

## 1. Planungsrechtliche Festsetzungen

1.1 Als Art der baulichen Nutzung wird für das Vorhaben Allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO festgesetzt.  
Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO sind die in § 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO genannten Anlagen für kirchliche und sportliche Zwecke nur ausnahmsweise zulässig.  
Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO sind folgende nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise in Allgemeinen Wohngebieten zulässige Nutzungen ausgeschlossen: Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen.  
Gemäß § 12 Abs. 3a BauNVO sind unter entsprechender Anwendung des § 9 Abs. 2 BauGB im Rahmen der festgesetzten Nutzungen nur solche Vorhaben zulässig, zu denen sich der Vorhabenenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.  
1.2 Die in der Planzeichnung festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ 1) von 0,4 darf durch die in § 19 Abs. 4 BauNVO genannten Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zubehöranlagen i.S. von § 14 BauNVO und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche bis zu einer Grundflächenzahl (GRZ 2) von 0,6 überschritten werden, sofern die Stellplätze und Zuwege zu den Gebäuden wasserdurchlässig gestaltet werden (§ 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO).

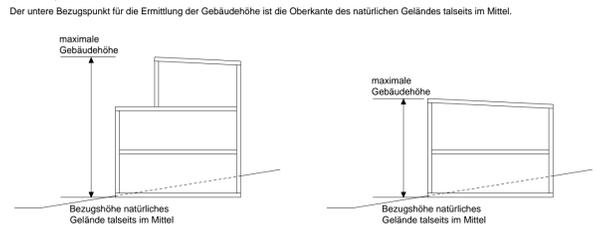
1.3 Gemeinschaftsstellplätze sind im WA-Gebiet lediglich in den in der Planzeichnung festgesetzten Flächen für Gemeinschaftsstellplätze zulässig. In diesen Flächen sind auch zentrale Müllsammelstellen und Fahrradabstellplätze zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB). Darüber hinaus sind Stellplätze und Garagen, die den Wohnhäusern unmittelbar zugeordnet sind, in den überbaubaren und in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.  
In den zeichnerisch festgesetzten Flächen für Stellplätze und Garagen sind Stellplätze und Garagen zulässig, ohne Abstandsflächen gem. § 6 HBO auszulösen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und Nr. 2a BauGB).

1.4 Im Baugebiet sind nur folgende Nebenanlagen i.S. von § 14 BauNVO in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 Abs. 5 BauNVO zulässig:  
- je Wohngebäude ein untergeordnetes Gebäude für Abstellzwecke ohne Aufenthaltsräume, Toiletten oder Feuerstätten mit maximal 6 m<sup>2</sup> untergeordnete Gebäude für die dem Baugebiet dienenden Unterbringung von Energieerzeugungsanlagen  
- je Wohngebäude ein Abstellplatz für Fahrräder einschließlich Überdachung von maximal 3 m<sup>2</sup>  
Ausgenommen hiervon sind die nicht überbaubaren Grundstücksflächen im nachrichtlich übernommenen Gewässerrandstreifen im Norden, auf denen generell bauliche Anlagen ausgeschlossen sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 23 Abs. 5 BauNVO).  
Darüber hinaus gilt für die Vorgartenflächen Nr. 3.5 der Festsetzungen dieses Bebauungsplanes.

1.5 Terrassen, die direkt an die Gebäude angrenzen, sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen in einer Größe bis maximal 20 m<sup>2</sup> je Gebäude zulässig. Überdachungen von solchen Terrassen sind dort ebenfalls zulässig, dürfen dabei aber maximal 12 m<sup>2</sup> Grundfläche überdecken (§ 23 Abs. 5 BauNVO).

1.6 Je Einzelhaus und je Doppelhaushälfte/Reihenhaus ist maximal eine Wohnung zulässig. Ausgenommen ist der als WA1 zeichnerisch festgesetzte Bereich (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB).

1.7 Zur Höhenentwicklung wird gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2 BauNVO festgesetzt:  
a) In den Bauflächen, in denen die Zahl der Vollgeschosse über dem 2. Vollgeschoss zulässig.  
In den Bauflächen, welche mit II+ gekennzeichnet sind, ist über dem obersten Vollgeschoss ein zusätzliches Staffelgeschoss nach Landesrecht zulässig.  
b) Bei Gebäuden, bei denen als Zahl der Vollgeschosse II festgesetzt ist, darf die Gebäudehöhe max. 8 m betragen. Bei Gebäuden, bei denen als Zahl der Vollgeschosse II+ festgesetzt ist, darf die Gebäudehöhe max. 11 m betragen. Ausgenommen hiervon ist das mit WA2 zeichnerisch festgesetzte Gebiet, hier darf die Gebäudehöhe nur 9 m betragen. Im Gebiet WA1 dürfen untergeordnete technische Gebäude (Treppen, Aufzüge, Photovoltaikanlagen, etc.) die festgesetzte Gebäudehöhe um maximal 2 m überschreiten (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB + § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO).  
Der untere Bezugspunkt für die Ermittlung der Gebäudehöhe ist die Oberkante des natürlichen Geländes talwärts im Mittel.



c) In dem als WA2 zeichnerisch festgesetzten Gebietsteil im Südosten ist ein teilweise in den Hang eingegrabenes unterstes Geschoss als 1. Vollgeschoss anzurechnen.  
Darüber hinaus wird festgesetzt:  
d) Über den maximal festgesetzten obersten Geschossen und Staffelgeschossen sind alle raumbildenden Aufbauten, auch offene Aufbauten (Pergolen o.ä.), Dachterrassen und Absturzsicherungen, Technikgeschosse, etc., auf den Dachflächen unzulässig.  
e) Ausgenommen davon ist der als WA1 festgesetzte Bereich. Hier sind untergeordnete technische Bauteile (z.B. Aufzug) generell zulässig. Die Bauteile dürfen eine Größe von maximal 25 % der Gebäudegrundfläche nicht überschreiten. Von dieser Einschränkung sind Photovoltaikanlagen und Sonnenkollektoren ausgenommen.

