

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Präambel

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan "Betreutes Seniorenwohnen Wassergartenstraße" dient der planungsrechtlichen Sicherung eines Vorhabens. Einzelheiten der Durchführung werden im Durchführungsvertrag geregelt.

1. Planungsrechtliche Festsetzungen

1.1 Als Art der baulichen Nutzung wird für das Vorhaben ein **Allgemeines Wohngebiet (WA)** gem. § 4 BauNVO festgesetzt.

Gemäß § 12 Abs. 3a BauGB sind unter entsprechender Anwendung des § 9 Abs. 2 BauGB im Rahmen der festgesetzten Nutzungen nur solche Vorhaben zulässig, zu denen sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.

1.2 Im Allgemeinen Wohngebiet dürfen Wohngebäude nur für **Personengruppen** mit dem besonderen Wohnbedarf „Betreutes Wohnen“ (s. Allgemeiner Hinweis 4.1) errichtet werden (§ 9 Abs. 1 Nr. 8 BauGB).

1.3 Im **WA-Gebiet** sind sonstige nicht störende Gewerbebetriebe gem. § 4 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO allgemein zulässig (§ 1 Abs. 6 BauNVO).

1.4 Im **WA-Gebiet** sind die gem. § 4 Abs. 3 Nr. 1, 3, 4, 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) nicht zulässig (§ 1 Abs. 6 BauNVO).

1.5 Die in der Planzeichnung festgesetzte **Grundflächenzahl (GRZ 1)** von 0,5 darf durch die in § 19 Abs. 4 BauNVO genannten Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen i.S. von § 14 BauNVO und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche bis zu einer Grundflächenzahl (GRZ 2) von 0,75 überschritten werden, sofern die Stellplätze und Hofflächen wasserdurchlässig gestaltet werden (§ 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO).

1.6 Am obersten Vollgeschoss im WA-Gebiet darf die maximale **Traufhöhe** (= Schnittlinie Außenwand / Oberkante Dachhaut), alternativ die Höhe einschließlich einer über dem obersten Vollgeschoss liegenden Brüstung, maximal 7 m betragen.

Bei einem **Staffelgeschoss** darf die Traufhöhe im WA-Gebiet (= Schnittlinie Außenwand / Oberkante Dachhaut) 9,50 m nicht überschreiten.

Die **Firsthöhe** darf im WA-Gebiet maximal 10 m betragen.

Bezugspunkt für alle Höhenangaben ist die Hinterkante des dem Baugebiet vorgelagerten Gehweges. (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 Abs. 2 BauNVO und § 18 BauNVO)

1.7 **Stellplätze** sind im WA-Gebiet lediglich in den in der Planzeichnung festgesetzten Flächen für Stellplätze sowie in den überbaubaren Grundstücksflächen zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB).

1.8 Im MD-Gebiet ist eine am Bestand orientierte einseitige Grenzbebauung als **abweichende Bauweise** zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 Abs. 4 BauNVO).

2. Planungsrechtliche Festsetzungen aufgrund der Landschaftsplanung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a + b BauGB

2.1 Die Flächen, die gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a+b BauGB zum **Anpflanzen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern** zeichnerisch festgesetzt sind, sind als Randeingrünung anzulegen, zu pflegen und in ihrer Ausprägung nachhaltig zu sichern. Auf einem Drittel der Fläche sind Strauchgehölze gem. Artenliste mit einer Pflanzdichte von 1 x 1 m zu pflanzen. Vorhandene Gehölze sind zu erhalten und bei Abgang durch standortgerechte Gehölze zu ersetzen.

2.2 Die Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a+b BauGB ist am Ostrand durch eine **vertikale Begrünung** mit standortgerechten Pflanzen zu ergänzen.

2.3 Auf den im Bebauungsplan gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauNVO festgesetzten Baumstandorten sind standortgerechte, heimische Arten zu pflanzen. Die Baumart und Qualität ist in Abstimmung mit der Stadt Hanau festzulegen. Die genauen Baumstandorte sind entsprechend den örtlichen Gegebenheiten festzulegen.

