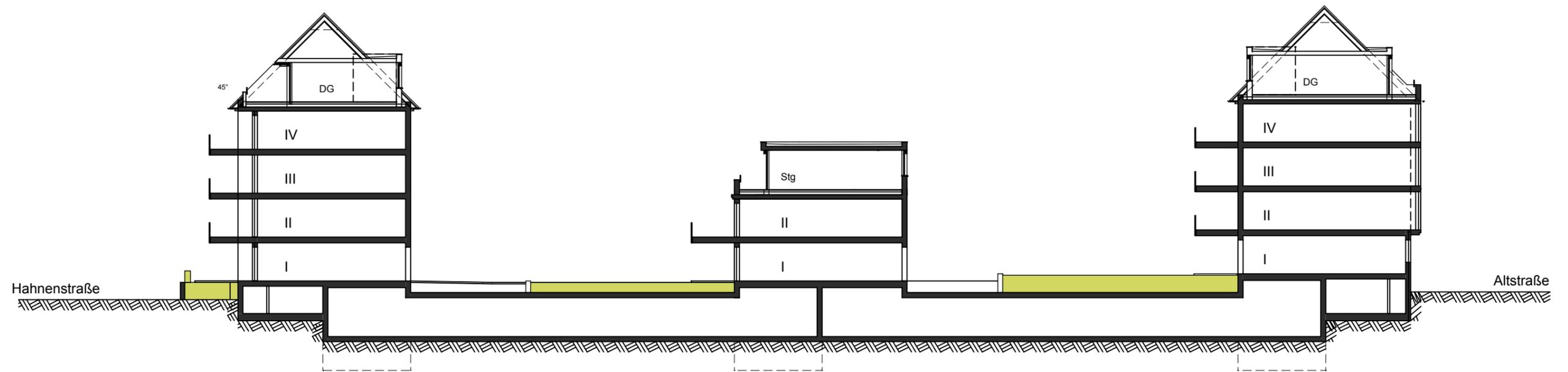
Projekt Westcarré Hanau  
 Anlage A 1.2  
 Darstellung Tiefgarage  
 mit ungefähren Nutzflächen  
 M 1:500 15.10.2012



Projekt Westcarré Hanau  
Anlage A 2.1

Dachaufsicht  
M 1:500 15.02.2013

Schnitt 1



Schnitt 2

Projekt Westcarré Hanau  
Anlage A 2.2

Schemaschnitt 1 + 2  
M 1:500 15.10.2012

A 4.3



A 4.3

Projekt Westcarré Hanau  
Anlage A 3.1  
Fassadenschema  
Französische Allee  
M 1:100 15.10.2012

A 4.5



A 4.5

Projekt Westcarré Hanau  
Anlage A 3.2  
Fassadenschema  
Hahnenstraße  
M 1:100 15.10.2012

A 4.4



A 4.4

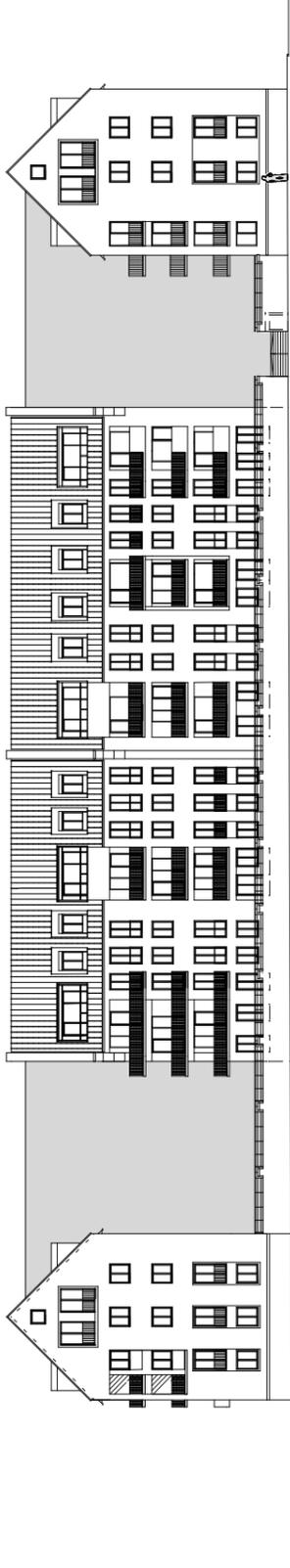
Projekt Westcarré Hanau  
Anlage A 3.3  
Fassadenschema  
Steinheimer Straße  
M 1:100 15.10.2012