## 2. Planungsrechtliche Festsetzungen aufgrund der Landschaftsplanung

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2a - b BauGB

2.1 In der öffentlichen Verkehrsfläche sind in Abhängigkeit von Grundstückszufahrten Baumreihen entsprechend der in der Planzeichnung festgesetzten Mindeststückzahl mit standortgerechten Arten zu pflanzen. Für die Anpflanzung von Straßenbäumen ist die Straßenbaumliste der Stadt Hanau maßgeblich. Die Baumart und Qualität ist in Abstimmung mit der Stadt Hanau festzulegen.  
2.2 Die nicht baulich genutzten Grundstücksflächen sind als Grünfläche anzulegen und zu unterhalten.  
2.3 Die im Bebauungsplan festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Sträuchern sind als Hecken mit standortgerechten Gehölzen anzulegen und zu unterhalten. Abgängige Sträucher sind zu ersetzen.  
2.4 Am Ost- und Nordrand des Plangebiets ist, gemäß zeichnerischer Festsetzung, eine Hecke in einer Breite von 40 cm anzulegen und zu unterhalten. Abgängige Sträucher sind zu ersetzen.  
Die Hecke im Bereich des Gewässerrandstreifens ist mit einer standortgerechten Bepflanzung anzulegen.  
2.5 Flachdächer und flach geneigte Dächer bis 10° der Wohngebäude sind extensiv zu begrünen. Der Schichtaufbau muss eine Mindeststärke von 10 cm aufweisen.

## 3. Bauordnungsrechtliche Vorschriften

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

3.1 Dächer sind im gesamten Plangebiet als Flachdächer oder flach geneigte Dächer mit einer Dachneigung bis maximal 10° auszubilden.  
3.2 Einfriedungen sind in Form von Hecken herzustellen. Die Hecken können direkt an der Grundstücksgrenze angelegt werden (§ 39 Abs. 2 und § 45 HNRG). Die Hecken dürfen mit einem offenen Zaun mit einer maximalen Höhe von 1,2 m kombiniert werden.  
3.3 Stellplätze sind wasserdurchlässig zu befestigen.  
Baumstandorte innerhalb der Flächen für Gemeinschaftsstellplätze sind gemäß der Vorhabenplanung vorzusehen.  
3.4 Stützmauern an den Nachbargrenzen zur Bestandsbebauung im Osten sind unzulässig. Der Niveauunterschied zum natürlichen Geländeverlauf ist durch Böschungen auszugleichen. Diese Abragungen und Aufschüttungen sind entsprechend dem Hangverlauf gem. der Vorhabenplanung herzustellen. Im übrigen gelten die Regelungen der HBO.  
3.5 Vorgartenflächen (Flächen zwischen den Gebäuden und den vorgelagerten öffentlichen und privaten Verkehrsflächen) sind von Müllbehältern, Gartennetzen und sonstigen Hochbauten freizuhalten. Im WA2 und WA3 sind jedoch Müllbehälter einschließlich Einhausungen im Vorgarten zulässig.

## 4. Zuordnungsfestsetzung gem. § 9 Abs. 1a BauGB

Ergänzend zu den im Bebauungsplan getroffenen planungsrechtlichen Festsetzungen aufgrund der Landschaftsplanung werden im Rahmen des Durchführungsvertrags Ausgleichsflächen gesichert. Dies betrifft Flächen in der Gemarkung Mittelbuchen, Flur 1 Flst. 8228 und Flur 4 Flst. 18665 und 18765. Die für den artenschutzrechtlichen Ausgleich vorgesehenen Maßnahmen in einer Größenordnung von 20.009 m<sup>2</sup> können multifunktional auch für den Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft nach §§ 5 und 6 HENaG herangezogen werden.  
Die Flächen in der Gemarkung Mittelbuchen, Flur 1 Flst. 8228 und Flur 4 Flst. 18665 und 18765 werden als ökologische Ausgleichsmaßnahmen für die durch den Bebauungsplan ermöglichten Eingriffe in Natur und Landschaft von 150.000 Punkten dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan zugeordnet.

