

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. 31 „Zum Goldacker“

Textliche Festsetzungen des Bebauungsplans

I. Planungsrechtliche Festsetzungen

1 Art der baulichen Nutzung

- 1.1 Gemäß § 12 Abs. 3a BauGB sind nur solche Vorhaben zulässig, zu denen sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.
- 1.1 Nach § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO sind im Allgemeinen Wohngebiet die gem. § 4 Abs. 3 Nr. 1 - 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Beherbergungsbetriebe, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Gartenbaubetriebe sowie Tankstellen) nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

2 Maß der baulichen Nutzung (nach § 9 Abs. 1 BauGB)

- 2.1 Zulässig sind im WA₁ und WA₃ zwei Vollgeschosse und im WA₂ drei Vollgeschosse.
- 2.2 Im WA₁ und WA₃ dürfen bauliche Anlagen eine Traufhöhe von 7 m und eine Firsthöhe von 11 m nicht überschreiten. Als oberer Bezugspunkt für die Firsthöhe gilt jeweils die oberste Dachbegrenzungslinie (Oberkante Firststein), gemessen in der Mitte jedes Firstes (ein Haus kann mehrere Firste haben). Oberer Bezugspunkt für die Traufhöhe ist jeweils der Traufpunkt, d.h. der Schnittpunkt zwischen der senkrechten Außenfläche (Oberfläche der Außenwand) und der Dachhaut. Unterer Bezugspunkt bei First und Traufhöhe ist die Fahrbahnoberkante der das jeweilige Grundstück erschließende Straße bzw. Wohnweg, gemessen lotrecht vor der Gebäudemitte. Bei Eckgrundstücken gilt die Traufseite als Bemessungsgrundlage.
- 2.3 Die Flächen von Stellplätzen werden bei der Berechnung der Grundflächenzahl nur zu 75% und Zuwegungen zur Erschließung der Hauptgebäude einschließlich des gemeinschaftlichen Wohnweges nur zu 25% angerechnet, wenn sie wasserdurchlässig gestaltet sind.
- 2.4 Die private Erschließungsstraße bleibt bei der Berechnung der Grundflächenzahl unberücksichtigt.
- 2.5 Terrassen sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

3 Bauweise (nach § 9 Abs. 1 BauGB Nr. 2)

Die abweichende Bauweise entspricht der offenen Bauweise mit der Abweichung, dass bauliche Anlagen mit einer Länge von maximal 55 m zulässig sind.

4 Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen (nach § 9 Abs. 1 BauGB Nr. 4)

- 4.1 Garagen gemäß § 12 BauNVO sind außerhalb der überbaubaren Fläche nur auf den dafür festgelegten Flächen zulässig. Carports sind in diesen Bereichen ebenfalls zulässig.
- 4.2 Stellplätze sind auf den nichtüberbaubaren Grundstücksflächen nur auf den dafür festgelegten Flächen zulässig. Die Stellplätze können hintereinander angeordnet werden.
- 4.3 Nebenanlagen in Form von Garten-, Gerätehäusern oder Kellerersatzräumen sind nur in einem 2 m tiefen parallel zur hinteren Grundstücksgrenze verlaufenden Streifen zulässig und dürfen eine Grundfläche von 6 m² nicht überschreiten.

5. Planungen, Nutzungsregelungen, Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (gem. § 9 (1) Nr. 20 und 25 a + b BauGB)

- 5.1 Erhalt von Bäumen (Siehe Einzeichnungen im Plan.)

Die in der Planzeichnung eingetragenen zu erhaltenden Einzelbäume sind dauerhaft zu erhalten. Sie sind während Baumaßnahmen nach DIN 18920 vor schädigenden Einflüssen zu schützen. Abgängige Bäume sind durch Pflanzung einheimischer Laubbäume zu ersetzen (Mindeststammumfang der Ersatzbäume 20 - 25 cm). Aufschüttungen oder Abgrabungen im Traufbereich vorhandener Bäume sind unzulässig.

- 5.2 Neupflanzung von Bäumen (Siehe Einzeichnungen im Plan).

