



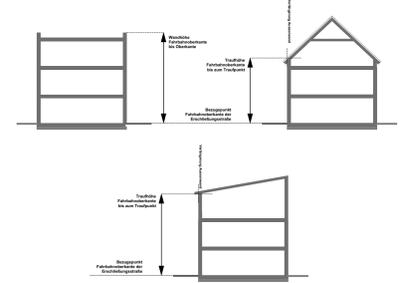
- ### ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN
- Art der baulichen Nutzung** § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB  
**WA** Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
- Maß der baulichen Nutzung** § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB  
**GRZ** Grundflächenzahl  
**GFZ** Geschossflächenzahl  
 o offene Bauweise  
 E, D, H Einzelhaus, Doppelhaus, Hausgruppe
- überbaubare Grundstücksflächen** § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB  
**B** Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)
- Grünflächen** § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB  
**QP** private Grünfläche: Zweckbestimmung Quartiersplatz
- Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft** § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
- Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstiger Bepflanzung
  - Anpflanzung von Bäumen (nicht standortgebunden)
  - Erhaltung von Bäumen
- Verkehrsflächen** § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
- Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Verkehrsberuhigter Bereich
  - Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Fuß- und Radweg
  - privater Wohnweg
  - Straßenbegrenzungslinie
- Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen**
- Stellplatz
  - Garagen
  - Carports
  - Tiefgarage
  - Nebenanlagen in Form von Garten-, Gerätehäusern oder Kellersatzräumen
- Flächen für Versorgungsanlagen** § 9 Abs. 1 Nr. 28 BauGB
- Zweckbestimmung: Übergabestation Strom/Wasser
  - Zweckbestimmung: Heiztechnikzentrale unterhalb der Geländeoberfläche
- Sonstige Planzeichen**
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
  - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
  - mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6) (siehe textl. Festsetzung Nr. 1, 6)
  - mit Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6) (siehe textl. Festsetzung Nr. 1, 6)
  - Flachdach, Satteldach, Pultdach
  - Dachneigung



**RECHTSGRUNDLAGE**  
 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I, S. 2414) zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20.10.2015 (BGBl. I, S. 1722), in Verbindung mit der Bauzonenverordnung i.d.F. vom 23.01.1990 (BGBl. I, S. 132) zuletzt geändert durch das Gesetz vom 11.08.2013 (BGBl. I, S. 1548), der Planzeichenverordnung vom 23.01.1990 (BGBl. I, S. 68) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I, S. 1510), sowie der Hessischen Bauordnung (HBO) in der Fassung vom 15.01.2011 (GVBl. I, S. 180), zuletzt geändert durch Gesetz vom 30.11.2015 (GVBl. S. 457).