## 5. Allgemeine Hinweise

5.1 Die erstmalige Einfriedung der Grundstücke, die erstmalige Errichtung von Gartenhütten und Müllsammelstellen und Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO sowie die Herstellung der Garagen und Stellplätze fällt ausschließlich in den Leistungsbereich des Vorhabenenträgers.  
5.2 Der in der Planzeichnung gekennzeichnete Gewässerrandstreifen im Norden des Plangebiets ist zu beachten. Der nachrichtlich übernommene Verlauf der Gewässerkanäle und damit der 10 m-Abstand zur Baugrenze ist in der Örtlichkeit zu prüfen. Nach § 23 Abs. 4 HWG bedürfen die Errichtung und die Erweiterung einer baulichen Anlage einschließlich Mauern und Wällen sowie ähnlicher Anlagen quer zur Flussrichtung des Wassers bei Überschwemmungen und das Erhöhen oder Vertiefen der Erdoberfläche in Gewässerrandstreifen der Genehmigung. Die im Hessischen Wassergesetz genannten Voraussetzungen für eine Genehmigung sind zu beachten, bzw. die nachteiligen Auswirkungen sind durch Auflagen oder Bedingungen auszugleichen.  
5.3 Bei Bepflanzungsmaßnahmen im Bereich von Ver- und Entsorgungleitungen sind ausreichende Pflanzabstände einzuhalten, damit Auswüchsen oder Reparaturen dieser Anlagen vorgenommen werden können. Arbeiten im Bereich vorhandener Anlagen sind mit den Versorgungsträgern abzustimmen.  
In diesem Zusammenhang ist insbesondere auf die zeichnerisch dargestellten Leitungsrechte hinzuweisen, deren Bereich nicht mit teilweidenden oder größeren Gehölzen überstellt werden darf, um die Zugänglichkeit jederzeit zu ermöglichen.  
5.4 Werden im Rahmen von Baumaßnahmen Bodenverunreinigungen festgestellt, ist umgehend das Regierungspräsidium Darmstadt, Abt. Arbeitsschutz und Umwelt Frankfurt/M. oder der Fachbereich Planen, Bauen und Umwelt der Stadt Hanau zu benachrichtigen. Die weitere Vorgehensweise ist dann abzustimmen.  
5.5 Wenn bei Erdarbeiten Bodenkörper bekannt werden, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege, hessenArchäologie, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen. In diesen Fällen kann für die weitere Fortführung des Vorhabens eine denkmalrechtliche Genehmigung nach § 16 HDSchG erforderlich werden.  
Es ist davon auszugehen, dass durch die Bebauung Kulturdenkmäler im Sinne von § 2 Abs. 2 HDSchG (Bodendenkmäler) zerstört werden. Die Ergebnisse der 2016 durchgeführten geomagnetischen Prospektion sind zu beachten. Der Oberbodenabtrag entlang der Erschließungsstraßen muss archäologisch begleitet werden, um das Kulturgut zu dokumentieren und zu sichern. Ausgehend von den Befunden dieser Baubegleitung können flächige Grabungsmaßnahmen notwendig werden. Das Vorgehen ist mit den zuständigen Behörden abzustimmen.

5.6 Das Plangebiet liegt in der Zone IIIb des Wasserschutzgebiets des Wasserwerks Wilhelmshafen (III) der Stadtwerke Hanau. Die Schutzgebietsanordnung ist zu beachten. Ggf. sind sich daraus ergebende wasserrechtliche Prüfungen und Zulassungen erforderlich.  
5.7 Um während der Bauarbeiten und später Grundwasserunreinigungen zu verhindern, sind vorgelagerte Grundwasseraufschlüsse fachgerecht zu besiegeln.  
5.8 Von Seiten des Kampfmittelräumdienstes wird darauf hingewiesen, dass sich das Plangebiet in einem Bombenabwurfgebiet befindet und grundsätzlich mit Kampfmitteln zu rechnen ist. 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 Bauarbeiten, auf denen bodeneingreifende Maßnahmen stattfinden, erforderlich. Sofern die Fläche nicht sonderartig sein sollte (z.B. wg. Auffüllungen, Verriegelungen oder sonstigen magnetischen Anomalien), sind aus Sicherheitsgründen weitere Kampfmittelräumaßnahmen vor bodeneingreifenden Bauarbeiten erforderlich.  
5.9 Für das Plangebiet kann die Löschwassermenge von mindestens 800 l/min (48 cbm/h), über einen Zeitraum von 2 Stunden bei einem Druck von mind. 2 bar als Grundschutz zur Verfügung gestellt werden.

## 6. Hinweise zu Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen

Zur Vermeidung von Verbotstatbeständen gemäß § 44 (1) Nr. 1 BNatSchG – Tötungsverbot – und des § 44 (1) Nr. 3 BNatSchG – Lebensstättenchutz sind unter naturschutzfachlicher Begleitung und Beteiligung der Unteren Naturschutzbehörde geeignete Maßnahmen zum Schutz der Tiere zu ergreifen.  
Das Eintreten artenschutzrechtlicher Zugriffsverbote (insb. Tötungsverbot) bezüglich aller europäischen Vogelarten ist durch ein Zeitfenster für die Baufeldfreimachung außerhalb der Brut- und Fortpflanzungszeiten (zwischen Anfang Oktober und Ende Februar) auszuschließen.  
Für Feldernde und Feldhamster sind artspezifische vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) erforderlich, damit artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG nicht eintreten.  
Die Art und Durchführung der Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen sind im Durchführungsvertrag zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan geregelt.  
Die betrifft u.a. auch die ökologische Begleitung.

## 7. Vorschlagsliste – Gehölze

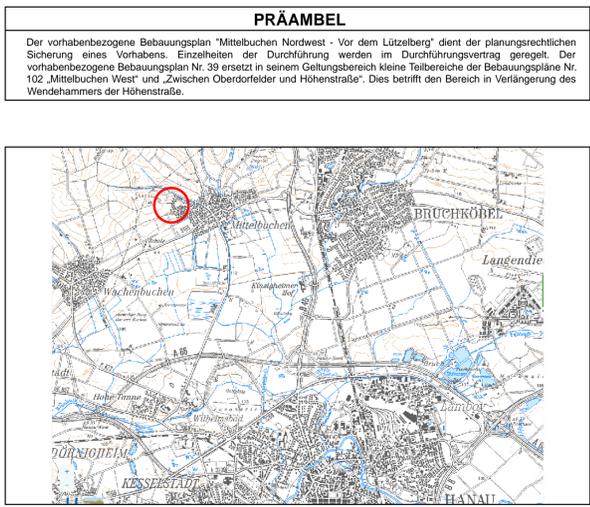
Feld-Ahorn - Acer campestre  
Hainbuche - Carpinus betulus  
Roter Hartriegel - Cornus sanguinea  
Hasel - Corylus avellana  
Weißdorn - Crataegus spec.  
Pflaumenblüten - Eucalyptus europaea  
Efeu - Hedera helix  
Liguster - Ligustrum vulgare  
Rote Heckenkirsche - Lonicera xylosteum  
Süß-Kirsche - Prunus avium  
Trauben-Kirsche - Prunus padus  
Hecken-Rosa - Rosa canina  
Schwarzer Holunder - Sambucus nigra

