

Hinweis:

Dieser Text ist eine Abschrift der Originalfestsetzungen aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan.

Im Zweifelsfall sind die textlichen Festsetzungen auf dem Plan maßgeblich.

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

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 BauGB sind unter entsprechender Anwendung des § 9 Abs. 2 BauGB im Rahmen der festgesetzten Nutzungen nur solche Vorhaben zulässig, zu denen sich der Vorhabenträger 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 Zufahrten, Nebenanlagen 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 m²

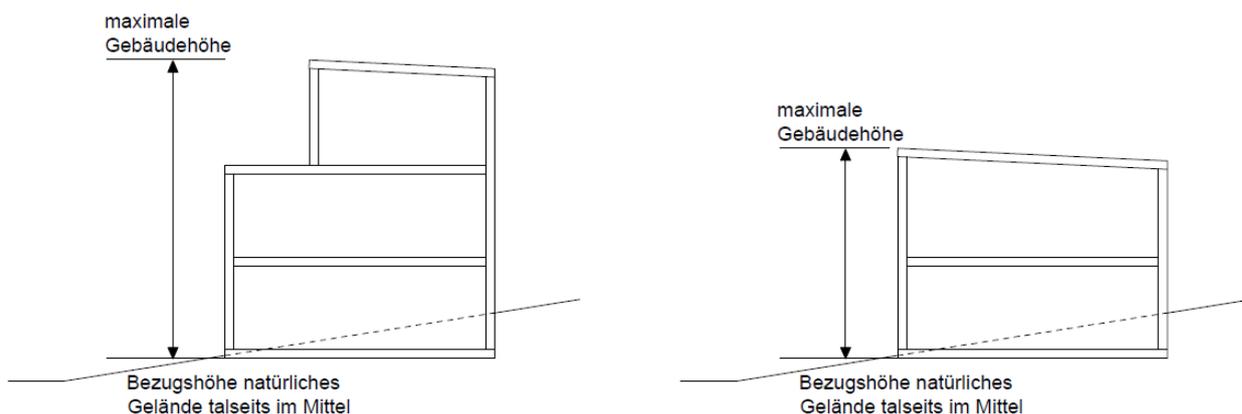
- untergeordnete Gebäude für die dem Baugebiet dienenden Unterbringung von Energieerzeugungsanlagen

- je Wohngebäude ein Abstellplatz für Fahrräder einschließlich Überdachung von maximal 3 m²

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 m² je Gebäude zulässig. Überdachungen von solchen Terrassen sind dort ebenfalls zulässig, dürfen dabei aber maximal 12 m² 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 auf II begrenzt ist, sind keine Staffelgeschosse 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 Gebäudeteile (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 talseits 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. 25a + 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 Abgrabungen 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, Gartenhütten 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. 82/28 und Flur 4 Flst. 186/65 und 187/65. Die für den artenschutzrechtlichen Ausgleich vorgesehenen Maßnahmen in einer Größenordnung von 20.009 m² können multifunktional auch für den Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft nach §§ 5 und 6 HENatG herangezogen werden.

Die Flächen in der Gemarkung Mittelbuchen, Flur 1 Flst. 82/28 und Flur 4 Flst. 186/65 und 187/65 werden als ökologische Ausgleichsmaßnahme 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 Vorhabenträgers.
- 5.2 Der in der Planzeichnung gekennzeichnete Gewässerrandstreifen im Norden des Plangebiets ist zu beachten. Der nachrichtlich übernommene Verlauf der Gewässerkante 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 Fließrichtung 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 Entsorgungsleitungen sind ausreichende Pflanzabstände einzuhalten, damit Auswechslungen 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 tiefwurzelnden 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 Bodendenkmäler bekannt werden, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege, hessen Archäologie, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen. In diesen Fällen kann für die weitere Fortführung des Vorhabens eine denkmalschutzrechtliche 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 Wilhelmsbad (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 Grundwasserverunreinigungen zu verhindern, sind vorgefundene Grundwasseraufschlüsse fachgerecht zu beseitigen.

- 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 sondierfähig sein sollte (z.B. wg. Auffüllungen, Versiegelungen oder sonstigen magnetischen Anomalien), sind aus Sicherheitsgründen weitere Kampfmittelräummaßnahmen 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 – Lebensstättenschutz 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 Feldlerche und Feldhamster sind artspezifische vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) erforderlich, damit artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nach § 44 Abs. I 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 Baubegleitung.

7. Vorschlagsliste – Gehölze

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

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).