3. Bauordnungsrechtliche Vorschriften

gem. § 81 HBO in Verbindung mit § 9 Abs. 4 BauGB

3.1 Bei geneigten **Pultdächern** ist im WA-Gebiet die (höhere) Firstseite nach Osten bzw. Süden auszurichten.

3.2 Die Höhe neu errichteter **Einfriedungen** ist im WA-Gebiet auf max. 1,60 m zu begrenzen. Zulässig sind Laubgehölzhecken und transparente Zäune.

3.3 Abweichend von den Regelungen einer Stellplatzsatzung gem. § 44 Abs. 1 HBO gilt im WA-Gebiet folgende Festsetzung:

Für die Wohnform „Betreutes Wohnen“ sind pro Wohneinheit nur 0,5 **Stellplätze** erforderlich.

3.4 **Dächer im MD-Gebiet** sind bei Hausgruppen und Doppelhäusern mit gleicher Dachneigung, gleicher Firstrichtung und gleichem kleinteiligem Eindeckmaterial zu errichten.

4. Allgemeine Hinweise

4.1 Gem. § 12 Abs. 3a BauGB regelt der Durchführungsvertrag folgende Konkretisierung zur Definition des Betreten Wohnens: Voraussetzung für die Nutzung zu Wohnzwecken ist, dass ein Nutzer bzw. eine Nutzerin je Wohnung mindestens 60 Jahre alt oder mindestens zu 50 % schwerbehindert im Sinne des Sozialgesetzbuches IX ist.

4.2 Bei Bepflanzungsmaßnahmen im Bereich von Ver- und Entsorgungsleitungen sind ausreichende **Pflanzabstände** einzuhalten, damit Auswechslungen oder Reparaturen dieser Anlagen vorgenommen werden können.

Arbeiten im Bereich vorhandener **Erkabel** sind mit den Versorgungsträgern abzustimmen.

4.3 Es besteht grundsätzlich die Möglichkeit, dass bei Ausschachtungen bislang unbekannt **Altablagerungen**, Bodenkontaminationen oder sonstige Beeinträchtigungen angeschnitten werden. Dabei kann es sich u. U. um ausgasende, gesundheitsgefährdende Stoffe handeln.

Um Gefährdungen zu vermeiden, sind bei neu entdeckten Bodenverunreinigungen unverzüglich der Magistrat der Stadt Hanau, das Regierungspräsidium Abt. Staatliches Umweltamt Frankfurt/M. oder die nächste Polizeidienststelle zu benachrichtigen. Die weitere Vorgehensweise ist abzustimmen.

4.4 Bei Erdarbeiten können jederzeit **Bodendenkmäler** wie Mauern und andere Funde, z.B. Scherben, Steingeräte und Skelettreste, entdeckt werden. Diese sind entsprechend Denkmalschutzgesetz unverzüglich den zuständigen Behörden (Landesamt für Denkmalpflege Hessen - Abteilung Archäologische Denkmalpflege, Untere Denkmalschutzbehörde, Stadt)

4.5 Das Plangebiet liegt in der **Wasserschutzzone III** des Wasserschutzgebiets für das Wasserwerk Mittelbuchen. Hieraus ergeben sich verdichtete Prüfpflichten für eine eventuelle Lagerung von Heizöl.

4.6 Ein Antrag auf wasserrechtliche Zulassung einer **Erdwärmennutzung** hat keine Aussicht auf Erfolg.

4.7 Für den Bau einer **Tiefgarage** wird eine Grundwasserhaltung erforderlich werden. Dies stellt eine Gewässerbenutzung dar, die einer wasserrechtlichen Erlaubnis bedarf.

4.8 Um während der Bauarbeiten und später Grundwasserunreinigungen zu verhindern, sind vorgefundene **Grundwasseraufschlüsse** fachgerecht zu beseitigen.

