

STADT HANAU



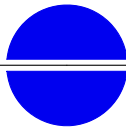
Vorhabenbezogener Bebauungsplan/VEP Nr. 43 „Hochstädter Landstraße“

Textliche Festsetzungen - Satzungsfassung -

Stand: 10.12.2018



URBAN CONCEPT GmbH
&
PLANUNGSBÜRO RALF WERNEKE
HANAU



ARCHITEKTUR & LANDSCHAFT

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 sind Wohngebäude, die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden sowie Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke allgemein zulässig (§ 4 Abs. 2 BauNVO).

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 i.V.m. § 9 Abs. 3 S. 1 BauGB)

2.1. Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO)

In dem Allgemeinen Wohngebiet WA 1 wird die maximale Gebäudehöhe (First) bzw. Gesamthöhe definiert.

Für WA 1 ist eine absolute Gesamthöhe von 119 üNN zulässig.

Im WA 2 wird eine maximale Traufhöhe TH (als Höchstmaß) festgesetzt.

Als Bezugshöhe für die Traufe gilt das oberste fertiggestellte Geschoss / Staffelgeschoss.

Die Traufhöhe ist die Höhe des Schnittpunktes zwischen der Außenkante des Mauerwerks und der Oberkante der Dachhaut.

Eine Überschreitung der Traufhöhe durch untergeordnete technische Einrichtungen (Schornstein, Aufzugsüberfahrt, Blitzableiter, Antennen etc.) ist zulässig.

Bei zulässiger zweigeschossiger Bebauung (zuzgl. Staffelgeschoss) beträgt die maximale Traufhöhe 114,5 üNN.

Bei zulässiger dreigeschossiger Bebauung (zuzgl. Staffelgeschoss) beträgt die maximale Traufhöhe 117,5 üNN.

2.2. Zulässige Grundfläche (§ 19 BauNVO)

Das Maß der baulichen Nutzung im Plangebiet wird gem. § 17 Abs. 1 BauNVO durch die Grundflächenzahl GRZ I als Obergrenze festgesetzt. Die GRZ I liegt im gesamten Plangebiet bei 0,4.

Die zulässige Grundflächenzahl (GRZ I) darf in allen Gebieten nach § 19 Abs. 4 BauNVO durch Grundflächen von Garagen, Stellplätzen, Zufahrten, Zugänge, Nebenanlagen (§ 14 BauNVO) im WA 1 bis zu einer Grundflächenzahl (GRZ II) von 0,7; im WA 2 bis zu einer Grundflächenzahl (GRZ II) von 0,6 überschritten werden.

Im WA 2 kann nach § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO die zulässige Grundflächenzahl II bei erdüberdeckten Tiefgaragen zusätzlich bis 0,8 überschritten werden (GRZ III: 0,8).

Der auf der Nordseite der geplanten Lärmschutzwand erforderliche Revisionsweg, die befestigten Flächen für die Feuerwehr sowie die nördlich der Lärmschutzwand (angrenzend) gelegene

Fläche für Nebenanlagen sind nicht als versiegelte Flächen anzurechnen.

2.3. Vollgeschosse / Geschossflächenzahl (§ 20 BauNVO)

WA 1 weist III Vollgeschosse zuzüglich Keller (Bestand) auf. Das Kellergeschoss ist trotz Vollgeschoss nicht auf die GFZ anzurechnen, sofern nicht auch nur teilweise Aufenthaltsräume darin vorhanden sind.

Im WA 2 ist eine Geschossigkeit von II bzw. III festgesetzt. Kellergeschosse und Tiefgaragen sind trotz Vollgeschoss nicht als solches anzurechnen und bleiben bei der GFZ ungeachtet.

Über dem obersten Vollgeschoss ist ein weiteres Nichtvollgeschoss als Staffelgeschoss zulässig.

Die Geschossflächenzahl (GFZ) ist im WA 1 als Höchstmaß mit 1,2 festgesetzt. Im WA 2 ist eine GFZ als Höchstmaß von 1,0 zulässig.

