STAND SATZUNGSBESCHLUSS

Vorhabenbezogener Bebauungsplan VEP Nr. 33 " L e h r h ö f e r H e i d e " Stadt HANAU

Der Bebauungsplan VEP Nr. 33 "Lehrhöfer Heide" besteht aus einer Planzeichnung und einer textlichen Festsetzung. Neben dieser Planzeichnung sind die textlichen Festsetzungen mit Stand vom 05.02.2014 rechtlich bindender, zwingend zugehöriger Teil.

RECHTSGRUNDLAGEN

1. 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)
2. Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548)
3. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (PlanzV 90) in der Fassung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509, 1510 f)
4. Hessische Bauordnung (HBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Januar 2011 (GVBl. I S. 46, 180)

VERFAHRENSVERMERKE

KATASTERVERMERK

Die Darstellungen der Grenzen und die Bezeichnungen der Flurstücke stimmen mit dem Nachweis des Liegenschaftskatasters mit Stand vom 26.11.2013 überein.

Hanau, den 10.03.2014

gez. Abeska
Vermessungsoberrat

1. Aufstellungsbeschluss

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Hanau hat am 27.05.2013 gem. § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes VEP Nr. 33 "Lehrhöfer Heide" im Verfahren nach § 13a BauGB beschlossen.
Die Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte am 01.06.2013.

2. Frühzeitige Beteiligung (§ 3 Abs. 1 BauGB)

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte in der Zeit vom 10.06.2013 bis einschließlich 21.06.2013.
Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange erfolgte in der Zeit vom 10.06.2013 bis einschließlich 12.07.2013.
Zur frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange fand am 21.06.2013 ein Scopingtermin statt.

Ort und Dauer der Auslegung zur Beteiligung der Öffentlichkeit wurden am 01.06.2013 ortsüblich bekannt gemacht mit dem Hinweis, dass Äußerungen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können.

3. Entwurfs- und Offenlagebeschluss

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Hanau hat am 30.09.2013 den Bebauungsplan VEP Nr. 33 "Lehrhöfer Heide" als Entwurf beschlossen.

4. Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 2 BauGB)

Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes VEP Nr. 33 "Lehrhöfer Heide" erfolgte in der Zeit vom 14.10.2013 bis einschließlich 15.11.2013.

Ort und Dauer der Auslegung wurden am 05.10.2013 ortsüblich bekannt gemacht mit dem Hinweis, dass Äußerungen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können.

5. Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB)

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erfolgte in der Zeit vom 14.10.2013 bis einschließlich 15.11.2013.

6. Satzungsbeschluss (§ 10 Abs. 1 BauGB)

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Hanau hat am 10.03.2014 den Bebauungsplan VEP Nr. 33 "Lehrhöfer Heide" gem. § 5 der Gemeindeordnung und gem. § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Hanau hat am 10.03.2014 die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan VEP Nr. 33 "Lehrhöfer Heide" gem. § 5 der Hessischen Gemeindeordnung als Satzung beschlossen.

Hanau, den 11.03.2014

gez. Weicker
Baudirektor

Die ordnungsgemäße Durchführung der oben genannten Verfahrensschritte wird hiermit bestätigt.

Hanau, den 11.03.2014

gez. Kaminsky
Oberbürgermeister

Ausgefertigt

Hanau, den 11.03.2014

gez. Kaminsky
Oberbürgermeister

Der Satzungsbeschluss wurde nach § 10 Abs. 3 BauGB am 15.03.2014 ortsüblich bekannt gemacht.
Der Bebauungsplan trat damit in Kraft.

Hanau, den 17.03.2014

gez. Kaminsky
Oberbürgermeister

Die öffentliche Auslegung des Satzungsbeschlusses über den Bebauungsplan erfolgte aufgrund der Bekanntmachung vom 15.03.2014 in der Zeit vom 24.03.2014 bis 01.04.2014 während der Dienststunden im Technischen Rathaus, Stadtplanungsamt (Auslegungsstelle), 2. Obergeschoß, Zimmer Nr. 2.15, Hessen-Homburg-Platz 7, 63452 Hanau.