Zu den Planeinträgen von Bäumen gilt generell:

- Die endgültigen Baumstandorte sollen so gewählt werden, wie es durch die zukünftigen Einfahrten zu den Grundstücken und die Verkehrsregelung sowie im relevanten Bereich verlaufende Rohre und Leitungen möglich sein wird.
- Die Baumscheiben bei Einzelbäumen sind 6 - 9 m² groß herzustellen und offen zu halten. Bei durchgängigen Baumstreifen ist eine Mindestbreite von 2,0 m dauerhaft vorzusehen. Diese sind gegen Befahren zu sichern.
- Die gepflanzten Bäume sind innerhalb ihrer natürlichen Lebensdauer zu erhalten, solange keine Gefahr von ihnen ausgeht. Sollten die Bäume abgestorben sein, muss an gleicher Stelle erneut ein artgleicher Baum gepflanzt werden. Bei Bauarbeiten im Kronenbereich dieser Bäume sind geeignete Maßnahmen zu deren Schutz zu treffen. Bei Erdarbeiten ist dringend darauf zu achten, dass der Wurzelraum der Bäume nicht geschädigt wird. Eine Ersatzpflanzung ist auch vorzunehmen, wenn ein Baum aufgrund einer von ihm ausgehenden Gefahrensituation entfernt wurde.
- Die festgesetzten Neupflanzungen können auf die erforderlichen Baumpflanzungen nach der Baumschutz- und der Stellplatzsatzung angerechnet werden.

5.2.1 Baumstandorte für klein- und mittelkronige Bäume (Siehe Einzeichnungen im Plan.)
Festgesetzt wird:

- Es sind Hochstämme Stammumfang 18-20 cm zu pflanzen und zu unterhalten.
Arten nach Vorschlagliste.

5.3 Nicht überbaute Grundstücksflächen der Allgemeinen Wohngebiete

Für die nicht überbauten Grundstücksflächen der Allgemeinen Wohngebiete nach § 4 BauNVO werden folgende Mindestbepflanzungen festgesetzt:

- Anteil der gärtnerisch zu begrünenden Freifläche an der nicht überbauten Grundstücksfläche 25%.
- 10 % der gärtnerisch gestalteten Flächen sind mit Sträuchern der Vorschlagliste zu bepflanzen.
- Die Pflanzungen sind zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang sind gleichwertige Nachpflanzungen vorzusehen.

Es gelten folgende Mindestqualitäten:

- Sträucher: Höhe 60-100 cm, 2 x verpflanzt.

Die Beachtung der Pflanzlisten wird empfohlen (siehe Kapitel 2: Hinweise).

6 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Für die Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen werden folgende Mindestbepflanzungen festgesetzt:

- Auf der Fläche ist ein Scherrasen anzulegen
- 15% der Gesamtfläche sind mit Sträuchern der Vorschlagsliste zu bepflanzen
- Die Pflanzungen sind zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang sind gleichwertige Nachpflanzungen vorzusehen.

Es gelten folgende Mindestqualitäten:

- Sträucher: Höhe 60-100 cm, 2 x verpflanzt.

Die Beachtung der Pflanzlisten wird empfohlen.

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

Artenschutzrechtliche Maßnahmen:

Rodungsarbeiten für die Reduktion des Gehölz- und Gebüschbestandes innerhalb des Planungsraumes sind außerhalb der Brutzeit der Vögel durchzuführen. Für den Zeitraum zwischen dem 15. März und 15. September sind keine Rodungen vorzunehmen.

Sollten Abrissarbeiten erforderlich werden, so sind diese außerhalb der Brutzeit der europäischen Vogelarten (Mitte März bis Mitte September) durchzuführen. Aufgrund des möglichen Vorkommens von Fledermäusen hat der mögliche Abriss in den Dachbereichen zwischen November und Anfang März stattzufinden.

Vor Baubeginn bzw. während der Abrissarbeiten der Bestandsgebäude, die Mitte September bis Mitte März durchzuführen sind, sind die Überwinterungsbereiche der Zauneidechsen (Gartenbrachen in den rückwärtigen Grundstücken Flurstücke 1201, 1202/2, 1205/1, 1206, 1207) mittels Bauzäunen zu sichern. Im Folgejahr sind die Individuen aus dem Planungsraum abzufangen und in geeignete Lebensräume in den südlichen und westlichen Randbereich des Flurstücks Nr. 106/0, Flur 16, Gemarkung Klein-Auheim, zu verbringen. Diese Umsiedlung muss zeitlich vor den Eingriffen in den Boden (Entfernung von Baumstümpfen und Wurzelwerk) erfolgen und sollte während des Frühjahres in Abhängigkeit von der Witterung durchgeführt werden. Nach dem Abfangen der Zauneidechsen können Eingriffe in den Boden erfolgen.

