

## **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. 35 „Cardwell Area“

## Textliche Festsetzungen

### I. Planungsrechtliche Festsetzungen

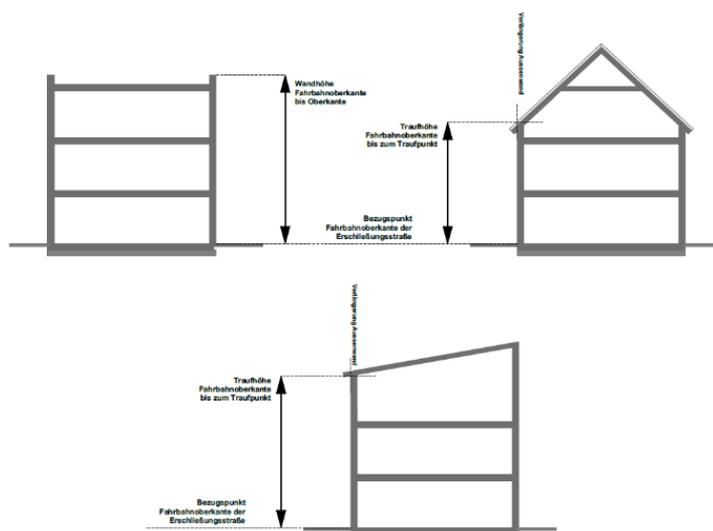
#### 1. Art der baulichen Nutzung

- 1.1. Gemäß § 12 Abs. 3a BauGB sind nur solche Vorhaben zulässig, zu denen sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.
- 1.2. 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 zulässig.

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

- 2.1. Terrassen sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
- 2.2. 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.
- 2.3. 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 (Oberfläche der Außenwand) und der Dachhaut. Oberer Bezugspunkt für die Wandhöhe ist der Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut. Unterer Bezugspunkt ist jeweils die Fahrhahnoberkante der das jeweilige Grundstück erschließende Straße, gemessen lotrecht vor der Gebäudemitte.



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

- 3.1. 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 hintereinander angeordnet werden, wenn sie einer Wohneinheit zugeordnet sind.

Tiefgaragen und ihre Zufahrten sind außerhalb der überbaubaren Fläche nur in den zeichnerisch festgelegten Flächen zulässig.

- 3.2. In WA 2 und WA 3 sind Nebenanlagen in Form von Garten-, Gerätehäusern oder Kellerersatzräumen nur in einem drei Meter tiefen parallel zur hinteren Grundstücksgrenze verlaufenden Streifen und innerhalb der zeichnerisch festgelegten Flächen zulässig.

### **4. 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).**

- 4.1. 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 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.

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

- 4.2. 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>3</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 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.
- Bäume, die innerhalb des Plangebietes verpflanzt werden und deren neuer Standort an einen Stellplatzhof grenzt, können auf die Stellplatzsatzung angerechnet werden.

#### 4.2.1. Baumstandorte für klein- und mittelkronige Bäume (Siehe Einzeichnungen im Plan)

Festgesetzt wird:

- Es sind Hochstämme Stammumfang 18-20/20-25 cm zu pflanzen und zu unterhalten. Die Pflanzlisten sind zu beachten.

#### 4.3. Nicht überbaute Grundstücksflächen der Allgemeinen Wohngebiete Für die nicht überbauten Grundstücksflächen der Allgemeinen Wohngebiete nach § 4 BauNVO werden folgende Mindestbepflanzungen festgesetzt:

- Mindestens 40% der Grundstücksfläche sind flächendeckend zu begrünen.
- Mindestens 10% der Grundstücksfläche sind mit Gehölzen/Sträuchern 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 Pflanzlisten sind zu beachten.

#### 4.4. Begrünung von Tiefgaragen

Tiefgaragen sind außerhalb der überbauten Flächen mit einer mindestens 0,5 m dicken Substratschicht zu versehen und zu begrünen; ausgenommen sind Zuwege sowie Terrassen.

#### 4.5. Dachbegrünung

Dächer mit einer Dachneigung von weniger als 10° sind ab einer Größe von 10 m<sup>2</sup> mindestens extensiv zu begrünen. Ausgenommen davon sind Dachterrassen und notwendige Fensteröffnungen sowie Dachflächen die zur Gewinnung von Solarenergie genutzt werden. Flachdächer von Carports müssen nicht begrünt werden.

