

PRÄAMBEL

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 41 "Betreutes Seniorenwohnen Kreuzweg" dient der planungsrechtlichen Sicherung eines Vorhabens. Einzelheiten der Durchführung werden im Durchführungsvertrag geregelt. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 41 ersetzt in seinem Geltungsbereich den Bebauungsplan Nr. 725 "Burggarten" vom 08.02.1986.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Planungsrechtliche Festsetzungen

- Als Art der baulichen Nutzung wird für das Vorhaben ein Allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO festgesetzt.
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.
- Die gem. § 4 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO ausnahmsweise zulässigen sonstigen nicht störenden Gewerbebetriebe sind allgemein zulässig (§ 1 Abs. 6 BauNVO).
- Die gem. § 4 Abs. 3 Nr. 1, 3, 4, 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) sind nicht zulässig (§ 1 Abs. 6 BauNVO).
- 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 bis zu einer Grundflächenzahl (GRZ 2) von 0,8 überschritten werden, sofern Carportdächer extensiv begrünt sowie Stellplätze und Hofflächen wasserdurchlässig gestaltet werden (§ 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO).
- Mit Loggien und Balkonen darf die Baugrenze bis zu 80 cm überschritten werden. (§ 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB)
- Die Gebäudehöhe wird auf 117 m üNN begrenzt.
- Stellplätze und Carports sind in den überbaubaren Grundstücksflächen und darüber hinaus lediglich in den in der Planzeichnung festgesetzten Flächen für Stellplätze zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB). In diesen in der Planzeichnung festgesetzten Flächen für Stellplätze sind auch Müllsammelstellen und Fahrradstellplätze zulässig. Die allgemeine Zulässigkeit der Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 1 BauNVO bleibt hiervon unberührt.
- Stellplätze und Carports sind innerhalb der hierfür speziell festgesetzten Fläche ohne Abstandsfläche unmittelbar an der Nachbargrenze zulässig. Das gilt auch für Müllsammelstellen und Fahrradstellplätze einschließlich der hierzu notwendigen Überdachungen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB)
- In der im zeichnerischen Teil festgesetzten Fläche für Versorgungsanlagen sind Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässig.
Darüber hinaus sind Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 2 BauNVO innerhalb und außerhalb der überbaubaren Flächen ausnahmsweise zulässig.

2. Planungsrechtliche Festsetzungen aufgrund der Landschaftsplanung

- Die nicht baulich genutzten Flächen sind zu begrünen, wobei vorhandene Gehölze möglichst zu erhalten und bei Abgang durch standortgerechte Gehölze zu ersetzen sind.
- Je 5 oberirdische Stellplätze ist 1 hochstämmiger Laubbaum mit unbefestigtem, nicht befahrbarem Pflanzbeet mit einer Mindestfläche von 6 qm vorzusehen. Die Baumart und Qualität ist in Abstimmung mit der Stadt Hanau festzulegen. Für die Neupflanzungen sind ausreichend große Baumquartiere vorzusehen.
- Hof- und Wegeflächen sind dauerhaft wasserdurchlässig zu befestigen.
- Die Flachdächer der Carports am Nordrand und das Flachdach des zweigeschossigen Gebäudeteils im Nordosten, welches nicht als Dachterrasse bzw. begehbares Flachdach genutzt werden soll, sind extensiv zu begrünen, dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Aus Gründen einer gesicherten Funktionserfüllung ist eine mindestens 8 cm starke Substratauflage unter Verwendung heimischer Gräser und Wildkräuter vorzusehen.
- Die in der Planzeichnung festgesetzten Standorte für anzupflanzende Bäume sind im Rahmen der Ausführungsplanung noch flexibel, solange die Gesamtanzahl gepflanzt wird und der räumliche Zusammenhang erkennbar bleibt. Die Baumart und Qualität ist in Abstimmung mit der Stadt Hanau festzulegen. Die Stellplatzbäume können auf die erforderlicher werdenden Ersatzpflanzungen angerechnet werden, die sich durch Rodungen ergeben können.
- In der zeichnerisch festgesetzten Fläche zum Anpflanzen einer Hecke entlang der nördlichen Grundstücksgrenze ist eine Hainbuchenhecke anzupflanzen.