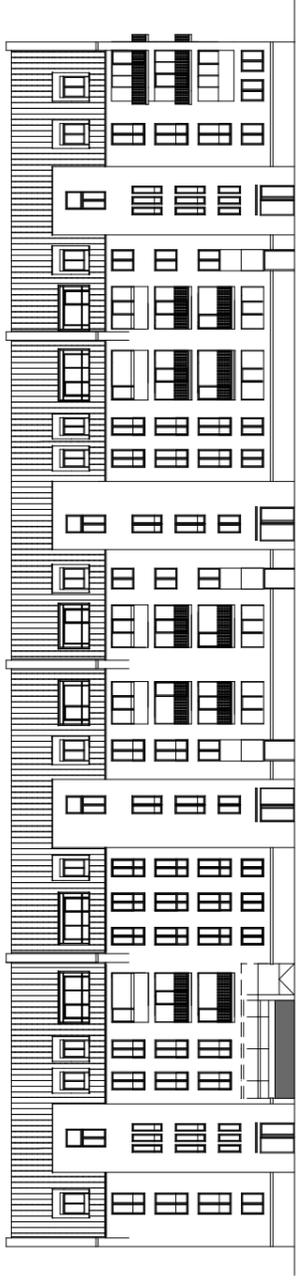
Projekt Westcarré Hanau  
Anlage A 3.4  
Fassadenschema  
Altstraße  
M 1:100 15.10.2012



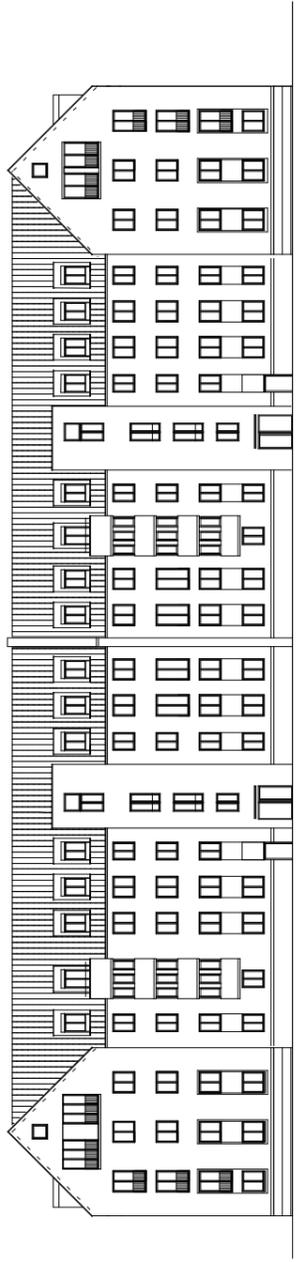
Französische Allee (Schemaansicht als Gestaltungsvorschlag)



Hahnenstraße (Schemaansicht als Gestaltungsvorschlag)



Steinheimer Straße (Schemaansicht als Gestaltungsvorschlag)



Altstraße (Schemaansicht als Gestaltungsvorschlag)