### **5. Maßnahmen aus der artenschutzrechtlichen Folgenbewältigung**

#### 5.1. Maßnahmen zur Vermeidung

Folgende Vorkehrungen zur Vermeidung werden durchgeführt, um Gefährdungen von streng geschützten Tierarten zu vermeiden oder zu mindern und um artenschutz-rechtliche Verbotstatbestände im Rahmen der Umsetzung des geplanten Vorhabens auszuschließen. Zur Vermeidung bzw. Minimierung von Eingriffen dienen folgende Festlegungen und Auflagen zur allgemeinen Bauausführung:

Zeitliche Einschränkung für Rodungsarbeiten (M1)

Rodungsarbeiten für die Reduktion des Gehölz- und Gebüschbestandes innerhalb des Planungsraumes sind außerhalb der Brutzeit der Vögel durchzuführen. Einhaltung der Rodungs-/Rückschnittzeiten nur im Zeitraum vom 01. Oktober bis zum 28. Februar gemäß § 39 BNatSchG. Eine Rodung außerhalb dieses Zeitraumes führt in jedem Fall zur Zerstörung von Nestern und damit zur Einschlägigkeit eines artenschutzrechtlichen Verbotstatbestandes. Die geeigneten Standorte der

Ersatzquartiere sind mit der Unteren Naturschutzbehörde der Stadt Hanau abzustimmen.

Zeitliche Einschränkung für Abrissarbeiten (M2)

Abrissarbeiten sind außerhalb der Brutzeit der europäischen Vogelarten im Zeitraum 01.10. bis 28.02. durchzuführen.

- 5.2. Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (CEF)  
Da nicht ausgeschlossen werden kann, dass es sich bei den Gebäuden um mögliche Fortpflanzungsstätten von europäischen Vogelarten, sowie um Ruhestätten für Fledermäuse handelt, ist es bei Nichteinhaltung der oben genannten Vermeidungsmaßnahmen erforderlich, vorauslaufende Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (CEF) umzusetzen, deren Funktionsfähigkeit für die Artengruppen zum Zeitpunkt der Aktivität (Fledermäuse) bzw. Brutzeit (europäische Vogelarten) sichergestellt sein muss.

Schaffung von Ersatzquartieren für Fledermäuse (M3)

Es ist die Entnahme von Bäumen mit Baumhöhlen vorgesehen. Dies betrifft Nr. 5, 8, 41, 43, 51 und 52 der im Rahmen des Baumgutachten von J. Wolf (GPM) erfassten Bäume. Daher ist vorauslaufend sicher zu stellen, dass der mögliche Verlust von Baumhöhlen als Ruhestätten für Fledermäuse vorauslaufend ausgeglichen wird. Dies kann durch die Anbringung von insgesamt 10 Fledermauskästen in geeigneten Lebensräumen im nahen Umfeld des Eingriffs erfolgen.

- 1.1. Maßnahmen zu Sicherung eines günstigen Erhaltungszustandes

Ersatzpflanzung (M4)

Sollte es zu Verlusten des Gehölzbestandes im Planungsraum kommen, sind diese entsprechend der Verlustfläche auszugleichen, um den 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 Baumgutachten von J. Wolf (GPM) erfassten Bäume. Daher ist vorauslaufend sicher zu stellen, dass der mögliche Verlust von Baumhöhlen als Brutstätten für Vogelarten vorauslaufend ausgeglichen wird. Dies kann durch die Anbringung von insgesamt 10 Nisthilfen (5 Höhlenkästen Durchmesser Öffnung 28 - 32 mm, 5 Halbhöhlenkästen) in geeigneten Lebensräumen im nahen Umfeld des Eingriffs erfolgen.

## **2. Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)**

Im Bereich der gekennzeichneten Fläche GFL werden ein Geh- und Fahrrecht zugunsten der Allgemeinheit und ein Leitungsrecht zugunsten der Versorgungsträger festgesetzt.

## **I. 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 Belegen auszuführen.

2. Für die Dächer dürfen keine Eindeckungen mit glänzenden Oberflächen verwendet werden.
3. Garagen und Nebengebäude dürfen grundsätzlich mit Flachdach ausgeführt werden. Solar- und Photovoltaik-Anlagen sind auf den Dachflächen der Hauptgebäude zulässig.
4. Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Belägen herzustellen. Abweichend davon sind im Bereich der unterirdischen Heiztechnikzentrale wasserdurchlässige Beläge auszuführen, wenn es technisch möglich ist.
5. Nebenanlagen, insbesondere Garten- und Gerätehäuser, sind innerhalb eines Baufeldes in einheitlichen Abmessungen, Materialien und Dachformen auszuführen.
6. 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.
7. Oberflächen-/Niederschlagswasserversickerung (§9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)  
Nicht schädlich verunreinigtes Oberflächenwasser von Dachflächen ist über Rigolen 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.

## **II. Hinweise, nachrichtliche Übernahmen**

1. Bodendenkmäler  
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. Bodenschutz/Altlasten  
Im Plangebiet bestehen Kontaminationen der oberen Bodenschichten aufgrund anthropogener Auffüllungen. Vor der Neubebauung sind im Zuge der Baufeldvorbereitung diese Auffüllungen flächig zu entfernen und nach den abfallrechtlichen 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 Bodenschutzgesetzes (HAltBodSchG) 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 HAItBodSchG bis zur Freigabe durch die Bodenschutzbehörde zu unterlassen. Zur Beurteilung einer schädlichen Bodenveränderung sind die Vorgaben der BBodSchV maßgeblich.