3. Bauordnungsrechtliche Vorschriften

- Die Höhe neu errichteter Einfriedungen ist im WA-Gebiet auf max. 1,60 m zu begrenzen.
Zulässig sind Laubholzhecken und transparente Zäune.
- Abweichend von den Regelungen einer Stellplatzsatzung gem. § 44 Abs. 1 HBO gilt im WA-Gebiet folgende Festsetzung:
Für die Wohnform „Betreutes Wohnen“ sind pro Wohneinheit nur 0,5 Stellplätze für PKW und 0,5 Abstellplätze für Fahrräder erforderlich.

4. Hinweise zu Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen

Zur Vermeidung oder Minderung von Gefährdungen der nach den einschlägigen Regelungen geschützten Tier- und Pflanzenarten sind Vorkehrungen durchzuführen, die in den naturschutzfachlichen Angaben zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung als Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen empfohlen werden. Die Ermittlung der Verbotstatbestände gem. § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG erfolgt unter Berücksichtigung folgender Vorkehrungen.

Vermeidungsmaßnahmen

- V1: Baufeldsicherung:** Klare Abgrenzung des Baufeldes, Beeinträchtigungen außerhalb des Baufeldes durch Befahren, Materialablagerungen, Verschmutzungen, etc. sind zu unterlassen.
- V2: Rodung von Gehölzen, Brombeerbüschen, etc. (ohne dauerhafte Lebensstätten von Vögeln oder Fledermäusen)** zwischen Anfang Oktober und Ende Februar – nach vorheriger Kontrolle und Freigabe durch den Gutachter der Ökologischen Baubegleitung (ÖBB) und erst nach Erfüllung der Ausgleichsmaßnahmen für Fledermäuse und Höhlenbrüter. Dafür ist rechtzeitig ein Fällungsantrag bei der UNB zu stellen.
- V3: Rodung von Höhlenbäumen ca. Mitte / Ende Oktober** erst nach Kontrolle der Baumhöhlen (Anfang Oktober), Verschließen der Höhlen mit Folie bzw. ggf. Einsatz des Reusenprinzips und nach Freigabe durch den Gutachter der Ökologischen Baubegleitung (ÖBB).
- V5: Baufeldräumung:** Anlage von Rohbodenflächen im Baufeld (in der Regel mit Abschieben des Oberbodens mit Entfernung der restlichen Vegetation und Streuaufgabe) ab Mitte November bis spätestens Mitte Februar.
- V6: Verzicht auf Nachtbaustellen oder Abschirmung von nächtlichem Streulicht** gegenüber dem Umfeld (zum Schutz lichtmeidender Fledermausarten).
- V7: Baustellen- / Straßen- / Wege- / Objektbeleuchtung** ausschließlich mit insektenfreundlichen Lampen, wie z.B. Natrium-Niederdruckdampfampfen mit Abschirmung von nächtlichem Streulicht durch geeignete Lichtführung v.a. gegenüber dem Bruchwald des Burggartens, um keine Insekten und damit ggf. Fledermäuse von dort abzuziehen bzw. durch Licht zu vergrämen.
- V8: Amphibien- und reptiliensichere Gestaltung von Einlauffrinnen, Gullys, etc. (ggf. unter Verwendung von Ausstiegshilfen).**
- V9: Vogelfreundliches Bauen:** Durchsicht, Spiegelungen (z.B. Bäume oder Sträucher direkt vor Glasfronten), Attraktionen sind zu vermeiden.
- V10: Ökologische Baubegleitung (ÖBB)** zur Sicherung der Umsetzung der Maßnahmen.

Ausgleichsmaßnahmen

- A1: Als Ausgleichsmaßnahme für Fledermäuse** sind 5 überwiegend selbstreinigende Quartiere für Fledermäuse an Bäumen fachgerecht und fledermausauglich anzubringen. Die Quartiere dienen als Ausgleich für den Verlust von Fledermaus-Baumquartieren durch die geplanten Fällungen. Dabei sind die naturschutzfachlichen Angaben zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung zu beachten.
- A2: Als Ausgleichsmaßnahme für Brutvögel** sind 5 braune Nistkästen an Bäumen unter Vermeidung der Hauptwetterseite fachgerecht anzubringen. Die Nistkästen dienen als Ausgleich für den Verlust von Ast- und Stammhöhlen durch die geplanten Fällungen und zur Minimierung von Fehlbelegungen von Fledermaus-Quartieren durch Brutvögel. Dabei sind die naturschutzfachlichen Angaben zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung zu beachten.

