

STADT HANAU
Stadtteil Steinheim



**Vorhabenbezogener Bebauungsplan/VEP Nr. 42 „Karl-
Kirstein-Straße“**

Textliche Festsetzungen
- Satzung -

Stand: 01.11.2019

Planungsgemeinschaft Urban Concept & Werneke, Friedrichstr. 35, 63450 Hanau

A. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN NACH BAUPLANUNGSRECHT

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

1.1. Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis WA 5 sind Wohngebäude, die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden sowie Anlagen für soziale, gesundheitliche Zwecke allgemein zulässig (§ 4 Abs. 2 BauNVO).

Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe und Anlagen für Verwaltungen (§ 4 Abs. 3 Nr. 1 bis 3 BauNVO) können ausnahmsweise zugelassen werden (§ 4 Abs. 3 BauNVO).

Räume für freie Berufe sind gem. § 13 BauNVO in Allgemeinen Wohngebieten zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

2.1. Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO)

Bezugspunkt für die Höhenermittlung der Traufhöhen ist die Oberkante der erschließungstechnisch zugeordneten fertig gestellten Straße (OKS) auf Höhe des Gebäudeeingangs.

Für die Baugebiete WA 1 bis WA 5 ist die zulässige Zahl der Vollgeschosse im Planbild festgesetzt. Im WA 3 ist eine III-Geschossigkeit zulässig, wenn das 3. Geschoss maximal 90% der Fläche des darunterliegenden Geschosses einnimmt.

2.2. Zulässige Grundfläche (§ 19 BauNVO)

In den Allgemeinen Wohngebieten WA 2 bis WA5 darf die zulässige Grundfläche gem. § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO durch Flächen für Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bei der GRZ2 bis zu einem Wert von 0,8 überschritten werden.

Terrassen werden nur auf die GRZ2 angerechnet.

Tiefgaragen sind in der GRZ2 anzurechnen.

Der auf der Südseite der geplanten Lärmschutzwand erforderliche Revisionsweg ist nicht als befestigte Fläche anzurechnen.

Für die Gebiete WA2 bis WA5 darf in der Summe aller Grundstücke ein Gesamtwert der GRZ2 von 0,6 nicht überschritten werden.

In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 ist eine Überschreitung der festgesetzten GRZ durch die o.g. Anlagen in der Summe aller Grundstücke bis zu einer GRZ2 von 0,8 zulässig.

Die Grundfläche GRZ1 muss in Bezug auf die Gesamtfläche des Allgemeinen Wohngebietes WA 1 - WA 5 das zulässige Maß der baulichen Nutzung die Obergrenzen des § 17 Abs. 1 BauNVO einhalten (GRZ: 0,4).

3. Flächen für Nebenanlagen sowie Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)

3.1. Stellplätze, Garagen, Carports, Müllbehälter/-boxen, Fahrradstellplätze, Terrassen

Außerhalb der zeichnerischen Darstellung für Nebenanlagen sind keine weiteren Nebenanlagen zulässig.

3.2. Tiefgaragen

Tiefgaragen sind nur in den überbaubaren und als TG bezeichneten Flächen für Nebenanlagen zulässig.

3.3. Nebenanlagen auf Fläche mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht

Auf den mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht belasteten Flächen sind außer Stellplätzen und Carports keine weiteren Nebenanlagen zulässig.

4. Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

In den Allgemeinen Wohngebieten WA 2 bis WA 5 ist je Doppelhaushälfte maximal eine Wohneinheit zulässig.

5. Flächen für Versorgungsanlagen und Abwasserbeseitigung, einschließlich der Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 und 14 BauGB i. V. m. § 14 Abs. 2 BauNVO)

5.1. Versorgungsanlagen

In den im zeichnerischen Teil festgesetzten Flächen für Versorgungsanlagen sind die der Zweckbestimmung entsprechenden Versorgungsanlagen ohne Grenzabstand allgemein zulässig. Alle Versorgungleitungen sind gemäß dem Stand der Technik unterirdisch zu verlegen.

6. Grünflächen und Flächen für das Anpflanzen oder mit Bindung/Erhaltung für/von Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und 25 BauGB)

6.1. Öffentliche Grünfläche

Die Grünfläche ist gemäß den Darstellungen des Freiflächenplans (s. Anlage zum Durchführungsvertrag) anzulegen, dauerhaft zu erhalten und zu pflegen.

6.2. Straßenbegleitgrün

Die Bäume im öffentlichen Straßenraum sind mit einer Baumschulqualität von mind 16/18cm (Stammumfang) zu liefern und mit Baumscheiben in einer Größe von 6 m² und 12 m³ auszuführen. Die im Plan dargestellten Standorte sind unverbindlich; die Anzahl der Bäume ist verbindlich.