Hanau, den 09.04.2014

gez. Weicker
Baudirektor

KLAUS HEIM
ARCHITEKTUR & LANDSCHAFT
Planungsgemeinschaft Heim & Werneke Friedrichstrasse 35 63450 Hanau a. Main Tel. 06181/9371-0

M 1 : 1.000

0 10 20 30 40 50 60 70 80 90 100 m

FÜLLSCHEMA DER NUTZUNGSSCHABLONE

Art der baulichen Nutzung z. B. WA	Zahl der Vollgeschosse z. B. II
zulässige Grundfläche z. B. GRG 1.000 m² z. B. GRGes 5.500 m² bzw. Grundflächenzahl z. B. 0,8	Geschossflächenzahl z. B. (1,2)
Traufhöhe z. B. TH 12 m üOKS	Firsthöhe z. B. FH 19 m üOKS
Dachform FD	

GRG = max. Grundfläche Gebäude inkl. Terrassen/Balkone/ Kelleraussentreppen
GRGes = max. Grundfläche aller befestigten Flächen inkl. Stellplätze, Carports etc.

Bezug Trauf-/Firsthöhe, Höchstpunkt der Attika:
üOKS = Oberkante Straße am Gebäudezugang

I. FESTSETZUNGEN NACH BAUPLANUNGSRECHT

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

- WA — Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)
- MI — Mischgebiete (§ 6 BauNVO)
- GE(e) — Gewerbegebiet (eingeschränkt) (§8 BauNVO i.V.m. §1 Abs.4 und 9 BauNVO)

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

- (1,6) — Geschossflächenzahl (GFZ) als Höchstmaß, z. B. GFZ 1,6
- 0,8 — Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstmaß, z. B. GFZ 0,8
- GRG 750 m² — Grundfläche Gebäude (GRG), z. B. GRG 750 m²
- GRGes 5.500 m² — Grundfläche Gesamt (GRGes), z. B. GRGes 5.550 m²
- III — Zahl der Vollgeschosse (als Höchstmaß), z. B. III
- TH 12 m üOKS — Traufhöhe bauliche Anlage (als Höchstmaß), z. B. 12 m üOKS
- FH 19 m üOKS — Firsthöhe bauliche Anlage (als Höchstmaß), z. B. 19 m üOKS
- OK 12 m üOKS — Höchstpunkt der Attika/baulichen Anlage (als Höchstmaß), z. B. 12 m üOKS
- FD — Flachdach

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

- Baugrenze (§ 23 BauNVO)

4. Verkehrsflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

- Straßenverkehrsflächen (öffentlich)
- Straßenbegrenzungslinie

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

- Privatstraße — Zweckbestimmung: privat
- V — Zweckbestimmung: Verkehrsberuhigter Bereich (privat/öffentlich)
- Fuss-/Radweg — Zweckbestimmung: Fuss-/Radweg (privat/öffentlich)

5. Hauptversorgungs- und Hauptwasserleitungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

- FW — Fernwärmehauptleitung, unterirdisch
- G — Gasleitung, unterirdisch

6. Grünflächen
(§9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

- Grünflächen (privat/öffentlich)
- Zweckbestimmung: Spielplatz (privat/öffentlich)
- Zweckbestimmung: Parkanlage (privat)

7. Flächen für die Landwirtschaft und Wald
(9 Abs. 1 Nr. 18 BauGB)

- Flächen für Wald (privat/öffentlich)
- E/F — Zweckbestimmung: Erholung/Freizeit

8. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB und Nr. 25b BauGB)

- Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
- z.B. A1 — Ausgleichsmaßnahme
- Ersatzaufforstungsfläche
- Erhaltung von Bäumen, siehe dazu auch Grünordnungsplan

9. Sonstige Planzeichen

- Umgrenzung von Flächen für Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)
- St — Zweckbestimmung: Stellplätze
- C — Zweckbestimmung: Carports
- F — Zweckbestimmung: Fahrradabstellplätze
- M — Zweckbestimmung: Müllsammelplätze
- Auf diesen Flächen können offene oder überdachte Stellplätze (Carports) und Mülleinhausungen, je nach angegebener Zweckbestimmung errichtet werden. Garagen sind nicht erlaubt
- TG — Zweckbestimmung: Tiefgarage
- Erforderliche Rodung von Bäumen
- L — Mit einem Leitungsrecht zugunsten der jeweiligen Ver- und Entsorger zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauBG)
- GF — Mit Geh- und Fahrrecht zugunsten der Eigentümer, Bewohner und Nutzer des Plangebietes belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauBG)
- G — Mit Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauBG)
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- mögliche Wegeführungen öffentliche Geh-/Radwege

II. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

- Regelungen für die Stadterhaltung und den Denkmalschutz (§ 9 Abs. 6 BauGB)
- (D) — Umgrenzung von Gesamtanlagen (Ensembles), die dem Denkmalschutz unterliegen
- D — Einzelanlagen (unbewegliche Kulturdenkmale) die dem Denkmalschutz unterliegen
- GWM — Erhalt Grundwassermeßstelle
- GWM — Beseitigung Grundwassermeßstelle
- GWM — Neue Grundwassermeßstelle
- S — 20 kV-Stromtrasse, unterirdisch

III. DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER

- Geltungsbereich geplante Sanierungssatzung
- Gebäude: Bestand
- mögliche neue Stellplätze/Carports
- Fläche nicht Bestandteil des Vorhabengebietes
- Flurstücksgrenzen
- 396 — Flurstücksnummer

HINWEIS: Darstellungen von neuen Balkonen, Stellplätzen o. ä. sind nur Vorschläge

Anlage 3 Teil 2

„Lehrhöfer Park“
Lehrhöfer Park GmbH
Vorhabenbeschreibung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan VEP Nr. 33
„Lehrhöfer Heide“
Ehemaliges Areal Old Argonner Kaserne

Überarbeitung Stand:
19.06.2015

Beschreibung des Vorhabens

1.Allgemein

Das Vorhaben beinhaltet die Entwicklung des rund 170.000 qm großen Areals der ehemaligen Old Argonner Kaserne in Hanau – Wolfgang. Vorhabenträger ist die Lehrhöfer Park GmbH. Zielsetzung ist es sowohl den Bereich des Motorpools, als auch der Housing einer neuen Nutzung zu zuführen. Hierbei wird der Einmaligkeit des Gebietes besonders Rechnung getragen. Die großzügigen Grün- und Freiflächen, der alte Baumbestand und die historische Bausubstanz bleiben erhalten. Hierdurch entsteht eine besondere Qualität des Areals, insbesondere im Bereich der ehemaligen Housing bleibt der parkähnliche Charakter des Areals erhalten.
Die großzügigen Waldflächen, die das Gebiet umschließen, bleiben ebenfalls erhalten und sollen künftig privat bewirtschaftet werden.

Das Vorhabengebiet umfasst den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit Ausnahme der im vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit GE(e), WA 12, WA 13 und WA 17 bezeichneten Gebiete. Die Abgrenzung des Vorhabengebietes ist dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan bzw. dem Vorhabenplan in den Anlagen des Durchführungsvertrages zu entnehmen.

Das Vorhaben umfasst alle für die Realisierung der Entwicklung erforderlichen Vorbereitungs-, Erschließungs- und grünordnerischen Maßnahmen. Hierzu gehören

auch die Abbruch- Freilegungs,- Entsiegelungsmaßnahmen sowie die Beseitigung der Altlasten und Bodenverunreinigungen gem. den Anlagen des Durchführungsvertrages. Dies betrifft auch die außerhalb des Vorhabengebietes, aber innerhalb des Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplans gelegenen Flächen. Eine Ausnahme stellt der Bereich des geplanten Gewerbegebietes dar: Hier erfolgt keine Entsiegelung durch den Vorhabenträger.

Des Weiteren umfasst das Vorhaben die wohnwirtschaftliche Entwicklung innerhalb des Vorhabengebietes. Diese besteht aus dem Umbau und der Revitalisierung des Gebäudebestandes einschl. der Gestaltung der privaten Grün- und Freiflächen und der Errichtung der privaten KFZ-Stellplätze innerhalb des Vorhabengebietes durch die Lehrhöfer Park GmbH. Näheres zu dem Vorhaben und den weiteren Maßnahmen im Einzelnen ergibt sich auch aus dem Durchführungsvertrag und den jeweiligen Fachplanungen und Gutachten entsprechend den Anlagen des Durchführungsvertrages.

In den Baufeldern WA 12, WA 13 und WA 17 können wohnwirtschaftlich genutzte Neubauten entstehen. Diese, wie auch die innerhalb des eingeschränkten Gewerbegebietes mögliche Bebauung sind jedoch nicht Gegenstand der Durchführungsverpflichtung des Vorhabenträgers.

Die aktuelle Planung beinhaltet ca. 350 Wohneinheiten innerhalb des Vorhabengebietes.