3. Flächen für Nebenanlagen sowie Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB §§ 12 und 14 BauNVO)

3.1. Stellplätze und Nebenanlagen

In den Allgemeinen Wohngebieten sind Stellplätze und ihre Zufahrten, Carports, Garagen, Garagen als Doppelparker, Mülltonnenstellplätze, Mülltonnenabholplätze und Fahrradabstellplätze innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sowie innerhalb der gekennzeichneten Bereiche (Fläche für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen, Garagen als Doppelparker und Gemeinschaftsanlagen nach § 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB) zulässig.

Garagen als Doppelparker sind ausschließlich entlang der Lärmschutzwand zulässig.

Balkone, Loggien, etc. sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sowie innerhalb der gekennzeichneten Flächen für Nebenanlagen zulässig (siehe Planbild Gebäude 3).

Stellplätze können ohne Grenzabstand errichtet werden.

3.2. Tiefgaragen

Tiefgaragen sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und in den bezeichneten Flächen für Nebenanlagen zulässig.

3.3. Untergeordnete Nebenanlagen – Kleintierhaltung etc.

Nach § 14 Abs. 1 S. 3 BauNVO sind untergeordnete Nebenanlagen im Plangebiet, die der Kleintierhaltung und Einrichtung zur Haltung bzw. zur Zucht von Tieren - auch Kleintieren- und Bienen dienen, unzulässig.

4. 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 sowie § 9 Abs. 1 Nr. 23 b BauGB)

4.1. Fläche mit Zweckbestimmung Elektrizität

Auf den gekennzeichneten Flächen ist eine Transformatorenstation mit einem Grenzabstand kleiner 3 m zulässig.

4.2. Versorgungsanlagen

Die der Versorgung des Baugebiets mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienenden Anlagen sind im gesamten Plangebiet innerhalb und außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Gleiches gilt für erzeugende Anlagen.

5. Führung von Versorgungsleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

Alle Ver- und Entsorgungsleitungen sind dem Stand der Technik gemäß 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. Bestandsbäume

Die zum Erhalt festgesetzten Bäume sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Abgängige Bäume sind durch standortgerechte Bäume standortnah zu ersetzen und dauerhaft zu erhalten.

6.2. Anpflanzung Bäume

Pro 300 m² nicht überbauter und unbefestigter Fläche innerhalb des Geltungsbereichs, nördlich der Lärmschutzwand, ist ein Laubbaum mit einem Stammumfang von 18/20 cm in 1 m Höhe und einem Baumquartier von 9 m³ zu pflanzen.

Die erdüberdeckten Bereiche der Tiefgaragen sowie Bestandsbäume sind mit anzurechnen. Anpflanzungen, die im Rahmen der Stellplatzsatzung erfolgen, bleiben an dieser Stelle unbeachtet.

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 Freiflächen sind durch Gehölze, Stauden, Gräser, Zwiebelpflanzen und Rasenflächen reichhaltig zu strukturieren.

6.4. Privater Spielplatz

Der private Spielplatz ist dauerhaft zu unterhalten.

6.5. Begrünung Tiefgarage

Die nicht überbauten Flächen der Tiefgaragen sind mit mind. 50 cm Erdsubstrat anzudecken. Die Erdüberdeckung beträgt im Mittel mind. 80 cm.

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. Aktiver Schallschutz

Entlang der Gleisanlage ist gemäß Planbild eine 190 m lange Lärmschutzwand als aktive Schallschutzmaßnahme zu errichten. Die Lärmschutzwand hat eine Höhe von 6 m, bezogen auf das Niveau der Schienenoberkante des Schienenverkehrsweges. Das Schalldämm-Maß der Schallschutzwand für den direkten Schalldurchgang muss mindestens $R_w \geq 25$ dB betragen. Die Schallschutzwand ist auf der Seite des Schienenverkehrsweges hochabsorbierend, d. h. mit einem Absorptionsverlust von $D \geq 8$ dB zu errichten.