- ### TEXTLICHE FESTSETZUNGEN
- #### I. Planungsrechtliche Festsetzungen
- Art der baulichen Nutzung**  
 Gemäß § 12 Abs. 3a BauGB sind nur solche Vorhaben zulässig, zu denen sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.
  - Maß der baulichen Nutzung (nach § 9 Abs. 1 BauGB)**  
 Terrassen sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.  
 Bei der Berechnung der Grundflächenzahl (GRZ) darf im WA 4 und 5 durch die Flächen von Tiefgaragen, die lediglich das Grundstück unterbauen, die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO bis zu 0,7 überschritten werden.  
 Terrassen können ausnahmsweise auf die GRZ 2 angerechnet werden. (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB u. 19 Abs. 4 BauNVO)  
 Bauliche Anlagen dürfen eine Traufhöhe von 7 m und eine Firsthöhe von 15 m nicht überschreiten. Bei Gebäuden mit Flachdach gilt anstelle der Trauf- und Firsthöhe eine maximale Wandhöhe von 15 m. Eine mögliche Attika wird auf die Wandhöhe angerechnet. Oberer Bezugspunkt für die Traufhöhe ist jeweils der Traufpunkt, d.h. der Schnittpunkt zwischen der senkrechten Außenfläche der Außenwand) und der Dachhaut. Oberer Bezugspunkt für die Wandhöhe ist der Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut. Unterer Bezugspunkt ist jeweils die Fahrbahnoberkante der das jeweilige Grundstück erschließende Straße, gemessen lotrecht vor der Gebäudemitte.  
 Einfluchtungen sind nur mit einheimischen Hecken mit einer maximalen Höhe von 1,40 m zulässig. Die Hecken können mit einem offenen Zaun kombiniert werden. Einfriedungen zwischen Privatgrundstücken können auch als Holzzaun ausgeführt werden.
  - Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen (nach § 9 Abs. 1 BauGB Nr. 4)**  
 Garagen, Carports und Stellplätze gemäß § 12 BauNVO sind außerhalb der überbaubaren Fläche nur auf den dafür festgelegten Flächen zulässig. Im WA 2 und WA 3 können die Stellplätze hinteranbauten angeordnet werden, wenn sie einer Wohneinheit zugeordnet sind. Tiefgaragen und ihre Zufahrten sind außerhalb der überbaubaren Fläche nur in den zeichnerisch festgelegten Flächen zulässig.  
 In WA 2 und WA 3 sind Nebenanlagen in Form von Garten-, Gerätehäusern oder Kellersatzräumen nur in einem drei Meter tiefen parallel zur hinteren Grundstücksgrenze verlaufenden Streifen und innerhalb der zeichnerisch festgelegten Flächen zulässig.
  - 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)**  
 Erhalt von Bäumen (Siehe Einzeichnungen im Plan)  
 Die in der Planzeichnung eingetragenen Einzelbäume sind dauerhaft zu erhalten. Sie sind während Baumaßnahmen nach DIN 18920 vor schädlichen Einflüssen zu schützen. Abgängige Bäume sind durch Pflanzung einheimischer Laubbäume zu ersetzen (Mindeststammumfang der Ersatzbäume 20 + 25 cm). Aufschüttungen oder Abgrabungen im Traubereich vorhandener Bäume sind unzulässig.  
 Die zu erhaltenden Bäume sind in der Zeit von Baumaßnahmen vollständig durch geeignete Schutzmaßnahmen vor jeglicher Beschädigung und Belastung im Wurzel- und Stammbereich und im Kronenraum zu schützen.  
 Neupflanzung von Bäumen (Siehe Einzeichnungen im Plan (die Pflanzungen sind nicht standortgebunden))  
 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 m<sup>2</sup> groß herzustellen und offen zu halten. Bei durchgängigen Baumstreifen ist eine lichte Breite von mindestens 2,0 m dauerhaft vorzusehen. Diese sind gegen Befahren zu sichern. Die Baumstandorte müssen mit einer Mindestgröße von 12 m<sup>2</sup> gemäß FFL-Richtlinie erstellt werden.
    - 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 artgerechter 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.
    - Bäume, die innerhalb des Plangebietes verpflanzt werden und deren neuer Standort an einen Stellplatz grenzt, können auf die Stellplatzsatzung angerechnet werden.
- #### II. Hinweise, nachrichtliche Übernahmen
- Bodendenkmaler**  
 Werden bei Erdarbeiten Bau- oder Bodendenkmaler bekannt, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen (Abteilung Archäologische Denkmalpflege) oder der unteren Denkmalbehörde 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)
  - Bodenschutz/Altlasten**  
 Im Plangebiet bestehen Kontaminationen der oberen Bodenschichten aufgrund anthropogener Auffüllungen. Vor der Neubaubearbeitung sind im Zuge der Baufeldvorbereitung diese Auffüllungen fällig zu entfernen und nach den abfällischen Bestimmungen zu entsorgen. Bei der Wiederverfüllung ist nur unbelastetes Bodenmaterial zu verwenden. Die Sanierung ist mit der zuständigen Bodenschutzbehörde abzustimmen.  
 Werden bei der weiteren Planung Erkenntnisse über schädliche Bodenveränderungen gewonnen, sind diese gemäß § 4 Abs. 1 Hessisches Altlasten- und Bodenschutzgesetz (HAltBoSchG) der zuständigen Bodenschutzbehörde, dem Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Frankfurt, Dezernat 41.1, mitzuteilen und mit dieser das weitere Vorgehen abzustimmen. Maßnahmen, die die Feststellung des Sachverhalts oder die Sanierung behindern können, sind gemäß § 4 Abs. 2 HAltBoSchG bis zur Freigabe durch die Bodenschutzbehörde zu unterlassen. Zur Beurteilung einer schädlichen Bodenveränderung sind die Vorgaben der BBoDSchV maßgeblich.
  - Grundwasser**  
 Aus wasserrechtlicher Sicht wird darauf hingewiesen, dass durch den oberflächennahen Grundwasserstand besondere bauliche Vorkehrungen erforderlich werden können. Bei allen grundwasserrelevanten Vorhaben ist die zuständige Behörde zu beteiligen. Es sind gegebenenfalls eigene wasserrechtliche Zulassungen, z. B. für bauzeitliche Grundwasserentnahmen oder für mögliche Barrierewirkungen von Gebäuden im Grundwasser erforderlich.
  - Kampfmittel**  
 Das Plangebiet wurde im 2. Weltkrieg bombardiert. Vor Beginn geplanter Bauarbeiten mit bodeneingreifenden Maßnahmen ist daher eine Sondierung erforderlich, um eine Kampfmittelfreiheit zu gewährleisten.
  - Die Stellplatzsatzung und die Baumschutzsatzung der Stadt Hanau sind zu beachten.**
  - Eine Nutzung von Erd- oder Wasserwärme bedarf einer wasserrechtlichen Erlaubnis nach § 9 Wasserhaushaltsgesetz.**
  - Es wird empfohlen Schlafräume nicht an denen der Chemnitzer Straße zugewandten Fassaden anzuordnen oder alternativ mit einem schalldämmten Lüftungssystem auszustatten.**
  - Lärm- und Lichtemissionen**  
 Lärm emittierende Anlagen dürfen im Plangebiet nur betrieben werden, wenn deren Schalldruckpegel gemessen in 1 m Abstand den für den Plangebiet geltenden Immissionsrichtwert unterschreitet. Bei Bauarbeiten im Plangebiet sind schalldämmende Maßnahmen zu ergreifen. Die Betriebszeiten von Lärm emittierenden Anlagen (z. B. Wärmepumpen, Klimaanlagen, Schwimmbadpumpen) darf nicht tonhaltig sein.  
 Vor Einbau Sonnenlichtreflektoren verursachender Bauelemente und technischer Anlagen (z. B. verspiegelte Gläser, Photovoltaikanlagen) ist deren Blendwirkung auf schützenswerte Daueraufenthaltsflächen und -räume nach der Richtlinie zur Messung und Beurteilung von Lichtemissionen des Landesamtes für Immissionsschutz (LAI) zu überprüfen. Ergibt die Prüfung, dass schädliche Umwelteinwirkungen durch Blendung auftreten können, sind ausreichend dimensionierte Blenden oder andere dem Stand der Technik entsprechende Schutzmaßnahmen vorzusehen. Kann die Blendwirkung nicht vermieden werden, ist der Einbau blendender Bauelemente unzulässig.
  - Die Außenbeleuchtung ist energiesparend, strahltauglich und insektenverträglich (UV-armes Lichtspektrum) zu installieren. Die Leuchten müssen staubdicht und so ausgebildet sein, dass eine Lichtwirkung nur auf die zu beleuchtende Fläche erfolgt. Eine direkte Blickverbindung zu Lichtquellen von benachbarten schutzbedürftigen Daueraufenthaltsräumen aus ist durch geeignete Lichtumhänge, Neigungswinkel der Leuchten, Reflektoren, Blenden usw. zu vermeiden. An öffentlichen Verkehrsflächen sind Natrium-Hochdrucklampen oder LED-Leuchten zu verwenden. Dies gilt auch für die Beleuchtung privater Wege, wenn sie nach Umfang und Dauer ähnlich der öffentlichen Straßenbeleuchtung betrieben wird. Ansonsten sind im privaten Bereich Kompaktleuchtstofflampen in Wärmelampen einzusetzen, deren Betriebszeit durch Zetschaltungen soweit wie möglich zu verkürzen ist. Außenleuchten dürfen nicht direkt vor den Fenstern von schutzbedürftigen Daueraufenthaltsräumen nach DIN 4109, stark reflektierende Fassaden oder Lichtgruppen angebracht werden. Für größere Plätze, die gleichmäßig ausgeleuchtet werden sollen, sind Scheinwerfer mit asymmetrischer Lichtverteilung zu verwenden, die oberhalb von 85° Ausstrahlungswinkel (zur Vertikalen) kein Licht abgeben.**
  - Rauch, Gerüche, Lärm emittierende Anlagen (z. B. Mülltonnenplätze, Klimaanlagen, Küchensandabzugsanlagen usw.) sind dem Stand der Technik so aufzustellen, zu errichten und zu betreiben (z. B. Kuppelung, Einhausung, Aufstellung entfernt schutzwertiger Daueraufenthaltsräume bzw. Daueraufenthaltsplätze, Abführung in die freie Luftströmung), dass es zu keinen Gesundheitsgefährdungen oder erheblichen Belästigungen durch Rauch, Gerüche und Lärm im Bereich schutzwertiger Daueraufenthaltsräume nach DIN 4109 oder Daueraufenthaltsflächen kommt.**