## PLANZEICHEN

- Art der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB**  
Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
- Maß der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB**  
0,8 Geschosflächenzahl als Höchstgrenze (§ 17 und 20 BauNVO)  
0,4 Grundflächenzahl als Höchstgrenze (§ 17 und 20 BauNVO)  
II maximal 2 Vollgeschosse s. textliche Festsetzung 1.7 (§ 16 BauNVO)  
II+ maximal 2 Vollgeschosse plus Staffelgeschoss s. textliche Festsetzung 1.7 (§ 16 BauNVO)  
WA1 WA2 WA3 Wohngebiete mit gesonderten Festsetzungen s. textliche Festsetzungen 1.6 und 1.7
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB**  
Baugrenze (§ 23 BauNVO)  
überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 BauNVO)  
nicht überbaubare Grundstücksfläche
- Verkehrsflächen § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB**  
öffentliche Straßenverkehrsfläche einschließlich Straßenbegleitgrün  
private Verkehrsfläche
- Flächen für Versorgungsanlagen § 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB**  
Fläche für Versorgungsanlage - Umspannstation für Windkraftanlage
- Grünflächen § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB**  
öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage
- Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB**  
Anpflanzung einer Baumreihe mit Mindeststückzahl, Standorte d. Bäume entlang der Linie variabel  
nicht überbaubare Grundstücksfläche zum Anpflanzen von Sträuchern - Hecke
- Sonstige Planzeichen**  
GSI Umgrenzung von Flächen für Gemeinschaftsstellplätze einschließlich Müllsammelanlagen und Fahrradabstellplätzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB)  
SI/GA Fläche für Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB)  
mit Gehrechten zu Gunsten der Allgemeinheit zu belastende Fläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)  
mit Leitungsrecht zu Gunsten der Ver- und Entsorgungsträger zu belastende Fläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)  
nachrichtliche Übernahme eines Gewässerrandstreifens gem. § 23 HWG s. Allgemeiner Hinweis 5.2  
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)  
Abgrenzung unterschiedliches Maß der Nutzung (§ 16 BauNVO)  
vorhandene Flurstücksgrenze



		Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 39 "Mittelbuchen Nordwest - Vor dem Lützelberg"	
<b>RECHTSGRUNDLAGEN</b>			
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 Bauordnungsverordnung 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. 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).			
<b>KATASTERVERMERK</b>			
Für die Planzeichnung wurden die Daten des Vermessungsbüros Müller / Hanau, Stand August 2017 verwendet. Inhalt und Nutzung der hier vorliegenden Unterlagen basieren auf den Daten des mit Verzerrungen behafteten Amtlichen Liegenschaftskataster-Informationen-Systems. An den zur Verfügung gestellten Daten wurden durch das Planungsbüro keine Veränderungen vorgenommen.			
Die Darstellungen der Grenzen und die Beziehungen der Flurstücke stimmen mit dem Nachweis des Liegenschaftskatasters mit Stand vom August 2017 überein.			
Hanau, den 08.06.2018		gez. Gutberlet Vermessungsdirektor	
<b>VERFAHRENSVERMERKE</b>			
<b>1. Aufstellungsbeschluss</b>			
Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Hanau hat am 11.07.2016 das Satzungsverfahren für den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan gem. § 12 BauGB eingeleitet. Der Aufstellungsbeschluss wurde gem. § 2 (1) BauGB am 28.11.2016 ortsüblich bekannt gemacht. Diese Bekanntmachung wurde am 06.12.2016 ergänzt.			
<b>2. Frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligungen</b>			
Die Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte nach einer Bürgerinformationsveranstaltung am 29.11.2016 ab dem 12.12.2016 durch Auslegung der Planunterlagen in der Auslegungsstelle der Stadt Hanau. Bis zum 23.01.2017 konnten hierzu Stellungnahmen abgegeben werden.			
Die frühzeitige Behördenbeteiligung gem. § 4 (1) BauGB erfolgte durch Anschreiben vom 13.12.2016 und mit Fristsetzung bis einschließlich 23.01.2017. Am 10.01.2017 fand im Stadtplanungsamt in Hanau eine ergänzende Informationsveranstaltung (Scoping) statt.			
<b>3. Auslegungsbeschluss</b>			
Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Hanau hat in ihrer Sitzung am 27.11.2017 dem Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans zugestimmt und die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.			
<b>4. Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB</b>			
Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden gemäß § 3 (2) BauGB am 09.12.2017 ortsüblich bekannt gemacht, mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist abgegeben werden können.			
Die Behördenbeteiligung gem. § 4 (2) BauGB erfolgte mit Anschreiben vom 13.12.2017 und Fristsetzung zum 05.02.2018. Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (2) BauGB erfolgte parallel in der Zeit vom 18.12.2017 bis einschließlich 05.02.2018.			
<b>5. Satzungsbeschluss</b>			
Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Hanau hat den Bebauungsplan nach Prüfung der fristgemäß abgegebenen Stellungnahmen in ihrer Sitzung am 22.05.2018 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 22.05.2018 als Satzung beschlossen.			
Hanau, den 13.06.2018		gez. Kaminsky Oberbürgermeister	
Die ordnungsgemäße Durchführung der oben genannten Verfahrensschritte wird hiermit bestätigt.			
Hanau, den 13.06.2018		gez. Kaminsky Oberbürgermeister	
Ausfertigung: Es wird bestätigt, dass der Planinhalt unter Beachtung der vorstehenden Verfahrensschritte mit den Beschlüssen der Stadtverordnetenversammlung übereinstimmt.			
Hanau, den 13.06.2018		gez. Kaminsky Oberbürgermeister	
Der Beschluss des Bebauungsplanes nach § 10 Abs. 1 BauGB und der Beschluss der örtlichen Bauvorschriften (bauordnungsrechtliche Festsetzungen) wurden am 16.06.2018 im Hanauer Anzeiger ortsüblich bekannt gemacht.			
Mit der Bekanntmachung sind der Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften (bauordnungsrechtliche Festsetzungen) in Kraft getreten am 16.06.2018.			
Hanau, den 18.06.2018		gez. Kaminsky Oberbürgermeister	