Projekt Westcarré Hanau

Anlage A 3.5

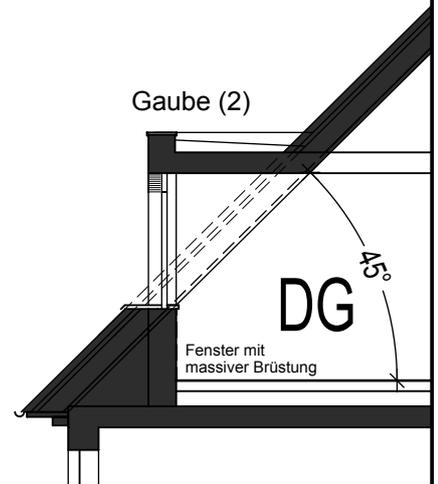
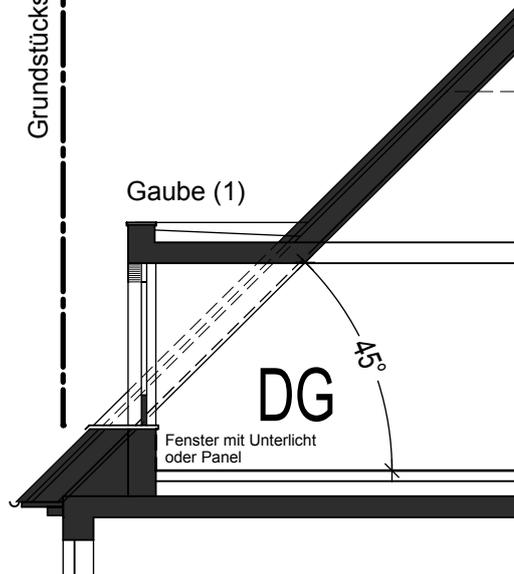
Fassadenabwicklung als Gestaltungsvorschlag

Französische Allee - Hahnenstraße - Steinheimer Straße - Altstraße

M 1:500 15.02.2013

Fassadenschnitt (Standard)  
- Vorschlag Gaube  
Französische Allee  
Steinheimer Straße  
Altstraße  
Hahnenstraße