- #### III. Planungsrechtliche Festsetzungen
- Maßnahmen zur Sicherung eines günstigen Erhaltungszustandes**  
 Ersatzpflanzung (M)  
 Sollte es zu Verlusten des Gehölzbestandes im Planungsraum kommen, sind diese entsprechend der Verlustfälle auszugleichen, in dem günstigen Erhaltungszustand der europäischen Vogelarten zu sichern.  
 Schaffung von Ersatzquartieren für Vogelarten (M5)  
 Es ist die Entnahme von Bäumen mit Baumhöhlen vorgesehen. Dies betrifft Nr. 5, 8, 41, 43, 51 und 52 der im Rahmen des Baumglückens von J. Wolf (GPM) erfassten Bäume. Daher ist vorauslaufend sicher zu stellen, dass der mögliche Verlust von Baumhöhlen als Brutstätten für Vogelarten vorauslaufend auszugleichen wird. Dies kann durch die Anbringung von insgesamt 10 Nestkästen (5 Höhenkästen Durchmesser Öffnung 28 - 32 mm, 5 Hahnenkästen) in geeigneten Lebensräumen im nahen Umfeld des Eingriffs erfolgen.
  - Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)**  
 Im Bereich der gekennzeichneten Flächen GFL werden ein Geh- und Fahrrecht zugunsten der Allgemeinheit und ein Leitungsrecht zugunsten der Versorgungsträger festgesetzt.
  - Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 81 HBO)**  
 Die Flächen 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.
  - Garagen und Nebengebäude dürfen grundsätzlich mit Flachdach ausgeführt werden. Solar- und Photovoltaik-Anlagen sind auf den Dachflächen der Hauptgebäude zulässig.**
  - Stellplätze sind mit wasserdrilligen Belägen herzustellen. Abweichend davon sind im Bereich der unterirdischen Heiztechnikzentrale wasserdrillige Beläge auszuführen, wenn es technisch möglich ist.**
  - Nebenanlagen, insbesondere Garten- und Gerätehäuser, sind innerhalb eines Baufeldes in einheitlichen Abmessungen, Materialien und Dachformen auszuführen.**
  - Einfriedungen**  
 Einfriedungen sind nur mit einheimischen Hecken mit einer maximalen Höhe von 1,40 m zulässig. Die Hecken können mit einem offenen Zaun kombiniert werden. Einfriedungen zwischen Privatgrundstücken können auch als Holzzaun ausgeführt werden.
  - Oberflächen-/Niederschlagswasserversickerung (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)**  
 Nicht schädlich verunreinigtes Oberflächenwasser von Dachflächen ist über Riegeln zu versickern, soweit dies technisch und rechtlich machbar ist. Zisternen zur Sammlung von Dachflächenwasser zur Nutzung als Brauchwasser (z.B. Gartenbewässerung) sind zulässig.  
 Für gezielte Versickerungen ist bei der unteren Wasserbehörde des Main-Kinzig-Kreises grundsätzlich ein wasserrechtliches Erlaubnisverfahren nach §§ 8, 9 Wasserhaushaltsgesetz durchzuführen. Zumindest ist eine Anzeige erforderlich.



- ### VERFAHRENSVERMERKE
- KATASTERVERMERK**  
 Die Darstellungen der Grenzen und die Bezeichnungen der Flurstücke stimmen mit dem Nachweis des Liegenschaftskatasters mit Stand vom 18.10.2016 überein.  
 Hanau, den 29.05.2017
- 1. AUFSTELLUNGSBESCHLUSS**  
 Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Hanau hat am 23.03.2015 gem. § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes VEP Nr. 35 "Cardwell Area" beschlossen. Die Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte am 11. Mai 2015.
- 2. Frühzeitige Beteiligung (§ 3 Abs. 1 BauGB)**  
 Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte in der Zeit vom 07.12.2015 bis einschließlich 18.12.2015. Ort und Dauer der Auslegung zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit wurden am 28.11.2015 im Hanauer Anzeiger bekannt gemacht mit dem Hinweis, dass Änderungen während der Auslegungsfrist vorgeschrieben werden können.
- 3. Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB)**  
 Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erfolgte mit Anschreiben vom 26.11.2015 und Fristsetzung bis einschließlich 15.01.2016.
- 4. Auslegungsbeschluss**  
 Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Hanau hat am 11.07.2016 den Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes VEP Nr. 35 "Cardwell Area" gebilligt und die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.
- 5. Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 2 BauGB)**  
 Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes VEP Nr. 35 "Cardwell Area" erfolgte in der Zeit vom 25.07.2016 bis einschließlich 25.08.2016 im Technischen Rathaus, Hessen-Homburg-Platz 7, Stadtplanungsamt, Zimmer 216 Ort und Dauer der Auslegung wurden am 16.07.2016 im Hanauer Anzeiger bekannt gemacht mit dem Hinweis, dass Änderungen während der Auslegungsfrist vorgeschrieben werden können.
- 6. Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB)**  
 Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte durch Anschreiben vom 20.07.2016 mit Fristsetzung bis einschließlich 26.08.2016.
- 7. Satzungsbeschluss (§ 10 Abs. 1 BauGB)**  
 Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Hanau hat am 09.05.2017 den Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes VEP Nr. 35 "Cardwell Area" gebilligt und die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Die Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte am 11. Mai 2015.
- Hanau, den 30.05.2017
- Die eintreffende Durchführungs- und oben genannten Verfahrensschritte wird hiermit bestätigt.  
 Hanau, den 01.06.2017
- Ausgelegt:  
 Es wird bestätigt, dass der Planinhalt unter Beachtung der vorhandenen Verfahrensschritte mit den Beschlüssen der Stadtverordnetenversammlung übereinstimmt.  
 Hanau, den 01.06.2017
- Der Beschluss des Bebauungsplanes nach § 10 Abs. 1 BauGB und der Beschluss der örtlichen Bauvorschriften wurden am 03.07.2017 im Hanauer Anzeiger öffentlich bekannt gemacht.  
 Hanau, den 04.07.2017
- Die öffentliche Auslegung des Beschlusses des Bebauungsplanes und des Beschlusses der örtlichen Bauvorschriften erfolgte aufgrund der Bauordnung vom 03.07.2017 in der Zeit vom 04.07.2017 bis 12.07.2017 im Technischen Rathaus, Hessen-Homburg-Platz 7, Stadtplanungsamt, Zimmer 216. Der Bescheid der örtlichen Bauvorschriften werden demnach noch am 03.07.2017  
 Hanau, den 24.07.2017

## Stadt Hanau

### vorhabenbezogener Bebauungsplan/ Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 35 "Cardwell Area"

für die Flurstücke 11/20, 11/21, 11/22, 11/23, 11/24, 11/25, 11/26, 11/27, 11/28

**ARTISTENLISTE ZUM ANPFLANZEN VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN (GEM. § 9 (1) NR. 25 a BAUGB)**

**Planzliste 1 - klein- und mittelkronige Einzelbäume (Rot-Ahorn)**  
 Acer rubrum (Rot-Ahorn)  
 Prunus avium (Vogel-Kirsche)  
 Prunus padus (Gewöhnliche Traubenkirsche)  
 Sorbus aria (Mehlbeere)  
 Sorbus torminalis (Elsbeere)  
 Cornus mas (Weißdorn)  
 Crataegus monogyna (Eberesche)  
 Sorbus aucuparia (Feldahorn)  
 Corylus colurna (Baumhasel)

**Planzliste 2 - Sträucher**  
 Corylus avellana (Haselnuss)  
 Ligustrum vulgare (Liguster)  
 Ligustrum vulgare (Heckenkirsche)  
 Cornus sanguinea (Hortziegel)  
 Crataegus monogyna (Weißdorn)

