TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Planungsrechtliche Festsetzungen

1.1 Gemäß § 12 Abs. 3a BauGB sind unter entsprechender Anwendung des § 9 Abs. 2 BauGB im Rahmen der festgesetzten Nutzungen nur solche Vorhaben im Vorhabengebiet zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.

1.2 Die für die im Bebauungsplan gekennzeichneten Häuser 5 und 6 festgesetzten Nutzungen sind erst zulässig, wenn die zu den Lärmquellen hin gelegenen Gebäude Haus 1, Haus 2, Haus 3 und Haus 4 errichtet worden sind (§ 9 Abs. 2 BauGB).

1.3 In den als Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO festgesetzten Bereichen ist die Art der baulichen Nutzung wie folgt eingeschränkt:

Von den gem. § 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO allgemein zugelassenen Nutzungen sind keine Anlagen für kirchliche Zwecke zulässig (§ 1 Abs. 5 BauNVO).

Die gem. § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 BauNVO ausnahmsweise zugelassenen Nutzungen (Gartenbaubetriebe und Tankstellen) sind nicht zulässig (§ 1 Abs. 6 BauNVO).

1.4 In den als Mischgebiet gem. § 6 BauNVO festgesetzten Bereichen ist die Art der baulichen Nutzung wie folgt eingeschränkt:

Die gem. § 6 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO allgemein zulässigen sonstigen Gewerbebetriebe werden auf nicht störende Gewerbebetriebe i.S. von § 4 Abs. 3 BauNVO eingeschränkt (§ 1 Abs. 5 BauNVO).

Von den gem. § 6 Abs. 2 Nr. 5 BauNVO allgemein zugelassenen Nutzungen sind keine Anlagen für kirchliche Zwecke zulässig (§ 1 Abs. 5 BauNVO).

Die gem. § 6 Abs. 2 Nr. 6, 7, 8 BauNVO allgemein zugelassenen Nutzungen (Gartenbaubetriebe, Tankstellen, Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO in den Teilen des Gebiets, die überwiegend durchgewerbliche Nutzungen geprägt sind) sind nicht zulässig (§ 1 Abs. 5 BauNVO).

Die gem. § 6 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zugelassenen Nutzungen (Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO außerhalb der in § 6 Abs. 2 Nr. 8 bezeichneten Teile des Gebiets) sind nicht zulässig (§ 1 Abs. 6 BauNVO).

1.5 Für die in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan gem. § 12 Abs. 4 BauGB einbezogenen Flächen wird als Nutzung I „private Grünfläche – Spielplatz" festgesetzt. Diese Nutzung hat ein Baurecht auf Zeit bis längstens 2036.

Als Folgenutzung wird eine Nutzung II festgesetzt, wonach gem. § 9 Abs. 2 BauGB die festgesetzten baulichen und sonstigen Nutzungen und Anlagen nur bei Eintritt bestimmter Umstände (Ende des Pachtvertrages zur Nutzung durch die KiTa) zulässig sind. Die Folgenutzungen werden im Norden als Wohngebiet und im Süden als Mischgebiet festgesetzt.

1.5.1 Für das Wohngebiet sind die gem. § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 BauNVO ausnahmsweise zugelassenen Nutzungen (Gartenbaubetriebe und Tankstellen) nicht zulässig (§ 1 Abs. 6 BauNVO).

1.5.2 Für das Mischgebiet werden die gem. § 6 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO zulässigen sonstigen Gewerbebetriebe auf nicht störende Gewerbebetriebe i.S. von § 4 Abs. 3 BauNVO eingeschränkt (§ 1 Abs. 6 BauNVO).

Die gem. § 6 Abs. 2 Nr. 6, 7, 8 BauNVO zugelassenen Nutzungen (Gartenbaubetriebe, Tankstellen, Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO in den Teilen des Gebiets, die überwiegend durchgewerbliche Nutzungen geprägt sind) sind nicht zulässig (§ 1 Abs. 6 BauNVO).

Die gem. § 6 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zugelassenen Nutzungen (Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO außerhalb der in § 6 Abs. 2 Nr. 8 bezeichneten Teile des Gebiets) sind nicht zulässig (§ 1 Abs. 6 BauNVO).

1.6 In den zur Friedrich-Ebert-Anlage und zum Wallweg hin geplanten Häusern Nr. 2 und 3 des Vorhabens ist in den Erdgeschossen keine Wohnnutzung zulässig. Das gleiche gilt für das Erdgeschoss des dem Wallweg zugewandten Gebäudeteils des Hauses Nr. 1 sowie für das Erdgeschoss des Mischgebiets der gem. § 12 Abs. 4 BauGB einbezogenen Flächen (Nutzung II) (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB).

1.7 Bezugspunkt der in der Planzeichnung festgesetzten Gebäudehöhen ist die Verkehrsfläche der Friedrich-Ebert-Anlage mit einer Höhenlage von +105,3 m ü.NN.

Die Höhe von +105,3 m ü.NN ist auch Bezugspunkt für die Ermittlung der Abstandsflächen.

1.8 Für tieferliegende Bereiche des Plangebiets ist mit unbelastetem Material bzw. durch Geschossdecken von Tiefgaragen ein Ausgleich bis auf Straßenniveau herzustellen.

1.9 Die durch diesen Niveauausgleich möglichen Garagen- und Kellergeschosse in sonst anders genutzten Gebäuden sind auf die Zahl der Vollgeschosse nicht anzurechnen (§ 21a Abs. 1 BauNVO).

1.10 Die zulässige Grundfläche kann durch die Flächen notwendiger Tiefgaragen sowie Anlagen zur Regenrückhaltung und Feuerwehrzufahrten bis zu einer GRZ von 0,95 überschritten werden. (§ 19 Abs. 4 BauNVO)

1.11 Die zulässige Geschossfläche ist um die Flächen notwendiger Garagen, die unter der Geländeoberfläche hergestellt werden, zu erhöhen (§ 21a Abs. 5 BauNVO).

1.12 Für unter der Geländeoberfläche (Oberkante der vorgelagerten Verkehrsfläche der Friedrich-Ebert-Anlage) errichtete bauliche Anlagen kann als Ausnahme ein Überschreiten der Baugrenzen für die gesamte Fläche des Baugrundstücks zugelassen werden. (§ 23 Abs. 3 und Abs. 2 Satz 3 BauNVO)

1.13 Die in der Planzeichnung festgesetzten Baulinien müssen mindestens über 4 Vollgeschosse angebaut werden. Der Fassadenverlauf von darüber liegenden Geschossen ist von der Festsetzung der Baulinie ausgenommen. (§ 23 Abs. 2 BauNVO)

1.14 Abweichend von den Regelungen einer Satzung gem. § 44 Abs. 1 HBO gelten allein die Festsetzungen dieses Bebauungsplans und ersetzen als Einzelfallregelung die Stellplatzsatzung. Pro Wohneinheit ist im Plangebiet 1 Stellplatz nachzuweisen. (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit § 81 Abs. 1 Nr. HBO)

2. Planungsrechtliche Festsetzungen zum Schallschutz gegen Außenlärm

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

2.1 Bei der Errichtung, dem Umbau und der Sanierung von Gebäuden mit schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen sind die Außenbauteile nach den Anforderungen der DIN 4109-2:2016-07 entsprechend den in den Anlagen 13.1 bis 13.3 der gutachtlichen Stellungnahme der ITA-Ingenieurgesellschaft Nr. P 218/16, Stand 24.2.2017 mit Ergänzungen vom 07.04.2017/ 16.08.2017 dokumentierten Lärmpegelbereichen auszuführen.

Kommen z.B. aus energetischen Gründen mechanische Lüftungseinrichtungen zum Einsatz, muss die Kombination Fenster/ Lüftungseinrichtung mindestens die Schalldämmung des Fensters aufweisen. Im Übrigen ist DIN 1946 zu beachten. Für Räume, die vorwiegend dem Schlafen dienen, ist der Einbau von schallgedämmten Lüftungseinrichtungen ab dem LPB IV erforderlich. Die Lärmpegelbereich sind in den Anlagen 13.1 bis 13.3 der gutachtlichen Stellungnahme der ITA Ingenieurgesellschaft, Nr. P 218/16, Stand 24.02.2017, mit Ergänzungen vom 07.04.2017/16.08.2017, dargestellt.

2.2 Zwischen den in der Planzeichnung bezeichneten Häusern 1 und 2 ist, zum Schutz vor Lärmeinwirkungen durch gewerbliche Anlagen und Verkehrsanlagen, eine Lärmschutzwand mit integrierter Tür mit folgenden schalltechnischen Anforderungen als Lückenschluss einzubauen:
- Bauhöhe ≥ 16,45 m, entsprechend OK Haus 1
- Baulicher Verbund mit den Häusern 1 und 2
- Die Tür ist geschlossen zu halten und lediglich zum Durchtritt zu öffnen
- Bewertetes Schalldämm-Maß der Gesamtkonstruktion (am Bau) $R'_w \geq 25$ dB

2.3 Brüstungselemente im Bereich der Staffelgeschosse / Dachterrassen der in der Planzeichnung bezeichneten Häuser 2 bis 4 an der Friedrich-Ebert-Anlage sind so auszubilden, dass sie schallabschirmend wirksam sind. Es gelten folgende Anforderungen:
U-förmiges, baulich geschlossenes Brüstungselement für Haus 2
- Höhe ≥ 2,5 m ü. OK Dachterrasse
- Längen: parallel zu Süd- und Ostfassade ca. 29,6 m; senkrecht dazu je ca. 2,2 m
- Bewertetes Schalldämm-Maß (am Bau) $R'_w \geq 25$ dB

baulich geschlossenes Brüstungselement für Haus 3/2
- Höhe ≥ 1,55 m ü. OK Dachterrasse
- Länge: parallel zur Südfassade ca. 31,6 m
- Bewertetes Schalldämm-Maß (am Bau) $R'_w \geq 18$ dB

L-förmiges, baulich geschlossenes Brüstungselement für Haus 4
- Höhe ≥ 1,3 m ü. OK Dachterrasse
- Längen: parallel zur Südfassade ca. 3,4 m; senkrecht dazu (auf Ostseite, baulich mit Fassade verbunden) ca. 2,2 m
- Bewertetes Schalldämm-Maß (am Bau) $R'_w \geq 15$ dB

2.4 Wo Fenster von Aufenthaltsräumen in Bereichen mit Richtwertüberschreitung unvermeidlich sind, sind Loggien und festverglaste Fenster, vorzusehen.

