



# Stadt Hanau

## Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 38 "Pfaffenbrunnenstraße - Am Ammelbachsgraben" im Stadtteil Klein-Steinheim

Für folgende Flurstücke:  
Gemarkung Klein-Steinheim, Flur 4, Flurstücke  
Nr. 398/2 (teilweise), Nr. 808, Nr. 809, Nr. 810,  
Nr. 811, Nr. 813, Nr. 814, Nr. 814/1, Nr. 814/2,  
Nr. 814/3, Nr. 814/5 (teilweise), Nr. 815 und  
Flur 5, Flurstück Nr. 23

Mit dem vorliegenden Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 38 „Pfaffenbrunnenstraße - Am Ammelbachsgraben“ werden der bestehende Bebauungsplan Nr. 723 „Lachenhege“ (in Kraft getreten am 15.03.1979) und der Bebauungsplan Nr. 727 „Lachengraben“ (in Kraft getreten am 28.05.1985) in Teilbereichen/vollständig überplant und ersetzt.

### Tabellarische Festsetzungen (Nutzungsschablone)

(Auf die ergänzenden textlichen Festsetzungen wird hingewiesen)

Planungsrechtliche Festsetzungen						Bauordnungsrechtliche Festsetzungen
Art der baulichen Nutzung	Maß der baulichen Nutzung				Bauweise	
	GRZ	GFZ	Zahl der Vollgeschosse	Traufwandhöhe in m über Bezugspunkt <sup>1)</sup>		Firsthöhe in m über Bezugspunkt <sup>1)</sup>
WA Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)	0,4	0,6	II	6,50	11,00	abweichend <sup>2)</sup> Satteldach 33° - 38°

<sup>1)</sup> Angabe in Meter über Bezugspunkt B (B = 102,00 müNN).

<sup>2)</sup> Es gilt eine abweichende Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO, bei der abweichend von den Bestimmungen der offenen Bauweise nur Hausgruppen mit einer Länge im Rahmen der überbaubaren Flächen von höchstens 78,50m zulässig sind.

Neben dieser Planzeichnung sind die textlichen Festsetzungen mit Stand vom April 2019 rechtlich bindender, zwingend zugehöriger Teil.



Datengrundlage Liegenschaftskarte: Hessische Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation, Stand 09.01.2019

### LEGENDE

#### FESTSETZUNGEN AUF GRUNDLAGE DES BAUGB I.V.M. DER BAUNVO

##### ART DER BAULICHEN NUTZUNG

Allgemeines Wohngebiet § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 4 BauNVO

##### BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN

Nur Hausgruppen zulässig § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB § 22 BauNVO

Baugrenze § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO

##### VERKEHRSLÄCHEN

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, hier: Verkehrsberuhigte private Straßenverkehrsflächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Fläche zugunsten der Anlieger sowie Geh- und Fahrrecht zugunsten des Flurstücks 398/2 § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

##### GRÜNFLÄCHEN

Private Grünflächen mit der Zweckbestimmung 'Uferschutzstreifen' § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

##### WASSERFLÄCHEN UND FLÄCHEN FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT, DEN HOCHWASSERSCHUTZ UND DIE REGELUNG DES WASSERABFLUSSES

Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses hier: Uferschutzstreifen § 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB

##### PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASSNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT

Anpflanzen: Bäume § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

##### SONSTIGE PLANZEICHEN

Umgrenzung von Flächen für Stellplätze mit ihren Einfahrten § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB

Umgrenzung von Flächen für Carports und Stellplätze mit ihren Einfahrten § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB

Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, hier: Private Gartenhäuschen § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB

Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, hier: Private Standfläche für Müllsammelplätze § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB

Mit Gehrechten zu belastende Flächen, zugunsten der Anlieger § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen, zugunsten der Stadt Hanau, zum Betrieb des verrohrt verlaufenden Ammersbach bzw. der Abwasseranlage § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans § 9 Abs. 7 BauGB

Niederzulegendes Gebäude § 12 BauGB

##### NACHRICHTLICHE DARSTELLUNGEN

Gebäude Bestand

Unterirdische Versorgungsleitung der Stadt Hanau, hier Kanal

Umgrenzung der Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen erforderlich sind, hier: Vernässungsgefährdung sowie Risikoüberschwemmungsgebiet des Mains § 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB

Höhenlinien Bestand (Grundlage: Vermessungsbüro Jörg Mathes in Braunfels, Stand Oktober 2015) § 9 Abs. 6a BauGB

### VERFAHRENSVERMERKE

#### Katastervermerk

Die Darstellungen der Grenzen und die Bezeichnungen der Flurstücke stimmen mit dem Nachweis des Liegenschaftskatasters mit Stand vom Juli 2017 überein.

Hanau, den 18.06.2019  
gez. Gutberlet  
(Vermessungsdirektor)

#### 1. Aufstellungsbeschluss

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Hanau hat in ihrer Sitzung am 25.01.2016 die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 38 "Pfaffenbrunnenstraße - Am Ammelbachsgraben" gemäß § 2 Abs. 1 BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a Abs. 2 BauGB beschlossen.

#### 2. Öffentliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses

Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gemäß § 2 Abs. 1 BauGB erfolgte am 25.04.2017 im Hanauer Anzeiger.

#### 3. Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte durch die Auslegung des Bebauungsplanentwurfes vom 02.05.2017 bis 22.05.2017 (öffentliche Bekanntmachung vom 25.04.2017 im Hanauer Anzeiger).

#### 4. Frühzeitige Beteiligung der Behörden

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte mit Anschreiben vom 21.04.2017 und Fristsetzung bis einschließlich 22.05.2017. Zur Erörterung der Planung fand am 09.05.2017 ein Scopingtermin statt.

#### 5. Entwurfs und Offenlagebeschluss

Nach Prüfung der in der frühzeitigen Beteiligung eingegangenen Stellungnahmen hat die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Hanau in ihrer Sitzung am 24.09.2018 dem Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

#### 6. Öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden gemäß § 3 Abs. 2 BauGB am 28.09.2018 ortsüblich bekannt gemacht, mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist abgegeben werden können. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 26.09.2018 über die öffentliche Auslegung informiert. Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans wurde in der Zeit vom 08.10.2018 bis 09.11.2018 gemäß § 13 a Abs. 2 BauGB in Verbindung mit § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

#### 7. Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 13 a Abs. 2 BauGB in Verbindung mit § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte mit Schreiben vom 26.09.2018 und Fristsetzung bis 09.11.2018.