**Planzliste 3 - Schnitthecken**  
 Acer campestre (Feldahorn)  
 Carpinus betulus (Hainbuche)  
 Crataegus monogyna (Weißdorn)  
 Fagus sylvatica (Rotbuche)  
 Ligustrum vulgare (Liguster)

**Planzliste 4 Bäume im Straßenraum**  
 Anus x spachii  
 Acer platanoides, Colu-mare  
 Acer platanoides, 'Omsted'  
 Carpinus betulus, 'fastigiata'  
 Gleditsia tricanthos, 'skyline'  
 Gleditsia tricanthos, 'shademaster'  
 Ginkgo biloba  
 Ostrya carpinifolia  
 Quercus cerris  
 Quercus robur, 'fastigiata'  
 Quercus robur, 'fastigiata' Koster  
 Quercus pubescens  
 Purpurella  
 säulenförmiger Spitzahorn  
 säulenförmiger Spitzahorn  
 Säulenahornbuche  
 domtöse Gleditschie  
 domtöse Gleditschie  
 Fächerbaum  
 Hopfenbaum  
 Zerr-Eiche  
 Stielahornbuche  
 Stielahornbuche  
 Sump-Eiche

**DREGER** Droger  
 Planungsgesellschaft mbH  
 Darmstädter Straße 126  
 63741 Aachthalenburg

## **Wohnpark Cardwell Chemnitzer Straße 30-34, Hanau**

### **Vorhabenbeschreibung**

Rosenhöfe Immobilien GmbH

#### Gestaltung

Der städtebauliche Entwurf sieht eine Bebauung in ausgewogener Mischung aus Geschosswohnungsbau und Reihen- und Doppelhäusern vor. Insgesamt sind acht Mehrfamilienhäuser mit ca. 80 Wohneinheiten, 15 Reihenhäuser und vier Doppelhaushälften geplant. Die Mehrfamilienhäuser sind entlang der Chemnitzer Straße und dem Pappelweg vorgesehen. Im Quartiersinnenbereich liegen die Reihen- und Doppelhäuser. Die bestehende Mauer entlang der nördlichen Grenze bleibt erhalten.

Das Vorhaben wird in sieben Bauabschnitten realisiert. Bauabschnittsweise werden Wohneigentumsgemeinschaften gebildet.

#### Verkehr

Die Reihenhäuser und die Mehrfamilienhäuser entlang der Chemnitzer Straße werden über eine Stichstraße der Chemnitzer Straße erschlossen. Über den Pappelweg sind die Doppelhaushälften und die dort angrenzenden Mehrfamilienhäuser erschlossen. Das Wohnquartier kann über zwei Fuß- und Radwege durchquert werden. Die bestehende Mauer an der nördlichen Grenze wird im Bereich des westlichen Wohnweges in Breite der Verkehrsfläche geöffnet, so dass ein Anschluss an das Wohngebiet Francois-Gärten ermöglicht wird. Bauliche Maßnahmen wie z.B. Poller sollen die Durchfahrt auf den Fuß- und Radverkehr beschränken.

Für die Doppel- und Reihenhäuser werden die Stellplätze vorwiegend auf den Grundstücken im Vorgartenbereich bzw. im WA 2 teilweise im Gartenbereich untergebracht. Im WA 3 werden die Stellplätze zusätzlich auf einem Stellplatzhof nördlich der Häuser geplant. Die Stellplätze für die Mehrfamilienhäuser werden entweder in Tiefgaragen oder in Form von Stellplatzhöfen nachgewiesen. Entlang der neuen öffentlichen Straßen sind insgesamt 14 öffentliche Parkplätze geplant.

#### Freiraumplanung

Ein zentraler begrünter Quartiersplatz und großzügige Freiflächen ergänzen die Wohnbebauung. Der Großteil des bestehenden Baumbestands soll erhalten bleiben

und durch Neupflanzungen ergänzt werden. Der Quartiersplatz ist als grüner Freiraum von allen Quartierbewohnern nutzbar und dient der Kommunikation und Erholung. Am Pappelweg und im nördlichen Bereich sind Spielplätze geplant, die ebenfalls für das ganze Quartier vorgesehen sind. Die Gärten der Reihenhäuser bilden zusammen mit dem Quartiersplatz im Inneren des Quartiers einen Grünzug. Baumpflanzungen in der neuen Erschließungsstraße kennzeichnen die Quartierszufahrt an der Chemnitzer Straße. Die Zufahrt vom Pappelweg wird von den dortigen Bestandsbäumen geprägt, die einen grünen Eingang zum Quartier schaffen. Die Stellplatzhöfe werden mit Neuanpflanzungen bzw. verpflanzten Bestandsbäumen aufgelockert.

### Entwässerung

Das gesamte Vorhabengebiet wird in einem modifizierten Mischwassersystem entwässert. Innerhalb des Vorhabengebietes werden alle Entwässerungsanlagen neu erstellt und an die bestehenden Mischwasserkanäle in der Chemnitzer Straße und im Pappelweg angeschlossen.

In das öffentliche Kanalnetz werden nur das häusliche Schmutzwasser sowie das Oberflächenwasser der öffentlichen Verkehrswege und der privaten Wohnwege eingeleitet. Es ist vorgesehen das auf den Dächern und den Garagen anfallende Niederschlagswasser direkt auf den Grundstücken im Boden versickern zulassen, um damit den Kanal zu entlasten. Dazu erhalten die Baugrundstücke jeweils ein Rigolen-System und wenn möglich wird das Niederschlagswasser teilweise zur dauerhaften Bewässerungen der Bestandsbäume verwendet.

Alle Stellplatzflächen und privaten Wege werden mit wasserdurchlässigen Pflaster erstellt, um eine Versickerung zu ermöglichen.

### Wärmeversorgung

Der Großteil der Gebäude wird an das Fernwärmenetz der Stadt Hanau angeschlossen. Im nordöstlichen Bereich des Grundstückes wird es innerhalb des Kellergeschosses eine Übergabestation geben, von der aus die unterschiedlichen Baugrundstücke mit Fernwärme versorgt werden. Das WA 6 wird direkt an einen vorhandenen Anschluss an der Chemnitzer Straße angeschlossen. Aus erschließungstechnischen Gründen erhalten die zehn Reihenhäuser an der neuen Erschließungsstraße (WA 3) eine eigene gemeinsame Heizanlage in einem Kellergeschoss unter der eigenen Stellplatzanlage.