5. Allgemeine Hinweise

- Die Wohnungen des geplanten Vorhabens sind gemäß Durchführungsvertrag ausschließlich zur Nutzung durch Personen bestimmt, von denen je Wohnung mindestens eine Person entweder mindestens 60 Jahre alt oder zu mindestens 50% schwerbehindert im Sinne des Sozialgesetzbuches IX ist.
5.2 Bei Bepflanzungsmaßnahmen im Bereich von Ver- und Versorgungsleitungen sind ausreichende Pflanzabstände einzuhalten, damit Auswechslungen oder Reparaturen dieser Anlagen vorgenommen werden können.
Arbeiten im Bereich vorhandener Erdkabel sind mit den Versorgungssträgern abzustimmen.
Besonders hingewiesen wird in diesem Zusammenhang auf die in den angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen verlegten Ver- und Versorgungsleitungen, die z.T. nur eine geringe Überdeckung haben.

5.3 Es besteht grundsätzlich die Möglichkeit, dass bei Ausschachtungen bislang unbekannt Alltablagerungen, Bodenkontaminationen oder sonstige Beeinträchtigungen angeschnitten werden. Dabei kann es sich u. U. um ausgasende, gesundheitsgefährdende Stoffe handeln.

Um Gefährdungen zu vermeiden, sind bei neu entdeckten Bodenverunreinigungen unverzüglich der Magistrat der Stadt Hanau, das Regierungspräsidium Abt. Staatliches Umweltamt Frankfurt/M. oder die nächste Polizeidienststelle zu benachrichtigen. Die weitere Vorgehensweise ist abzustimmen.

5.4 Das angeforderte Grundwasser ist vor Durchführung von Bauarbeiten auf CSB (chem. Sauerstoffbedarf) und BSB5 (biochem. Sauerstoffbedarf in 5 Tagen) zu untersuchen. Diese Untersuchungen sind mit dem MKK, Wasser- und Bodenschutz, abzustimmen.

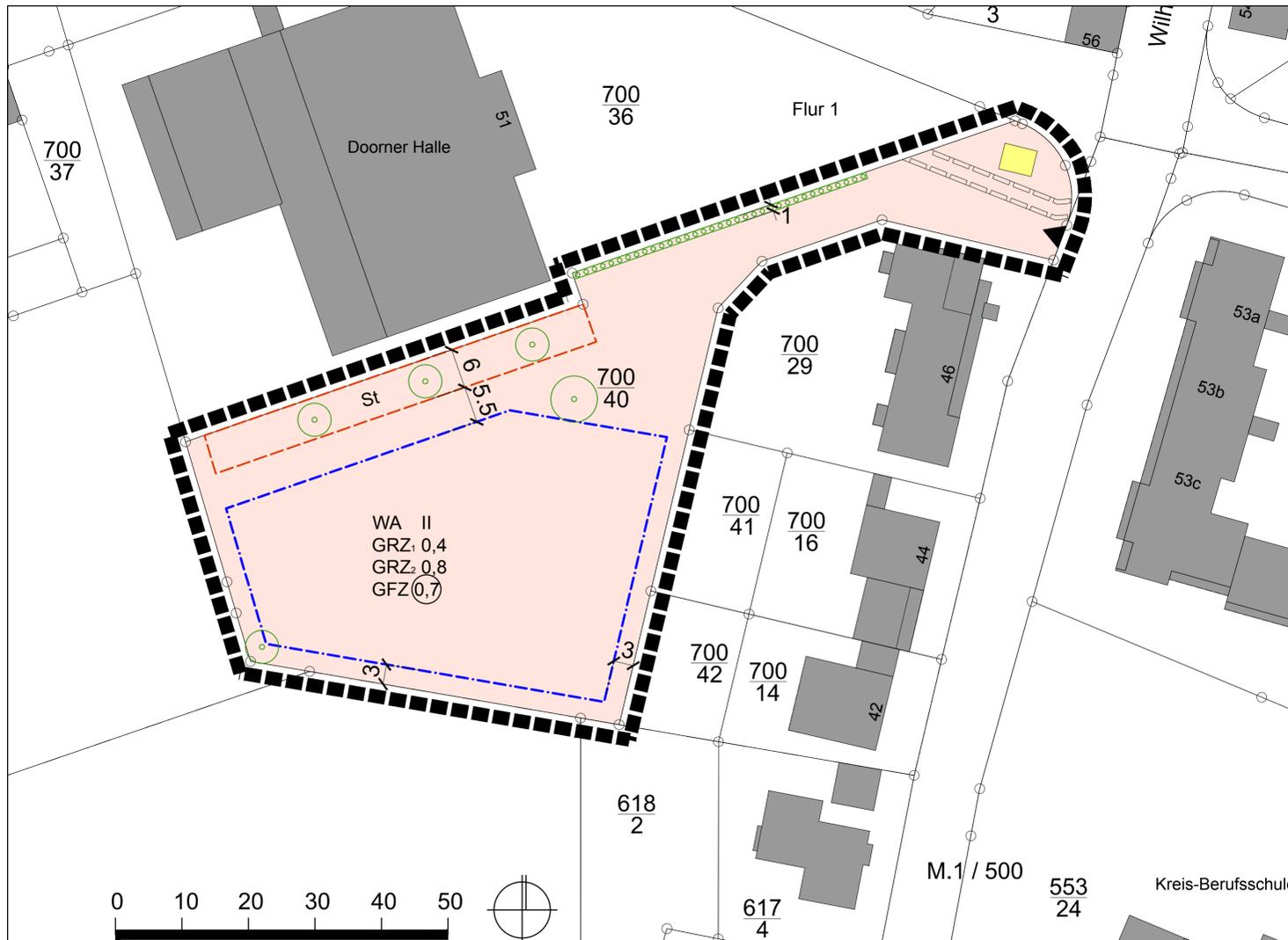
5.5 Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege, hessenArchäologie, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen.