**Büro Dr. THOMAS**  
 Stadtplaner + Architekt AKH  
 Riederstr. 8, 61118 Bad Vilbel  
 TEL.: 06101/582106  
 FAX: 06101/582108  
 Mail: info@buerothomas.com  
 www.buerothomas.com  
 Stand: April 2018

## **Ausfertigung der Vorhabenplanung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 39 „Mittelbuchen Nordwest – Vor dem Lützelberg“**

Ausfertigung:

Es wird bestätigt, dass der Planinhalt der Vorhabenplanung mit dem Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 17.02.2020 zur 3. Änderung des Durchführungsvertrages übereinstimmt.

Die Vorhabenplanung besteht aus:

Vorhabenbeschreibung (Stand 10.01.2020; 4 Seiten)

Schemaschnitte aller Gebäudetypen, ohne Maßstab (Stand: 10.01.2020; Seite 5)

Vorhabenplan, M 1:500 (Stand: Januar 2020)

Geländeabwicklung Ost, M 1:200 (Stand 29.10.2018 mit Anpassungen vom 09.01.2020)

Hanau, den 18.01.2021

gez. Kaminsky

---

Kaminsky (Oberbürgermeister)

## Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 39 „Mittelbuchen Nordwest – Vor dem Lützelberg“

### Vorhabenbeschreibung

In dem entstehenden Baugebiet „Vor dem Lützelberg“ im Hanauer Stadtteil Mittelbuchen plant die Bien-Ries AG den Neubau von 122 Wohneinheiten in Form von Reihen-, Doppel-, und freistehenden Häusern. 33 Wohnungen hiervon sind in einem Mehrfamilienhaus mit Tiefgarage vorgesehen. Das Bauvorhaben soll in fünf Bauabschnitten realisiert werden.

Die Häuser werden städtebaulich so angeordnet, dass kleine Quartiere mit Innenhöfen entstehen.

Erschlossen wird das Gebiet im Osten über die Altkönigstraße und im Süden über die Höhenstraße. Die Haupteerschließung innerhalb des Gebietes erfolgt in Nord- Süd- Richtung, endet im Norden in einem Wendehammer und schließt im Süden an die Höhenstrasse an. Die Erschließung der einzelnen Quartiere erfolgt durch private Stichstraßen, die jeweils nach Osten und Westen von der Haupteerschließungsachse ausgehen.

In Verlängerung der Altkönigstraße befindet sich ein zentraler grüner Platz mit städtebaulicher „Gelenkfunktion“, der von der Zufahrts- und Hauptdurchfahrtsstraße flankiert wird. Mit dem Platz wird die Richtung der Bebauung gewechselt, was der abknickenden Form des Baugebiets geschuldet ist. An dieser städtebaulich markanten und durch die Hanglage höchsten Stelle ist das Mehrfamilienhaus angeordnet, welches durch seine geometrische Anordnung jeweils mit der angrenzenden Bebauung fluchtet, und sich somit mit dem Platz die Funktion des „städtebaulichen Gelenks“ teilt.

Der Hang entwickelt sich von dort aus nach Norden und nach Süden relativ gleichmäßig um ca. 10 m abwärts. Die einheitliche Architektursprache, inspiriert durch den Bauhausstil, wird aufgelockert durch variierte Staffelgeschosse, die das Bild einer mediterranen Dachlandschaft erzeugen. Durch die ausgeprägte Hanglage erfolgt eine Terrassierung der einzelnen Hausparzellen in starker Anlehnung an den vorhandenen Geländeverlauf. Dabei soll zur östlichen Nachbarbebauung möglichst niveaugleich angeschlossen werden, Höhenunterschiede werden durch Böschungen ausgeglichen.

Im Gebiet ist eine umlaufende Randeingrünung in Form von Hecken geplant, die der Vorhabenträger im Rahmen der schlüsselfertigen Bauweise liefert, so auch die Gartenhütten, die Terrassen, die Garagen und Stellplätze, sowie die zentralen Sammelstellen für Müll und Fahrräder. Über die Randeingrünung des Baugebiets hinaus erfolgt auch die Einfriedung jeder Gartenparzelle mit Hecken durch den Vorhabenträger.