2. Wohnungswirtschaftlicher Teil des Vorhabens:
Umbau und Revitalisierung bestehender Gebäude innerhalb des Vorhabengebietes

Der Bereich „Housing“ wird in eine ansprechende, zeitgemäße Wohnnutzung umgewandelt, die dem Charakter des Gesamtareals entspricht. In den Bereichen MI 1 und MI 2 wird die Wohnentwicklung durch einen Anteil von mind. 30% das Wohnen nicht störende Gewerbe ergänzt. Der größte Teil der Entwicklung besteht aus einer Revitalisierung des Gebäudebestandes, um den parkähnlichen Charakter und den Baumbestand weitestgehend zu erhalten.

Der Lage des Gesamtareals entsprechend, soll es sich hier um ein Wohngebiet im Grünen für höhere Ansprüche halten.

Es handelt sich bei der vorhandenen Bebauung um eine klassische Housing mit 3- und 4-geschossigen Gebäuden(Ausnahme Gebäude 401: zwei Vollgeschosse) und nicht bzw. teilausgebauten Dachstühlen/Speichern. Die Gebäude sind in drei Typen zu unterteilen:

- Deutscher Typ – 6 Stk. Gebäude 407, 408, 410, 411, 412, 413
- Amerikanischer Typ – 2 Stk. Gebäude 415, 416
- Denkmalgeschützter Typ – 5 Stk. Gebäude 401, 402, 403, 404, 405

Alle Gebäude werden energetisch ertüchtigt und an den modernen Wohnkomfort angepasst. Balkone werden vergrößert bzw. neu angebaut. Ziel ist der Anbau von großzügigen und gut nutzbaren Balkonen, die die Wohnqualität deutlich erhöhen und die Anlage weiter aufwerten. In dem deutschen und in dem denkmalgeschützten Typ erfolgt der Einbau von Aufzügen. Insbesondere in den denkmalgeschützten Gebäuden werden neue, zeitgerechte Grundrisse geschaffen. Hierbei soll für das Gesamtgelände ein attraktiver, heterogener Wohnungsmix entstehen.

Die geplanten Wohnungen haben in der aktuellen Planung zwischen 2 und 5

Zimmern. Die Grundrisse lassen aber auch Flexibilität zu und können im Rahmen des Vorhabens noch marktgerecht angepasst bzw. variiert werden. Die Gebäude werden von Schadstoffen befreit und schadstofffrei übergeben. Insbesondere die ggf. PAK-haltigen Beläge werden entfernt.
Zu jeder Wohnung gehören Stellplätze, in Gebäudenähe, die entsprechend der Stellplatzsatzung nachgewiesen und als Carport oder offener Stellplatz errichtet werden. Die Außenanlagen werden im Übrigen als Grünflächen erhalten. Tiefgaragen können lediglich in den Bereichen WA 12, WA 13 und WA 17 realisiert werden, sind aber nicht Bestandteil des Vorhabens.

Eine besondere Berücksichtigung findet der Lärmschutz, dieser wird durch Maßnahmen an den betroffenen Gebäuden gewährleistet. Erklärtes Ziel ist es, durchgehend gesunde Wohnverhältnisse zu schaffen und den Wohnwert im

Gesamtareal weiter zu erhöhen. Die einzelnen Maßnahmen an den Gebäuden werden entsprechend den Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans und der schallschutztechnischen Untersuchung mit dem Lageplan „Maßnahmen“ umgesetzt (s. Anlage Nr. 6 Teil 2 des Durchführungsvertrages)

Bei den energetischen Sanierungen ist zwischen den denkmalgeschützten und den nicht denkmalgeschützten Gebäuden zu differenzieren. Im Rahmen der Sanierung der Gebäude vom deutschen und amerikanischen Typ ist es geplant, dass vorhandene Wärmedämmverbundsystem zu entfernen und eine neue Wärmedämmung aufzubringen. An allen Gebäuden werden weitere energetische Maßnahmen durchgeführt. Zu diesen zählen der Einbau neuer Fenster, die Dämmung der Kellerdecke und der Dachgeschosse.
In den denkmalgeschützten Gebäuden ist keine Außendämmung möglich und auch nicht geplant, hier werden alternative Lösungen erarbeitet bzw. berechnet.

Der gesamte Sanierungsstandard ist als anspruchsvoll zu verstehen und entspricht dem Charakter des Gesamtareals.