7.2. Passiver Schallschutz

Für Schlaf- und Kinderzimmer der Neubauten ist sicherzustellen, dass durch Grundrissorientierung mindestens an einem geöffneten Fenster / einer geöffneten Fenstertür ein Beurteilungspegel von 60 dB(A) in der Nacht nicht überschritten wird.

Von dieser Grundrissorientierung kann abgewichen werden, wenn durch konkrete bauliche Maßnahmen sichergestellt ist, dass eine Reduzierung des Beurteilungspegels auf 55 dB(A) in der Nacht vor einem geöffneten Fenster / einer geöffneten Fenstertür von Schlaf- und Kinderzimmern nachweislich erreicht wird.

Alle übrigen Fenster / Fenstertüren in Schlaf- und Kinderzimmer mit Beurteilungspegeln oberhalb von 60 dB(A) in der Nacht, sind nur mit einem Drehbeschlag ohne Kippfunktion auszurüsten.

Die Beurteilungspegel sind der schalltechnischen Untersuchung KREBS+KIEFER, FRITZ AG, Nr. 20168033-VSS-4, Anhang 5.2, zu entnehmen.

Bei der Errichtung und Änderung von Gebäuden sind die Außenbauteile der schutzbedürftigen dem ständigen Aufenthalt von Personen dienenden Aufenthaltsräume mindestens entsprechend den Anforderungen der festgesetzten maßgeblichen Außenlärmpegel nach DIN 4109-1:2018-01 und DIN 4109-2:2018-1 auszubilden. Die erforderlichen Schalldämm-Maße sind in Abhängigkeit von der Raumnutzungsart und Raumgröße auf Basis der DIN 4109 nachzuweisen.

Die maßgeblichen Außenlärmpegel sind der schalltechnischen Untersuchung KREBS+KIEFER, FRITZ AG, Nr. 20168033-VSS-4, Anhang 8 und 9, zu entnehmen.

Bei der Errichtung von Gebäuden sind in allen Aufenthaltsräumen von Wohnungen (im Sinne der DIN 4109-1:2018-01) fensterunabhängige, schallgedämmte Lüftungseinrichtungen einzubauen.

Zur Sicherstellung ausreichend niedriger Innenpegel darf der Eigengeräuschpegel der Lüftungssysteme in Schlaf- und Kinderzimmern in einem Meter Abstand nicht mehr als 25 dB(A) betragen. Eine ausreichende Luftwechselzahl muss auch bei vollständig geschlossenen Fenstern gewährleistet sein.

7.3. Schallschutz Außenwohnbereiche

Zur Einhaltung des Beurteilungspegels von 62 dB(A) tags sind bei den Neubauten Schutzmaßnahmen an mit Gebäuden baulich verbundenen Außenwohnbereichen zu ergreifen. Als mögliche Maßnahmen hierfür kommen bspw. in Betracht: vorgehängte Glaselemente, Erhöhung der Brüstung an Balkonen, Loggien und Terrassen. Die Beurteilungspegel für den Außenwohnbereich sind der schalltechnischen Untersuchung KREBS+KIEFER, FRITZ AG, Nr. 20168033-VSS-4, Anhang 10, zu entnehmen.

7.4. Lärmemissionen

Lärmemittierende Anlagen wie z.B. Luftwärmepumpen, Klimaanlage, Küchendunstabzugsanla-

gen und vergleichbare Anlagen sind entsprechend dem Stand der Technik auf dem Gebiet des Lärm- und Erschütterungsschutzes zu errichten, zu betreiben und zu warten. Bei ihrem Betrieb verursachte Beurteilungspegel müssen mindestens 6 dB (A) unter dem Immissionsrichtwert der TA-Lärm für den Einwirkungsbereich nach Ziffer 2.2. TA –Lärm liegen.