#### 8. Erneute Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nach § 4a Abs. 3 BauGB

Da der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes nach der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB geändert wurde, wurden die Stellungnahmen der betroffenen Behörden und des Vorhabenträgers/Eigentümers erneut eingeholt. Die Beteiligung erfolgte mit Schreiben vom 07.03.2019 und verkürzte Fristsetzung bis 22.03.2019.

#### 9. Satzungsbeschluss über den Bebauungsplan

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Hanau hat den vorhabenbezogenen Bebauungsplan nach Prüfung der fristgemäß vorgebrachten Äußerungen in ihrer Sitzung am 13.05.2019 gemäß § 5 der Hessischen Gemeindeordnung (HGO) und gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Hanau hat die örtlichen Bauvorschriften (bauordnungsrechtliche Festsetzungen) zum Bebauungsplan gemäß § 5 der HGO am 13.05.2019 als Satzung beschlossen.

Hanau, den 28.05.2019  
gez. Kaminsky  
(Oberbürgermeister)

Hanau, den 28.05.2019  
gez. Kaminsky  
(Oberbürgermeister)

Hanau, den 28.05.2019  
gez. Kaminsky  
(Oberbürgermeister)

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

Hanau, den 28.05.2019  
gez. Kaminsky  
(Oberbürgermeister)

Der Beschluss des Bebauungsplanes nach § 10 Abs. 1 BauGB und der Beschluss der örtlichen Bauvorschriften wurden am 13.07.2019 im Hanauer Anzeiger ortsüblich bekannt gemacht.

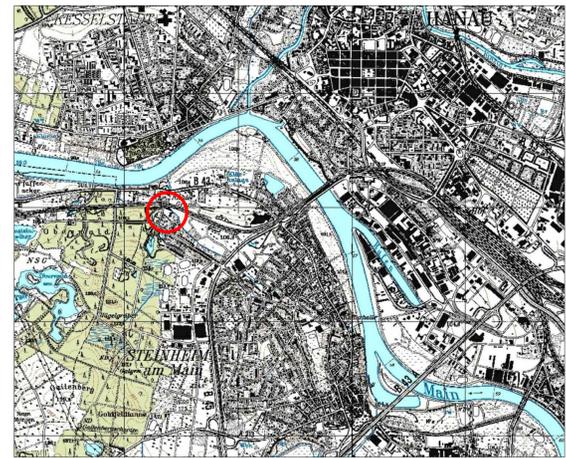
Hanau, den 05.08.2019  
gez. Kaminsky  
(Oberbürgermeister)

Mit der Bekanntmachung sind der Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften in Kraft getreten am: 13.07.2019

Hanau, den 05.08.2019  
gez. Kaminsky  
(Oberbürgermeister)

### RECHTSGRUNDLAGEN

- Planzeichenverordnung (PlanZV)
- Baugesetzbuch (BauGB)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
- Hessisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (HAGBNatSchG)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)
- Hessische Gemeindeordnung (HGO)
- Hessische Bauordnung (HBO)



(Bildquelle: CD-ROM „TOP 25 Hessen“, Dezember 2001)

## Stadt Hanau

### Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 38 "Pfaffenbrunnenstraße - Am Ammelbachsgraben" im Stadtteil Klein-Steinheim

Maßstab: 1:500 Projekt-Nr. 065.004

Datum: April 2019 Plan-Nr.: s\_500

gez.: SF geä.: -

**SCHWEIGER + SCHOLZ**  
Ingenieurpartnerschaft mbB  
Beratende Ingenieure

Goethestraße 11  
64625 Bensheim  
Fon: (06251) 8 55 12 - 0  
Fax: (06251) 8 55 12 - 12  
e-mail: info@s2ip.de  
http://www.s2ip.de

## **Ausfertigung der Vorhabenplanung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 38 „Pfaffenbrunnenstraße – Am Ammelbachsgraben“**

Ausfertigung:

Es wird bestätigt, dass der Planinhalt der Vorhabenplanung mit den Beschlüssen der Stadtverordnetenversammlung vom 13.05.2019 übereinstimmt.

Die Vorhabenplanung besteht aus:

1a Vorhabenbeschreibung (Freiflächenplan), plan° D

1b Vorhabenbeschreibung (Ansichten, Grundrisse und Schnitt), Traumhaus

1c Vorhabenbeschreibung (Schnitt Quartiersplatz), Plan° D

1d Vorhabenbeschreibung (Lageplan), Schweiger und Scholz

1e Vorhabenbeschreibung (Text), Schweiger und Scholz

1f Beschreibung Energiekonzept, Fa. Traumhaus AG

1g Beschreibung der Wohnraumlüftung, Fa. Traumhaus AG

Hanau, den 28.05.2019

gez. Kaminsky

---

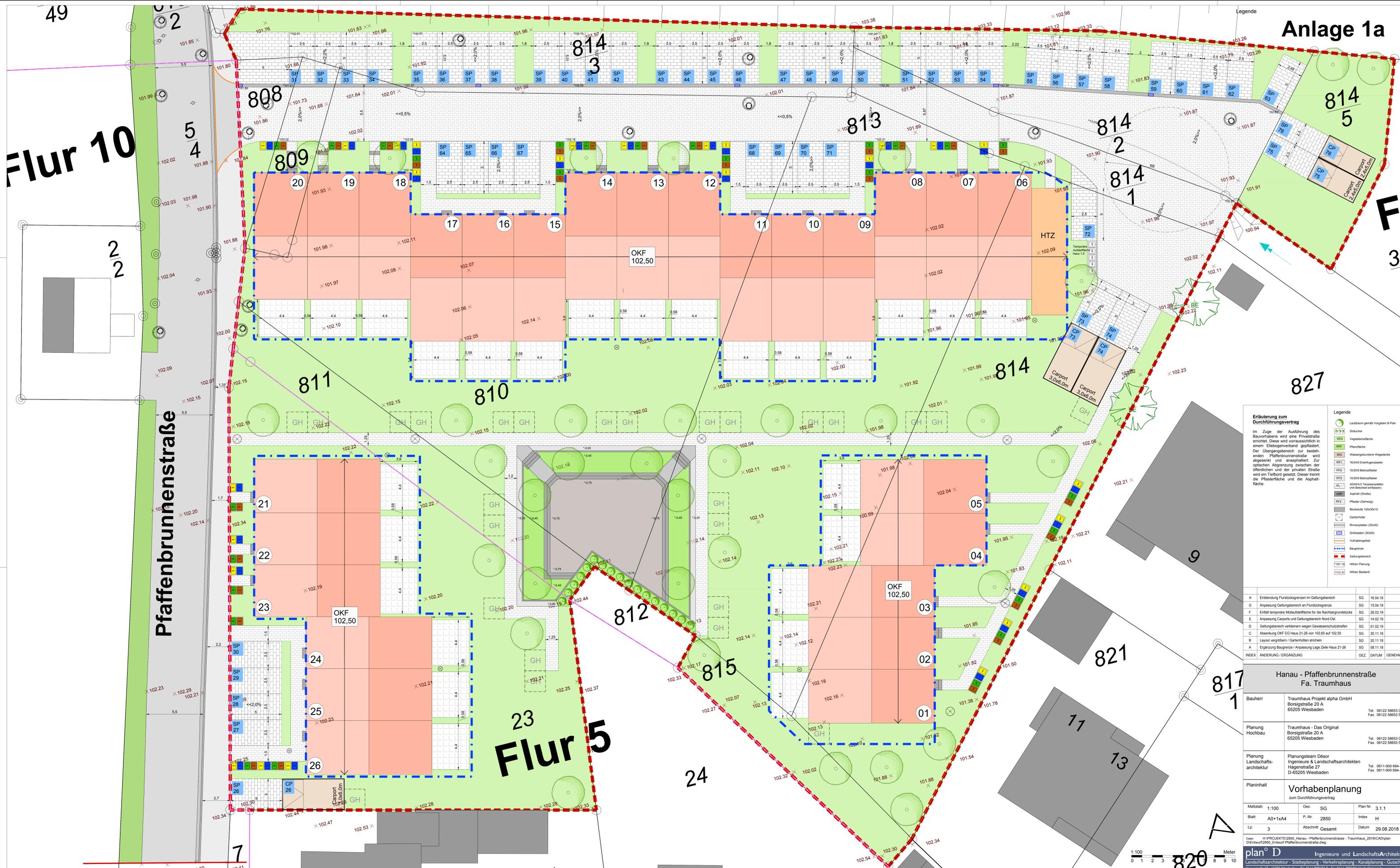
Kaminsky(Oberbürgermeister)

Flur 10

Pfaffenbrunnenstraße

Flur 5

Anlage 1a



**Legende**

- Struktur
- Vegetationsfläche
- Pflanzfläche
- Wassergestaltene Wegefläche
- 10248 Drainagepflaster
- 10208 Betonpflaster
- 10208 Betonpflaster
- 40404,5 Terrassenstein (mit Betonunterbau)
- Asphalt (Stalle)
- Pflaster (Gehweg)
- Bloksteine 100x15
- Gartensteine
- Hinterwanden (30x30)
- Sinkkasten (30x30)
- Vorhangenblech
- Baugrenze
- Geltungsbereich
- Höhen Planung
- Höhen Bestand

**Erläuterung zum Durchführungsvertrag**

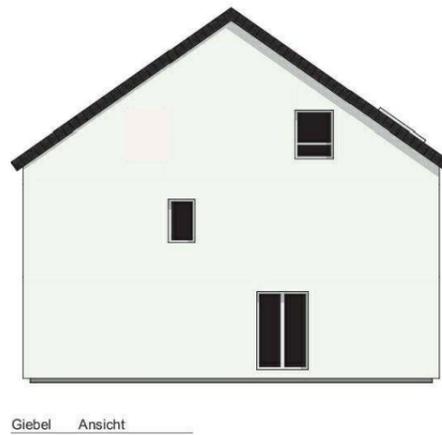
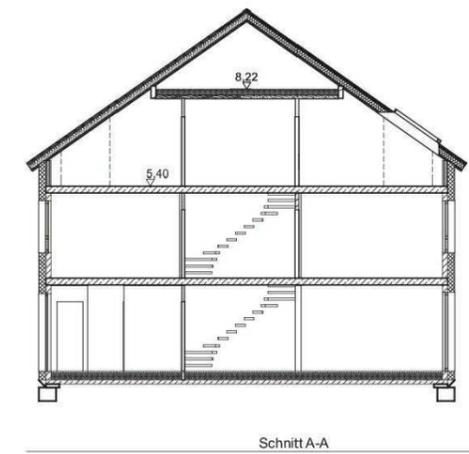
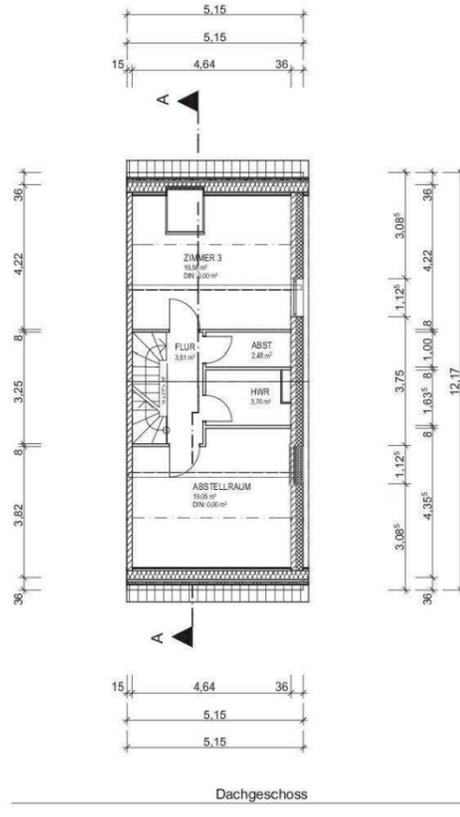
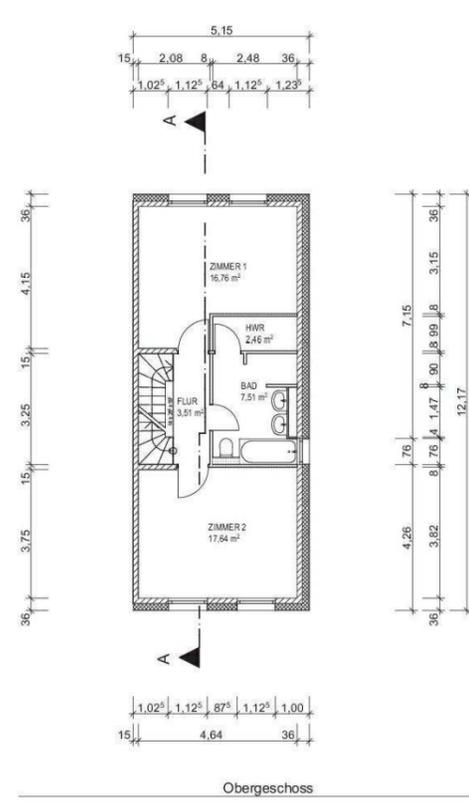
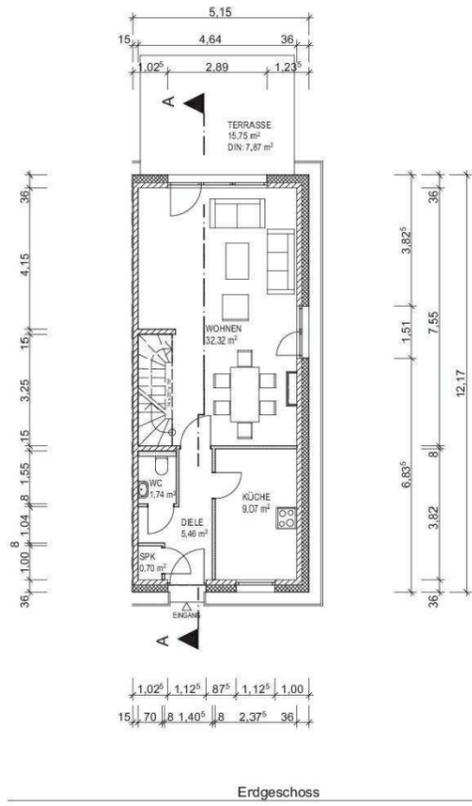
Im Zuge der Ausführung des Bauvorhabens wird eine Privatstraße errichtet. Diese wird voraussichtlich in einem Einbahnverband gepflastert. Der Übergangsbereich zur bestehenden Pfaffenbrunnenstraße wird abgegrenzt und asphaltiert. Zur optischen Abgrenzung zwischen der öffentlichen und der privaten Straße wird ein Traufbord gesetzt. Dieses trennt die Pflasterfläche und die Asphaltfläche.