6.3. Private Grünflächen

Die Grundstücksfreiflächen, die nicht der Erschließung der Gebäude sowie der Stellplätze, Carports, Tiefgaragen und Nebenanlagen dienen, sind grünordnerisch anzulegen, zu pflegen und dauerhaft zu unterhalten. Die Gärten sind durch Gehölze, Stauden, Gräser, Zwiebelpflanzen und Rasenflächen reichhaltig zu strukturieren.

An der nordöstlichen Grundstücksgrenze des Plangebiets ist eine Hecke aus heimischen Gehölzen (max. 1,50 m) gem. Pflanzliste (s. HINWEISE) zu errichten, zu pflegen und dauerhaft zu unterhalten.

6.4. Begrünung Tiefgarage

Die nicht überbauten Flächen der Tiefgaragen sind mit einer intensiven Dachbegrünung mit einer Substratstärke von mind. 50 cm zu gestalten, zu pflegen und dauerhaft zu unterhalten.

6.5. Dachbegrünung

Flachdächer und flach geneigte Dächer bis zu einer Dachneigung von 10° von Wohngebäuden, Nebenanlagen, Carports, Garagen und der Nahwärmezentrale sind extensiv zu begrünen. Der Schichtaufbau muss eine Mindeststärke von 8 cm aufweisen.

7. Flächen für Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen i. S. d. Bundes-Immissionsschutzgesetzes sowie die zum Schutz, zur Vermeidung oder Minderung solcher Einwirkungen zu treffenden baulichen und sonstigen technischen Vorkehrungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

7.1. Aktive Lärmschutzmaßnahmen:

Entlang der B 45 und Teilen der Pfaffenbrunnenstraße ist gem. Planbild eine bis zu 6 m hohe Lärmschutzwand als aktive Schallschutzmaßnahme gem. Anlage 13 zum Schallschutzgutachten TÜV Nord v. 13.9.2017 Rev. 01 vom 10.12.2018 und Genehmigungsplanung v. 9.1.2019 zu errichten.

7.2. Passive Lärmschutzmaßnahmen:

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes werden Maßnahmen als Vorkehrung zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen i. S. d. BImSchG gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB beim Neubau bzw. baulichen Änderungen von Aufenthaltsräumen im Sinne von Ziffer 3.16, DIN 4109-1:2016-07 durch die Festsetzung von Lärmpegelbereichen (LPB) getroffen.

Innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind die Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen nach Ziff. 7.1 bis 7.4 der DIN 4109-1:2016-07 zu erfüllen.

Die Abgrenzung der Lärmpegelbereiche ist den Darstellungen der Anlagen 48 bis 57 des Schallschutzgutachten TÜV Nord, Nr. SEII-14/0172, v. 13.9.2017 zu entnehmen.

Beim Nachweis der Luftschalldämmung von Außenbauteilen muss der errechnete Wert für $R'_{w,ges}$ um den in DIN 4109-2:2016-07, Ziff. 5.3.2 (Sicherheitskonzept) in der Gleichung (46) festgelegten Sicherheitsbeiwert vermindert und erf. $R'_{w,ges}$ mit dem Summanden K_{al} korrigiert werden.

Die erforderlichen Schalldämmmaße $R'_{w,ges}$ und erf. $R'_{w,ges}$ sind in Abhängigkeit von der Raumnutzungsart und Raumgröße im bauaufsichtlichen Verfahren nachzuweisen.

Bei Aufenthaltsräumen in Wohnungen im Lärmpegelbereich IV und V und bei Räumen mit Schlaf-funktion im Lärmpegelbereich III sind zusätzlich fensterunabhängige schalldämmte Lüftungseinrichtungen vorzusehen.

7.3. Luftreinhaltung/Lärmemissionen

Gerüche und Lärm emittierende Anlagen (z. B. Mülltonnenplätze, Wasserpumpen, Luftwärmepumpen, Klimaanlage etc.) sind dem Stand der Technik entsprechend so aufzustellen, zu errichten und zu betreiben, dass es zu keinen Gesundheitsgefährdungen oder erheblichen Belästigungen durch Gerüche und/oder Lärm im Bereich schützenswerter Daueraufenthaltsräume nach DIN 4109 oder Daueraufenthaltsflächen kommt.

Das Geräusch Lärm emittierender Anlagen (Wasserpumpen, Luftwärmepumpen, Klimaanlage und ähnliche Anlagen) darf nicht tonimpulsartig oder tieffrequent sein.