2.4.1 Festverglaste Fenster sind Fenster, die ausschließlich zu Reinigungszwecken geöffnet werden können und ansonsten geschlossen sind. Das Fenster hat auf der Raumseite keinen Griff zum Öffnen, die Möglichkeit das Fenster zu kippen oder parallel auszustellen ist ausgeschlossen.

Solche Fenster sind an folgenden Stellen erforderlich:
- Haus 1, Nordostseite, Ostseite und Südseite (Wohnung Ost)
- Haus 2, Nordseite ab Treppenhaus nach Osten, Ostseite und Südseite
- Haus 3, Südseite
- Haus 4, Südseite
- Haus 6, Nordostseite

2.4.2 Für die Loggien (Außenflächen = Brüstung + 2-flügige, überlappend angeordnete Verglasung) gelten folgende Anforderungen:

Loggien-Typ 1 bei Haus 1 (Nordseite), Haus 2 (Südseite), Übergang Haus 2/3 (Südseite), Haus 3 (Südseite) und Haus 6 (Nordostseite): erforderliche Pegelminderung $\Delta L \leq 12$ dB
Anforderungen:
- Scheibenabstand der 2-flügligen, überlappend angeordneten Verglasung ≤ 5 cm
- Überlappungsmaß der Verglasung ≥ 20 cm
- Bewertetes Schalldämm-Maß (am Bau), Verglasung $R'_w \geq 24$ dB
- Verglasung, die ausschließlich zu Reinigungszwecken geöffnet werden kann und ansonsten geschlossen ist. Die Verglasung hat auf der Raumseite keinen Griff zum Öffnen, die Möglichkeit zum Kippen der Verglasung ist ausgeschlossen.
- Bewertetes Schalldämm-Maß (am Bau), Brüstung $R'_w \geq 25$ dB
- vollflächige, schallabsorbierende Verkleidung der Decke, bewerteter Schallabsorptionsgrad $\alpha_w \geq 0{,}8$

Loggien-Typ 2 bei Haus 2 (Nordseite) und Übergang Haus 3/4 (Südseite): erforderliche Pegelminderung $\Delta L \leq 7$ dB
Anforderungen:
- Scheibenabstand der 2-flügligen, überlappend angeordneten Verglasung ≤ 8 cm
- Überlappungsmaß der Verglasung ≥ 15 cm
- Bewertetes Schalldämm-Maß (am Bau), Verglasung $R'_w \geq 20$ dB
- Verglasung die ausschließlich zu Reinigungszwecken geöffnet werden kann und ansonsten geschlossen ist. Die Verglasung hat auf der Raumseite keinen Griff zum Öffnen, die Möglichkeit die Verglasung zu kippen oder parallel auszustellen ist ausgeschlossen
- Bewertetes Schalldämm-Maß (am Bau), Brüstung $R'_w \geq 20$ dB
- vollflächige, schallabsorbierende Verkleidung der Decke, bewerteter Schallabsorptionsgrad $\alpha_w \geq 0{,}8$

2.5 Auf der Südseite des Baufensters im Westen des Geltungsbereichs (Grünfläche) treten partiell verkehrsbedingte Überschreitungen des nächtlichen Zielwertes − 50 dB(A) − von bis zu 3 dB(A) und an der Südwestecke des Hauses 4 (Westfassade) von bis zu 4 dB(A) auf.

Hier sind geeignete, mechanische Lüftungseinrichtungen zu verwenden. Die Kombination Fenster/Lüftungseinrichtung muss mindestens die Schalldämmung des Fensters aufweisen. Im Übrigen ist DIN 1946 zu beachten.

2.6 Auf der Südseite des Baufensters im Westen des Geltungsbereichs (Grünfläche) sind dort, wo punktuell gewerblich bedingte Überschreitungen des nächtlichen Zielwertes − 45 dB(A) − von 1 dB(A) auftreten, Fenster von Aufenthaltsräumen zu vermeiden.

2.7 Die Tiefgarage ist nach dem Stand der Geräuschminderung zu realisieren, d.h.
- die Fahrbahn der Rampe ist in Asphalt auszuführen,
- der Gitterrost der Regenrinne ist auf Hartgummiprofil aufzulagern und
- durch regelmäßige Wartung ist sicherzustellen, dass das Tor beim Öffnen und Schließen keine impulshaltigen Geräusche emittiert.

3. Planungsrechtliche Festsetzungen aufgrund der Landschaftsplanung

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a + b BauGB

3.1 Die nicht baulich genutzten Flächen sind zu begrünen.

3.2 Je 5 oberirdische Stellplätze ist 1 hochstämmiger Laubbaum mit erhöhtem, nicht befahrbarem Pflanzbeet mit einer Mindestfläche von 2,0 x 2,0 m vorzusehen. Die Baumart und Qualität ist in Abstimmung mit der Stadt Hanau festzulegen.

3.3 Zur Kompensation der mit dem Bebauungsplan ermöglichten Dichte sind die nicht überbauten Dächer von Tiefgaragen unter Berücksichtigung der Artenliste dauerhaft mit Gräsern und Kräutern zu bepflanzen. An ausgesuchten Stellen sind mittelgroße, flachwurzelnde Bäume entsprechend der Artenliste zu pflanzen.

3.4 Flachdächer sind unter Berücksichtigung der Artenliste extensiv zu begrünen.

4. Bauordnungsrechtliche Vorschriften

gem. § 81 HBO in Verbindung mit § 9 Abs. 4 BauGB

4.1 Stellplätze, Fahrstraßen, Gehwege und ähnliche Flächen sind mit luft- und wasserdurchlässigen Belägen herzustellen.

4.2 Das 5. Vollgeschoss des Hauses 3 und Staffelgeschosse müssen straßenseitig um mindestens 1,90 m zurückgesetzt werden.

5. Allgemeine Hinweise

5.1 Bei Bepflanzungsmaßnahmen im Bereich von Ver- und Entsorgungsleitungen sind ausreichende Pflanzabstände einzuhalten, damit Auswechslungen oder Reparaturen dieser Anlagen vorgenommen werden können. Hingewiesen wird in diesem Zusammenhang insbesondere auf die im Gehwegbereich der Friedrich-Ebert-Anlage und im Wallweg befindlichen Stromkabel.

5.2 Im Geltungsbereich liegen abfallrechtlich belastete Auffüllungen vor. Daher sind Erdbauarbeiten gutachterlich zu überwachen und zu dokumentieren. Werden im Rahmen von Erdbauarbeiten schädliche Bodenveränderungen festgestellt, ist umgehend das Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Frankfurt oder der Fachbereich Planen, Bauen und Umwelt der Stadt Hanau zu benachrichtigen. Die weitere Vorgehensweise ist dann abzustimmen.

5.3 Die Verwertung von Bauschutt und Straßenaufbruch (auch RC-Material) ist nur als Bestandteil technischer Bauwerke (Unterbau von Straßen und Gebäuden) zulässig. Für die Herstellung der durchwurzelbaren Bodenschicht eignet sich ausschließlich Bodenmaterial. Dabei sind die Vorsorgewerte der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) sowie die Z0 - Werte der LAGA für Parameter, für die Vorsorgewerte nicht festgelegt sind, anzuwenden.

5.4 Bei Erdarbeiten können jederzeit Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände, z.B. Scherben, Steingeräte, Skelettreste, entdeckt werden. Diese sind nach § 20 HDSchG unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Abteilung Archäologie und Paläontologie, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde - Bodendenkmalpflege der Stadt Hanau zu melden. Funde und Fundstellen sind in unverändertem Zustand und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen (§ 20 Abs. 3 HDSchG). Hingewiesen wird in diesem Zusammenhang auf Funde der späten Bronzezeit / frühen Eisenzeit (UK-Brandgräber) im unmittelbaren Bereich des Bebauungsplans und dokumentierte historische Strukturen der barocken Wallanlagen im Bereich Wallweg Kreuzung Stresemannstraße (unterirdischer Tunnel).

5.5 Um während der Bauarbeiten und später Grundwasserverunreinigungen zu verhindern, sind vorgefundene Grundwasseraufschlüsse fachgerecht zu beseitigen.

5.6 Es wird darauf hingewiesen, dass im Juli 2016 eine Kampfmitteldetektierung im Plangebiet durchgeführt wurde. Dabei wurden keine Hinweise auf Kampfmittel gefunden, die Kampfmittelfreiheit gem. ATV DIN 18323, Abschnitt 3.4.2 VOB/C ist gegeben. Diese Freigabe bezieht sich ausschließlich auf die Sondierpunkte der Baugrunduntersuchung.