Grundstücksgrenze



IV

III

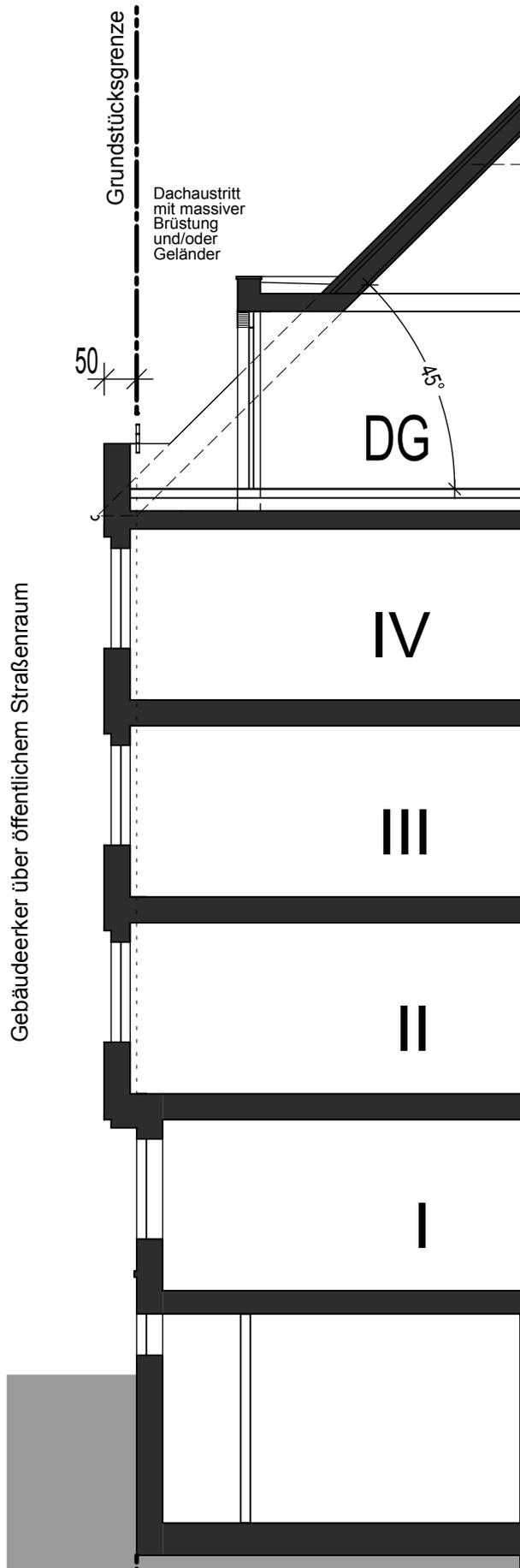
II

I

Projekt Westcarré Hanau  
Anlage A 4.1  
Fassadenschemaschnitte

M 1:100 15.10.2012

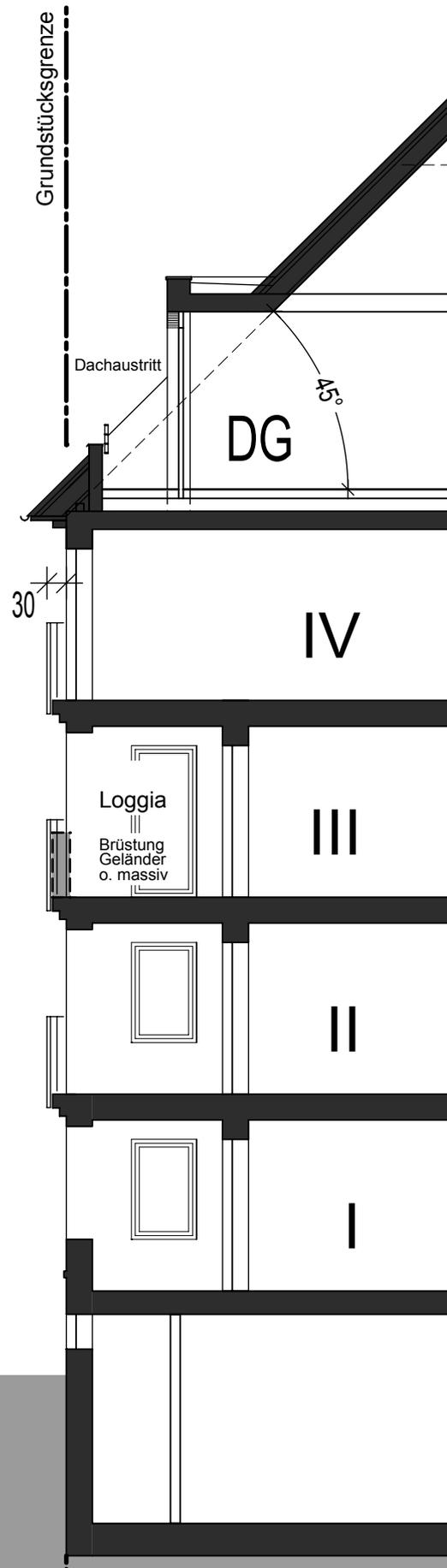
Fassadenschnitt  
- Vorschlag Erker/Dachaustritt  
Blockrandbebauung  
Altstraße