5.6 Für das Plangebiet ist eine Löschwasseremenge, von mindestens 800 l/min, (48 cbm/h) über einen Zeitraum von 2 Stunden, bei einem Druck von mind. 2 bar, als Grundschutz sicher zu stellen.

5.7 Von Seiten des Kampfmittelräumdienstes wird darauf hingewiesen, dass bei allen Flächen, in denen nicht bereits bodeneingreifende Baumaßnahmen bis zu einer Tiefe von mind. 5 Metern durchgeführt wurden, eine systematische Überprüfung (Sondieren auf Kampfmittel) vor Beginn der geplanten Räum- und Abbrucharbeiten, Bauarbeiten und Baugrunduntersuchungen auf den Grundstücksflächen, auf denen bodeneingreifende Maßnahmen stattfinden, erforderlich ist. Sofern die Fläche nicht sonderfähig sein sollte (z.B. wg. Auffüllungen, Versiegelungen oder sonstigen magnetischen Anomalien), sind aus Sicherheitsgründen weitere Kampfmittelräumaßnahmen vor bodeneingreifenden Bauarbeiten erforderlich.

6. Vorschlagsliste – einheimische und standortgerechte Gehölze

Feld-Ahorn - *Acer campestre*
Säulenformiger Spitzahorn - *Acer platanoides* "Columnare"
Purpurerie - *Alnus x spaethii*
Hainbuche - *Carpinus betulus*
Säulenhainbuche - *Carpinus betulus* "fastigiata"
Kornelkirsche - *Cornus mas*
Roter Hartriegel - *Cornus sanguinea*
Hasel - *Corylus avellana*
Bauhäsel - *Corylus colurna*
Weißdorn - *Crataegus spec.*
Pfaffenhütchen - *Euonymus europaea*
domenlose Gleditschie - *Gleditsia tricanthos* "skyline"
Efeu - *Hedera helix*
Liguster - *Ligustrum vulgare*
Rote Heckenkirsche - *Lonicera xylosteum*
Hopfenbuche - *Ostrya carpinifolia*
Süß-Kirsche - *Prunus avium*
Trauben-Kirsche - *Prunus padus*
Lederblättrige Rose - *Rosa caesia*
Hecken-Rose - *Rosa corymbifera*
Wein-Rose - *Rosa rubiginosa*
Schwarzer Holunder - *Sambucus nigra*
Mehlbeere - *Sorbus aria*
Wolliger Schneeball - *Viburnum lantana*
Als Bodendecker in der Strauchpflanzung: Efeu - *Hedera helix* (Pflanzdichte 5 Stück / qm).