Darüber hinaus wird darauf hingewiesen, dass Kampfmittelfunde jeglicher Art niemals ganz ausgeschlossen werden können. Daher ist bei allen Flächen, in denen nicht bereits bodeneingreifende Baumaßnahmen bis zu einer Tiefe von mind. 5 Metern durchgeführt wurden, eine Überprüfung auf Kampfmittel vor Beginn der geplanten Abbrucharbeiten und Bauarbeiten, auf denen bodeneingreifende Maßnahmen stattfinden, erforderlich.

5.7 Für das Plangebiet ist eine Löschwassermenge, von mindestens 1.600 l/min, (96 m3/h) über einen Zeitraum von 2 Stunden, bei einem Druck von mind. 2 bar, als Grundschutz sicher zu stellen.

5.8 Es wird darauf hingewiesen, dass die Ausweisung des Plangebietes in Kenntnis der von den klassifizierten Straßen ausgehenden Emissionen erfolgt und dass Hessen Mobil keinerlei Forderungen hinsichtlich Lärm-, Abgas-und Erschütterungsschutz, auch zu keinem späteren Zeitpunkt, übernimmt.

6. Hinweise zu Vermeidungs-, Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

Zur Vermeidung von Verbotstatbeständen gemäß § 44 (1) Nr. 1 BNatSchG − Tötungsverbot − und des § 44 (1) Nr. 3 BNatSchG − Lebensstättenschutz sind ggf. unter naturschutzfachlicher Begleitung und Beteiligung der Unteren Naturschutzbehörde geeignete Maßnahmen zum Schutz der Tiere zu ergreifen.

Folgende planungsrechtlich nicht direkt zu berücksichtigende Maßnahmen, die im Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag als Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen empfohlen werden, sind über den Durchführungsvertrag gesichert und mit Umsetzung der Planung zu berücksichtigen:
- zeitliche Beschränkung der Baufeldfreimachung (inkl. Rodungsarbeiten)
- zeitliche Beschränkung von Abrissarbeiten
- verschließen von Fledermauswinterquartieren (Reusenprinzip)
- ökologische Baubegleitung
- Freiflächenbeleuchtung mit insektenfreundlichen Lampen
- vogelfreundliche Bauweise
- 6 Ersatzquartiere für Fledermäuse
- 3 Winterersatzquartiere für Fledermäuse
- 6 Vogelnistkästen für Gebäudebrüter

7. Artenliste

Extensive Dachbegrünung Flachdächer

Stauden: Achillea tomentosa - Teppichschafgarbe, Antennaria dioica - Katzenpfötchen, Anthemis tinctoria - Färberkamille, Dianthus carthusianorum - Karthäuser-Nelke, Hieracium pilosella - kleines Habichtskraut, Potentilla verna - Frühlingsfingerkraut, Saponaria ocymoides - kleines Seifenkraut, Sedum album - Teppichsedum, Sedum reflexum - Felsen-Fetthenne, Sedum sexangulare - Mauerpfeffer, Thymus serpyllum - Thymian, Veronica teucrium - Veronica

Gräser: Carex montana - Bergsegge, Carex humilis - Erd-Segge, Festuca ovina - Schafschwingel, Poa compressa - Platthalmrispe

Begrünung Tiefgaragendecke

Bäume: Acer campestre - Feldahorn, Acer ginnala - Feuerahorn, Crataegus coccinea - Scharlach-Weißdorn, Fraxinus ornus - Blumenesche, Sorbus aria - echte Mehlbeere, Sorbus intermedia - schwedische Mehlbeere

Sträucher: Amelanchier ovalis - gemeine Felsenbirne, Buddleja alternifolia –Schmetterlingsstrauch, Genista lydia - Steinginster, Euonymus alatus - Flügel-Spindelstrauch, Lonicera tatarica - Heckenkirsche, Philadelphus coronarius – Pfeiffenstrauch

Stauden: Aster linosyris - Goldhaaraster, Dictamnus fraxinella - Diptam, Geranium - sanguineum Blutstorchschnabel, Hypericum perforatum - Johanniskraut, Pulsatilla vulgaris - Küchenschell, Salvia nemorosa - Salbei, Verbascum thapsus - wollige Königskerze

Gräser: Festuca mairei - Atlasschwingel, Helictotrichon sempervirens - Blaustrahlhafer, Stipa pennata – Federgras

ERGÄNZENDE PLANZEICHEN FÜR NUTZUNG I

1. Grünflächen

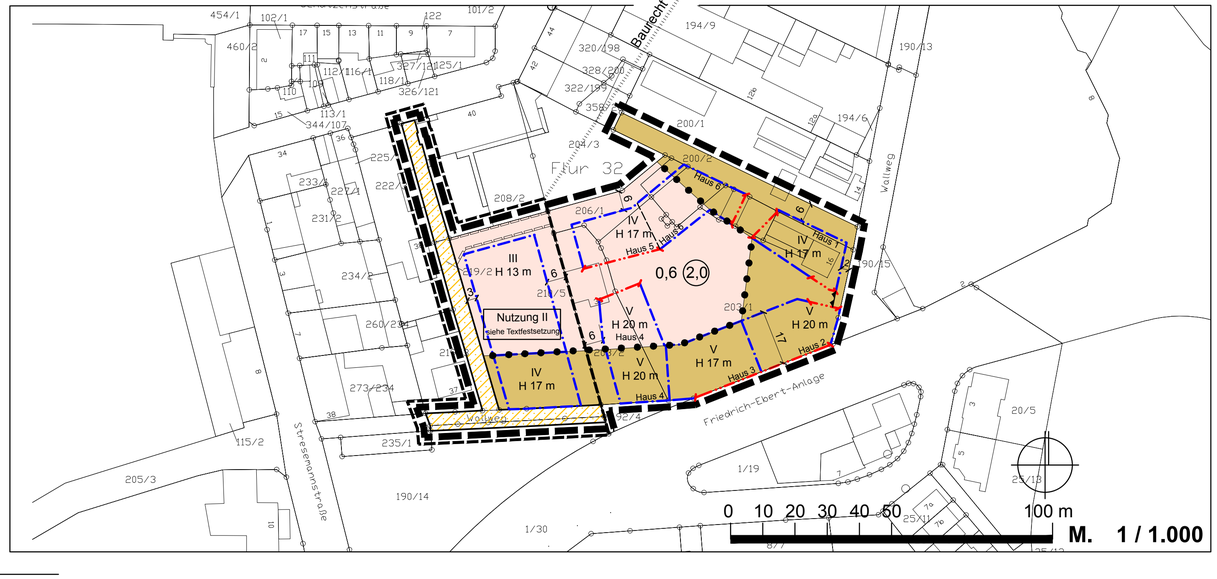
private Grünfläche - Spielplatz

2. Verkehr

Verkehrsfläche bes. Zweckbestimmung

3. Sonstige Planzeichen

nicht Bestandteil des Vorhabengebiets



PLANZEICHEN

1. Art der baulichen Nutzung

Allgemeines Wohngebiet

Mischgebiet

2. Maß der baulichen Nutzung

0,6 GRZ - Grundflächenzahl

2,0 GFZ - Geschossflächenzahl

IV Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

H maximale Gebäudehöhe

3. Bauweise, Baugrenze, Baulinie

Baugrenze

Baulinie

4. Verkehr

Verkehrsfläche bes. Zweckbestimmung

mit Geh- und Fahrrechten zu Gunsten der Stadt Hanau zu belastende Fläche

5. Sonstige Planzeichen

Vorkehrung z. Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

nicht Bestandteil des Vorhabengebiets mit Nutzung I und II

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

vorhandene Flurstücksgrenze

vorhandenes Gebäude

nachrichtliche Übernahme: Hausgrenze i.S.d. schalltechnischen Festsetzungen

Hanau
Brüder Grimm-Stadt

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 36
"Wallweg"

RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 2 Absatz 3 des Gesetzes vom 20. Juli 2017 (BGBl. I S. 2808), in Verbindung mit der Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057), der Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057), sowie der Hessischen Bauordnung (HBO) in der Fassung vom 15. Januar 2011 (GVBl. I, S. 46, 180), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 15. Dezember 2016 (GVBl. S. 294).

KATASTERVERMERK

Für die Planzeichnung wurden die Katasterdaten für die Stadt Hanau, Stand Februar 2016 verwendet. Datengrundlage: Hessische Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation. An den zur Verfügung gestellten Daten wurden durch das Planungsbüro keine Veränderungen vorgenommen.

Die Darstellungen der Grenzen und die Bezeichnungen der Flurstücke stimmen mit dem Nachweis des Liegenschaftskatasters mit Stand vom 03.11.2017 überein.

Hanau, den 10.01.2018 gez. Gutberlet
Vermessungsdirektor

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufstellungsbeschluss
Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Hanau hat am 14.12.2015 das Satzungsverfahren für den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan gem. § 12 BauGB eingeleitet. Der Aufstellungsbeschluss wurde gem. § 2 (1) BauGB am 12.02.2016 ortsüblich bekannt gemacht.

2. Frühzeitige Behördenbeteiligung
Die frühzeitige Behördenbeteiligung gem. § 4 (1) BauGB erfolgte durch Anschreiben vom 28.06.2016 und mit Fristsetzung bis einschließlich 19.07.2016. Am 12.07.2016 fand im Stadtplanungsamt in Hanau eine ergänzende Informationsveranstaltung (Scoping) statt.