Projekt Westcarré Hanau  
Anlage A 4.2  
Fassadenschemaschnitte

M 1:100 15.10.2012

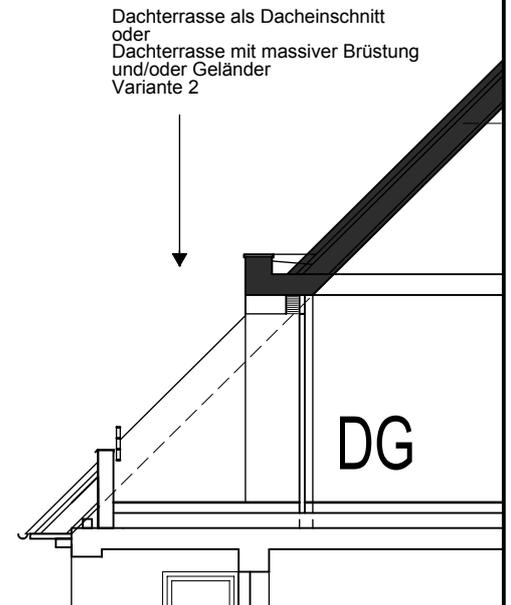
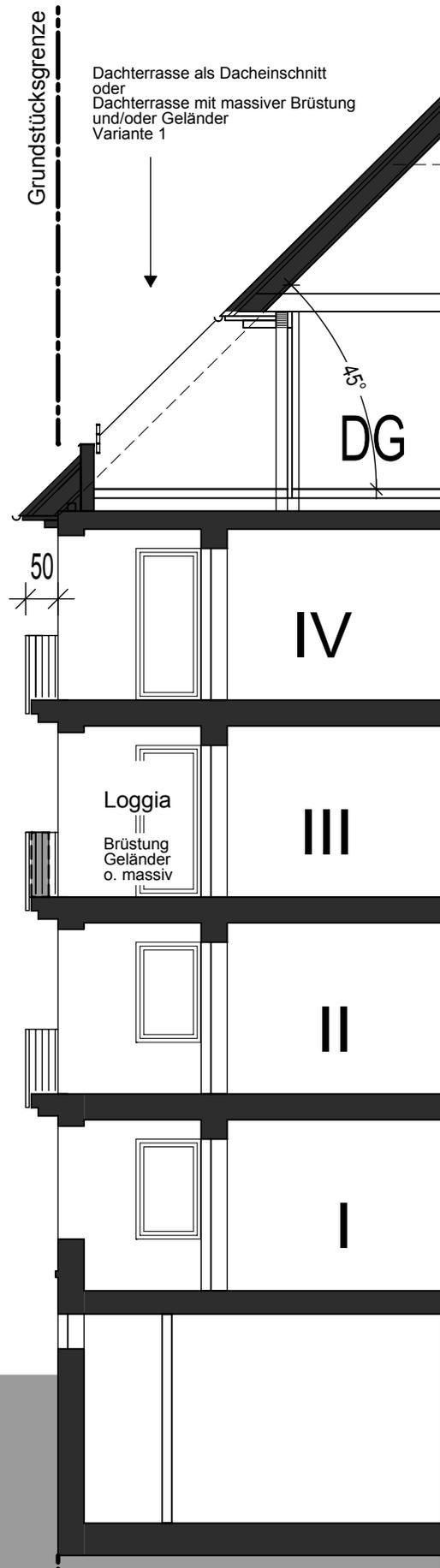
Fassadenschnitt  
- Vorschlag Dachaustritt nur  
als Austritt, franz. Balkon o. Loggia  
Französische Allee



Projekt Westcarré Hanau  
Anlage A 4.3  
Fassadenschemaschnitte

M 1:100 15.10.2012

Fassadenschnitt  
- Vorschlag Loggia, Dachterrasse  
Steinheimer Straße



Projekt Westcarré Hanau  
Anlage A 4.4  
Fassadenschemaschnitte

M 1:100 15.10.2012

Fassadenschnitt  
- Vorschlag Dachterrasse, Balkone  
Hahnenstraße (Süden)

Grundstücksgrenze

Dachterrasse als Dacheinschnitt  
oder  
Dachterrasse mit massiver Brüstung  
und/oder Geländer  
Variante 1

Dachterrasse als Dacheinschnitt  
oder  
Dachterrasse mit massiver Brüstung  
und/oder Geländer  
Variante 2

auskragende Balkone

Terrasse

45°  
DG

DG

IV

III

II

I

Dachterrasse  
mit massiver  
Brüstung  
und/oder  
Geländer  
Variante 3

DG

Projekt Westcarré Hanau  
Anlage A 4.5  
Fassadenschemaschnitte

M 1:100 15.10.2012



Vogelperspektive Westcarré - Park Wallonisch-Niederländische Kirche

Projekt Westcarré Hanau  
Anlage A 5.1

Visualisierung  
M 1:500 15.02.2013