Bei Umbau oder Neubau sind Nisthilfen für Vögel und Tagesquartiere für Fledermäuse in folgender Anzahl innerhalb des Plangebiets einzubauen: 10 Nisthilfen für Höhlenbrüter und 10 Tagesquartiere für Fledermäuse.

II. bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 81 HBO)

- 1 Die Freiflächen und Außenanlagen im Baugebiet sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten, wenn sie nicht als Zufahrten oder Zuwegungen erforderlich sind. Zufahrten, Wege und Terrassen sind mit wasserdurchlässigen Belägen auszuführen.
- 2 Die Dächer sind als Satteldächer auszuführen. Es ist eine Dachneigung zwischen 30° und 40° zulässig. Garagen und Nebengebäude dürfen auch mit Flachdach ausgeführt werden. Dachgauben sind im gesamten Plangebiet ausgeschlossen. Solar- und Photovoltaik-Anlagen sind auf den Dachflächen der Hauptgebäude zulässig.
- 3 Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Belägen herzustellen.
- 4 Nebenanlagen, insbesondere Garten- und Gerätehäuser, sind in einheitlichen Abmessungen, Materialien und Dachformen auszuführen. Sie dürfen eine Grundfläche von 6 m² nicht überschreiten.

III. Hinweise, nachrichtliche Übernahmen

1. Bodendenkmäler
Aus der Umgebung des Plangebietes sind neolithischen Siedlungen bekannt. Auch im Plangebiet ist mit möglichen Funden zu rechnen. Deshalb ist vor Beginn der Baumaßnahmen eine archäologische Voruntersuchung zu Lasten des Planbetreibers durchzuführen. Werden bei Erdarbeiten Bau- oder Bodendenkmäler bekannt, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen (Abteilung 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 DSchG)
2. Das Plangebiet liegt in einem vom RP Darmstadt als „Vorbehaltsgebiet für den vorbeugenden Hochwasserschutz“ ausgewiesenen Bereich. Es wird daher vorsorglich darauf hingewiesen, dass Überflutungen bei extremen Hochwasserereignissen (200-jährigen Hochwasserereignissen) nicht auszuschließen sind und entsprechende bautechnische Vorkehrungen ergriffen werden sollten.
3. Die Stellplatzsatzung und die Baumschutzsatzung der Stadt Hanau sind zu beachten.
4. Im Plangebiet sind Arten nachgewiesen, welche nach Anhang IV der EU-FFH-Richtlinie, nach Artikel 1 der Vogelschutz-Richtlinie sowie nach EU-Artenschutzverordnung streng geschützt sind. Für den zu erwartenden Verlust an Fortpflanzungsstätten dieser Arten ist ein funktionaler Ausgleich zu leisten. Ein Verstoß gegen die Schädigungs- und Störungsverbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG kann zu einem haftungsrechtlich relevanten Umweltschaden gemäß § 19 Abs. 1 BNatSchG führen. Die UNB berät über die erforderlichen Untersuchungen sowie die geeigneten Nisthilfen und Tagesquartiere und deren Anbringungsorte.
5. Eine Nutzung von Erd- oder Wasserwärme bedarf einer wasserrechtlichen Erlaubnis nach § 9 Wasserhaushaltsgesetz.

Rechtsgrundlage

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I, S. 2414) zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548), in Verbindung mit der Baunutzungsverordnung i.d.F. vom 23.01.1990 (BGBl. I, 132) zuletzt geändert durch das Gesetz vom 11.06.2013 (BGBl. I, S. 1548), der Planzeichenverordnung vom 23.01.1990 (BGBl. I, 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1510), sowie der Hessischen Bauordnung (HBO) in der Fassung von 15.01.2011 (GVBl I, S. 180), zuletzt geändert durch Gesetz vom 13.12.2012 (GVBl, S. 622).