4.9 In der Wassergartenstraße verläuft ein verrohrter wasserführender **Graben**, dessen genauer Verlauf zu klären und zu berücksichtigen ist.

4.10 Die Auswertung der beim **Kampfmittelräumdienst** vorliegenden Kriegsluftbilder hat ergeben, dass sich das im Lageplan näher bezeichnete Gelände am Rande eines Bombenabwurfgebietes befindet. Vom Vorhandensein von Kampfmitteln auf solchen Flächen muss grundsätzlich ausgegangen werden. In den Bereichen, in denen durch Nachkriegsbebauungen bereits bodeneingreifende Baumaßnahmen bis zu einer Tiefe von mind. 4 Metern durchgeführt wurden sowie bei Abbrucharbeiten sind keine Kampfmittelräumaßnahmen notwendig. Bei allen anderen Flächen ist eine systematische Überprüfung (Sondieren auf Kampfmittel, ggf. nach Abtrag des Oberbodens) vor Beginn der geplanten Bauarbeiten und Baugrunduntersuchungen auf den Grundstücksflächen erforderlich, auf denen bodeneingreifende Maßnahmen stattfinden.

5. Vorschlagsliste - einheimische und standortgerechte Gehölze

Feld-Ahorn - Acer campestre
 Hainbuche - Carpinus betulus
 Kornelkirsche - Cornus mas
 Roter Hartriegel - Cornus sanguinea
 Hasel - Corylus avellana
 Weißdorn - Crataegus spec.
 Pfaffenhütchen - Eucnymus europaea
 Efeu - Hedera helix
 Liguster - Ligustrum vulgare
 Rote Heckenkirsche - Lonicera xylosteum
 Süß-Kirsche - Prunus avium
 Trauben-Kirsche - Prunus padus
 Lederblättrige Rose - Rosa caesia
 Hecken-Rose - Rosa corymbifera
 Wein-Rose - Rosa rubiginosa
 Schwarzer Holunder - Sambucus nigra
 Mehlbeere - Sorbus aria
 Wolliger Schneeball - Viburnum lantana
 Als Bodendecker in der Strauchpflanzung: Efeu - Hedera helix (Pflanzdichte 5 Stück / qm).

PLANZEICHEN

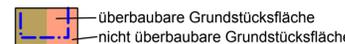
1. Art der baulichen Nutzung

WA Allgemeines Wohngebiet / Vorhaben
MD Dorfgebiet

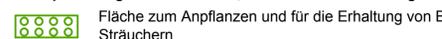
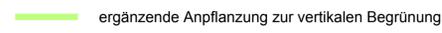
2. Maß der baulichen Nutzung

0,5 GRZ 1 - Grundflächenzahl Gebäude
 0,75 GRZ 2 - Grundflächenzahl incl. Anlagen gem. § 19 Abs. 4 BauNVO
 0,4 Grundflächenzahl (im MD)
 1,0 0,8 GFZ - Geschossflächenzahl
 II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

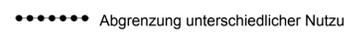
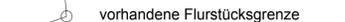
3. Bauweise, Baugrenze

o offene Bauweise
 a abweichende Bauweise
 G-Dach Dachform geneigte Dachflächen
 - - - - - Baugrenze
 überbaubare Grundstücksfläche
 nicht überbaubare Grundstücksfläche

4. Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

 Fläche zum Anpflanzen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern
 ergänzende Anpflanzung zur vertikalen Begrünung
 Anpflanzung von Bäumen