H	Entbindung Flurstücksgrenzen im Geltungsbereich	SG	16.04.19
G	Anpassung Geltungsbereich an Flurstücksgrenze	SG	15.04.19
F	Entfall temporäre Mollaufstiegsfläche für die Nachbargrundstücke	SG	26.03.19
E	Anpassung Carports und Geltungsbereich Nord-Ost	SG	14.02.19
D	Geltungsbereich verkleinern wegen Gewässerschutzstreifen	SG	01.02.19
C	Absehung OKF EG Haus 21-26 von 102,50 auf 102,50	SG	30.11.18
B	Layout vergrößern / Gartensteine einbringen	SG	20.11.18
A	Ergänzung Baugrenze / Anpassung Lage Zeile Haus 21-26	SG	08.11.18
INDEX	ÄNDERUNG / ERGÄNZUNG	GEZ	DATUM
			GENEHMIGT

**Hanau - Pfaffenbrunnenstraße  
Fa. Traumhaus**

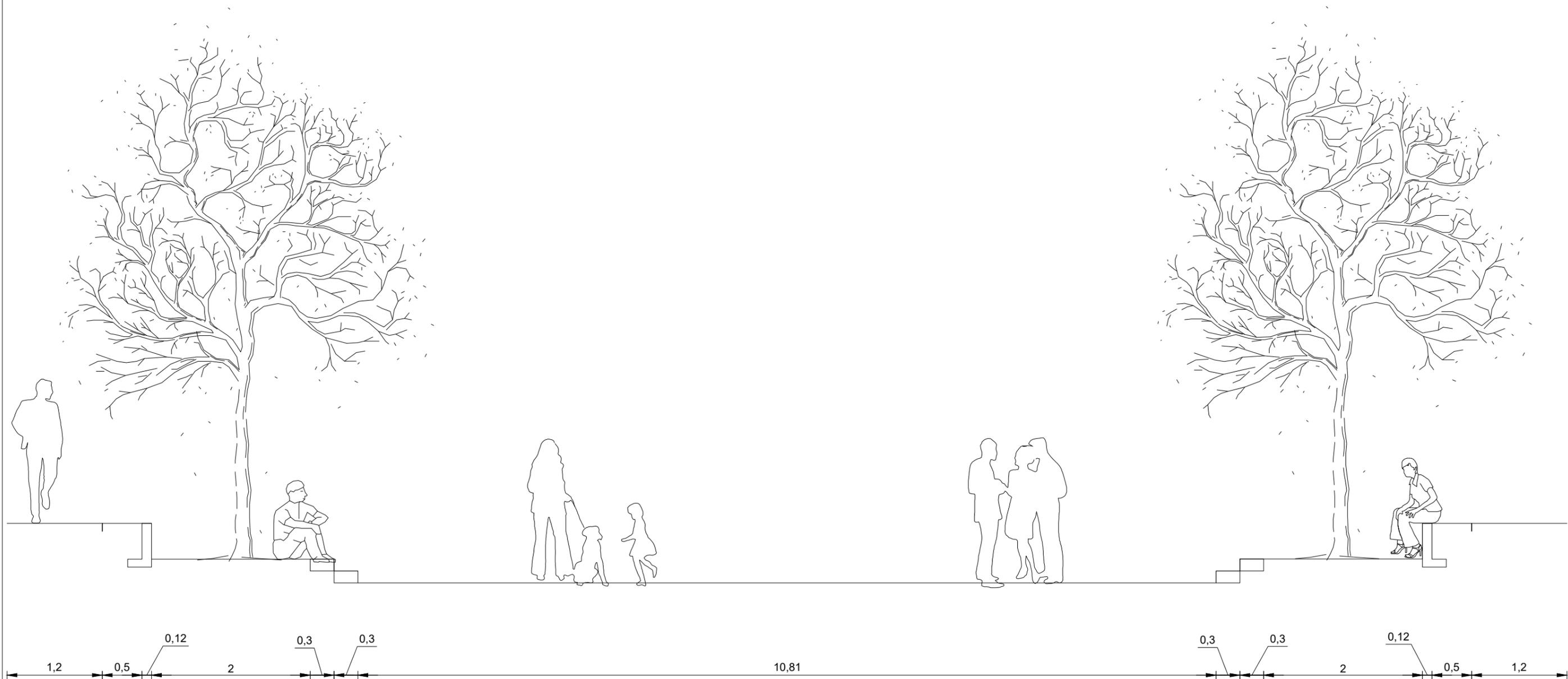
Bauherr	Traumhaus Projekt alpha GmbH Borsigstraße 20 A 65205 Wiesbaden	Tel. 06122 58653 0 Fax. 06122 58653 53
Planung Hochbau	Traumhaus - Das Original Borsigstraße 20 A 65205 Wiesbaden	Tel. 06122 58653 0 Fax. 06122 58653 53
Planung Landschafts- architektur	Planungsteam Désor Ingenieure & Landschaftsarchitekten Hagenstraße 27 D-65205 Wiesbaden	Tel. 0611-900 684-0 Fax. 0611-900 684-21
Planinhalt	<b>Vorhabenplanung</b> zum Durchführungsvertrag	
Maßstab:	1:100	Gez. SG
Blatt:	AD+1x44	P.-Nr. 2850
Lp:	3	Abschnitt Gesamt
Datum	29.08.2018	
Dwg:	H:\PROJEKTE\2850_Hanau - Pfaffenbrunnenstrasse - Traumhaus_2016\CAD\plan D\Entwurf2850_Entwurf Pfaffenbrunnenstrasse.dwg	
plan <sup>o</sup> D Ingenieure und LandschaftsArchitekten Landschaftsarchitektur - Stadtplanung - Verkehrsplanung - Kanalsplanung - Gutachten Hagenstraße 27 - 65205 Wiesbaden - Tel. 0611 900684-0 - Fax 0611 900684-21   info@pland.de - www.pland.de		