Stationäre Anlage, wie z.B. Luftwärmepumpen, dürfen keine ton- und/oder impulshaltigen oder tieffrequente Geräusche erzeugen

7.5. Luftreinhaltung

Gerüche emittierende Anlagen (z. B. Mülltonnen,-, Küchendunstabzugsanlagen) sind nach dem Stand der Technik so zu errichten (z. B. Einhausung, Aufstellung entfernt schutzbedürftiger Daueraufenthaltsräume bzw. Daueraufenthaltsplätze) und zu betreiben, dass es zu keinen Gesundheitsgefährdungen oder erheblichen Belästigungen im Bereich schutzbedürftiger Daueraufenthaltsräume (Wohn-, Schlaf-, Kinderzimmer, Büros) und Daueraufenthaltsflächen (z. B. Balkone, Terrassen, Freisitze) kommt.

8. Planungen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Vögel:

Durch das Aufhängen von Nistkästen wird der Verlust der Fortpflanzungsstätten ausgeglichen. Die Nistkästen sind innerhalb des Geländes anzubringen. Vorzusehen sind fünf Nistkästen für baumbewohnende Brutvögel sowie fünf Nistkästen für Gebäudebrüter anzubringen.

Fledermäuse:

Zur Aufwertung des Raumes für Fledermäuse sind fünf selbstreinigende Fledermauskästen aufzuhängen.

Die Maßnahmen sind gem. § 9 Abs. 2 BauGB vor Beginn der Bauphase durchzuführen (CEF-Maßnahmen).

9. Beschränktes Baurecht (§ 9 Abs. 2 BauGB)

9.1. Vorhabenbezogener Bebauungsplan

Im Rahmen der festgesetzten Nutzungen sind nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger verpflichtet. Dieses gilt auch für mögliche Rechtsnachfolger.

9.2. Nutzungsaufnahme

Vor der Nutzungsaufnahme in den Gebäuden 1 bis 8 ist die aktive Lärmschutzmaßnahme, siehe Punkt 7.1 „Aktiver Schallschutz“ der Festsetzungen, zu errichten. Die Nutzungsaufnahme in einem der Gebäude 1 bis 3 darf, aufgrund der gegenseitigen berücksichtigten Abschirmwirkung der einzelnen Gebäude, erst erfolgen, wenn die Gebäude 2 bis 3 mindestens im Rohbau errichtet sind.

Die Nutzungsaufnahme in einem der Gebäude 4 bis 8 darf erst erfolgen, wenn die Gebäude 2 bis 8 mindestens im Rohbau errichtet sind.

10. Mit Geh- Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Fläche (§9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Die Belastung der Fläche mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht erfolgt zugunsten der Anlieger sowie der Ver- und Entsorger. Die Ausübung dieses Rechtes kann an Dritte übertragen werden.

Zugunsten der Deutschen Bahn AG wird ein Gehrecht an der Lärmschutzwand festgesetzt. Der Weg ist von jeglicher Vegetation / Bepflanzung freizuhalten.

B. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN NACH BAUORDNUNGSRECHT **(§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 91 HBO)**

1. Geländehöhe (§ 2 Abs. 5 HBO)

Die Geländehöhe ist die geplante Höhe.

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

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

Für die im Süden festgesetzte Lärmschutzanlage wird abweichend von §§ 6 Abs. 1 und Abs. 11 HBO i. V. m. § 9 Abs. 1. Nr. 2a BauGB festgesetzt, dass keine Abstandsfläche erforderlich ist.

2.2. Abstandsfläche Erschließungsstraße und Grünfläche (§ 6 Abs. 2 HBO)

Die im Plangebiet vorhandene private Erschließungsstraße sowie die private Grünfläche sind bei der Berechnung und Lage anderer Abstandsflächen wie öffentliche Flächen im Sinne des § 6 Abs. 2 HBO zu behandeln.

