

Stadt Hanau – Mittelbuchen

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).

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, Gartenbetriebe 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 **Pulldächern** 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 Betreuten 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 **Erdkabel** sind mit den Versorgungsträgern abzustimmen.

- 4.3 Es besteht grundsätzlich die Möglichkeit, dass bei Ausschachtungen bislang unbekanntes **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 Grundwasserverunreinigungen 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 Kampfmittelräummaßnahmen

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 - *Euonymus 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).