## Anlage 1b

Stadt Hanau		
<b>Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 38</b>		
<b>"Pfaffenbrunnenstraße - Am Ammelbachsgraben"</b>		
im Stadtteil Klein-Steinheim		
Vorhabenbeschreibung		
Schnitte / Ansichten / Grundrisse		
Maßstab:	ohne	Projekt-Nr. 65.004
Datum:	August 2018	Plan-Nr.: e_schn_ans_A3
gez.:	SF	geç.: -
<b>SCHWEIGER + SCHOLZ</b>		
Ingenieurpartnerschaft mbB		
Beratende Ingenieure		
Goethestraße 11 64625 Bensheim	Fon: (06251) 8 55 12 - 0 Fax: (06251) 8 55 12 - 12	e-mail: info@s2ip.de http://www.s2ip.de



Anlage 1c

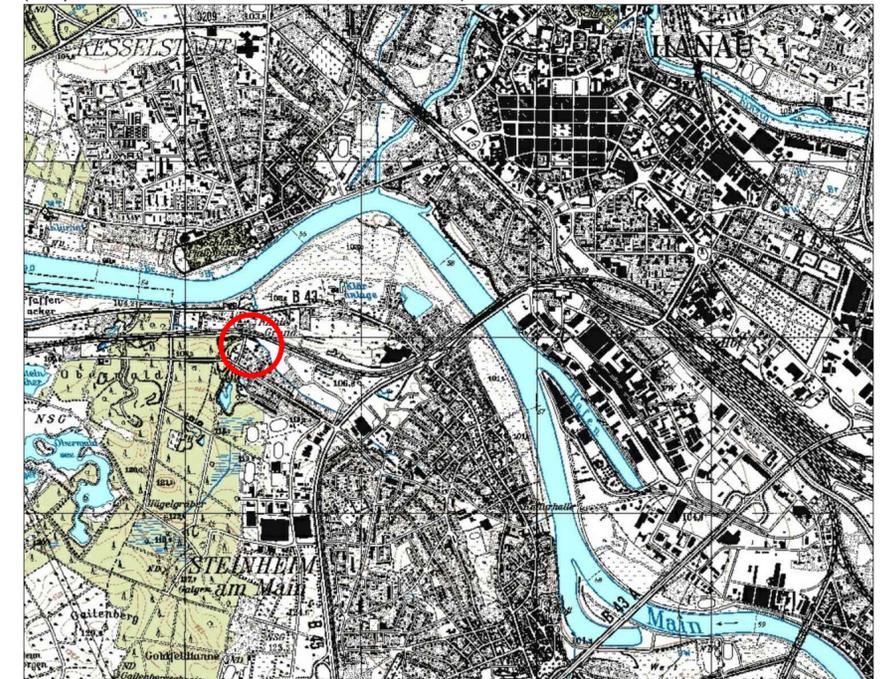
<p style="color: red; font-size: 2em; transform: rotate(-30deg); opacity: 0.5;">Vorabzug</p>				<b>Hanau - Pfaffenbrunnenstraße Fa. Traumhaus - Das Original</b>			Bauherr Planung Hochbau Traumhaus - Das Original Borsigstraße 20 A 65205 Wiesbaden Tel. 06122 58653 0 Fax. 06122 58653 53			Planinhalt <b>Schnitt Quartiersplatz</b>		
				Entwurf Hochbau Traumhaus - Das Original Borsigstraße 20 A 65205 Wiesbaden Tel. 06122 58653 0 Fax. 06122 58653 53			Maßstab: 1:50 Blatt: A3 Lp: 2			Gez. SG P.-Nr. 2850 Abschnitt Quartiersplatz Plan Nr. 2.7 Index - Datum 04.10.2016		
				Planung Erschließung/ Freianlage Planungsteam Désor Ingenieure & Landschaftsarchitekten Hagenstraße 27 D-65205 Wiesbaden Tel. 0611-900 684-0 Fax. 0611-900 684-21			Datei: H:\PROJEKTE\2850_Hanau - Pfaffenbrunnenstrasse - Traumhaus_2016\CAD\plan D\Entwurf\2850_Entwurf Pfaffenbrunnenstraße.dwg			<b>plan° D</b> Ingenieure und LandschaftsArchitekten Landschaftsarchitektur - Städteplanung - Verkehrsplanung - Kanalplanung - Gutachten Hagenstraße 27 - 65205 Wiesbaden - Tel. 0611 900684-0 - Fax.0611 900684-21 info@pland.de - www.pland.de		
				INDEX ÄNDERUNG / ERGÄNZUNG GEZ. DATUM GENEHMIGT								