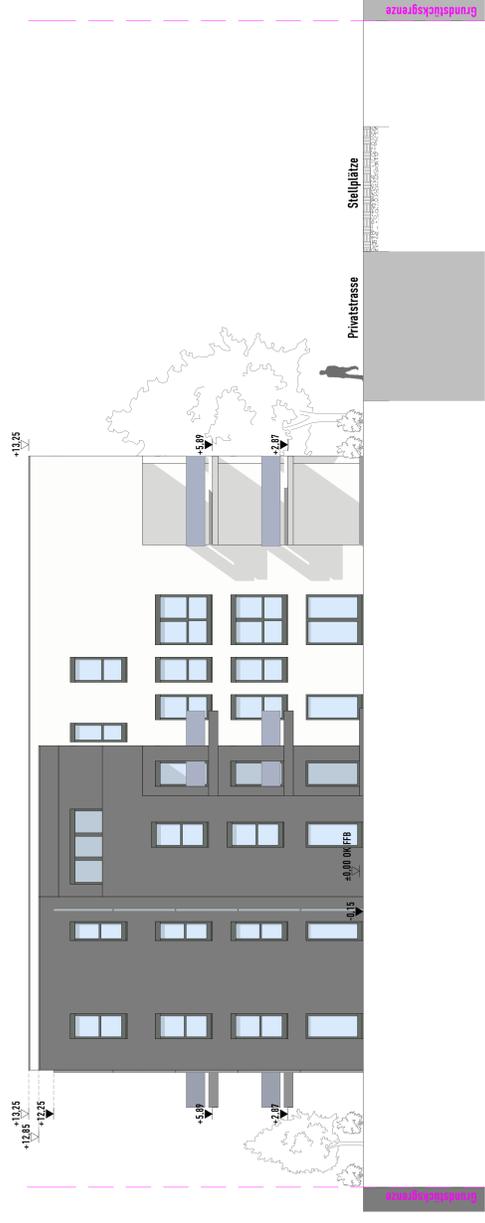
### Entsorgung

Die Doppel- und Reihenhäuser erhalten für jede Wohneinheit Wertstoffsammelstellen im Vorgartenbereich. Im WA 3 werden diese zur Platzeinsparung im Boden versenkbar sein und im WA 5 werden die erforderlichen Wertstofftonnen in Einhausungen untergebracht. Die Mehrfamilienhäuser erhalten zumeist Sammelanlagen im Bereich

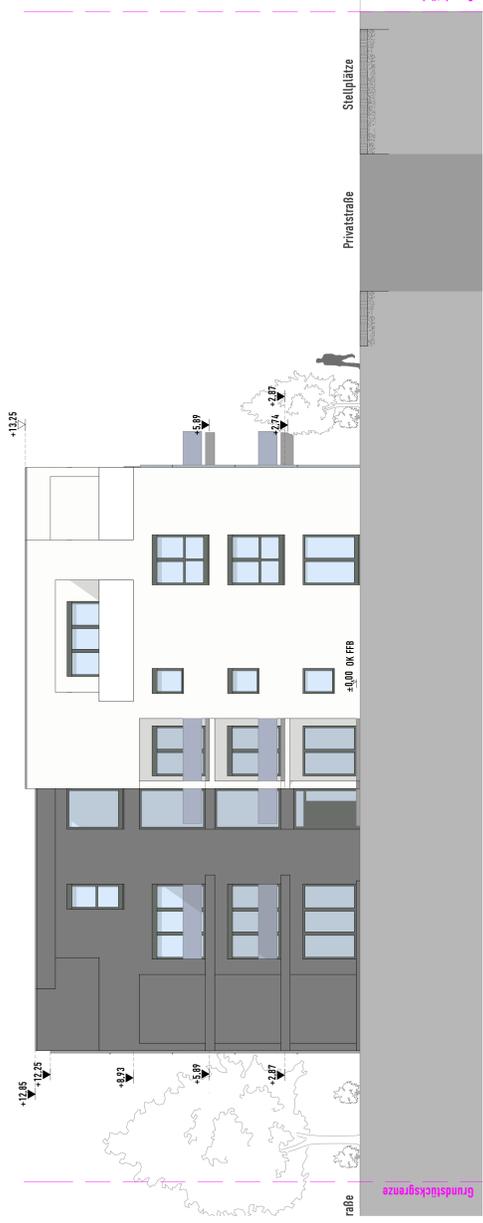
der Tiefgaragen. Bei den nicht unterkellerten Gebäuden MFH 1, 5 und 6 sind eingehauste Tonnenstellplätze auf den Grundstücken geplant.

Die Restmüll- und Wertstoffsammlung erfolgt für die 15 Reihenhäuser und die vier Mehrfamilienhäuser im Norden über die größere interne öffentliche Erschließungsstraße (mit entsprechender Wendeanlage für Müllfahrzeuge). Für die vier Mehrfamilienhäuser im Süden bzw. Westen erfolgt die Restmüll- und Wertstoffsammlung über den Pappelweg. Für die Grundstücke am westlichen Wohnweg erfolgt die Restmüll- und Wertstoffsammlung an der Straße „Am Körnermagazin“, weil die kleinere interne öffentliche Erschließungsstraße vom Pappelweg nicht für das Wenden eines Müllfahrzeuges ausgelegt ist.