5. Sonstige Planzeichen

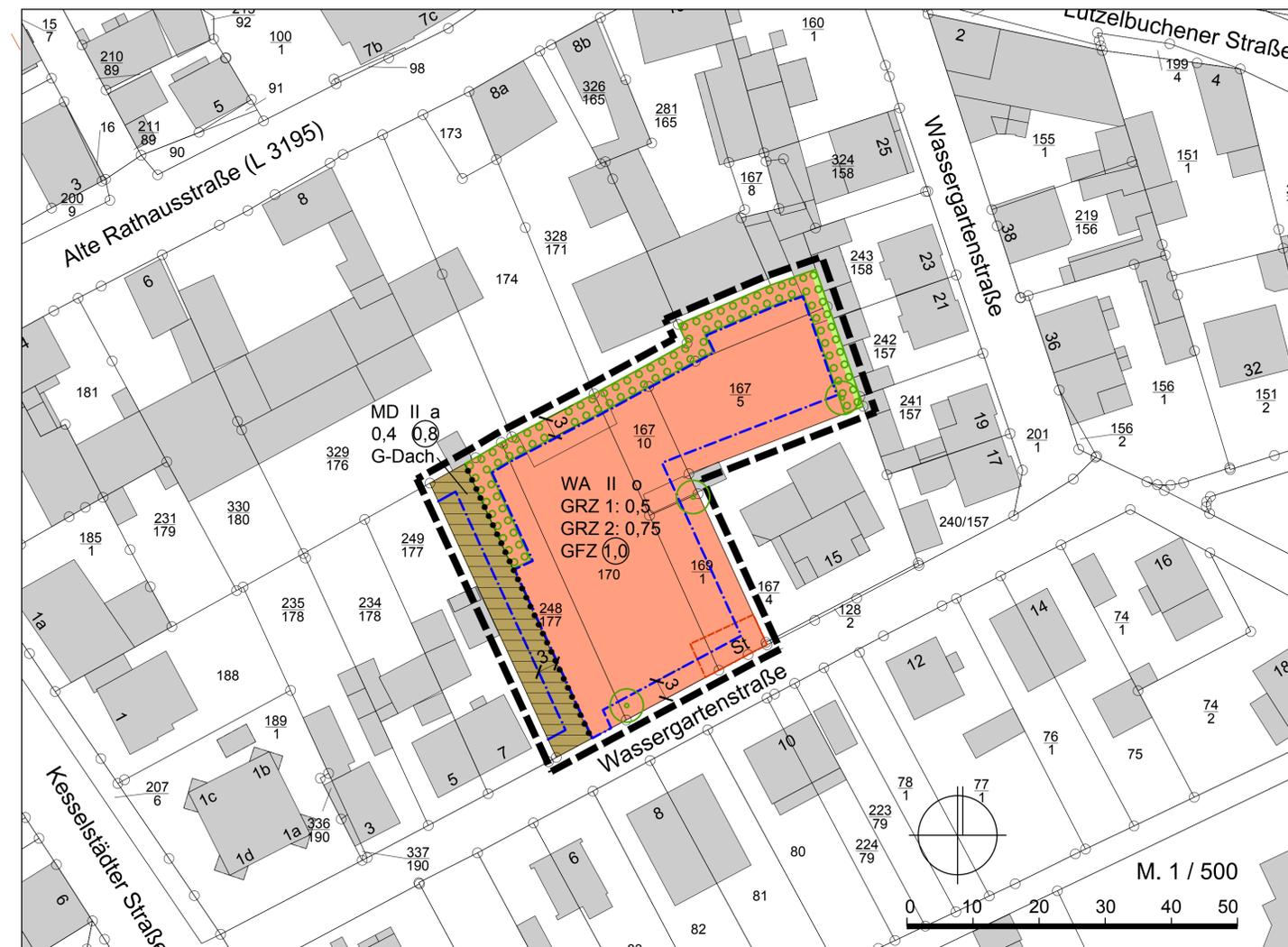
St Fläche für Stellplätze
 nicht Bestandteil des Vorhabengebiets
 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
 vorhandene Bebauung
 vorhandene Flurstücksgrenze