LEGENDE

- Gebäude Planung
- TK Technikhaus Planung
- Gebäude Bestand
- Öffentliche Erschließungsfläche, Asphalt Planung
- Private Erschließungsfläche, Betonpflaster Planung
- Begrünte Flächen Planung
- Private Zuwegung, Betonpflaster Planung
- Private Gartenwege und Plätze, Betonpflaster Planung
- Carport Planung
- Stellplätze, Pflaster Planung
- Terrasse, Terrassenplatten Planung
- private Gartenhäuschen Planung
- Mülltonnen Planung
- Bäume gemäß Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Planung
- Bäume Bestand/Erhaltenswert
- Unterirdische Versorgungsleitungen der Stadt Hanau Bestand Kanal
- Abbruch Gebäude
- Grenze des Geltungsbereiches des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans

(Bildquelle: CD-ROM „TOP 25 Hessen“, Dezember 2001)



# Stadt Hanau

## Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 38 "Pfaffenbrunnenstraße - Am Ammelbachgraben" im Stadtteil Klein-Steinheim Vorhabenbeschreibung Lageplan

Maßstab:	1:500	Projekt-Nr.	065.004
Datum:	April 2019	Plan-Nr.:	s_vp_500
gez.:	SF	geä.:	-

**SCHWEIGER + SCHOLZ**  
 Ingenieurpartnerschaft mbB  
 Beratende Ingenieure

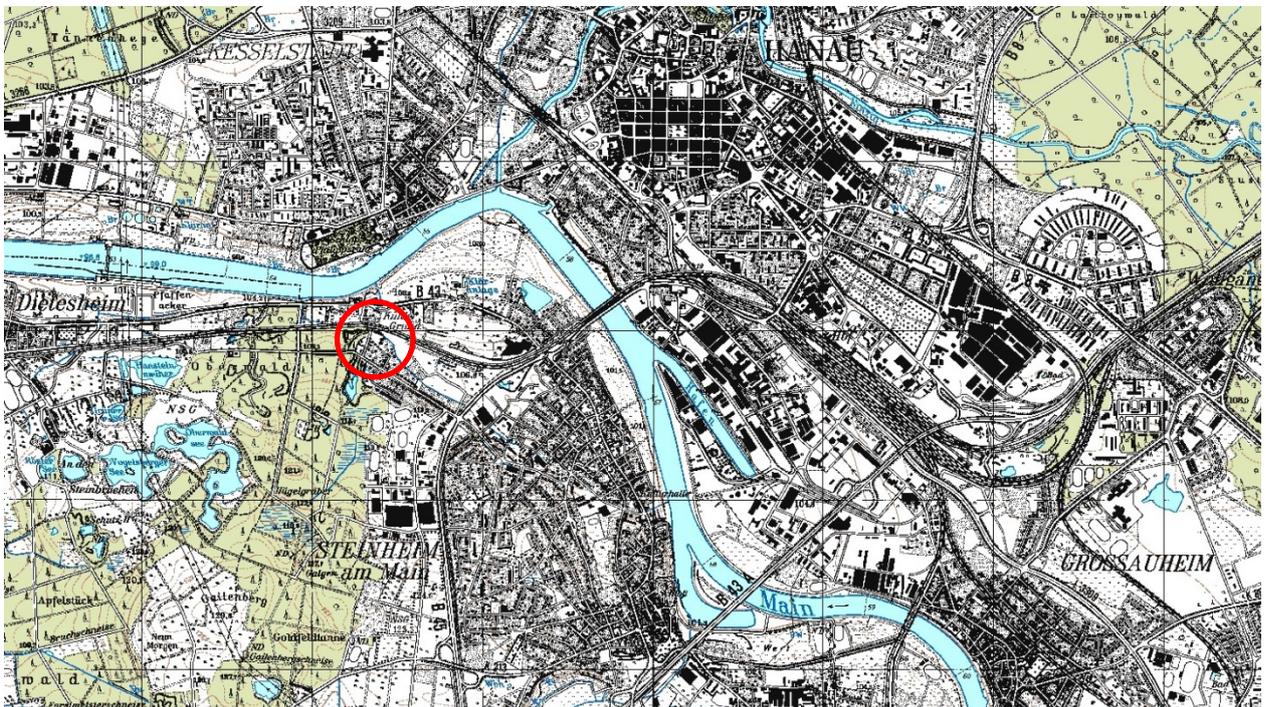
Anlage 1d

Goethestraße 11  
 64625 Bensheim  
 Fon: (06251) 8 55 12 - 0  
 Fax: (06251) 8 55 12 - 12  
 e-mail: info@s2ip.de  
 http://www.s2ip.de



Stadt Hanau

## Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 38 „Pfaffenbrunnenstraße - Am Ammel- bachsgraben" im Stadtteil Klein-Steinheim



### Vorhabenbeschreibung

Stand: August 2018

**SCHWEIGER + SCHOLZ**

Ingenieurpartnerschaft mbB

Beratende Ingenieure

**ERRICHTUNG VON 26 REIHENHÄUSERN (Haus 01-26)**

mit 5 Carports, 51 Stellplätzen und 1 Haustechnikzentrale

**NACH DEM WOHNUNGSEIGENTUMSGESETZ**

Pfaffenbrunnenstraße

63456 Hanau

Das Baugrundstück befindet sich im Stadtteil Steinheim in der Pfaffenbrunnenstraße – Am Ammelbachsgraben.

Auf dem o.g. genannten Grundstück sollen 26 Reihenhäuser und eine Haustechnikzentrale in Massivbauweise errichtet werden, die als Anlage nach dem WEG behandelt werden. Die Wohnhäuser sind als nicht unterkellerte Gebäude 2-geschossig mit ausgebautem Dachgeschoss (Nichtvollgeschoss) geplant.