PLANZEICHEN

1. Art der baulichen Nutzung

WA Allgemeines Wohngebiet / Vorhaben

2. Maß der baulichen Nutzung

GRZ₁ 0,4 GRZ 1 - Grundflächenzahl Gebäude

GRZ₂ 0,8 GRZ 2 - Grundflächenzahl incl. Anlagen gem. § 19 Abs. 4 BauNVO

⓪,7 GFZ - Geschossflächenzahl

II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

3. Bauweise, Baugrenze

--- Baugrenze

☐ überbaubare Grundstücksfläche
☐ nicht überbaubare Grundstücksfläche

4. Verkehr

▼ Ein- und Ausfahrt

5. Anpflanzung von Bäumen

○ anzupflanzender Baum

⊖ Fläche zum Anpflanzen einer Hecke

6. Sonstige Planzeichen

☐ St Fläche für Stellplätze, Carports, Müllsammelstellen und Fahrradabstellplätze

☐ Fläche für Versorgungsanlagen gem. § 14 Abs. 2 BauNVO

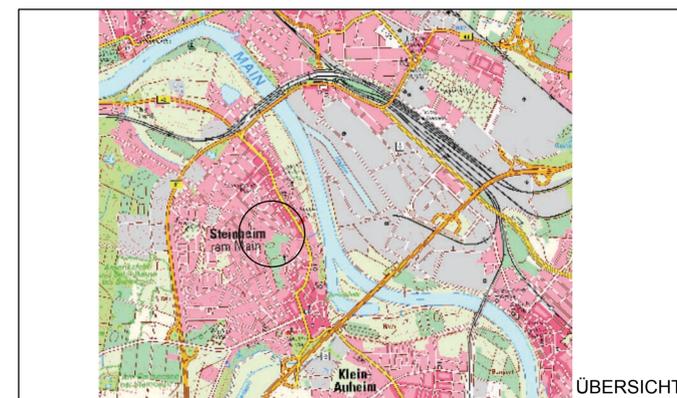
☐ Leitungsrecht zu Gunsten der Stadt Hanau

■ Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

☐ vorhandene Bebauung

☐ vorhandene Flurstücksgrenze

<h1>Hanau</h1> <p>Brüder Grimm-Stadt</p>	<p>Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 41</p> <p>"Betreutes Seniorenwohnen Kreuzweg"</p>
RECHTSGRUNDLAGEN	
<p>Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), das durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722) geändert worden ist, in Verbindung mit der Bauuntersuchungsverordnung i.d.F. vom 23. Januar 1990 (BGBl. I, S. 132), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist, der Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I, S. 58) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I, S. 1509), sowie der Hessischen Bauordnung (HBO) in der Fassung vom 15. Januar 2011 (GVBl. I, S. 46, 180), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 30. November 2015 (GVBl. S. 457).</p>	
KATASTERVERMERK	
<p>Für die Planzeichnung wurden die Katasterdaten für die Stadt Hanau, Stand Februar 2017 verwendet. Datengrundlage: Hessische Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation. An den zur Verfügung gestellten Daten wurden durch das Planungsbüro keine Veränderungen vorgenommen.</p>	
<p>Die Darstellungen der Grenzen und die Bezeichnungen der Flurstücke stimmen mit dem Nachweis des Liegenschaftskatasters mit Stand vom überein.</p>	
Hanau, den 30.01.2018 Vermessungsdirektor
VERFAHRENSVERMERKE	
<p>1. Aufstellungsbeschluss Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Hanau hat am 12.12.2016 das Satzungsverfahren für den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan gem. § 12 BauGB eingeleitet. Der Aufstellungsbeschluss wurde gem. § 2 (1) BauGB am 21.03.2017 ortsüblich bekannt gemacht.</p>	
<p>2. Frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB erfolgte in der Zeit vom 27.03.2017 bis einschließlich 21.04.2017. Die frühzeitige Behördenbeteiligung gem. § 4 (1) BauGB erfolgte durch Anschreiben vom 16.03.2017 und mit Fristsetzung bis einschließlich 21.04.2017. Am 29.03.2017 fand im Stadtplanungsamt in Hanau eine ergänzende Informationsveranstaltung (Scoping) statt.</p>	
<p>3. Auslegungsbeschluss Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Hanau hat in ihrer Sitzung am 26.06.2017 dem Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans zugestimmt und die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.</p>	
<p>4. Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB Die frühzeitige öffentliche Auslegung wurde gemäß § 3 (2) BauGB am 17.07.2017 ortsüblich bekannt gemacht, mit dem Hinweis, dass Äußerungen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können. Die Behördenbeteiligung gem. § 4 (2) BauGB erfolgte mit Anschreiben vom 19.07.2017 und Fristsetzung zum 31.08.2017. Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (2) BauGB erfolgte in der Zeit vom 25.07.2017 bis einschließlich 31.08.2017.</p>	
<p>5. Satzungsbeschluss Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Hanau hat den Bebauungsplan nach Prüfung der fristgemäß vorgebrachten Äußerungen in ihrer Sitzung am 06.11.2017 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 06.11.2017 als Satzung beschlossen.</p>	
Hanau, den 12.02.2018	gez. Kaminsky Oberbürgermeister
<p>Die ordnungsgemäße Durchführung der oben genannten Verfahrensschritte wird hiermit bestätigt.</p>	
Hanau, den 12.02.2018	gez. Kaminsky Oberbürgermeister
<p>Ausfertigung: Es wird bestätigt, dass der Planinhalt unter Beachtung der vorstehenden Verfahrensschritte mit den Beschlüssen der Stadtverordnetenversammlung übereinstimmt.</p>	
Hanau, den 12.02.2018	gez. Kaminsky Oberbürgermeister
<p>Der Beschluss des Bebauungsplanes nach § 10 Abs. 1 BauGB und der Beschluss der örtlichen Bauvorschriften wurden am 19.02.2018 im Hanauer Anzeiger öffentlich bekannt gemacht.</p>	
Hanau, den 01.03.2018	gez. Kaminsky Oberbürgermeister
<p>Die öffentliche Auslegung des Beschlusses des Bebauungsplanes und des Beschlusses der örtlichen Bauvorschriften erfolgte aufgrund der Bekanntmachung vom 19.02.2018 in der Zeit vom 20.02.2018 bis 28.02.2018 im Technischen Rathaus, Hessen-Homburg-Platz 7, Stadtplanungsamt, Zimmer 2.16. Der Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften wurden damit rechtskräftig am: 19.02.2018</p>	
Hanau, den 01.03.2018	gez. Kaminsky Oberbürgermeister



Anlage zum Durchführungsvertrag

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 41 „Betreutes Seniorenwohnen Kreuzweg“, Stadt Hanau, Stadtteil Steinheim

Projekt: Betreutes Seniorenwohnen Kreuzweg, Hanau-Steinheim

Planungsstand: Entwurf Sept 2017

Vorhabenbeschreibung

Es ist geplant, in Hanau-Steinheim eine Wohnanlage für „Betreutes Seniorenwohnen“ zu errichten. Das Grundstück grenzt unmittelbar an das Burggarten-Gelände und soll über eine private Stichstrasse vom Kreuzweg aus erschlossen werden.

Die Wohnanlage besteht aus einem zusammenhängenden Baukörper mit 2 Vollgeschossen und einem Staffelgeschoss mit Flachdach. Im östlichen Bereich sind in Überleitung zu den benachbarten Gartengrundstücken bewusst niedrige, d.h. 2-geschossige Wandhöhen vorgesehen.

Das Gebäude bildet einen geschützten Innenhof aus, an dem auch der Haupteingang gelegen ist. Vom dortigen Treppenhaus mit Aufzug werden alle Wohnungen über Laubengänge barrierefrei erschlossen. Im Erdgeschoss befindet sich ein Gemeinschaftsbereich für die Bewohner des Hauses.

Bei den geplanten 31 Wohneinheiten handelt es sich um 2-Zi-Wohnungen und 3-Zi-Wohnungen mit Wohnflächen von ca. 55m² bis 90m². Jede Wohnung verfügt über einen entsprechenden Freisitz (Loggia oder Dachterrasse), die Einheiten im Erdgeschoss zudem über Gartenanteile.