3. Auslegungsbeschluss
Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Hanau hat in ihrer Sitzung am 08.05.2017 dem Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans zugestimmt und die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

4. Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB i.V. m. § 4 Abs. 2 BauGB
Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden gemäß § 3 (2) BauGB am 20.05.2017 ortsüblich bekannt gemacht, mit dem Hinweis, dass Äußerungen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können.
Die Behördenbeteiligung gem. § 4 (2) BauGB erfolgte mit Anschreiben vom 23.05.2017 und Fristsetzung zum 30.06.2017.
Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (2) BauGB erfolgte parallel in der Zeit vom 29.05.2017 bis einschließlich 30.06.2017.

5. Erneute Einholung der Stellungnahmen nach § 4a Abs. 3 BauGB i.V. m. § 3 Abs. 2 BauGB
Die von den Änderungen Betroffenen wurden gem. § 4a Abs. 3 BauGB mit Anschreiben vom 18.10.2017 und Fristsetzung zum 07.11.2017 zur erneuten Stellungnahme aufgefordert.

6. Satzungsbeschluss
Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Hanau hat den Bebauungsplan nach Prüfung der fristgemäß vorgebrachten Äußerungen in ihrer Sitzung am 18.12.2017 gem. § 5 der Hessischen Gemeindeordnung (HGO) und gem. § 10 BauGB als Satzung beschlossen.
Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Hanau hat die örtlichen Bauvorschriften (bauordnungsrechtliche Festsetzungen) zum Bebauungsplan gem. § 5 der HGO am 18.12.2017 als Satzung beschlossen.

Hanau, den 11.01.2018 gez. Kaminsky
Oberbürgermeister

Die ordnungsgemäße Durchführung der oben genannten Verfahrensschritte wird hiermit bestätigt.

Hanau, den 11.01.2018 gez. Kaminsky
Oberbürgermeister

Ausfertigung: Es wird bestätigt, dass der Planinhalt unter Beachtung der vorstehenden Verfahrensschritte mit den Beschlüssen der Stadtverordnetenversammlung übereinstimmt.

Hanau, den 11.01.2018 gez. Kaminsky
Oberbürgermeister

Der Beschluss des Bebauungsplanes nach § 10 Abs. 1 BauGB und der Beschluss der örtlichen Bauvorschriften wurden am 13.01.2018 im Hanauer Anzeiger öffentlich bekannt gemacht.

Hanau, den 17.01.2018 gez. Kaminsky
Oberbürgermeister

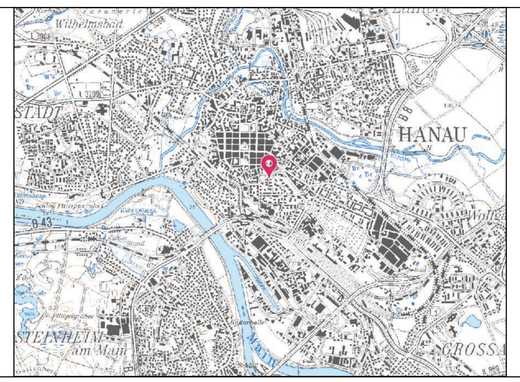
Die öffentliche Auslegung des Beschlusses des Bebauungsplanes und des Beschlusses der örtlichen Bauvorschriften erfolgte aufgrund der Bekanntmachung vom 13.01.2018 in der Zeit vom 16.01.2018 bis 25.01.2018 im Technischen Rathaus, Hessen-Homburg-Platz 7, Stadtplanungsamt, Zimmer 2.16.

Der Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften wurden damit rechtskräftig am: 13.01.2018

Hanau, den 31.01.2018 gez. Kaminsky
Oberbürgermeister

PRÄAMBEL

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan "Wallweg" dient der planungsrechtlichen Sicherung eines Vorhabens. Einzelheiten der Durchführung werden im Durchführungsvertrag geregelt.

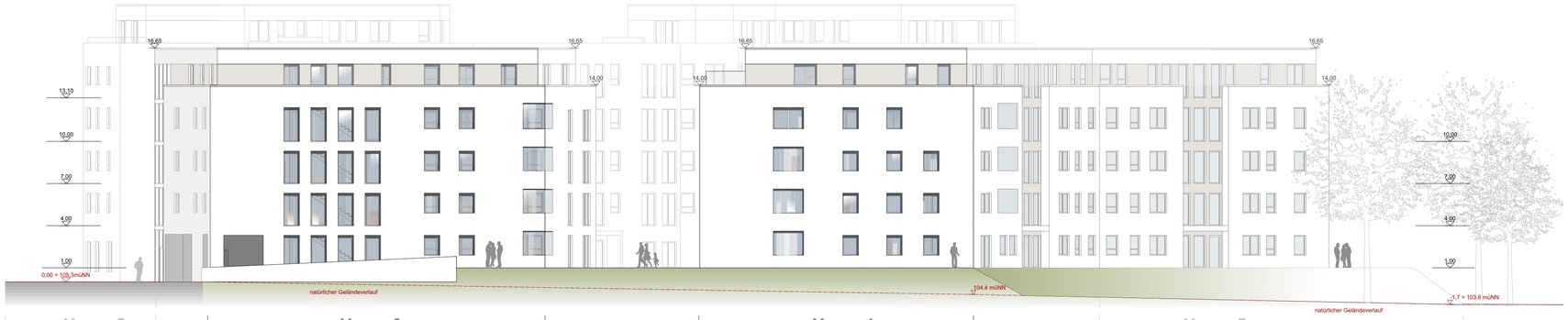


Büro Dr. THOMAS
Stadtplaner + Architekt AKH
Rittersr. 8, 61118 Bad Vilbel
TEL.: 06101/582106
FAX: 06101/582108
Mail: info@buerothomas.com
www.buerothomas.com

Stand: November 2017

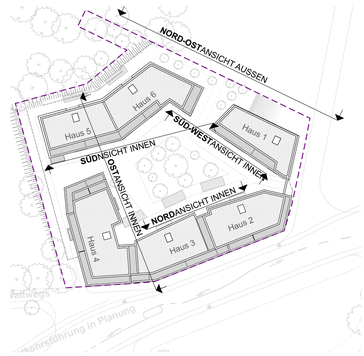
Anlage 5
Teil 3 von 15

NORD-OSTANSICHT - AUSSEN



Haus 2 — Ansicht verkürzt | Haus 1 — Ansicht orthogonal | Haus 6 — Ansicht orthogonal | Haus 5 — Ansicht verkürzt

ÜBERSICHT



NORDANSICHT - INNEN

Haus 3 — Ansicht verkürzt | Haus 3 — Ansicht geringfügig verkürzt

SÜD-WESTANSICHT - INNEN

Haus 6 — Ansicht orthogonal | Haus 1 — Ansicht orthogonal

OSTANSICHT - INNEN

Haus 3 — Systemschnitt | Ansicht verkürzt | Haus 4 — Ansicht orthogonal | Haus 5 — Systemschnitt

SÜDANSICHT - INNEN

Haus 5 — Ansicht orthogonal | Haus 6 — Ansicht geringfügig verkürzt | Ansicht verkürzt

± 0.00 = 105,3 üNN

Bauherr

Entwurfsverfasser

BAUANTRAG

Bauwerk : **WALLGARTEN**
Neubau von 105 Wohnungen
und Gewerbeflächen mit Tiefgarage
Wallweg 16, 63450 Hanau

Plan : Ansichten — M 1:200

Hanau den 10.04.2017
CKA

AN 02 ATP
16-002 NWH

Bauherr : **Objekt Hanau Wallgarten GmbH**
Inhaber: Pietro-Fabrizio Floresta
Otto-Hahn-Straße 60, 63303 Dreieich,

Planung : **C·N·K PLANUNGSGESELLSCHAFT MBH**
KREBS I WAGNER I MARKSL

Philippsruher Allee 40 - 44 - 63454 Hanau
Tel. 06181/92381 -0 - Fax 06181/92381-11

C·N·K

Anlage 5
Teil 2 von 15

Haus 4 | Haus 3 | Haus 2 | Haus 1

Ansicht verkürzt | Ansicht orthogonal | Ansicht verkürzt

SÜDANSICHT - FRIEDRICH-EBERT-ANLAGE

Haus 6 | Haus 5 | Haus 4

Ansicht verkürzt | Ansicht orthogonal | Ansicht verkürzt | Ansicht orthogonal | Ansicht verkürzt

WESTANSICHT - AUSSEN

Haus 1 | Haus 6 | Haus 5

Ansicht verkürzt | Ansicht orthogonal

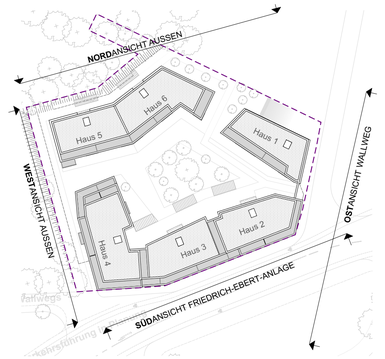
NORDANSICHT - AUSSEN

Haus 4 | Haus 3 | Haus 2 | Haus 1 | Haus 6

Ansicht verkürzt | Ansicht orthogonal | Ansicht verkürzt

OSTANSICHT - WALLWEG

ÜBERSICHT



± 0.00 = 105,3 üNN

Bauherr

Entwurfsverfasser

BAUANTRAG

Bauwerk : **WALLGARTEN**
Neubau von 105 Wohnungen
und Gewerbeflächen mit Tiefgarage
Wallweg 16, 63450 Hanau