Die Ver- und Entsorgung der Gebäude mit Wärme, Wasser und Strom wird über eine gemeinsame Haustechnikzentrale gewährleistet.

Die Hauszugänge sind über Fußwege bzw. private Verkehrsflächen, welche an die öffentlichen Erschließungsstraßen angebunden sind, zu erreichen.

Jeder Wohneinheit werden mindestens 2 PKW - Stellplätze zugeordnet. Die beiden unmittelbar von der Pfaffenbrunnenstraße anfahrbaren Stellplätze in der Nordwestecke des Vorhabens werden im Rahmen des Vorhabens hergestellt und Grundstücken außerhalb der Eigentümergemeinschaft des Vorhabengebiets zur Nutzung überlassen. Alle 51 übrigen Stellplätze und fünf Carports sollen durch die Eigentümer der Häuser Nr. 1 bis N. 26 bzw. deren Besucher genutzt werden.

Die konzipierten Häuser bieten eine reine Wohnfläche von 141 m<sup>2</sup>. Sie haben im Erdgeschoss einen großzügigen Wohn-/Essbereich, eine geräumige Küche, eine Speisekammer sowie ein Gäste-WC. In den Obergeschossen werden drei bis vier nahezu gleich große Zimmer und ein gut ausgestattetes Bad mit viel Platz für die ganze Familie angeboten. Geräumige Abstellräume nebst Spitzboden (mit ca. 21 m<sup>2</sup>) bieten ausreichend Abstell- und Lagermöglichkeiten. In der Häuserreihe Haus Nr. 6 bis Haus Nr. 20 ist im Dachgeschoss bahnseitig ein Abstellraum angeordnet, der nicht zu Wohnzwecken genutzt werden darf. Dieser bahnseitige Abstellraum im Dachgeschoss darf an den Giebelseiten sowie in der Dachfläche keine Fensteröffnung erhalten. Der Abstellraum ist fensterlos auszuführen.

In Verbindung mit einer umweltfreundlichen Heizungs- und Energieversorgung als Nahwärmeversorgung wird der KfW-Standard „Effizienzhaus 55“ für alle Häuser erreicht.

Die Gebäude werden massiv gebaut. Die Bodenplatte, die Geschossdecken und die aussteifenden Wände am Treppenraum bestehen aus Stahlbeton. Die tragenden Außenwände werden aus Kalksandsteinmauerwerk d=15cm errichtet. Als Wärmedämmung wird auf den aufgehenden Außenwänden ein Wärmedämmverbundsystem mit d=20cm aufgebracht. Die Bodenplatte wird mit 20cm Wärmedämmung gegen das Erdreich gedämmt. Die nicht tragenden

Innenwände werden aus Gipsdielen erstellt. Das Dachgeschoss erhält einen Kniestock von h=60cm.

Das Dach wird als Satteldach mit einer Dachneigung von 35° gebaut. Die Dachdeckung besteht aus Betondachsteinen, die auf einer Trag- und Konterlattung mit Unterspannbahn liegen. Die Dachentwässerung findet über vorgehängte Rinnen und Fallrohre aus Titanzink statt. Regenwasser wird möglichst auf dem Grundstück verwertet.

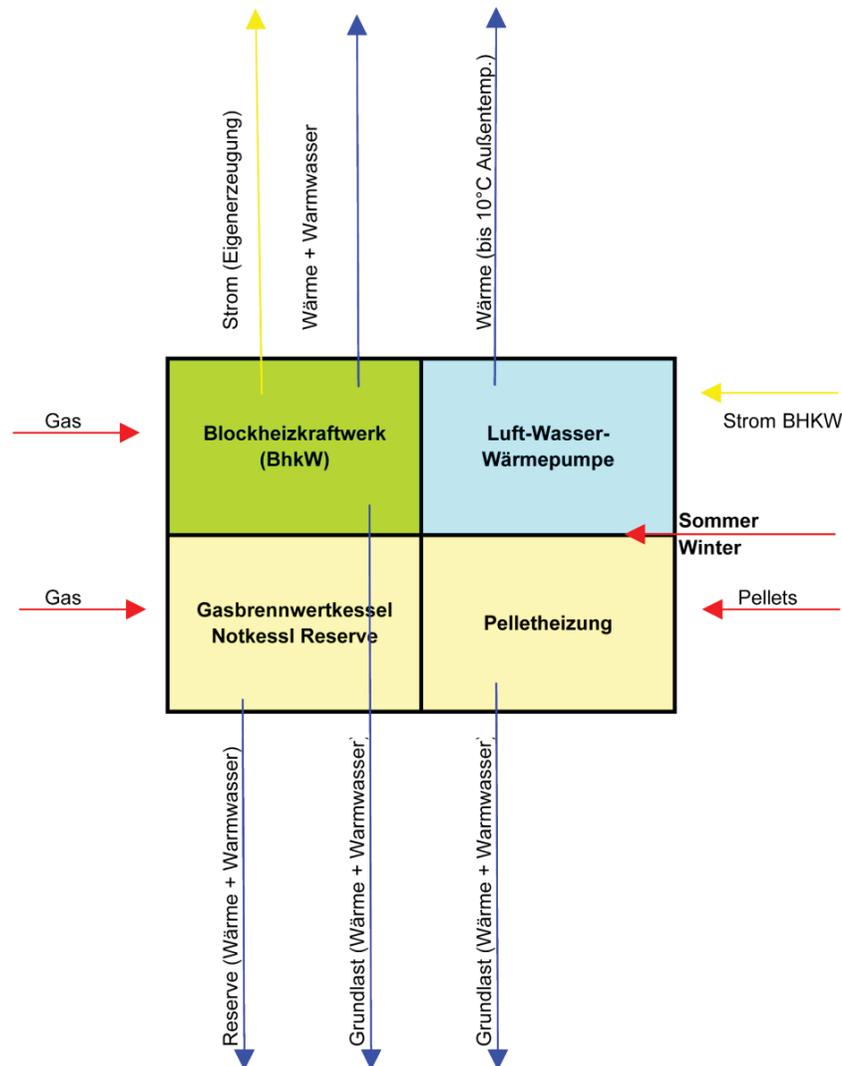
Die Gebäude weisen im Sinne des vorsorgenden Brandschutzes feuerbeständige Umfassungen und harte Bedachung auf.