# ANSICHT NORD-WEST



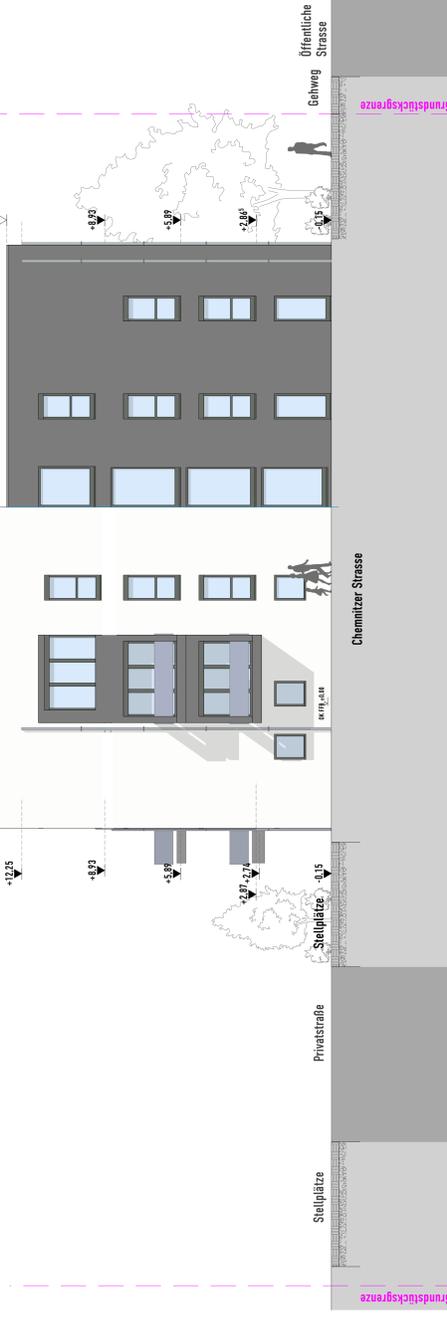
# ANSICHT SÜD-WEST



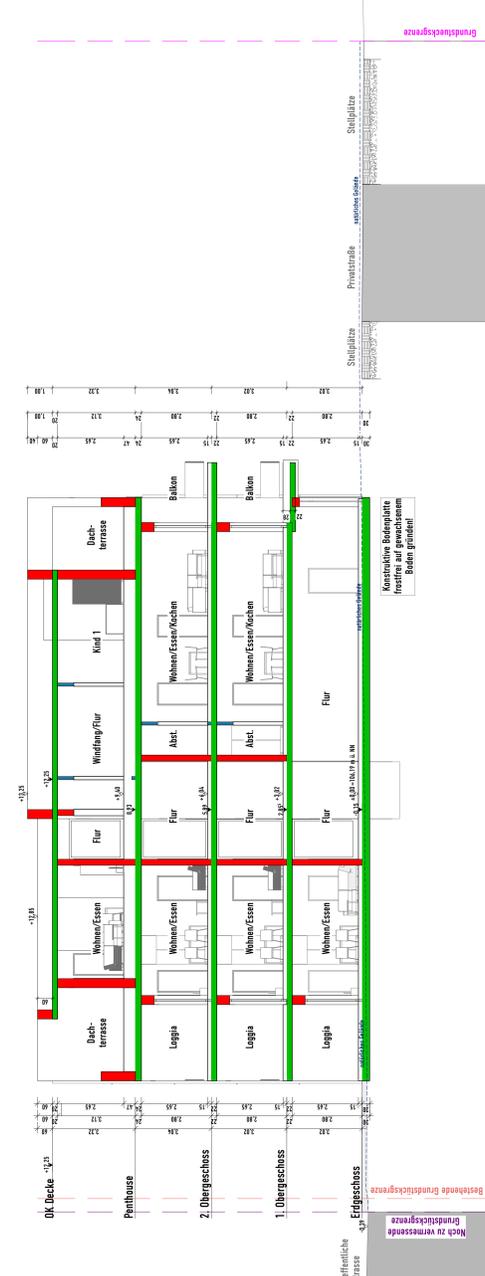
# ANSICHT SÜD-OST



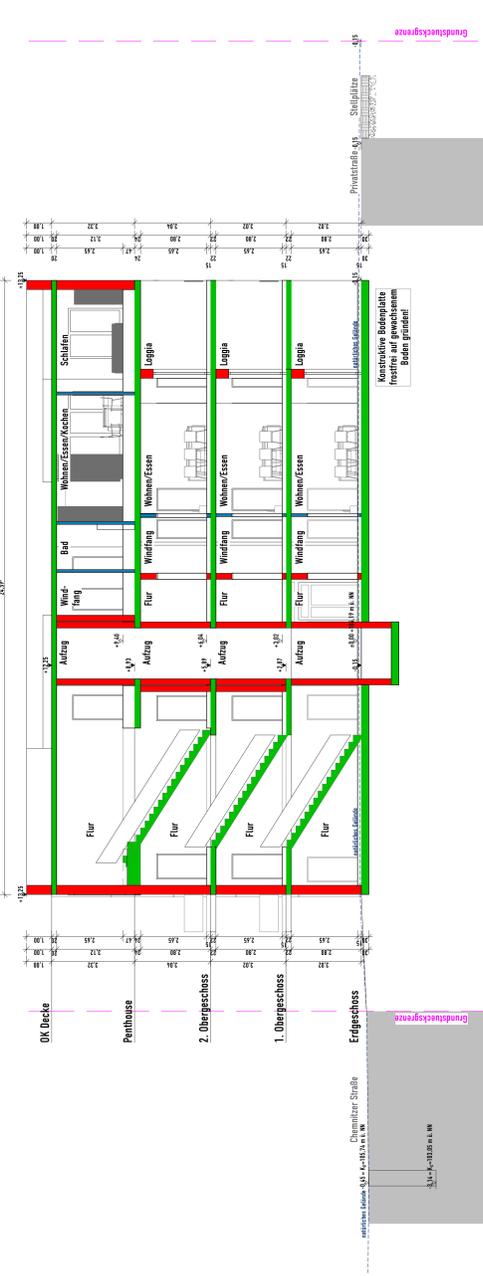
# ANSICHT NORD-OST



# SCHNITT A-A



# SCHNITT B-B



# Anlage 3

Bauherr:  
Bosenhöfe Immobilien GmbH  
Berliner Allee 4a  
43739 Aschaffenburg

Bauherrin:  
Bosenhöfe Immobilien GmbH

Neubau eines Mehrfamilienwohnhauses , BA I

Fl. Nr.: 11/22  
Gemarkung: Hanau

Phitogramme:

Ansichten, Schnitte  
Entwurfverfasser:



Architekturbüro  
Karlmann Weg 10, 63743 Hanau  
Tel: 06381 99 84 78  
Fax: 06381 99 84 79  
E-Mail: info@karchitekten.de

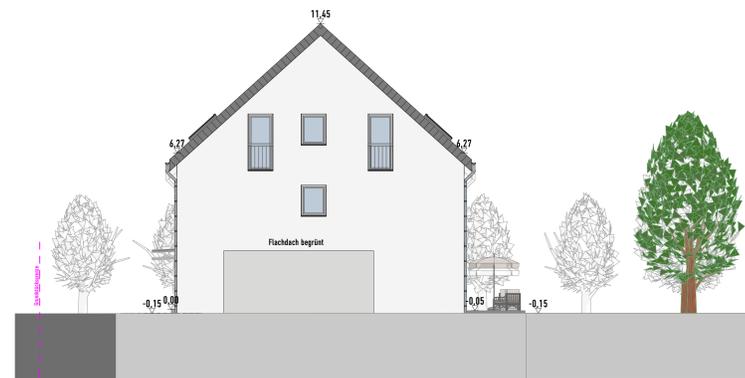
Plan: 11/22  
Blatt: 3/11  
Skala: 1:100



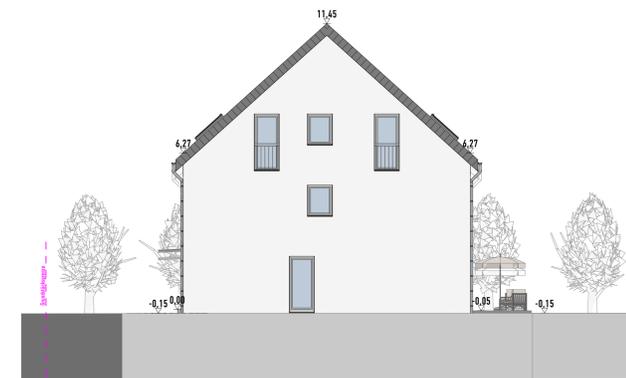
Ansicht Süd-Ost  
(mit optionaler Garage)