Lärm emittierende Anlagen (Wasserpumpen, Luftwärmepumpen, Klimaanlage und ähnliche Anlagen) dürfen im Plangebiet nur betrieben werden, wenn im Sinne der TA Lärm der Beurteilungspegel die maßgeblichen Immissionsrichtwerte der TA Lärm um mindestens 6 dB(A) unterschreitet. Für die geplante Nahwärmezentrale ist im baurechtlichen bzw. immissionsschutzrechtlichen Verfahren durch ein Lärmgutachten des Anlagenbetreibers nachzuweisen, dass die Nahwärmezentrale die maßgeblichen Immissionsrichtwerte der TA-Lärm um mindestens 6 dB(A) unterschreitet.

8. **Beschränktes Baurecht (§ 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB)**

8.1. Vorhabenbezogener Bebauungsplan

Im Rahmen der festgesetzten Nutzungen sind nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger verpflichtet.

8.2. Zeitpunkt der Nutzungsaufnahme

Die Nutzung in den Allgemeinen Wohngebieten ist erst zulässig, wenn die festgesetzte aktive Schallschutzmaßnahme und die Gebäude 11 bis 30 (siehe folgende Abbildung) im Rohbau einschließlich dem Einbau der Fenster, der Türen und dem Schließen der Dachhaut als "errichtet" im Sinne dieser Festsetzung gelten.



B. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN NACH BAUORDNUNGSRECHT

(§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 91 HBO)

1. Geländehöhe (§ 2 Abs. 6 HBO)

Die OK des geplanten Geländes wird als Geländeoberfläche festgesetzt. Bei der Tiefgarage gilt die OK der fertiggestellten Dachbegrünung als Geländeoberfläche.

2. Abstandsfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB i. V. m. § 6 Abs. 11 HBO)

In den Allgemeinen Wohngebieten WA2 bis WA5 beträgt das Maß der Tiefe der Abstandsfläche zwischen Doppelhäusern und Häusergruppen $H = 3$ m. Diese Regelung gilt nur für Gebäude, die innerhalb des Plangebiets (Geltungsbereich) errichtet werden.

Die Dämmung von Gebäuden an der Grundstücksgrenze darf diese überschreiten.

3. Dachform (§ 91 Abs. 1 Nr. 1 HBO)

In den Allgemeinen Wohngebieten ist als Dachform nur das Flachdach zulässig.

4. Stellplätze (§ 91 Abs. 1 Nr. 4 sowie § 60 Abs. 1 HBO)

Abweichend von den Vorgaben der jeweils aktuellen Stellplatzsatzung der Stadt Hanau sind in den Gebieten WA2 bis WA5 gefangene Stellplätze zulässig.

Doppelparker an der Grundstücksgrenze sind in den gekennzeichneten Bereichen zulässig.

5. Gestaltung der Fläche mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (§ 91 Abs. 1 Nr. 3 und 5)

Innerhalb der im zeichnerischen Teil festgesetzten oder als Hinweis dargestellten Fläche mit Geh-, Fahr-, und Leitungsrechten sind keine Bepflanzungen mit Bäumen und Sträuchern zulässig.

6. Einfriedung (§ 91 Abs 1 Nr.3 HBO)

Einfriedungen an der nordöstlichen Baugebietsgrenze, zu den Grundstücken der Johannes-Neeb-Straße, sind - neben den ortsüblichen Einfriedungen nach Nachbarschaftsrecht - auch als bis zu 2m hohe Stabgitterzäune, Maschendrahtzäune oder Sichtschutzzaun, Farbe nach Wahl des Eigentümers, zulässig.

7. Gestaltung Standplätze von Müllräumen und Müllsammelbehältern (§ 91 Abs 1 Nr.3 HBO)

Standplätze von Müllsammelbehältern sind durch Laubgehölze abzuschirmen, oder durch Materialien abzuschirmen, die in Farbgebung und Material dem Hauptgebäude entsprechen.

Die Höhe der Abschirmung muss mindestens der Höhe des höchsten Sammelbehälters entsprechen, darf bei einer baulichen Anlage maximal jedoch 30cm höher als der höchste Sammelbehälter sein.

C. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN (§ 9 Abs. 6 BauGB)

1. Artenschutz (§ 39 BNatSchG)

Baumfällungen und Gebüschrodungen sind aus Gründen des Artenschutzes nur im Zeitraum vom 01. Oktober bis zum 28. Februar durchzuführen (§ 39 Abs. 5 Satz 2 BNatSchG).

2. Denkmalschutz (§ 20 Hess. Denkmalschutzgesetz)

Bei Erdarbeiten auftretende Zeugnisse vor- und frühgeschichtlicher Siedlungstätigkeit, wie z. B. Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen, Scherben, Steingeräte, Skelettreste etc. sind die

Untere Denkmalschutzbehörde – Bodendenkmalpflege - der Stadt Hanau und das Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Abteilung Archäologische Denkmalpflege, unverzüglich zu benachrichtigen.