Sämtliche Fenster werden als wärmedämmende Kunststofffenster eingebaut, die der gültigen EnEV entsprechen. Die Verglasungen der Fenster im Brüstungsbereich erhalten VSG.

Die Anforderungen an das Schalldämmmaß der Außenbauteile gemäß den Anforderungen der schalltechnischen Untersuchung des Ingenieurbüros Pies vom 28.03.2018 werden im Rahmen der Bauausführung erfüllt und die dazu erforderlichen Nachweise in den bauaufsichtlichen Verfahren geführt. Für die Gebäude Nr. 6 bis Nr. 20 (Nummerierung gem. Lageplan zur Vorhabenbeschreibung) erfolgt eine kontrollierte Wohnraumlüftung, um ein nächtliches Öffnen von Fenstern in Schlafräumen entbehrlich zu machen. In allen Häusern kommt eine dezentrale Lüftungsanlage zur Ausführung. Hierbei wird im Gäste-Wc und Küche / Erdgeschoss sowie im Bad und Hauswirtschaftsraum / Obergeschoss über Lufteinlässe (Tellerventil) die Raumluft abgesaugt. Für das Nachströmen der frischen Außenluft sorgen schalldämmte Zuluftelemente. Im Dachgeschoss der Mittelhäuser befinden sich die schalldämmten Zuluftelemente im Kniestock. Die Luftzirkulation kann über einen 2-Stufen-Schalter im Wohnzimmer / Erdgeschoss manuell reguliert werden.

Die Häuser Nrn. 1 bis 5 und Nrn. 21 bis 26 werden frühestens nach Fertigstellung des Rohbaus sowie Einbau von Fenstern und Türen und Schließen der Dachhaut der Häuser Nrn. 6 bis 20 zur Wohnnutzung an die Käufer übergeben.

Auf dem Baugrundstück wird ein Quartiersplatz errichtet, der als Gemeinschaftseigentum allen Anwohnern zur Verfügung steht. Diese begrünte Freifläche wird teilweise befestigt. Sie bietet verschiedene Möglichkeiten für gemeinsame Nutzungen und soll das Gemeinschaftsgefühl fördern.



### Unser Energiekonzept:

- Zentrale Heizung und Warmwasserbereitung
- Nahwärmesystem mit Contractingpartner
- Hocheffizientes Mehrkomponenten-system, bestehend aus:
  - Pelletheizung
  - Blockheiz-kraftwerk
  - Wärmetauscher
  - Gasbrennwertkessel
- Erfüllung der Vorgaben für den Energieeffizienzstandard KfW55



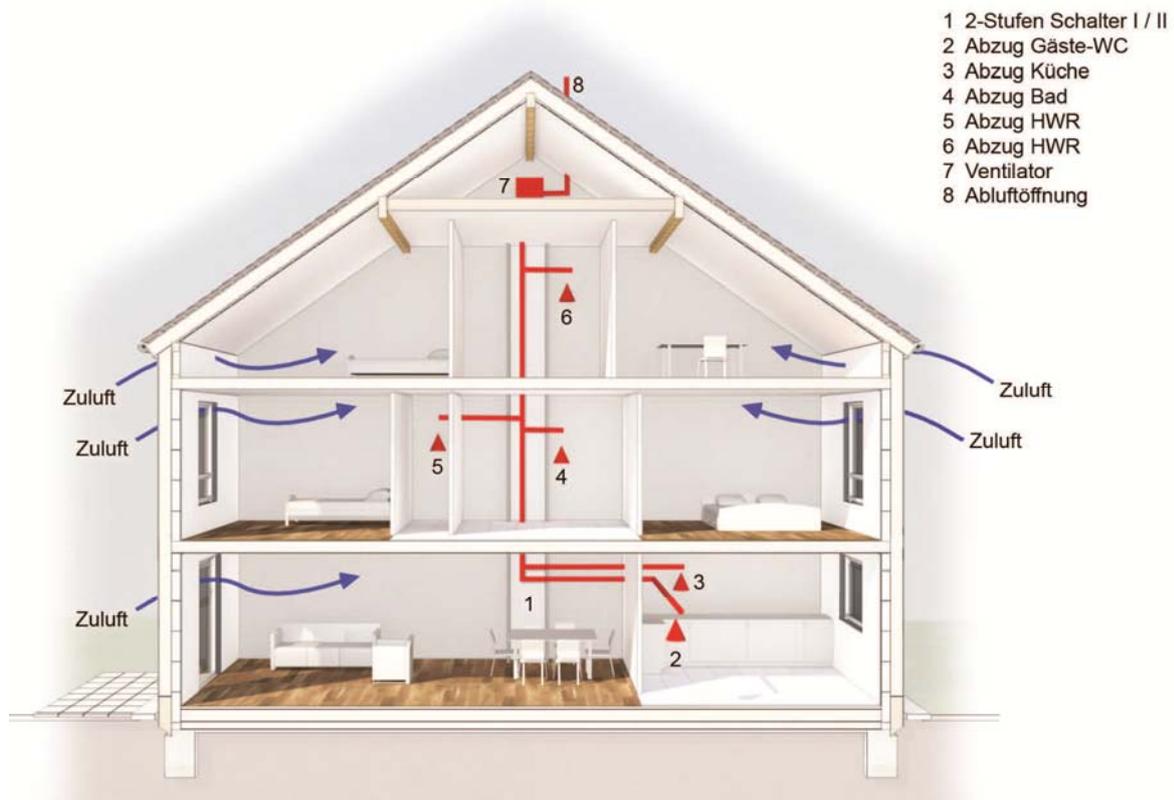
### Beschreibung der Wohnraumbelüftung

In allen Häusern kommt eine dezentrale Lüftungsanlage zur Ausführung.

Hierbei wird im Gäste-Wc und Küche / Erdgeschoss sowie im Bad und Hauswirtschaftsraum / Obergeschoss über Lufteinlässe (Tellerventil) die Raumluft abgesaugt.

Für das Nachströmen der frischen Außenluft sorgen schallgedämmte Zuluftelemente. Im Dachgeschoss der Mittelhäuser befinden sich die schallgedämmten Zuluftelemente im Kniestock.

Die Luftzirkulation kann über einen 2-Stufen-Schalter im Wohnzimmer / Erdgeschoss manuell reguliert werden.



Systemschema