Flächen MI 1 & MI 2 als BA 6 und **Flächen WA 6, WA 7, WA 9** (Denkmalensemble Gebäude 401 – 405):

Das Gebäudeensemble wird aufgrund seiner städtebaulichen und geschichtlichen Bedeutung denkmalgerecht einer neuen Nutzung zugeführt. Die großzügige private Grünfläche, die Teil des Ensembles ist, soll die Qualität der umliegenden Gebäude weiter heben. Die Gebäude 405 (ehemaliges Five Pfennig Playhouse) und 401 sind im vorhabenbezogenen Bebauungsplan als Mischgebiet definiert. Der Vorhabenträger wird auf Basis des Lärmschutzkonzeptes und den Regelungen des § 6 BauNVO eine Unterteilung der Nutzungen in nicht störendes Gewerbe und Wohnen vornehmen. Die Gebäude 402, 403, 404 werden einer wohnwirtschaftlichen Nutzung zugeführt. Hierbei werden aktuell bestehende Missstände beseitigt und die Gebäude für eine moderne Wohnnutzung saniert. Hierzu zählen der Einbau von Aufzügen, der Anbau von Balkonen sowie die denkmalgerechte energetische Ertüchtigung. In der Nähe zu den Gebäuden werden private Stellplätze geschaffen.

Details zur Gestaltung ist der Gestaltungssatzung zum vorhabensbezogenen Bebauungsplan zu entnehmen.

Auf dem Baufeld **WA 8** wird das Gebäude 413 saniert und an aktuelle Wohnstandards angepasst. Hierzu zählen die energetische Ertüchtigung, der Anbau von Balkonen sowie die Neuordnung der Grundrisse und das Schaffen von privaten Stellplätzen/Carports.

Auf den Baufeldern **WA 3, WA 4, WA 5, WA 11, WA 15** befinden sich baugleiche Gebäude (Gebäudenummer 411, 410, 412, 407, 408) vom sog. Dt. Typ. Die Gebäude sind Bestandteil der klaren städtebaulichen Struktur des Gesamtareals und sollen für zivile Wohnzwecke genutzt werden. Aus diesem Grund erfolgt eine Sanierung der Gebäude entsprechend aktueller Standards, insbesondere auch in Hinblick auf den Lärmschutz. Die Wohnqualität wird durch den Einbau von Aufzügen, den Anbau von Balkonen und die Anpassung der Wohnungen an heutige Standards erreicht. m Umgriff der jeweiligen Gebäude werden die zugehörigen privaten Stellplätze sowie Mülleinhausungen errichtet. Wo es möglich ist, werden durch den Vorhabenträger den Wohnungen im Erdgeschoss private Gartenflächen zugeordnet.

Die Baufelder **WA 1 und WA 2** beinhalten die Gebäude 416 und 415 vom sog. Amerikanischen Typ. Die Gebäude werden saniert, erhalten aber in Abweichung zu den anderen Gebäuden keinen Aufzug. Die aktuell im Dachgeschoss vorhandenen Wohnbereiche werden rückgebaut und künftig als Abstellräume für die Wohneinheiten genutzt. Eine weitere Wohnnutzung der Dachgeschosse ist aufgrund der Anforderungen an den Lärmschutz nicht mehr möglich. In der Nähe der Gebäude werden private Stellplätze und Mülleinhausungen errichtet. Die Erdgeschosswohnungen erhalten private Gartenflächen.

Auf dem Baufeld **WA 10** wird das Gebäude 409 abgebrochen und die Fläche für private Stellplätze der umliegenden Gebäude genutzt.

Das auf dem Baufeld **WA 16** befindliche Gebäude 406, soll erhalten und einer neuen wohnwirtschaftlichen Nutzung zugeführt werden. Die Sanierung erfolgt unter Berücksichtigung der Anforderungen an den Lärmschutz sowie der aktuellen

Wohnstandards.

Auf dem Baufeld WA 14 befindet sich das Gebäude 453 (ehemalige Feuerwehr). Das Gebäude wird durch einen Neubau ersetzt. Aufgrund der Möglichkeiten der städtebaulichen Entwicklung in direkter Umgebung, kann hier entsprechend den Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans eine neue, wohnwirtschaftliche Bebauung mit 3 Vollgeschossen und Tiefgarage entstehen.

Die in dem Plan Abbruch und Entsiegelung(s. Anlage des Durchführungsvertrages) gelb markierten Gebäude und Flächen werden abgerissen bzw. entsiegelt.

