Hinweis:

Dieser Text ist eine Abschrift der Originalfestsetzungen aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan.

Im Zweifelsfall sind die textlichen Festsetzungen auf dem Plan maßgeblich.

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 29 „Westcarré“

1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1.1 Allgemeines Wohngebiet -WA (§ 4 BauNVO)

Anlagen für Verwaltungen (§ 4 Abs. 3 Ziff. 3 BauNVO) sowie sonstige nicht störende Gewerbebetriebe (§ 4 Abs. 2 Ziff. 2 Bau GB) 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.

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

1.2.1 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.

1.2.2 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)

1.2.3 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 Altstraße/ Französische Allee) dürfen die maximale Trauf- und Firsthöhe um bis zu 20 cm überschritten werden. Die Traufhöhe (TH1) 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.

1.3 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Flächen (§ 9 Abs.1 Nr. 2 BauGB)

Entlang der Steinheimer Straße, der Altstraße 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 giebelseitigen 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 Altstraße sowie an den Giebelseiten durch Balkone, Loggien, Dacheinschnitte und Erker mit einer maximalen Auskrugung von 50 cm ist oberhalb des Erdgeschosses zulässig.

Eine Überschreitung der Baulinie entlang der Französischen Allee mit einer maximalen Auskrugung von 30 cm ist oberhalb des Erdgeschosses zulässig.

Die Tiefgarage (GR 1) ist innerhalb und außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

1.4 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.

1.5 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 (NA1) sind Gebäudezuwegungen und Spielgeräte für Kleinkinder, Bewohnerterrassen, Müllstellplätze und Fahrradabstellplätze anzuordnen. Auf den in der Planzeichnung dargestellten Flächen für Nebenanlagen (NA 2) sind neben den in (NA 1) genannten Nebenanlagen auch Treppenanlagen, Behindertenrampen, Behinderten-Aufzüge, Einfriedungen und Torbögen 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.

1.6 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 Vorkehrungen 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 Staubfilter verbaut werden.

1.7 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.

1.8 Temporäre Stellplatznutzung (§ 9 Abs. 2 BauGB)

Nach Abriss der Bestandsgebäude ist die Nutzung des Grundstücks als Parkplatzfläche bis zum 31.01.2014 zulässig.

1.9 Textliche Festsetzung zum Vorhaben- und Erschließungsplan (§ 12 Abs. Ja 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. BAUORDNUNGSRECHTLICH E FESTSETZUNGEN

2.1 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 giebelseitige 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 giebelseitige 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.

2.2 Dachgestaltung

2.2.1 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.

2.2.2 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 Giebelwände auszubilden. Für die Innenhofbebauung (GR 4), zweigeschossig mit ausgebautem Staffelgeschoss, wird die Dachform Flachdach oder flachgeneigtes Satteldach festgesetzt.

2.2.3 Dachüberstand

Entlang der Baulinien sind Dachüberstände von mindestens 50 cm bis maximal 80 cm auszubilden. Die Giebel können als Schildgiebel ohne Dachüberstand ausgebildet werden.

2.3 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 Geländeneigung resultierenden Überschreitung von bis zu 10% ist zulässig. Die Hauszugänge der

Blockrandbebauung entlang der Steinheimer Straße, Altstraße und Französischen Allee sind zwingend straßenseitig anzuordnen

- 2.4 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. HINWEISE

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 Grundwasserableitung beantragt werden muss.

Artenschutz

Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen von Einzeltieren 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 schallgedämmten Lüftungseinrichtungen empfohlen.

Der vorhaben bezogenen Bebauungsplan Nr. 29 "Westcarré" besteht aus einer Planzeichnung und einem Satzungstext.

RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (Bau GB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. 09. 2004 (BGBl. 1 S, 2414) zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. 1 S. 1509) m.W.v. 30.07.2011,

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. 01. 1990 (BGBl. 1 S. 132) zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. 1 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. 1 S. 58) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. 07. 2011 (BGBl. 1 S. 1509), Hessische Bauordnung (HBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Januar 2011 (GVBl. 1 S. 46, 180)