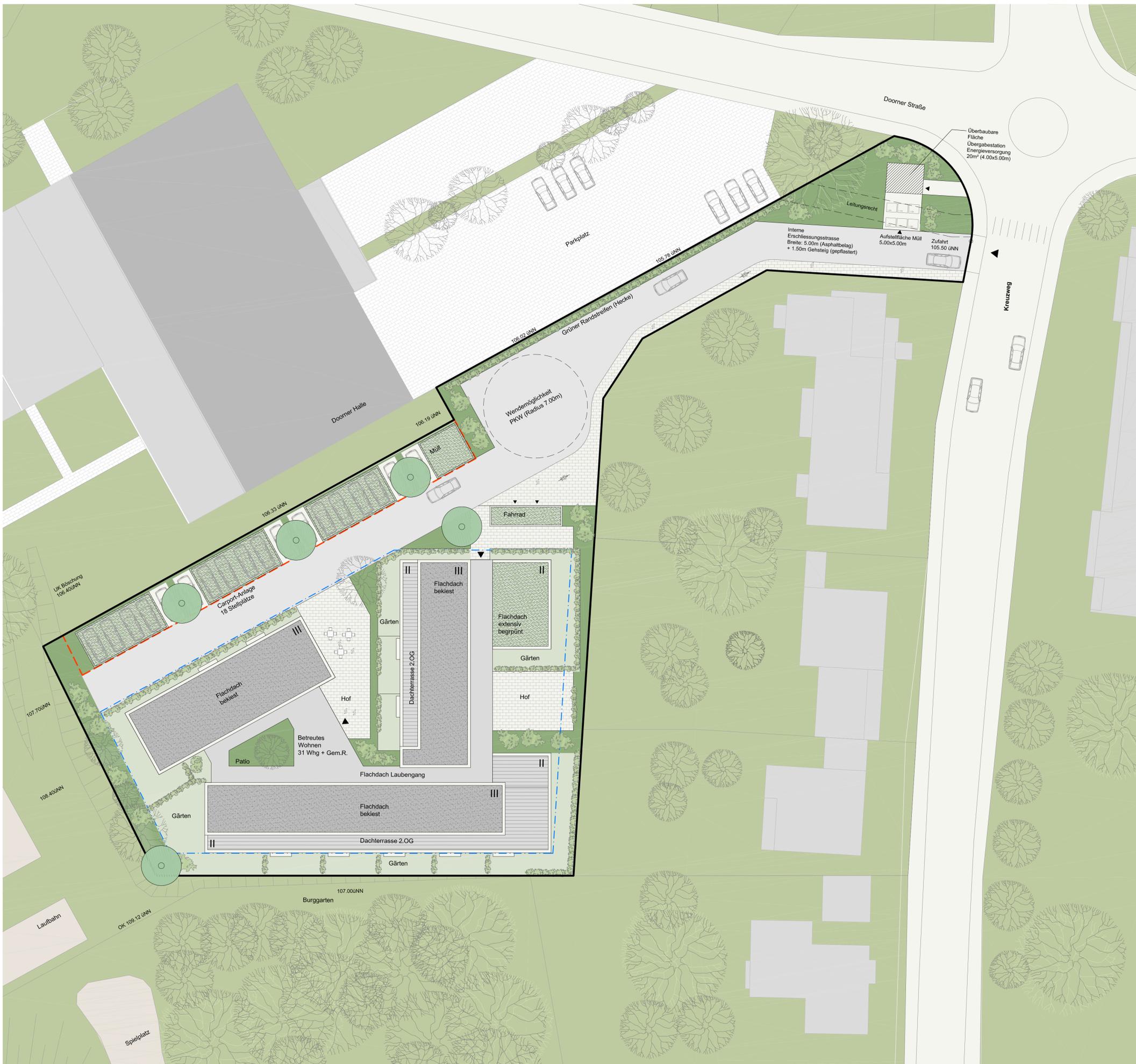
Die Wohnungen sind ausschließlich zur Nutzung durch Personen bestimmt, von denen je Wohnung mindestens eine Person entweder mindestens 60 Jahre alt oder zu mindestens 50% schwerbehindert im Sinne des Sozialgesetzbuches IX ist.

Das Gebäude soll aufgrund der Bodenverhältnisse nicht unterkellert werden. Abstellräume für die Wohnungen sowie notwendige Nebenräume (Technik, Hausmeister etc.) werden in die oberirdischen Bauteile integriert.