Umsetzung des wohnwirtschaftlichen Teils des Vorhabens in Bauabschnitten:

Die einzelnen Bauabschnitte sind farblich gekennzeichnet der Anlage 12 des Durchführungsvertrages zu entnehmen.
Die Reihenfolge der Realisierung der Bauabschnitte legt der Vorhabenträger fest. Diese können jederzeit an den entsprechenden Bedarf bzw. die Nachfrage angepasst werden.

Weitere Angaben zur Gestaltung:

Ruhender Verkehr:

Die Stellplätze und Carports werden zum großen Teil im Bereich des Bestandes angelegt. Die Ausführung erfolgt in Betonsteinpflaster mit Einfassung. Die Carports erhalten eine einheitliche Metallkonstruktion mit Gründach.
Einzelgaragen sind unzulässig.

Private Grün- und Freiflächen:

Gartenhäuser sind unzulässig. Geräteboxen dürfen eine Höhe von 1 m nicht

überschreiten. Einfriedungen von privaten Gärten erfolgen durch Hainbuchenhecken. Müllplätze werden ebenfalls einheitlich gestaltet, ebenso wie Fahrradabstellplätze, sollten diese sich nicht in den jeweiligen Häusern befinden.

Denkmalensemble:

Für den Bereich des Denkmalensembles wird darüber hinaus folgendes berücksichtigt:

Einfriedungen:
Einfriedungen von privaten Grünflächen erfolgen mit Hainbuchenhecken und ausschließlich an den vom Innenhof abgewandten Seiten.

Balkone:
Balkone sind an den vom Innenhof abgewandten Seiten generell möglich und auch vorgesehen. Sofern technisch oder aus funktionalen Gründen (z.B. Wohnungsgrundriss nur zum Innenhof ausgerichtet) erforderlich, kann hier nach Ab- und Zustimmung mit/durch die UDB abgewichen werden. Die vorstehenden Muschelkalktreppenhäuser sind von Balkonen in jedem Fall freizuhalten. Für die Balkone wird ein einheitlicher Typ vorgesehen. Die Ausführung erfolgt filigran in Metall vorgeständert. Die max. Tiefe beträgt ca. 2,5 m.

Dachgauben:
Soweit Gauben errichtet werden, sind diese als Flachdachgauben in einheitlicher Gestaltung zu errichten. Balkone/Loggien im DG-Bereich können durch Dacheinschnitte geschaffen werden. Die durchgängige Traufe wird erhalten.

Fenster:
Es werden mind. 2-flügelige Holzfenster vorgesehen.

Dacheindeckung:
Die Dacheindeckung erfolgt einheitlich in einem dunklen Farbton. Material : flacher

Ziegel (Bsp: Ergoldsbacher Linea in Sintergrau oder Sinterschwarz Matt).

Fassade:
Die Putzflächen der Fassaden erhalten einen einheitlichen, hellen Farbton. Eine Außendämmung kommt bei den denkmalgeschützten Gebäuden nicht zur Ausführung.

Aufzüge:
Die Gebäude erhalten einen innenliegenden Aufzug.

Carports:
Die Carports erhalten eine einheitliche Metallkonstruktion mit Gründach.
Die Anordnung der Carports erfolgt entsprechend den Darstellungen im Vorhabenplan.

Die weitergehenden Details werden mit der Unteren Denkmalschutzbehörde im Zuge der nachgeordneten Verfahren abgestimmt.

L E H R H Ö F E R H E I D E

HANAU - WOLFGANG

VORHABENPLAN I STAND 19.06.2015 I M 1/1000

LEGENDE

- Bestandsgebäude
- Gebäuderückbau
- geplante Stellplätze
- geplante Carportanlagen
- Verkehrsfläche öffentlich
- Verkehrsfläche öffentlich, verkehrsberuhigt
- Verkehrsfläche privat
- Geh-/Radwege öffentlich/privat
- vorh. Baum lt. Baumaufmaß, zu erhalten
- Grünfläche privat/öffentlich
- Wald privat/öffentlich
- Geltungsbereich
- Fläche **nicht** Bestandteil des Vorhabengebietes
- Gebäude aus Denkmalensemble
- Einzeldenkmal
- WE — Wohneinheiten
- Stpl — Stellplätze
- GWM — vorhandene und zu erhaltende Grundwasserstelle

KLAUS HEIM
RALF WERNEKE
ARCHITEKTUR & LANDSCHAFT
Planungsgemeinschaft Heim & Werneke Friedrichstrasse 35 63450 Hanau a. Main Tel. 06181/9371-0

Lehrhöfer Park GmbH
Mariannhillstraße 2
97074 Würzburg