Der ruhende Verkehr nahe der Einfamilienhäuser ist teils am Haus direkt, in Form von Garagen und / oder Stellplätzen geplant, als auch in Form von zentralen Parkhöfen. Innerhalb der vorgesehenen Flächen für das Parken sind teilweise auch zentrale Sammelstellen für Müll bzw. Fahrräder angeordnet.

## Gebäudetypen

Mit dem Ziel vielfältige Wohnformen zu kreieren, umfasst die Planung der Reihen-, Doppel-, und freistehenden Häuser sieben verschiedene Gebäudetypen, die sich jedoch harmonisch zusammenfügen und eine gemeinsame Architektursprache widerspiegeln. Die genaue Lage der Haustypen ist dem beigefügten Vorhabenplan zu entnehmen.

Der Gebäudetyp 1 ist das zweigeschossige Basishaus, welches sich durch klare Formen sowohl in seiner quadratischen Grundfläche, als auch in den großzügigen Fensterformaten auszeichnet.

Auf diese Grundlage aufbauend bilden sich der Gebäudetyp 2 und 3 durch die Ergänzung eines Staffelgeschosses. Diese oberste Etage wird als Nichtvollgeschoss nachgewiesen und bildet demzufolge nur 75% der darunter liegenden Grundfläche aus. Somit ergibt sich für den Gebäudetyp 2 gartenseitig eine quadratische Dachterrasse, während der Gebäudetyp 3 mit einer langgezogenen Dachterrasse ausgestattet ist. Alle drei Häuservarianten werden über das Erdgeschoss erschlossen, je nach Geländesituation teils über vorgelagerte Eingangspodeste.

Der Gebäudetyp 4 "Galeriehaus" trägt seinen Namen aufgrund eines internen Luftraumes. Er besteht ebenfalls aus zwei Vollgeschossen sowie einem Staffelgeschoss mit quadratischer Dachterrasse auf der Gartenseite. Ein Unterscheidungsmerkmal ist jedoch das straßenseitig in den Hang integrierte Erdgeschoss und die daraus resultierende Erschließung über das 1. Obergeschoss.

Der großzügige Gebäudetyp 5b "Turmhaus" besteht aus 2 Vollgeschossen und verfügt über eine Loggia im Erdgeschoss und eine Dachterrasse im Obergeschoss. Ein markantes Gestaltungselement ist das straßenseitig angeordnete, optisch zusammengefasste Fensterband im Obergeschoss.

Die Gebäudetypen 6 und 7 sollen im nord-westlichen Bereich des Baugebietes angeordnet werden und basieren auf einer rechteckigen Gebäudekubatur. Diese besteht aus zwei Vollgeschossen und ist jeweils als Doppelhaus geplant, wobei sich beim Doppelhaus aus Typ 7 die Spiegelachse klassisch an der Längsseite befindet, bei Typ 6 hingegen an der schmalen Stirnseite. Zwei Wiederholungen des Typs 7 befinden sich nordöstlich des Quartiersplatzes im 3. Bauabschnitt: Jeweils als Endhaus einer 4er Reihe sowie in Doppelhaus- Kombination mit Typ 1.

Das Erscheinungsbild des Mehrfamilienhauses ist in Anlehnung an die übrige Bebauung ebenfalls vom Bauhausstil inspiriert. Charakteristisch für die Fassade sind die großzügigen, z.T. in die Fassade eingeschnittenen Balkone, die dadurch einen Loggiencharakter erhalten und das Gebäude gliedern. Das Gebäude wird straßenseitig über drei Eingänge erschlossen, die sich in der Fassade als vertikale, durchlaufende Gebäudefugen abzeichnen. Das Staffelgeschoss ist auf der Gartenseite eingerückt und ermöglicht somit Raum für eine weiträumige Dachterrasse. In der unterirdischen Tiefgarage befindet sich ein großer Teil der

benötigten Stellplätze, der Rest wird in unmittelbarer Nähe zum Haus oberirdisch innerhalb der hierfür vorgesehenen Flächen nachgewiesen. Neben dem Müllraum sind auch Fahrradabstellräume und die notwendigen Haustechnikräume in der Tiefgarage geplant, sowie das für das gesamte Baugebiet zuständige Blockheizkraftwerk für die Wärmeversorgung. Die Tiefgaragenzufahrt ist an der nördlichen Stirnseite des Mehrfamilienhauses angeordnet und angemessen im Gebäude integriert.

### Gebäudehöhen

Die Gebäude mit der Eintragung II+ im Vorhabenplan sind 2-geschossig zzgl. Staffelgeschoss geplant. Im Bereich, der mit II Vollgeschossen gekennzeichnet ist, sind keine Staffelgeschosse vorgesehen. Das Mehrfamilienhaus wird zusätzlich mit einer Tiefgarage versehen.

Die Dächer sind flach geneigt und mit einer 10 cm starken extensiven Begrünung versehen. Dämmstärken auf den Dächern sowie Geschossdeckenstärken werden gemäß jeweiliger Statik bzw. Wärmeschutznachweis ausgeführt. Die Einbettung der Häuser entlang der Ostgrenze sowie die Festlegung der Fertigfußbodenoberkanten sind in der beiliegenden Geländeabwicklung dargestellt. Die Einbettung der Gebäude erfolgt in starker Anlehnung zum natürlichen Geländeverlauf, der jeweiligen Geländehöhe auf der Ostgrenze sowie der jeweiligen Höhenlage der Haupterschließungsstraße innerhalb des Baugebiets. In den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes sind die maximalen Gebäudeoberkanten für alle Häuser verbindlich geregelt: Die max. Gebäudehöhe darf 8 m nicht überschreiten. Bei einem Staffelgeschoss darf die max. Gebäudehöhe 11 m nicht überschreiten. Der untere Bezugspunkt für die Ermittlung der angegebenen Höhen ist die Oberkante des natürlichen Gelände talseits im Mittel.