Plan : Ansichten

M 1:200

Hanau den 10.04.2017
CKA

AN 01 ATP
16-002 NWH

Bauherr : **Objekt Hanau Wallgarten GmbH**
Inhaber: Pietro-Fabrizio Floresta
Otto-Hahn-Straße 60, 63303 Dreieich,

Planung : **C·N·K PLANUNGSGESELLSCHAFT MBH**
KREBS I WAGNER I MARKSL
Philippsruher Allee 40 - 44 - 63454 Hanau
Tel. 06181/92381 -0 - Fax 06181/92381-11

C·N·K

Dachaufsicht

	Grundstücksgrenze
XX.XX	Höhe Bestand
XX.XX	Höhe Neubau
	Hecken
	Feuerwehrzufahrt / Rasenpflaster
	Extensive Dachbegrünung
	Grünfläche
	Tiefgaragen-Entlüftung
	Fahrrad-Stellplatz mit Angabe über Anzahl Größe immer 1,90 x 05m 60 Fahrrad-Stellplätze im EG

± 0.00 = 105,3 üNN

N

Bauherr

Entwurfsverfasser

BAUANTRAG

Bauwerk : **WALLGARTEN**
Neubau von 105 Wohnungen
und Gewerbeflächen mit Tiefgarage
Wallweg 16, 63450 Hanau

Plan : Dachaufsicht — M 1:200

Hanau den 10.04.2017
CKA

DA-01 ATP
16-002 NWH

Bauherr : **Objekt Hanau Wallgarten GmbH**
Inhaber: Pietro-Fabrizio Floresta
Otto-Hahn-Straße 60, 63303 Dreieich,

Planung : **C·N·K PLANUNGSGESELLSCHAFT MBH**
KREBS I WAGNER I MARKSL
Philippsruher Allee 40 - 44 - 63454 Hanau
Tel. 06181/92381 -0 - Fax 06181/92381-11

Anlage 5
Teil 5 von 15

Grundriss Erdgeschoss

	Grundstücksgrenze
XX.XX	Höhe Bestand
XX.XX	Höhe Neubau
	Lärmschutzverglasung
RSH 90	Nur zu Reinigungszwecken zu öffnende Fenster
	Alle Aussenwände = 46,5cm
	Alle Wohnungstrennwände = 24cm
	Alle Wohnungseingangstüren: Lichtes Durchgangsmaß min 90cm
	Fahrrad-Stellplatz mit Angabe über Anzahl Größe immer 1,90 x 05m 60 Fahrrad-Stellplätze im EG
03 3,00	KFZ-Stellplatz mit Angabe über Anzahl und Breite Länge immer min. 5 m 3 KFZ-Stellplätze im EG

± 0.00 = 105,3 üNN

N

Bauherr

Entwurfsverfasser

BAUANTRAG

Bauwerk : **WALLGARTEN**
Neubau von 105 Wohnungen
und Gewerbeflächen mit Tiefgarage
Wallweg 16, 63450 Hanau

Plan : EG Grundriss — M 1:200

Hanau den 10.04.2017 — GR 00
CKA — 16-002 NWH

Bauherr : **Objekt Hanau Wallgarten GmbH**
Inhaber: Pietro-Fabrizio Floresta
Otto-Hahn-Straße 60, 63303 Dreieich,

Planung : **C·N·K PLANUNGSGESELLSCHAFT MBH**
KREBS I WAGNER I MARKSL
Philippsruher Allee 40 - 44 - 63454 Hanau
Tel. 06181/92381 -0 - Fax 06181/92381-11

C·N·K

1. OG

Grundriss 1.OG

	Grundstücksgrenze
XX.XX	Höhe Bestand
XX.XX	Höhe Neubau
	Lärmschutzverglasung
RW 50	Nur zu Reinigungszwecken zu öffnende Fenster
	Alle Aussenwände = 46,5cm
	Alle Wohnungstrennwände = 24cm
	Alle Wohnungseingangstüren: Lichtes Durchgangsmaß min 90cm

± 0.00 = 105,3 üNN

N

Bauherr

Entwurfsverfasser

BAUANTRAG

Bauwerk : **WALLGARTEN**
Neubau von 105 Wohnungen
und Gewerbeflächen mit Tiefgarage
Wallweg 16, 63450 Hanau

Plan : 1.OG Grundriss — M 1:200

Hanau den 10.04.2017 — GR 01
CKA — 16-002 NWH

Bauherr : **Objekt Hanau Wallgarten GmbH**
Inhaber: Pietro-Fabrizio Floresta
Otto-Hahn-Straße 60, 63303 Dreieich,

Planung : **C·N·K PLANUNGSGESELLSCHAFT MBH**
KREBS I WAGNER I MARKSL
Philippsruher Allee 40 - 44 - 63454 Hanau
Tel. 06181/92381 -0 - Fax 06181/92381-11

C·N·K

Grundriss Untergeschoss

	Grundstücksgrenze
XX.XX	Höhe Bestand
XX.XX	Höhe Neubau
119	KFZ-Stellplatz mit Angabe über Anzahl und Breite Länge immer min. 5 m 119 KFZ-Stellplätze in der TG
	Fahrrad-Stellplatz mit Angabe über Anzahl Größe immer 1,90 x 05m 155 Fahrrad-Stellplätze im UG

Lüftungsquerschnitte

RA I	**Benötigt:**	
	81 Stellplätze	81 x 0,10m² x 2 = 16,2m²
	Planung:	
	12 Schächte à 1,0 m²	= 12,0 m²
	1 Tor à 6,7 m Breite(6,0 m x 2,2 m) / 3	= 04,4 m²
RA II	**Benötigt:**	
	38 Stellplätze	38 x 0,10m² = 03,8m²
	Planung:	
	6 Schächte à 1,0 m²	= 6,0 m²
RA_X	Entlüftungskanal	
RA_X	Entlüftungsschacht 1m²	

± 0.00 = 105,3 üNN

N

Bauherr

Entwurfsverfasser

BAUANTRAG

Bauwerk : **WALLGARTEN**
Neubau von 105 Wohnungen
und Gewerbeflächen mit Tiefgarage
Wallweg 16, 63450 Hanau

Plan : TG Grundriss — M 1:200

Hanau den 10.04.2017
CKA

GR -01 ATP
16-002 NWH

Bauherr : **Objekt Hanau Wallgarten GmbH**
Inhaber: Pietro-Fabrizio Floresta
Otto-Hahn-Straße 60, 63303 Dreieich,

Planung : **C·N·K PLANUNGSGESELLSCHAFT MBH**
KREBS I WAGNER I MARKSL
Philippsruher Allee 40 - 44 - 63454 Hanau
Tel. 06181/92381 -0 - Fax 06181/92381-11

Grundriss 2.OG

	Grundstücksgrenze
XX.XX	Höhe Bestand
XX.XX	Höhe Neubau
	Lärmschutzverglasung
	Nur zu Reinigungszwecken zu öffnende Fenster
	Alle Aussenwände = 46,5cm
	Alle Wohnungstrennwände = 24cm
	Alle Wohnungseingangstüren: Lichtes Durchgangsmaß min 90cm

± 0.00 = 105,3 üNN

N

Bauherr

Entwurfsverfasser

BAUANTRAG

Bauwerk : **WALLGARTEN**
Neubau von 105 Wohnungen
und Gewerbeflächen mit Tiefgarage
Wallweg 16, 63450 Hanau

Plan : 2.OG Grundriss — M 1:200

Hanau den 10.04.2017
CKA

GR 02
16-002 NWH

Bauherr : **Objekt Hanau Wallgarten GmbH**
Inhaber: Pietro-Fabrizio Floresta
Otto-Hahn-Straße 60, 63303 Dreieich,

Planung : **C·N·K PLANUNGSGESELLSCHAFT MBH**
KREBS I WAGNER I MARKSL

Philippsruher Allee 40 - 44 - 63454 Hanau
Tel. 06181/92381 -0 - Fax 06181/92381-11

C·N·K

Grundriss 3.OG

	Grundstücksgrenze
XX.XX	Höhe Bestand
XX.XX	Höhe Neubau
	Lärmschutzverglasung
	Nur zu Reinigungszwecken zu öffnende Fenster
	Alle Aussenwände = 46,5cm
	Alle Wohnungstrennwände = 24cm
	Alle Wohnungseingangstüren: Lichtes Durchgangsmaß min 90cm

± 0.00 = 105,3 üNN

N

Bauherr

Entwurfsverfasser

BAUANTRAG

Bauwerk : **WALLGARTEN**
Neubau von 105 Wohnungen und Gewerbeflächen mit Tiefgarage
Wallweg 16, 63450 Hanau

Plan : 3.OG Grundriss — M 1:200

Hanau den 10.04.2017
CKA

GR 03
16-002 NWH

Bauherr : **Objekt Hanau Wallgarten GmbH**
Inhaber: Pietro-Fabrizio Floresta
Otto-Hahn-Straße 60, 63303 Dreieich,

Planung : **C·N·K PLANUNGSGESELLSCHAFT MBH**
KREBS I WAGNER I MARKSL
Philippsruher Allee 40 - 44 - 63454 Hanau
Tel. 06181/92381 -0 - Fax 06181/92381-11