3. 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 bauzeitige Grundwasserhaltungen oder für mögliche Barrierewirkungen von Gebäuden im Grundwasser erforderlich.
4. 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.
5. Die Stellplatzsatzung und die Baumschutzsatzung der Stadt Hanau sind zu beachten.
6. Eine Nutzung von Erd- oder Wasserwärme bedarf einer wasserrechtlichen Erlaubnis nach § 9 Wasserhaushaltsgesetz.
7. Es wird empfohlen Schlafräume nicht an denen der Chemnitzer Straße zugewandten Fassaden anzuordnen oder alternativ mit einem schalldämmten Lüftungssystem auszustatten.
8. Lärm- und Lichtemissionen
  - Lärm emittierende Anlagen dürfen im Plangebiet nur betrieben werden, wenn deren Schalldruckpegel gemessen in 1 m Abstand den für den Planbereich geltenden Immissionsrichtwert der TA-Lärm um mindestens 6 dB(A) unterschreitet. Das Geräusch Lärm emittierender Anlagen (z. B. Wärmepumpen, Klimaanlage, Schwimmbadpumpen) darf nicht tonhaltig sein.
  - Vor Einbau Sonnenlichtreflektionen 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 Lichtimmissionen“ des Länderausschusses 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, streulichtarm 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 Lichtpunkthöhe, 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 Warmtönen einzusetzen, deren Betriebszeit durch Zeitschaltungen soweit wie möglich zu verkürzen ist.

Außenleuchten dürfen nicht direkt vor den Fenstern von schutzbedürftigen Daueraufenthaltsräumen nach DIN 4109, stark reflektierende Fassaden oder in Gehölzgruppen angebracht werden.

Für größere Plätze, die gleichmäßig ausgeleuchtet werden sollten, 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, Klimaanlage, Küchendunstabzugsanlagen usw.) sind dem Stand der Technik so aufzustellen, zu errichten und zu betreiben (z. B. Kapselung, Einhausung, Aufstellung entfernt schützenswerter Daueraufenthaltsräume bzw. Daueraufenthaltsplätze, Abführung in die freie Luftströmung), dass es zu keinen Gesundheitsgefährdungen oder erheblichen Belästigungen durch Rauch, Gerüche und Lärm im Bereich schützenswerter Daueraufenthaltsräume nach DIN 4109 oder Daueraufenthaltsflächen kommt.

Artenlisten zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern  
(gem. § 9 (1) Nr. 25 a BauGB)

#### Pflanzliste 1 - klein- und mittelkronige Einzelbäume

Acer rubrum	(Rot-Ahorn)
Prunus avium	(Vogel-Kirsche)
Prunus padus	(Gewöhnliche Traubenkirsche)
Sorbus aria	(Mehlbeere)
Sorbus torminalis	(Elsbeere)
Cornus mas	(Kornelkirsche)
Crataegus monogyna	(Weißdorn)
Sorbus aucuparia	(Eberesche)
Acer campestre	(Feldahorn)
Corylus colurna	(Baumhasel)

#### Pflanzliste 2 – Sträucher

Corylus avellana	(Haselnuss)
Ligustrum vulgare	(Liguster)
Lonicera xylosteum	(Heckenkirsche)
Cornus sanguinea	(Hartriegel)
Crataegus monogyna	(Weißdorn)

### Pflanzliste 3 – Schnitthecken

Acer campestre	(Feldahorn)
Carpinus bertulus	(Hainbuche)
Crataegus monogyna	(Weißdorn)
Fagus sylvatica	(Rotbuche)
Ligustrum vulgare (Liguster)	

### Pflanzliste 4 Bäume im Straßenraum

Alnus x spaethii	Purpurerle
Acer platanoides ‚Columnare‘	säulenförmiger Spitzahorn
Acer platanoides ‚Olmsted‘	säulenförmiger Spitzahorn
Carpinus betulus ‚fastigiata‘	Säulenhainbuche
Gleditsia triacanthos ‚skyline‘	dornlose Gleditschie
Gleditsia triacanthos ‚inermis‘	dornlose Gleditschie
Gleditsia triacanthos ‚Shademaster‘	dornlose Gleditschie
Ginkgo biloba	Fächerbaum
Ostrya carpinifolia	Hopfenbaum
Quercus cerris	Zerr-Eiche
Quercus robur ‚fastigiata‘	Stielsäuleneiche
Quercus robur ‚fastigiata Koster‘	Stielsäuleneiche Koster
Quercus palustris	Sumpf-Eiche