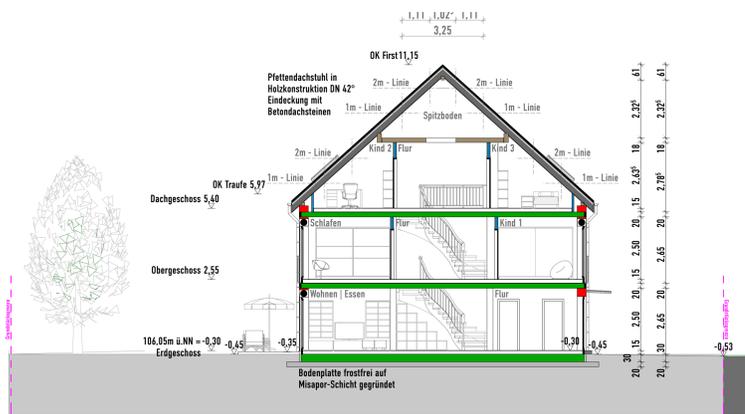
Ansicht Süd-Ost



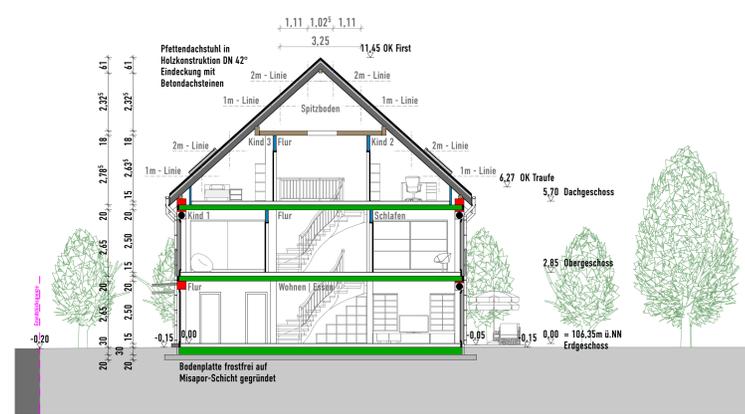
Ansicht Nord-West  
(mit optionaler Garage)



Ansicht Nord-West



Schnitt B-B



Schnitt A-A



Ansicht Nord-Ost



Ansicht Süd-West

### Anlage 3

Bauherr:  
Rosenhöfe Immobilien GmbH  
Berliner Allee 4a  
63739 Aschaffenburg

Auftraggeber Name

Bauvorhaben:

Neubau von Reihenhäusern | BA II

Chemnitzer Straße  
63452 Hanau | Cardwell-Area

FL Nr.: 11/21  
Gemarkung: Hanau

Piktogramme:

### Ansichten, Schnitte

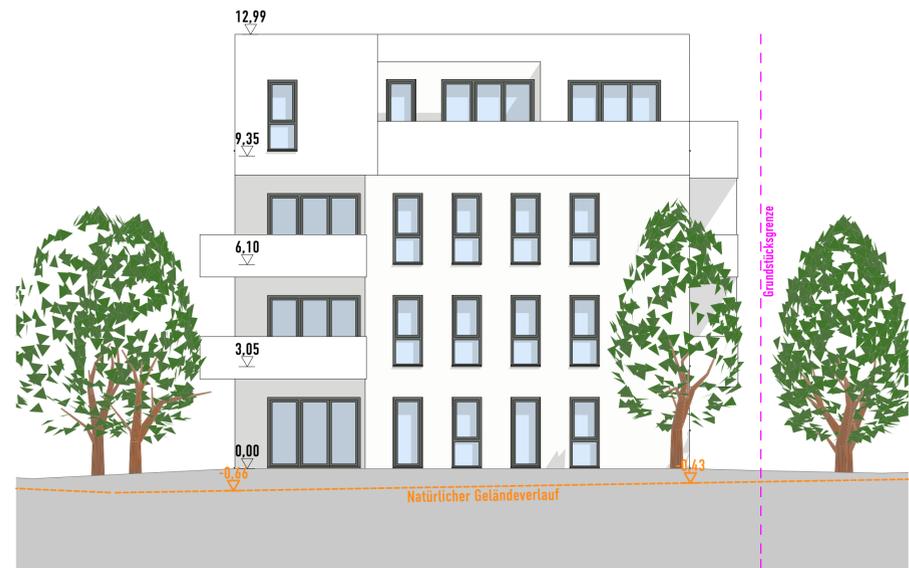
Entwurfsverfasser:



Architekten Tobias Gerhard Voth  
Babenstraße 12 63856 Siebach T 04429 / F 04429

Architekt VDA Dipl.-Ing. (FH) Tobias G. Voth  
Mitglied der Europäischen Architektenkammer 182 143

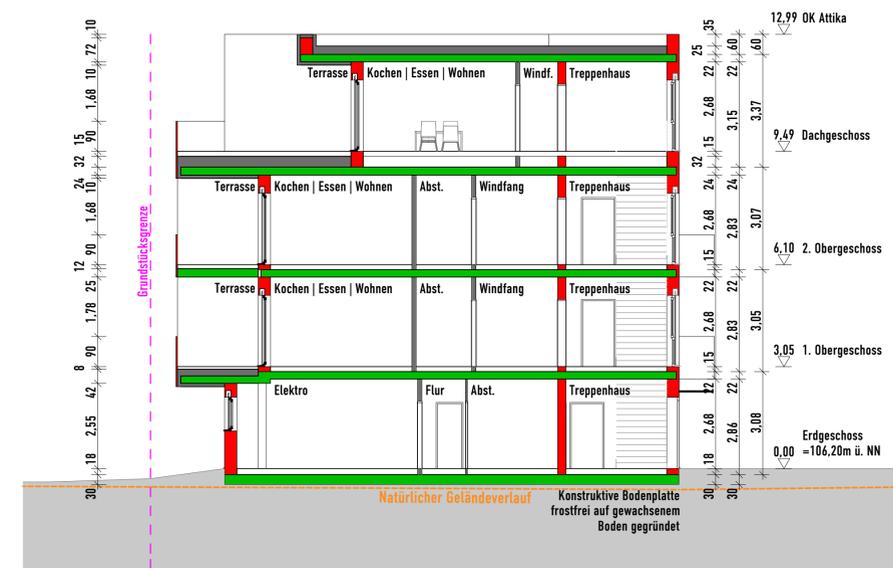
Masstab: 1:100  
Gez.: ASK  
Gepr.: TV  
Plan: DIN A  
Datum: 27.10.16  
Plan-Nr.: 6 - 202a



Ansicht Süd-West



Ansicht Süd-Ost



Schnitt A-A



Ansicht Nord-West



Ansicht Nord-Ost

## Anlage 3

Bauherr:

Rosenhöfe Immobilien GmbH  
Berliner Allee 4a  
63739 Aschaffenburg

Bauvorhaben:

Neubau eines Mehrfamilienwohnhauses | BA III

Chemnitzer Straße 30, 32, 34  
63452 Hanau | Cardwell-Area

Fl. Nr.: 11/28  
Gemarkung: Hanau, Flur 49

## Ansichten, Schnitt

Entwurfsverfasser:



Architekturbüro Tobias Gerhard Vaih | t: 04028 / 99 867 99  
Bahnhofstraße 12 | 43834 Sülzbach | f: 04028 / 99 867 98

Architekt VDA Dipl. Ing. (FH) Tobias G. Vaih  
Mitglied der Bayerischen Architektenkammer 182 143