 Hanau Brüder Grimm-Stadt	Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 30 "Betreutes Seniorenwohnen Wassergartenstraße"
RECHTSGRUNDLAGEN	
Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I, S. 2414) zuletzt geändert durch Gesetz vom 11.06.2013 (BGBl. I, S. 1548) m.W.v. 21.06.2013, 20.09.2013 bzw. 20.12.2013, in Verbindung mit der Baunutzungsverordnung i.d.F. vom 23.01.1990 (BGBl. I, S. 132) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I, S. 1548) m.W.v. 20.09.2013, der Planzeichenverordnung vom 18.12.1990 (BGBl. I, S. 58) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I, S. 1509), sowie der Hessischen Bauordnung (HBO) in der Fassung vom 15.01.2011 (GVBl. I, S. 46, 180).	
KATASTERVERMERK	
Für die Planzeichnung wurden die Katasterdaten für die Stadt Hanau, Stand 2013, auf der Datengrundlage des Amtlichen Liegenschaftskatastersystems (ALKIS) der Hessischen Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation verwendet. An den zur Verfügung gestellten Daten wurden durch das Planungsbüro keine Veränderungen vorgenommen.	
Die Darstellungen der Grenzen und die Bezeichnungen der Flurstücke stimmen mit dem Nachweis des Liegenschaftskatasters mit Stand vom 09.04.2013 überein.	
gez. Gutberlet Vermessungsdirektor	
Hanau, den 10.04.2014	
VERFAHRENSVERMERKE	
1. Aufstellungsbeschluss Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Hanau hat am 27.05.2013 das Satzungsverfahren für den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan gem. § 12 BauGB i.V.m. § 13a BauGB eingeleitet. Der Aufstellungsbeschluss wurde gem. § 2 (1) BauGB am 12.07.2013 ortsüblich bekannt gemacht. Der Geltungsbereich wurde durch den Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 11.11.2013 geändert.	
2. Frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB erfolgte in der Zeit vom 16.07.2013 bis einschließlich 16.08.2013. Die frühzeitige Behördenbeteiligung gem. § 4 (1) BauGB erfolgte durch Anschreiben vom 02.07.2013 und mit Fristsetzung bis einschließlich 16.08.2013. Am 11.07.2013 fand im technischen Rathaus in Hanau eine ergänzende Informationsveranstaltung (Scoping) statt.	
3. Auslegungsbeschluss Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurde gemäß § 3 (2) BauGB am 16.11.2013 ortsüblich bekannt gemacht, mit dem Hinweis, dass Äußerungen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können. Die Behördenbeteiligung gem. § 4 (2) BauGB erfolgte mit Anschreiben vom 19.11.2013 und Fristsetzung zum 08.01.2014. Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (2) BauGB erfolgte in der Zeit vom 25.11.2013 bis einschließlich 08.01.2014.	
4. Satzungsbeschluss Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Hanau hat den Bebauungsplan nach Prüfung der fristgemäß vorgebrachten Äußerungen in ihrer Sitzung am 10.03.2014 gem. § 5 der Hessischen Gemeindeordnung (HGO) und gem. § 10 BauGB als Satzung beschlossen. Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Hanau hat die örtlichen Bauvorschriften (bauordnungsrechtliche Festsetzungen) zum Bebauungsplan gem. § 5 der HGO am 10.03.2014 als Satzung beschlossen.	
gez. Weicker Baudirektor	
Hanau, den 17.03.2014	
Die ordnungsgemäße Durchführung der oben genannten Verfahrensschritte wird hiermit bestätigt.	
gez. Kaminsky Oberbürgermeister	
Hanau, den 19.03.2014	
Ausgefertigt	am 19.03.2014
gez. Kaminsky Oberbürgermeister	
Hanau, den 19.03.2014	
Der Beschluss des Bebauungsplanes nach § 10 Abs. 1 BauGB und der Beschluss der örtlichen Bauvorschriften wurden am 21.03.2014 im Hanauer Anzeiger öffentlich bekannt gemacht.	
gez. Weicker Baudirektor	
Hanau, den 21.03.2014	
Die öffentliche Auslegung des Beschlusses des Bebauungsplanes und des Beschlusses der örtlichen Bauvorschriften erfolgte aufgrund der Bekanntmachung vom 21.03.2014 in der Zeit vom 24.03.2014 bis 01.04.2014 im Technischen Rathaus, Hessen-Homburg-Platz 7, Stadtplanungsamt, Zimmer 2.15. Der Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften wurden damit rechtskräftig am: 21.03.2014	
gez. Weicker Baudirektor	
Hanau, den 09.04.2014	

