

## **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. 41 „Betreutes Seniorenwohnen Kreuzweg“

## **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**

- 1.1 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.

- 1.2 Die gem. § 4 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO ausnahmsweise zulässigen sonstigen nicht störenden Gewerbebetriebe sind allgemein zulässig (§ 1 Abs. 6 BauNVO).
- 1.3 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).
- 1.4 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).
- 1.5 Mit Loggien und Balkonen darf die Baugrenze bis zu 80 cm überschritten werden. (§ 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB)
- 1.6 Die Gebäudehöhe wird auf 117 m üNN begrenzt.
- 1.7 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 Fahrradabstellplätze 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 Fahrradabstellplätze einschließlich der hierzu notwendigen Überdachungen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB)

- 1.8 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** gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a + b BauGB

- 2.1 Die nicht baulich genutzten Flächen sind zu begrünen, wobei vorhandene Gehölze möglichst zu erhalten und bei Abgang durch standortgerechte Gehölze zu ersetzen sind.
- 2.2 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.
- 2.3 Hof- und Wegeflächen sind dauerhaft wasserdurchlässig zu befestigen.
- 2.4 Die Flachdächer der Carports am Nordrand und das Flachdach des zweigeschossigen Gebäudeteils im Nordosten, welches nicht als Dachterrasse bzw. begehbare 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.
- 2.5 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 erforderlich werdenden Ersatzpflanzungen angerechnet werden, die sich durch Rodungen ergeben können.
- 2.6 In der zeichnerisch festgesetzten Fläche zum Anpflanzen einer Hecke entlang der nördlichen Grundstücksgrenze ist eine Hainbuchenhecke anzupflanzen.

## **3. Bauordnungsrechtliche Vorschriften** gem. § 81 HBO in Verbindung mit § 9 Abs. 4 BauGB

- 3.1 Die Höhe neu errichteter Einfriedungen ist im WA-Gebiet auf max. 1,60 m zu begrenzen.  
Zulässig sind Laubgehölzhecken und transparente Zäune.
- 3.2 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: Baufeldeinrichtung: Klare Abgrenzung des Baufeldes, Beeinträchtigungen außerhalb des Baufeldes durch Befahren, Materialablagerungen, Verschmutzungen, etc. sind zu unterlassen.
- V2: Rodung von Gehölzen, Brombeergebüschen, 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 Streuauflage) 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-Niederdruckdampflampen 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 Einlaufrinnen, 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 fledermaustauglich 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**

- 5.1 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 Entsorgungsleitungen sind ausreichende Pflanzabstände einzuhalten, damit Auswechslungen oder Reparaturen dieser Anlagen vorgenommen werden können.

Arbeiten im Bereich vorhandener Erdkabel sind mit den Versorgungsträgern abzustimmen.

Besonders hingewiesen wird in diesem Zusammenhang auf die in den angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen verlegten Ver- und Entsorgungsleitungen, die z.T. nur eine geringe Überdeckung haben.

- 5.3 Es besteht grundsätzlich die Möglichkeit, dass bei Ausschachtungen bislang unbekanntes Altablagerungen, 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 angetroffene 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 Löschwassermenge, 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 sondierfähig sein sollte (z.B. wg. Auffüllungen, Versiegelungen oder sonstigen magnetischen Anomalien), sind aus Sicherheitsgründen weitere Kampfmittelräummaßnahmen vor bodeneingreifenden Bauarbeiten erforderlich.

## 6. **Vorschlagsliste – einheimische und standortgerechte Gehölze**

Feld-Ahorn - *Acer campestre*  
Säulenförmiger Spitzahorn - *Acer platanoides* "Columnare"  
Purpurerle - *Alnus x spaethii*  
Hainbuche - *Carpinus betulus*  
Säulenhainbuche - *Carpinus betulus* "fastigiata"  
Kornelkirsche - *Cornus mas*  
Roter Hartriegel - *Cornus sanguinea*  
Hasel - *Corylus avellana*  
Baumhasel - *Corylus colurna*  
Weißdorn - *Crataegus spec.*  
Pfaffenhütchen - *Euonymus europaea*  
dornenlose 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).