### Material / Fassade

Die Gründung der Gebäude erfolgt mittels einer Bodenplatte. Sämtliche Decken werden als Filigrandecken mit statisch wirksamer Ortbetonschicht hergestellt. Das Außenmauerwerk sowie die tragenden Innenwände sind überwiegend aus Kalksandsteinen geplant. Die nicht tragenden Innenwände bestehen aus Metallständerwänden mit einer beidseitig doppelten Beplankung aus Gipskarton-Platten.

Die Außenwände werden mit einem vollflächigen Wärmedämm-Verbundsystem versehen. Die Stärke der Dämmplatten dieses Systems richtet sich nach den Ergebnissen der Berechnungen nach der Energieeinsparverordnung und den sich daraus ergebenden Erfordernissen. Auf die Dämmplatten wird ein gewebearmierter Unterputz aufgebracht. Den Abschluss bildet ein strukturierter mineralischer Oberputz. Dieser erhält in einem weiteren Arbeitsgang einen Anstrich mit einer Silikat-Harz-Fassadenfarbe.

Die Dächer werden in einer flach geneigten Betonkonstruktion ausgeführt. Diese besteht aus einer Filigran-Betonplatte und einer statisch wirksamen Ortbetonschicht. Auf die Betonkonstruktion werden die Wärmedämmung und Abdichtung aufgebracht. Eine extensive Begrünung erfolgt in Form eines Systemaufbaus des Gründachherstellers.

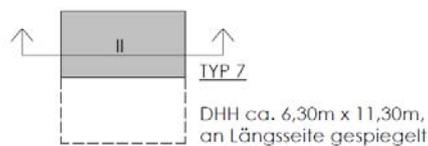
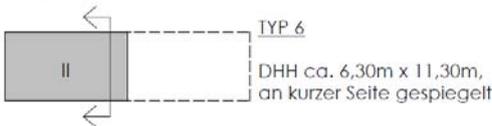
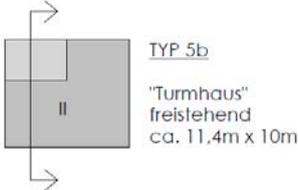
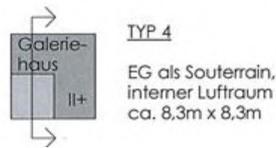
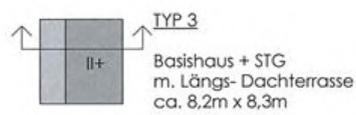
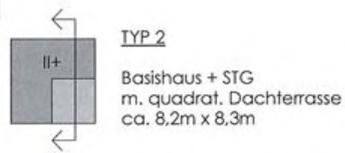
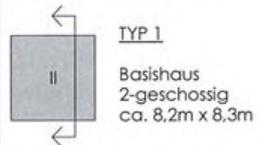
- Anlagen:
- Vorhabenplan M 1:500, Stand: Januar 2020, Anlage N2a)
  - Geländeabwicklung Ost M 1:200, Stand: Januar 2020, Anlage N2b)
  - Schemaschnitte aller Gebäudetypen, ohne Maßstab, Stand: April 2019, S.5

*Hier fühl' ich mich am zuhausesten.*

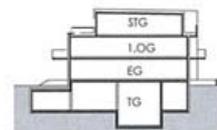
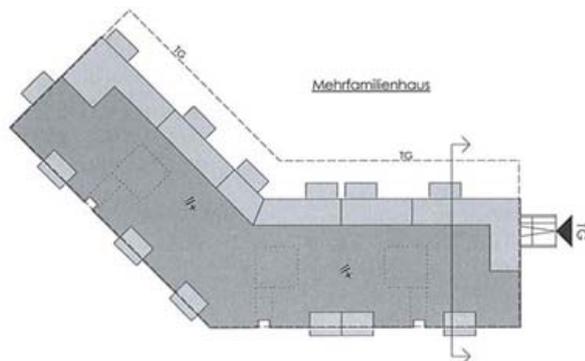
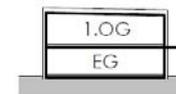
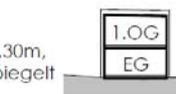
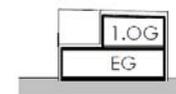
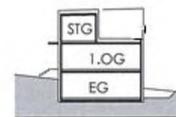
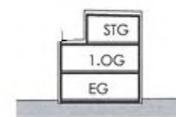
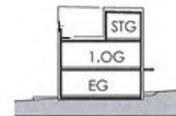
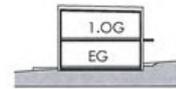
**Hinweis:**

Die schematische Darstellung dient dazu, das äußere Erscheinungsbild der unterschiedlichen Haustypen hinsichtlich ihrer Kubatur zu verdeutlichen und hat keinen Anspruch auf Detailtreue. Jeweils gespiegelte, gedrehte oder gereimte Anordnungen im Baugebiet sind hier nicht erfaßt und können dem Vorhabenplan (Lageplan) entnommen werden.