Im nördlichen Bereich des Grundstücks ist als Nebenanlage eine Spange mit Stellplätzen und Carports vorgesehen. Abstellbereiche für Fahrräder und Müll sollen in diese Struktur integriert werden. Die Anzahl von baurechtlich mindestens 16 PKW-Stellplätzen entspricht einem Stellplatzfaktor von 0.5 Stp. pro Wohneinheit.

Auf die hochwertige Gestaltung der Freiflächen im Sinne einer Aufenthaltsqualität soll besonderes Augenmerk gerichtet werden. Neben den privat genutzten Gartenanteilen sollen die Hofbereiche sorgfältig angelegt und bepflanzt werden.

FWD Hausbau- und Grundstücksgesellschaft mbH, Dossenheim
BilgerFellmeth Architekten BDA, Frankfurt am Main



- LEGENDE**
- Nachbargrundstücke
 - Hof Betreutes Wohnen Wohnwege, Gehsteig Pflasterbelag (versickerungsfähig)*
 - gemeinschaftliche Grünfläche WEG Betreutes Wohnen
 - private Grünfläche (Gartenanteil)
 - interne Erschließungsstrasse Asphalt- oder Pflasterbelag
 - Dachfläche Flachdach bekies
 - Dachfläche Flachdach extensiv begrünt
 - Dachterrasse 2.OG
 - Fläche für Stellplätze gemäß B-Plan
 - Baugrenze gemäß B-Plan
 - Grundstücksgrenze bzw. Geltungsbereich B-Plan (Fl.St. 700/40)
 - Neupflanzung Bäume gemäß B-Plan
 - ca. Standorte Baumbestand bzw. mögliche Neupflanzung auf Grundstück

* der dargestellte gepflasterte Bereich kann ggf. durch Begrünung ergänzt oder ersetzt werden.

PROJEKT BETREUTES SENIORENWOHNEN KREUZWEG
Kreuzweg 48, Fl.St. 700/40, 64356 Hanau - Steinheim

BAUHERR FWD HAUSBAU- UND GRUNDSTÜCKS GmbH
Gerhart-Hauptmann-Straße 28
69221 Dossenheim

ARCHITEKTEN BILGER FELLMETH
Rüsterstraße 1 60325 Frankfurt am Main
Tel 069 972 669 01 Fax 069 972 669 02
www.bilgerfellmeth.com mail@bilgerfellmeth.com

ZEICHNUNG: Vorhabenplanung - Freiflächen und Dachaufsicht
ZEICHNUNG NR.: FD-01
PHASE: Bauantrag
MASSSTAB: 1:200
BLATTFORMAT: A1
DATUM: 15.09.2017
GEZ: CF
INDEX:
LEGENDE: ± 0,00 = 106,50 üNN

BRH beziehen sich auf OK FFB

DATUM, UNTERSCHRIFT

ARCHITEKT

BAUHERR





Ansicht Süden



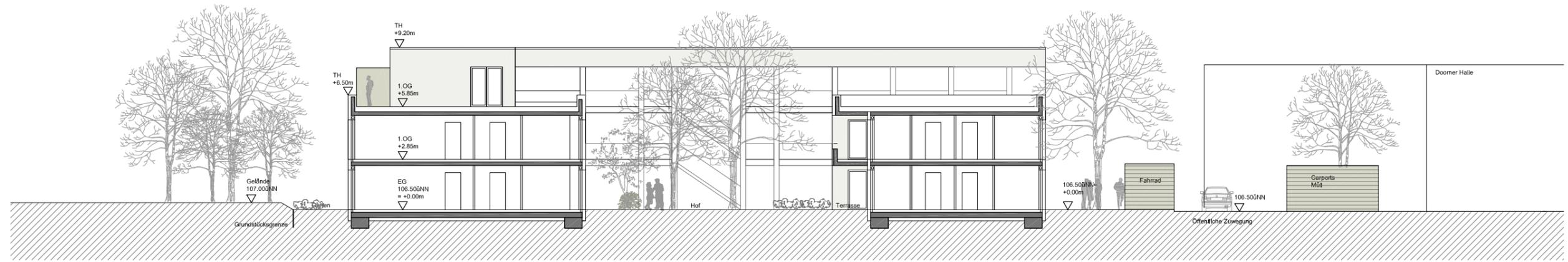
Ansicht Norden



Schnittansicht Westen



Ansicht Osten



Schnitt A-A



Illustration: Projektvision, Tiefenbronn