C·N·K

4. OG

barrierefrei nach HBO
§ 43, Satz 2

Grundriss 4.OG

	Grundstücksgrenze
XX.XX	Höhe Bestand
XX.XX	Höhe Neubau
	Lärmschutzverglasung
	Nur zu Reinigungszwecken zu öffnende Fenster
	Alle Aussenwände Haus 1, 5 und 6 = 40,0cm
	Alle Aussenwände Haus 2, 3 und 4 = 46,5cm
	Alle Wohnungstrennwände = 24cm
	Alle Türen zu notwendigen Räumen: Lichtes Durchgangsmaß min 90cm
	Alle Wohnungseingangstüren: Lichtes Durchgangsmaß min 90cm

± 0.00 = 105,3 üNN

N

Bauherr

Entwurfsverfasser

BAUANTRAG

Bauwerk : **WALLGARTEN**
Neubau von 105 Wohnungen
und Gewerbeflächen mit Tiefgarage
Wallweg 16, 63450 Hanau

Plan : 4.OG Grundriss — M 1:200

Hanau den 10.04.2017 — GR 04
CKA — 16-002 NWH

Bauherr : **Objekt Hanau Wallgarten GmbH**
Inhaber: Pietro-Fabrizio Floresta
Otto-Hahn-Straße 60, 63303 Dreieich,

Planung : **C·N·K PLANUNGSGESELLSCHAFT MBH**
KREBS I WAGNER I MARKSL
Philippsruher Allee 40 - 44 - 63454 Hanau
Tel. 06181/92381 -0 - Fax 06181/92381-11

C·N·K

5. OG

Grundriss 5.OG

	Grundstücksgrenze
XX.XX	Höhe Bestand
XX.XX	Höhe Neubau
	Lärmschutzverglasung
	Nur zu Reinigungszwecken zu öffnende Fenster
	Alle Aussenwände = 40,0cm
	Alle Wohnungstrennwände = 24cm
	Alle Wohnungseingangstüren: Lichtes Durchgangsmaß min 90cm

± 0.00 = 105,3 üNN

N

Bauherr

Entwurfsverfasser

BAUANTRAG

Bauwerk : **WALLGARTEN**
Neubau von 105 Wohnungen
und Gewerbeflächen mit Tiefgarage
Wallweg 16, 63450 Hanau

Plan : 5.OG Grundriss — M 1:200

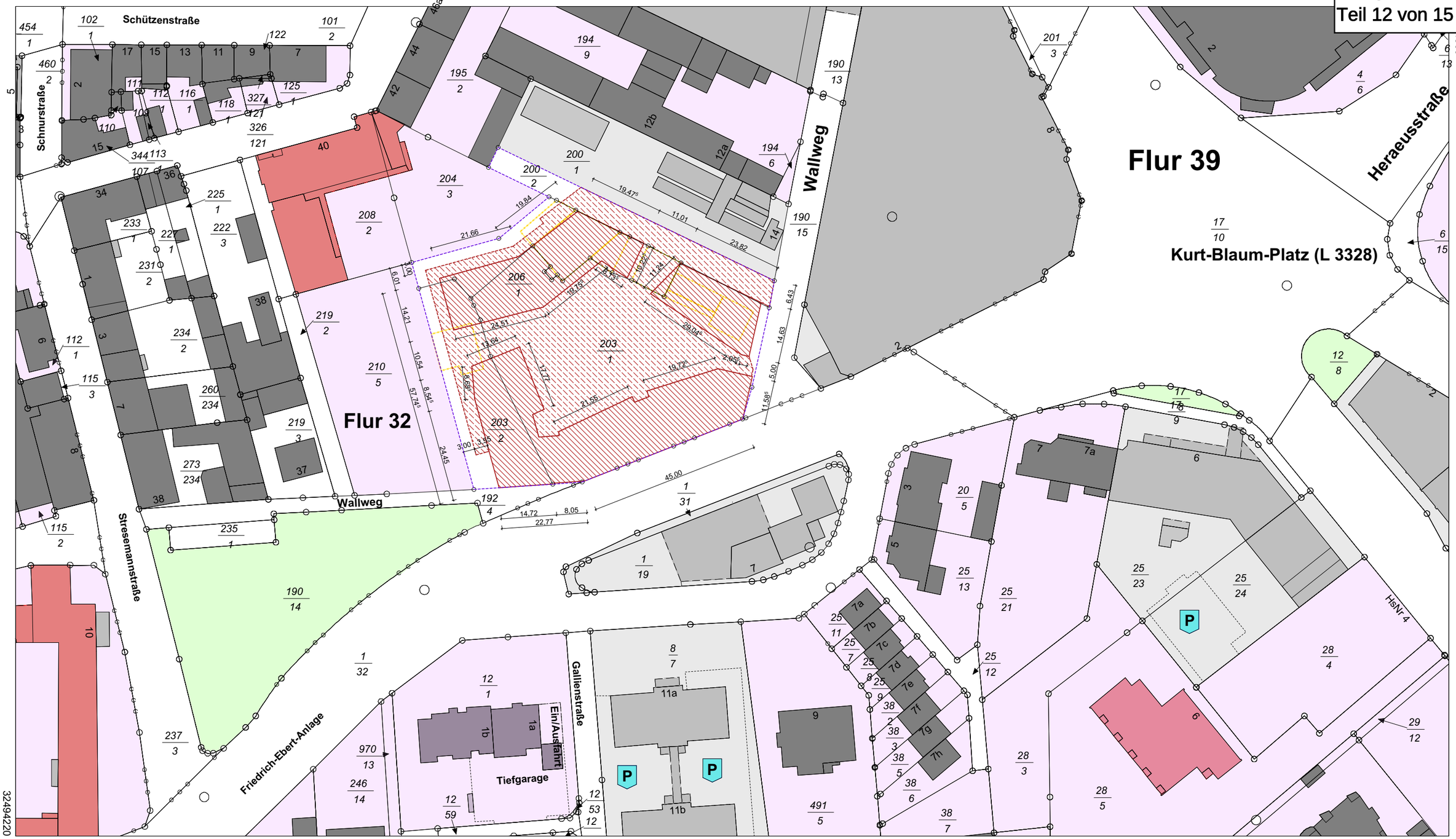
Hanau den 10.04.2017 — GR 05
CKA — 16-002 NWH

Bauherr : **Objekt Hanau Wallgarten GmbH**
Inhaber: Pietro-Fabrizio Floresta
Otto-Hahn-Straße 60, 63303 Dreieich,

Planung : **C·N·K PLANUNGSGESELLSCHAFT MBH**
KREBS I WAGNER I MARKSL
Philippsruher Allee 40 - 44 - 63454 Hanau
Tel. 06181/92381 -0 - Fax 06181/92381-11

C·N·K

Anlage 5
Teil 12 von 15



Maßstab 1:1000 Meter

Vervielfältigung nur erlaubt, soweit die Vervielfältigungsstücke demselben Nutzungszweck wie die Originalausgaben dienen.
§18 Abs. 2 des Hessischen Vermessungs- und Geoinformationsgesetzes vom 6. September 2007 (GVBl. I S. 548), zuletzt geändert durch Gesetz vom 27. September 2012 (GVBl. I S.290)

LEGENDE:

- zu beseitigende bauliche Anlagen
- Grundstücksgrenzen
- geplante bauliche Anlagen - oberirdisch
- geplante bauliche Anlagen - unterirdisch

HESSEN

Amt für Bodenmanagement Büdingen

Bahnhofstraße 33
63654 Büdingen

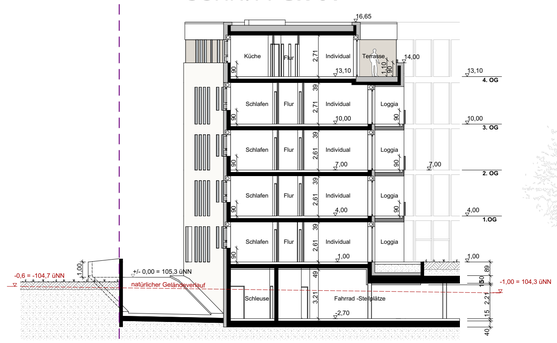
Flurstück:	203/1	Gemeinde:	Hanau
Flur:	32	Kreis:	Main-Kinzig
Gemarkung:	Hanau	Regierungsbezirk:	Darmstadt

Auszug aus dem Liegenschaftskataster

Liegenschaftskarte 1 : 1000
Hessen
Erstellt am 18.04.2017
Antrag: 100927291-1
AZ: CKA