Stadt Hanau - ST Mittelbuchen

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 30

Betreutes Seniorenwohnen Wassergartenstraße



Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Betreutes Seniorenwohnen Wassergartenstraße“ in Mittelbuchen

31.01.2014

Projekt: Betreutes Wohnen, Wassergartenstrasse 11-13, 63454 Hanau-Mittelbuchen
Planungsstand: Entwurf vom 27.08.2013

Vorhabenbeschreibung

Es ist geplant, in Hanau-Mittelbuchen eine Wohnanlage für „Betreutes Wohnen“ zu errichten. Die Anlage orientiert sich in Ausdruck und Maßstab an der dörflichen Umgebung, bestehend aus 2 Vollgeschossen und einem zurückversetzten Staffelgeschoss mit verputzten Fassaden und flach geneigtem Pultdach.

Die Größe der Anlage mit ca. 22-23 Wohnungen, einem Gemeinschaftsraum und ggf. nutzungsnahen Dienstleistungen im Erdgeschoss ist in die Tiefe des Grundstücks entwickelt und zur Strasse in kleinteilige Kopfbauten aufgelöst. Somit sind die südlichen Fassaden zur Wassergartenstrasse in Breite und Höhe an die gängigen Hausformate der Umgebung angepasst.

Die Wohnanlage ist an der Wassergartenstraße gelegen und fügt sich dort in die umliegende Bebauung ein. Die Umgebung ist überwiegend durch Einfamilienhäuser geprägt, sodass die neue Wohnnutzung hier inhaltlich eine sinnvolle Ergänzung darstellt.

Als Adresse an der Wassergartenstrasse entsteht ein kleiner Vorplatz, der den Zugang zur Wohnanlage, zum Gemeinschaftsraum und zu einer optionalen Gewerbeeinheit attraktiv gestaltet. Drei bis vier oberirdische Stellplätze für ein vorübergehendes Parken stehen dort zur Verfügung. Ansonsten werden alle weiteren, baurechtlich notwendigen Stellplätze (12 Stück) in einer Tiefgarage hergestellt, die am westlichen Grundstücksrand angefahren wird. Somit können die Außenanlagen als private Gartenanteile und gemeinschaftliche Freiflächen angelegt werden. Dies soll den einzelnen Bewohnern als auch der allgemeinen städtebaulichen Einfügung in den ländlichen Kontext zugute kommen.

Die hochwertige Gestaltung der Außenanlagen ohne die sonst bei solchen Wohnanlagen üblichen Parkplätze bildet hier die Möglichkeit, eine geringfügig erhöhte Grundflächenzahl (GRZ) sinnvoll zu kompensieren.

Das Wohnungsangebot richtet sich ausschließlich an Senioren und Personen, die mindestens zu 50% schwerbehindert im Sinne des Sozialgesetzbuches IX sind, als Nutzer. Sämtliche Einheiten werden über einen Aufzug und Laubengänge barrierefrei erschlossen. Es handelt sich um 2- und 3-Zimmer-Wohnungen (mit ca. 52m²-85m² Wohnfläche), die jeweils über eine geschützte Loggia in südlicher und westlicher Orientierung verfügen. Der Gemeinschaftsraum im Erdgeschoss bildet ein weiteres Angebot für alle Bewohner. Dieser steht den Bewohnern für gemeinsame Treffen aber auch für kleine private Anlässe zur Verfügung.

FWD Hausbau- und Grundstücksgesellschaft mbH
Simon Fellmeth, BilgerFellmeth Architekten BDA