Funde und Fundstellen sind in unverändertem Zustand und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen.

3. Bauverbotszone B 45 (§ 9 Abs. 1 FStrG)

Der Abstand der Baugrenze der Baugebiete zum Fahrbahnrand der B 45 beträgt mind. 20 m. Innerhalb dieser Bauverbotszone dürfen laut § 9 Abs. 1 FStrG in einer Entfernung bis zu 20 m, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn, Hochbauten jeder Art sowie bauliche Anlagen, die außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrten über Zufahrten oder Zugänge an Bundesstraßen unmittelbar oder mittelbar angeschlossen werden sollen, nicht errichtet werden.

Die oberste Landesstraßenbehörde (Hessen Mobil Straßen- und Verkehrsmanagement) kann laut § 9 Abs. 8 FStrG im Einzelfall Ausnahmen von den Verboten zulassen. Ausnahmen sind bei Hessen Mobil mit Einreichung der entsprechenden begründeten Unterlagen zu beantragen und unterliegen der Einzelfallprüfung. Die Errichtung einer Lärmschutzwand ist mit einem Mindestabstand von 8,0 m zum Fahrbahnrand der B 45 ausnahmsweise zulässig.

Der Revisionsweg zwischen Lärmschutzwand und Fahrbahn ist ausnahmsweise zulässig und bis zum Anschluss an die Pfaffenbrunnenstraße fortzuführen.

D. HINWEISE

1. Bodenschutz, Altlasten

Erdarbeiten in kritischen Bereichen sind gutachterlich zu begleiten und zu dokumentieren. Die Dokumentation ist der Bodenschutzbehörde und der Stadt Hanau vorzulegen. Bei Erdarbeiten ist auf besondere Auffälligkeiten im Boden und Grundwasser zu achten.

Sofern Altlasten, schädliche Bodenverunreinigungen oder Grundwasserverunreinigungen festgestellt werden, sind diese dem Regierungspräsidium Darmstadt, Abt. Arbeitsschutz und Umwelt, Frankfurt, unverzüglich mitzuteilen.

Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass bei Baumaßnahmen in Bereichen, die nach Bundesbodenschutzgesetz keiner Sanierung bedürfen, Bodenaushub angetroffen wird, der nach abfallrechtlicher Bestimmung zu entsorgen ist.

Sollten im Rahmen von Baumaßnahmen Kampfmittel vorgefunden werden, ist der Kampfmittelräumdienst beim Regierungspräsidium Darmstadt umgehend zu kontaktieren.

2. Wasserhaltung

Sofern Grundwasserhaltungen in den Bauphasen der Kanäle und Einzelgebäude erforderlich werden, sind hierfür wasserrechtliche Erlaubnisse nach §§ 8ff Wasserhaushaltsgesetz bei der Unteren Wasserbehörde des Main-Kinzig-Kreises zu beantragen.

3. Wasserrechtliche Verfahren

Alle grundwasserrelevanten Maßnahmen bedürfen einer wasserrechtlichen Erlaubnis nach §§ 8ff Wasserhaushaltsgesetz beim Main-Kinzig-Kreis. Antragsstelle ist die Untere Wasserbehörde beim Main-Kinzig-Kreis.

4. Müllräume und Müllbehälter-Standplätze

Die Vorschriften und Hinweise zu Müllräumen und Müllbehälter-Standplätzen der Stadt Hanau (Hanau Infrastruktur Service, Abt. Abfallwirtschaft/Straßenreinigung) sind bei den baurechtlichen Verfahren zu beachten.

5. Ersatzpflanzungen

Die im Bebauungsplan festgesetzte Anzahl von Bäumen ist bei der Berechnung der Ersatzpflanzungen für zu rodende Bäume anzurechnen.

Für die dauerhafte Heckenpflanzung an der nordöstlichen Grundstücksgrenze sind Arten aus der folgenden Pflanzenliste (wahlweise) zu verwenden:

- Hainbuche (*Carpinus betulus*)
- Rotbuche (*Fagus sylvatica*)
- Eibe (*Taxus baccata*)

6. Einsicht DIN-Vorschriften u. ä.

Die DIN-Vorschriften, Satzungen u.ä., auf die im Bebauungsplan verwiesen wird, werden bei der Verwaltungsstelle, bei der auch der Bebauungsplan eingesehen werden kann, zur Einsicht bereitgehalten.

7. Emissionen seitens der Bundesstraße 45

Hessen Mobil als obere Landesbehörde übernimmt keinerlei Forderungen hinsichtlich Lärm-, Abgas- und Erschütterungsschutz, auch zu keinem späteren Zeitpunkt.

Anlagen