Masstab:  
1:100

Gez.:  
AXN

Gepr.:  
TGV

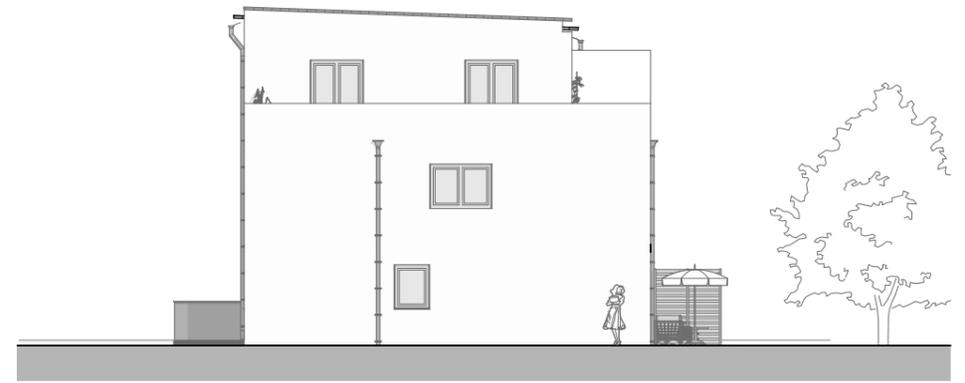
Plan:  
DIN A

Datum:  
14.12.16

Plan-Nr.:  
6 - 202



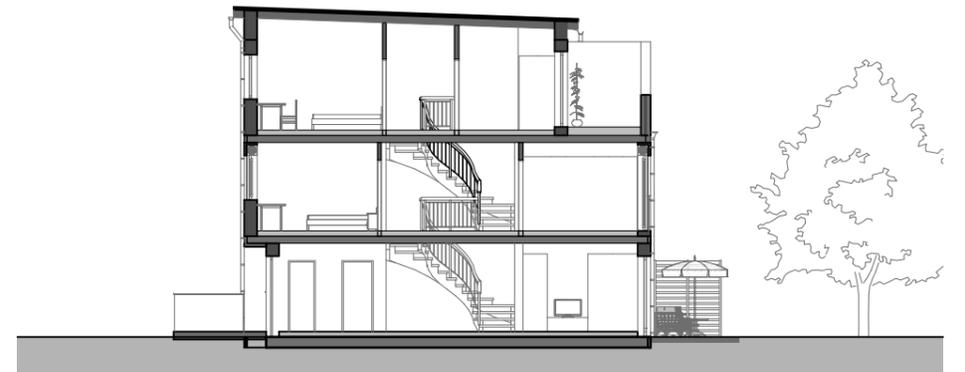
Ansicht Eingang (Ostansicht)



Ansicht Giebel (Nordansicht)



Ansicht Garten (Westansicht)



Schnitt



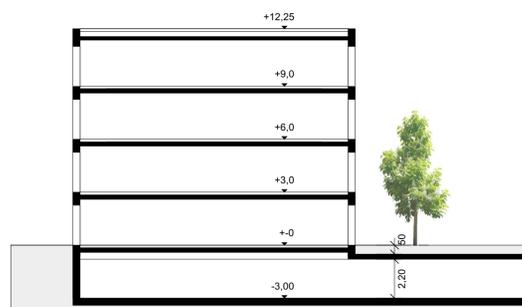
Stadtvilla I Ansichtsbeispiel Süden 1:200



Schnitt 1:200



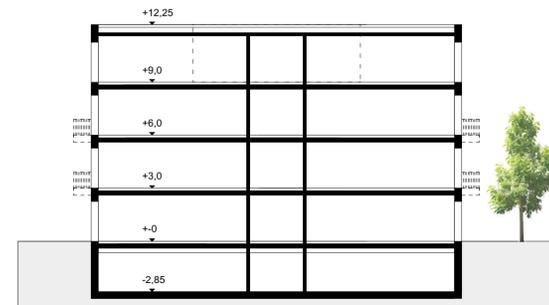
Stadtvilla II Ansichtsbeispiel Süden 1:200



Schnitt 1:200



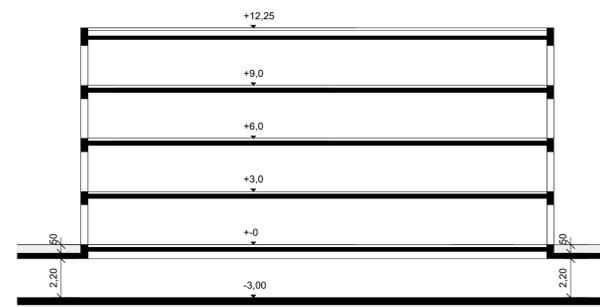
GeWoBau I Ansichtsbeispiel Süden 1:200



Schnitt 1:200



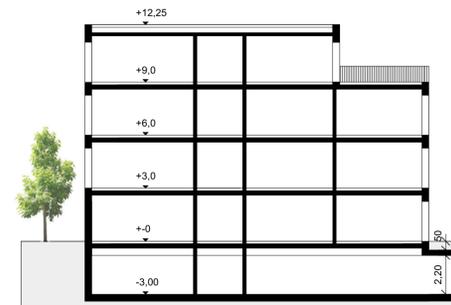
GeWoBau II Ansichtsbeispiel Süden 1:200



Schnitt 1:200



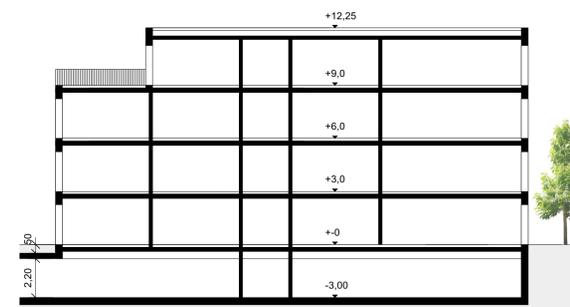
GeWoBau III Ansichtsbeispiel Süden 1:200



Schnitt 1:200



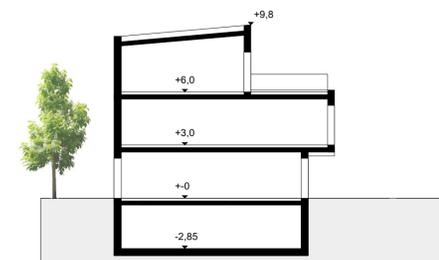
GeWoBau IV Ansichtsbeispiel Süden 1:200



Schnitt 1:200



Ansichtsbeispiel Süd-West 1:200



Schnitt 1:200

Anlage 3

Projektstufe	Konzept
Bauvorhaben	Wohnpark Cardwell Chemnitzer Straße 30 - 34 63452 Hanau
Bauherr	Rosenhöfe Immobilien GmbH Berliner Allee 4a 63739 Aschaffenburg
Architekt	grabowski.spork architektur Unter den Eichen 7 65195 Wiesbaden T 0611 - 900 670-00 F 0611 - 900 670-10 post@gs-architektur.de



Planinhalt	Übersicht Lageplan, Ansicht, Schnitt
------------	---

Gezeichnet	Datum	Plan-Stand	Maßstab	Projektnr.	Plannummer
JS/AK/JB	07.12.2016	10.03.2017	1 : 200	16-410	BA 2