**Haustypen Draufsicht**



**Schemaschnitt**



**Nörtl. Bebauung:**

Einfamilienhäuser : 4 WE's  
 Reihen- u. Doppelhäuser: 45 WE's  
 Eigentumswohnungen: 33 WE's

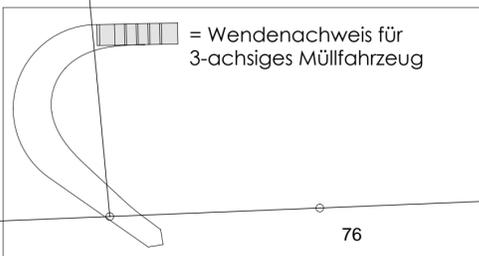
**Südl. Bebauung:**

Einfamilienhäuser: 4 WE's  
 Reihen- u. Doppelhäuser: 36 WE's

**Gesamt:** 122 WE's

# Vorhabenplan

## Flur 18



= Öffentl. Park- und Erschließungsflächen

= Private Park- und Erschließungsflächen, nicht von Müllabfuhr zu befahren

= zentrale Müllsammelstelle

= öffentl. Grünflächen

= priv. Grünflächen

## Flur 18

**Legende Haustypen**

**TYP 1**  
 II Basishaus  
 2-geschossig  
 ca. 8,2m x 8,3m

**TYP 2**  
 II+ Basishaus + STG  
 m. quadrat. Dachterrasse  
 ca. 8,2m x 8,3m

**TYP 3**  
 II+ Basishaus + STG  
 m. Längs- Dachterrasse  
 ca. 8,2m x 8,3m

**TYP 4**  
 II+ Galerie-  
 haus  
 EG als Souterrain,  
 interner Luftraum

**TYP 5b**  
 II "Turmhaus"  
 freistehend  
 ca. 11,4m x 10m

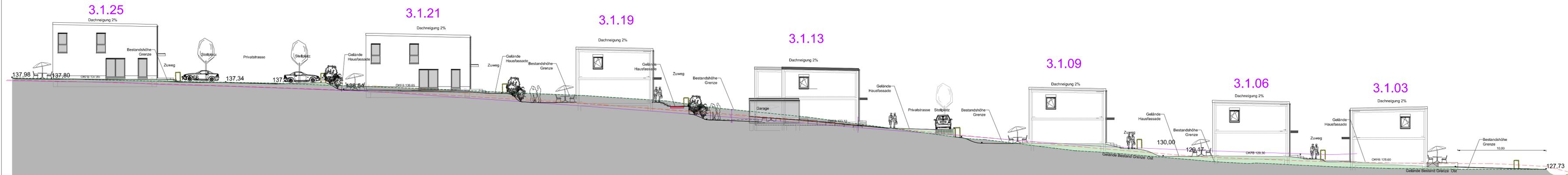
**TYP 6**  
 II DHH ca. 6,30m x 11,30m,  
 an kurzer Seite gespiegelt

**TYP 7**  
 II DHH ca. 6,30m x 11,30m,  
 an Längsseite gespiegelt oder als Endhaus  
 in 4er Reihe oder in Kombination mit Typ 1

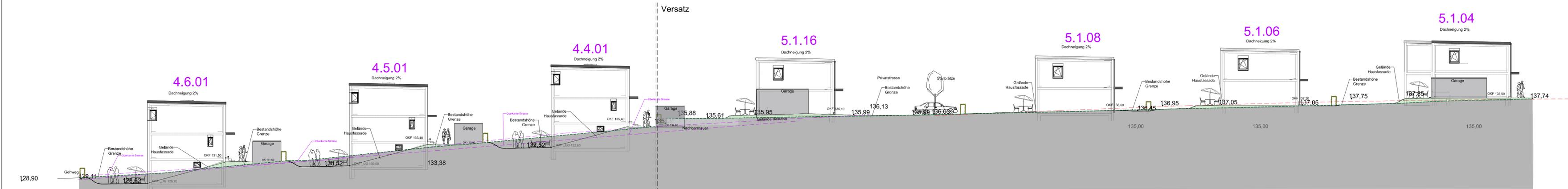


Dieser Entwurf ist Eigentum der BIEN-RIES AG. Gem. § 1 des Urheberrechtsgesetzes (UrhG) vom 9.9.1965 nebst den jeweils aktuellen Änderungen dürfen Nachahmungen, Vervielfältigungen und Weiterreichungen nicht ohne Zustimmung der Firma BIEN-RIES AG vorgenommen werden.

Abwicklung Teil 2



Abwicklung Teil 1



B	Anpassungen Höhenlage und Art der Bebauung	mj	9.01.2020	
A	Dachformen und Höhen angepasst	mj	29.10	
INDEX	ÄNDERUNG / ERGÄNZUNG	GEZ.	DATUM	GENEHMIGT

Baugebiet Mittelbuchen Nordwest Hanau

Bauherr	Bien Ries AG Bruchköbeler Landstrasse 87 63452 Hanau	Tel. 06181 - 90631-17 Fax. 06181 - 90631-70
Planung Hochbau	Bien Ries AG Bruchköbeler Landstrasse 87 63452 Hanau	Tel. 06181 - 90631-17 Fax. 06181 - 90631-70
Planung Landschaftsarchitektur	Planungsteam Désor Ingenieure & Landschaftsarchitekten Hagenstraße 27 D-65205 Wiesbaden	Tel. 0611-900 684-0 Fax. 0611-900 684-21

Planinhalt  
Geländeabwicklung Ost  
Ostgrenze Gesamt Anlage N2b

Maßstab:	1:200	Gez.	mj	Plan Nr.	3.2.5.06
Blatt:		P.-Nr.	2855	Index	B
Lp:	3	Abschnitt		Datum	29.10.2018

Datei: H:\PROJEKTE\2855\_Mittelbuchen - Bien-Ries\_2016\CAD\plan D\Entwurf\2855 HU MB Schnitte Ansichten.dwg