Anlage 5
Teil 13 von 15

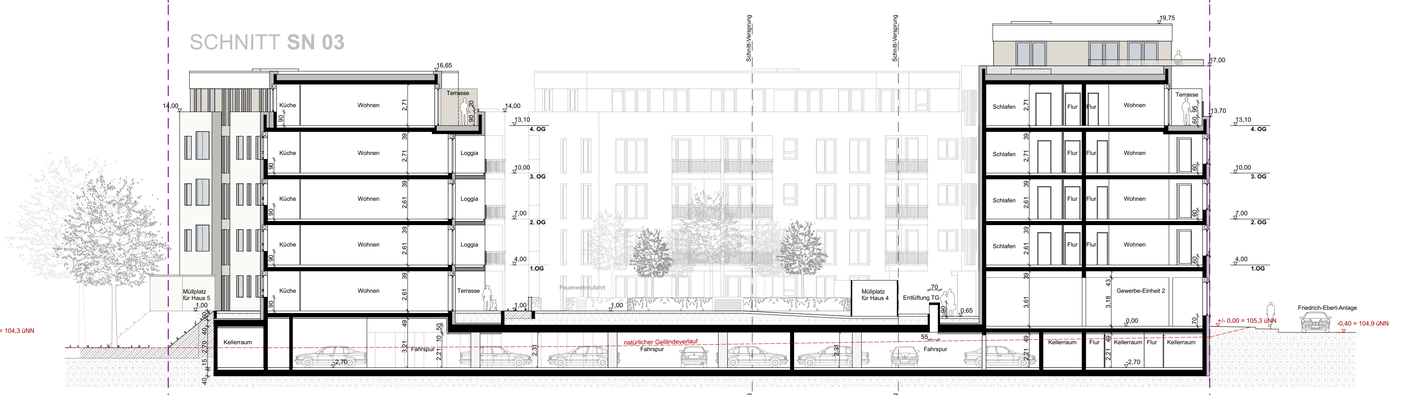
SCHNITT **SN 01**



FLUR 200/1
"Beinhorn-Areal"

HAUS 1

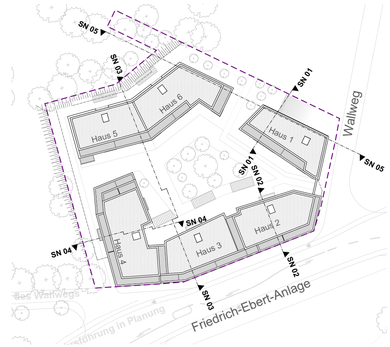
SCHNITT **SN 03**



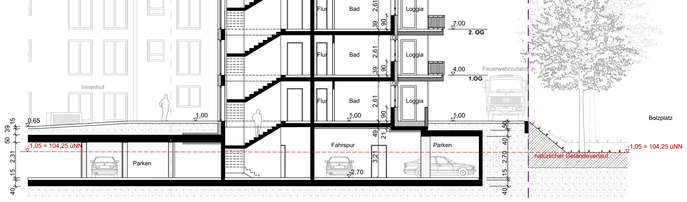
HAUS 5 | HAUS 1 | HAUS 3

FRIEDRICH-EBERT-ANLAGE

ÜBERSICHT



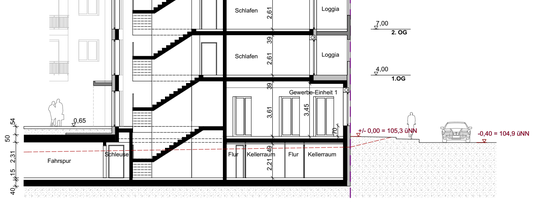
SCHNITT **SN 04**



HAUS 3 | HAUS 4

FLUR 210/5
"Bolzplatz"

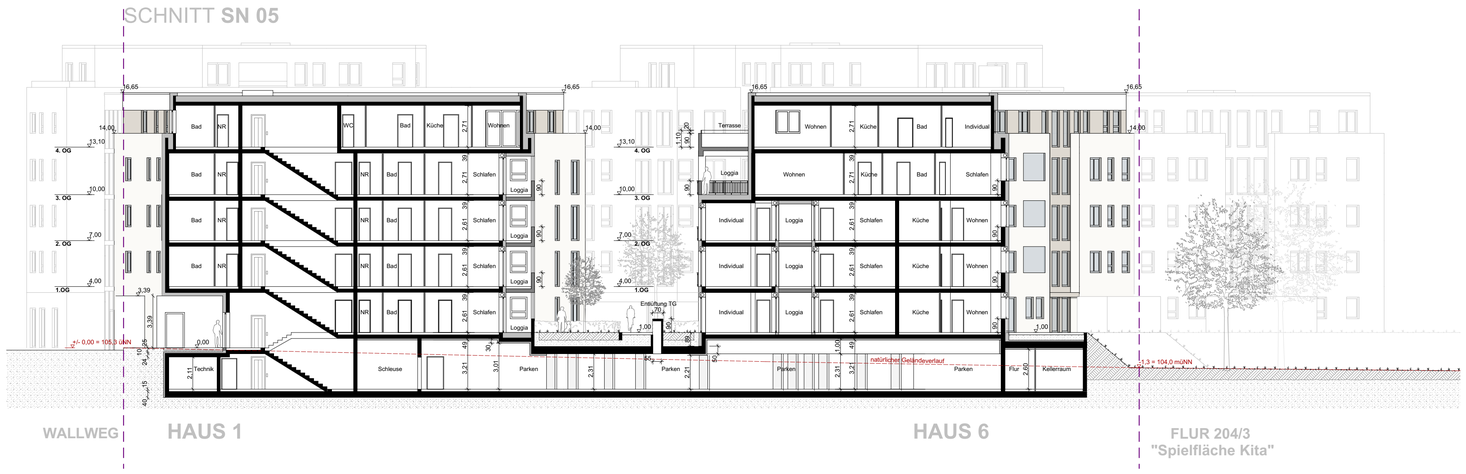
SCHNITT **SN 02**



HAUS 2

FRIEDRICH-EBERT-ANLAGE

SCHNITT **SN 05**



WALLWEG

HAUS 1 | HAUS 6

FLUR 204/3
"Spielfläche Kita"

± 0.00 = 105,3 üNN

N

Bauherr

Entwurfsverfasser

BAUANTRAG

Bauwerk : **WALLGARTEN**
Neubau von 105 Wohnungen
und Gewerbeflächen mit Tiefgarage
Wallweg 16, 63450 Hanau

Plan : Schnitte — M 1:200

Hanau den 10.04.2017
CKA

SN 01 ATP
16-002 NWH

Bauherr : **Objekt Hanau Wallgarten GmbH**
Inhaber: Pietro-Fabrizio Floresta
Otto-Hahn-Straße 60, 63303 Dreieich,

Planung : **C·N·K PLANUNGSGESELLSCHAFT MBH**
KREBS I WAGNER I MARKSL

Philippsruher Allee 40 - 44 - 63454 Hanau
Tel. 06181/92381 -0 - Fax 06181/92381-11

C·N·K

Bauvorhaben: „**WALLGARTEN“**
Neubau von 105 Wohnungen und Gewerbeflächen mit Tiefgarage
Wallweg 16, 63450 Hanau

Bauherr: **Objekt Hanau Wallgarten GmbH**
Otto-Hahn-Straße 60, 63303 Dreieich

C·N·K

BAUBESCHREIBUNG

- **Einführung**

  Die *Objekt Hanau Wallgarten* GmbH, Dreieich beabsichtigt die Errichtung von 105 Wohneinheiten und Gewerbeflächen mit Tiefgarage auf den untenstehenden Flurstücken. Die vorhandene Bebauung ist hierfür vollständig abzubrechen. Ein entsprechender Abbruchantrag wird gestellt.

- **Städtebauliche Konzeption und Vorhabenbezogener Bebauungsplan**

  Das Plangebiet ist Teil eines sich im Umbruch befindlichen Bereichs am Südrand der Hanauer Innenstadt. In dem bisher rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 61 (1981) ist das Plangebiet überwiegend als Baugrundstück für Gemeinbedarf-Sporthalle / Grünfläche festgesetzt.
  Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Hanau hat in ihrer Sitzung am 14.12.2015 den Beschluss zur Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 36 „Wallweg“ gefasst, dessen Ziel es ist, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Wohnbebauung zu schaffen.
  Im Folgenden wird das oben genannte Bauvorhaben, welches auch die konkrete Vorhabenplanung nach Baugesetzbuches (§ 12) darstellt, beschrieben,

  Das Vorhabengebiet umfasst die 4 Flurstücke 203/1, 203/2, 200/2 und 206/1 mit zusammen rund 5.430 m².
  Im Osten befindet sich mit dem „City-Center“ der Anfang der Haupt-Einkaufszone der Stadt. Den Nordrand bildet das Parkhaus des City-Centers. Im Norden verläuft die Gärtnerstraße, die beiderseits durch Bauten des Wiederaufbaus nach dem Krieg geprägt ist. Im Nordwesten befindet sich die „Kindertagesstätte Brüder Grimm“. Das südlich daran anschließende Grundstück ist unbebaut und als Spielfläche der Kindertagesstätte zugeordnet. Südlicher Abschluss dieses Innenstadtbereichs ist ein Abschnitt des Hanauer Innenstadtrings, die Friedrich-Ebert-Anlage. Im Westen gibt es zwischen dem Wallweg und der Friedrich-Ebert-Anlage eine Grünanlage. Südlich der großen Verkehrsachse befindet sich ein „Inselgrundstück“ mit einer Tankstelle.
  Die verkehrliche Erschließung des Vorhabengebiets erfolgt über den östlichen Abschnitt des Wallwegs. Dieser ist sowohl von der Nürnberger Straße als auch für den von Osten kommenden Verkehr von der Friedrich-Ebert-Anlage her anzufahren. Direkte Zufahrtsmöglichkeiten zum Vorhabengebiet von Westen gibt es derzeit nicht. Der an die Stresemannstraße angebundene Abschnitt des Wallwegs endet im Osten im Bereich der Grünanlage und erschließt den einbezogenen Bereich.
  Der Entwurf orientiert sich an den Zielen des Stadtplanungsamtes Hanau, wonach mit einer weitgehend geschlossenen Blockbauweise entlang der Friedrich-Ebert-Anlage und dem Wallweg ein Bezug zu den historischen Wallanlagen hergestellt werden soll. Zusammen mit

einer Zeilenbebauung am rückwärtigen Rand des Grundstückes entsteht ein großzügiger, begrünter Blockinnenbereich.

Beginnend von Osten aus, werden die einzelnen Baukörper nach Ihren Zugängen unterteilt und von 1 bis 6 nummeriert.
Der Baukörper 1 weist vier Vollgeschosse und ein Staffelgeschoss auf. Im Erdgeschoss entlang des Wallweges befinden sich innerhalb der Gebäudekubatur 3 Stellplätze sowie der Müllraum.

Bedingt durch das städtebauliche Ziel, im Vorhabengebiet einen Bebauungsring mit relativ kleinen Öffnungen zwischen Innenbereich und Umfeld herzustellen, folgt Baukörper 2 in kurzen Abstand und bildet mit Baukörper 3 und 4 ein großes, zusammenhängendes Bauwerk. In der entstehenden Lücke zwischen Baukörper 1 und 2 befindet sich eine, weitestgehend transparente und gebäudehohe Schallschutzwand.

Baukörper 2 und 4 weisen an den Ecken der Blockbebauung jeweils fünf Vollgeschosse + Staffelgeschoss auf. Zwischen diesen städtebaulichen Hochpunkten werden Teile des Baukörpers 2 und 3 ebenfalls mit fünf Vollgeschossen ausgeführt, wobei das fünfte Geschoss ca.2 Meter zurück springt.
Zur Gliederung der Fassadenabwicklung entlang der Friedrich-Ebert-Anlage wird dieser „zurückspringende“ Bereich von Haus 2 und 3 auch in den übrigen Stockwerken formal abgesetzt. Die Baukörper 5 und 6 weisen vier Vollgeschosse mit Staffelgeschoss auf.

- **Freiflächenkonzept**

Aufgrund der komprimierten, innerstädtischen Lage kommt der Qualität und Konzeption der anliegenden Freiflächen besondere Bedeutung zu.
Der großzügig begrünte Innenhof verfügt über ein rollstuhlgerechtes Fuß- und Radwegenetz. Der Innenhof ist autofrei. Die Verbindungswege im Innenhof sind ausschließlich durch Einsatzfahrzeuge zu nutzen und dienen auch als interne Fuß- und Radwegerschließung.
Die für die Feuerwehr notwendigen Zufahrten und Aufstellflächen werden entsprechend den Anforderungen, z.B. mit Rasenpflaster ausgeführt und ständig freigehalten.
Ein ca. 325m² großer, und überhöhter Bereich im Innenhof, lässt eine Überdeckung der Tiefgarage mit durchwurzelbarem Substrat von 60-80cm zu und ist für Kleinbäume geeignet. Daneben sind Aufenthaltsflächen für Bewohner und Besucher an zentraler Stelle vorgesehen.
Auch an den übrigen Grünflächen lässt der Aufbau der Tiefgaragendecke ca. 50cm durchwurzelbares Substrat zu.
Erdgeschosswohnungen der Gebäude 1, 4, 5 und 6 verfügen über Privatgartenanteile. Diese Gartenabteile werden mit Hecken von den Fuß- und Radwegen abgeschirmt.

Die Fahrradabstellplätze sind den einzelnen Gebäuden zugeordnet und befinden sich jeweils in unmittelbarere Nähe der Eingangsbereiche.

Sämtliche Dächer erhalten eine Extensive Begrünung mit einem durchwurzelbaren Substrat von mindestens 8cm.

- **Nutzung und Funktion**

Die überwiegende Nutzung des Vorhabens stellen 105 Wohnungen in Größen zwischen 45 bis 130 m² dar. Die Wohnungen verfügen über 2 bis 4 Zimmer, wobei der Großteil im Bereich von 2- und 3-Zimmerwohnungen liegt.
Alle Wohnungen verfügen über Außen-Wohnbereiche (Balkone, Loggien, Terrassen oder Gärten im EG). Gemäß aktueller Schallschutzkonzeption werden die zur Friedrich-Ebert-Allee und dem Wallweg orientierten Loggien vollständig verglast. Die Scheiben sind zu Reinigungszwecken öffenbar. Die Anforderungen des Schallschutzkonzepts werden berücksichtigt. Im Großteil der Wohnungen sind Tageslichtbäder vorgesehen. Die Wohnungen erhalten fassadenintegrierte, dezentrale mechanische Be- und Entlüftungssysteme. Innenliegende Räume/WCs sind mit mechanischen Abluftführungen über Dach ausgestattet.

Alle Häuser verfügen über einen barrierefreien Zugang und einen barrierefrei erreichbaren Aufzug.
Das 4.Obergeschoss aller Häuser erfüllt die Barrierefreiheit nach HBO § 43, Satz 2.
In allen Wohnungen dieses Geschosses sind die Wohn- und Schlafräume, eine Toilette, ein Bad und die Küche oder Kochnische mit dem Rollstuhl zugänglich.

Im Erdgeschoss der Gebäude 2 und 3 sind aufgrund der für Wohnen nur bedingt geeigneten Lage nach aktueller Planung ca. 680m² Gewerbeflächen (Nettogrundfläche) vorgesehen. Die genaue Teilung und Grundrissplanung dieser Flächen wird im Zuge der Vermietung definiert, so dass hierfür eine Mieterbauantragsplanung auf Basis der Mieterausbauplanung nachträglich erforderlich wird. In den vorliegenden Plänen sind lediglich prinzipielle Erschließungen dargestellt.
Der Bauantrag legt zur Berechnung der Hauptnutzfläche hier den üblichen Faktor von 0,8 zugrunde. Dies bedeutet, dass von der Netto-Grundfläche von 680m² eine Haupt-Nutzfläche von ca. 544m² zu erwarten ist.

Für die Baukörper 2-6 sind oberirdische, dezentrale Müllstandorte berücksichtigt, deren Größe sich an den Empfehlungen des Eigenbetriebs Entsorgung, HIS, orientieren. Baukörper 1 weist einen in das Gebäude integrierten Müllraum mit entsprechender Be- und Entlüftung auf.

- **Bauweise**

Der Ausführungsstandard entspricht den allgemein anerkannten Regeln der Bautechnik und der derzeit gültigen ENEV.
Angestrebt ist ein Energieeffizienzstandard auf Ebene der aktuellen KFW 55 Förderung.
Die Gebäude werden in Massivbauweise im Wärmedämmverbundsystem ausgeführt.

- **Erschließung und Stellplätze und Entwässerung**

  Zum Nachweis der erforderlichen Stellplätze ist eine Tiefgarage mit 119 KFZ- und 155 Fahrradstellplätzen geplant.
  Die Anzahl der Stellplätze entspricht den Festsetzungen des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes.
  Die Erschließung der Tiefgarage erfolgt über den Wallweg an der nordöstlichen Ecke des Grundstücks.
  Zusätzlich sind 3 weitere Stellplätze innerhalb der Kubatur im Erdgeschoss des Baukörpers 1 vorgesehen.

  Die geschlossene, unterirdische Großgarage wird in 2 Rauchabschnitten ausgeführt und erfüllt die Kriterien zum Nachweis der natürlichen Querlüftung. (GaV)
  Das Sachverständigenbüro SGS Gröschner, *Groß-Umstadt,* wurde mit der Gutachterlichen Prüfung dieser Kriterien beauftragt.

  Der Gebäudekomplex wird an die in der Friedrich-Ebert-Anlage vorhandene Fernwärme angeschlossen.

  Aufgrund der hohen GRZ des Bauvorhabens und den in den vergangenen Jahren zunehmenden, lokalen Wetterphänomenen mit erhöhtem Niederschlag, wird auf die Entwässerung besonders Wert gelegt.
  Das Ingenieurbüro Marco Törner, *Mücke – Merlau,* wurde mit dem Entwässerungsgesuch beauftragt.
  Dem vorliegenden Entwässerungskonzept mit 35m³ Regenrückhaltung gingen weitgehende Abstimmungen mit dem *Hanau-Infrastruktur-Service* (Herr Ditzel) voraus.

- **Einordnung und Nachweise**

  Das Vorhaben wird aufgrund der Höhe des obersten Aufenthaltsraumes und der Größe der Tiefgarage in die Gebäudeklasse 5 / Sonderbau, gemäß HBO 2011 eingestuft.

  Folgende Ingenieurbüros wurden für die entwurfsbegleitende und gutachterliche Prüfung beauftragt:

  - Brandschutz: Rieser Wessel GbR, *Gelnhausen*
  - Statik: Hock Beratende Ingenieure GmbH, *Haibach*
  - Lärmschutz: ITA Ingenieurgesellschaft für Technische Akustik mbH, *Wiesbaden*
  - Entwässerung: Ingenieurbüro Marco Törner, *Mücke – Merlau*

- Entlüftung Tiefgarage: SGS Sachverständigenbüro Gröschner, *Groß-Umstadt*

Die vorliegende Planung wurde bereits in frühen Entwurfsphasen mit den oben genannten, beratenden Fachingenieuren abgestimmt.
Deren Gutachterlichen Prüfungen sind Bestandteil des Bauantrages

Der Bauherr:

.....
P. Floresta
Hanau, den 10.04.2017

Der Architekt:

.....
Dipl. Ing. U. Wagner
Hanau, den 10.04.2017