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

Abweichend von § 6 Abs. 10 HBO i. V. m. § 6 Abs. 11 HBO und § 9 Abs. 1. Nr. 2a BauGB sind notwendige Stellplätze für Personenkraftwagen/Krafträder im Plangebiet innerhalb der für Stellplätze festgesetzten Flächen und innerhalb der überbaubaren Flächen auch unmittelbar an Nachbargrenzen oder in einem Abstand bis zu 3 Metern zu Nachbargrenzen zulässig, ohne Abstandsflächen auszulösen.

3. Stellplätze (§ 91 Abs. 1 Nr. 4 sowie § 52 Abs. 1 HBO)

Die Vorgaben der jeweils aktuellen Stellplatzsatzung der Stadt Hanau sind zu beachten. Dies gilt für die Anzahl, Größe, Lage und Gestaltung von Stellplätzen. Entgegen der Vorgaben der Stellplatzsatzung sind die Stellplätze nicht aus versickerungsfähigem Material herzustellen.

4. Gestaltungssatzung (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 91 Abs. 1 und 2 HBO)

4.1. Einzeldenkmal, Kulturdenkmal

4.1.1. Grundsätzliches

Alle Maßnahmen im Bereich des Einzelkulturdenkmals bedürfen vor Baubeginn einer denkmal-schutzrechtlichen Genehmigung.

4.1.2. Fassaden

Die Natursteinfassade ist steinsichtig zu erhalten. Eine Außendämmung ist nicht zulässig.

Die Errichtung von zusätzlichen Balkonen ist nur ausnahmsweise und in Abstimmung mit der Unteren Denkmalschutzbehörde zulässig.

Balkone wären dann nur in einheitlicher filigraner Metallkonstruktion mit deckender Beschichtung (nicht metallsichtig) möglich.

Im Mansardbereich sind keine neuen Balkone zulässig.

Dacheinschnitte oder Verglasungen oberhalb der sichtbaren Mansardkante sind möglich.

4.1.3. Fenster

Fenster sind als Holzfenster nach historischem Vorbild mit der Unteren Denkmalschutzbehörde abzustimmen.

4.1.4. Dach

Das vorhandene Dach (Form, Konstruktion, Material, Details, etc.) ist zu erhalten. Erneuerung der Dacheindeckung nur in Schiefer.

Sichtbare Solarthermie- und Photovoltaikanlagen sind am Einzelkulturdenkmal grundsätzlich nicht zulässig.

4.1.5. Werbeanlagen

Werbeanlagen sind nur ausnahmsweise am Ort der Leistung und in Gestaltung und Anbringung nur in Abstimmung mit der Unteren Denkmalschutzbehörde zulässig.

Werbeanlagen dürfen nicht mehr als 20 cm aus der Fassade herausragen.

Werbeanlagen sind auf die Wandfläche der Erdgeschosszone zu beschränken und dürfen wesentliche Bauglieder nicht verdecken.

Die Anbringung von Warenautomaten und Schaukästen ist nicht zulässig.

Lichtwerbung mit wechselnden oder bewegten Licht ist unzulässig.

Ausleger sind zulässig, sofern sie künstlerisch und handwerklich gestaltet sind und max. 1 m herausragen.

4.1.6. Einfriedungen und Außenanlagen

Es ist eine Einfriedigung im Bereich der Hochstädter Landstraße vorzusehen. Zulässig hierfür sind Mauern, Metallzäune und hinterpflanzte Zäune bzw. Hecken. Höhe mind. 1,0 m.

Im direkten Bereich des Kulturdenkmals sind, ausgenommen Fahrgassen, nur denkmalgerechte Materialien, wie z. B. Natursteinpflaster zulässig. Ausnahmen vom Natursteinpflaster sind nur in Abstimmung mit der Denkmalbehörde möglich.

4.1.7. Abstimmungen mit der Unteren Denkmalschutzbehörde

Weitergehende Details zu Materialien und zur Gestaltung sind im Zuge der denkmalschutzrechtlichen Genehmigung abzustimmen.

4.1.8. Nebenanlagen

Wenn baulich und technisch möglich ist der vorhandene Anbau im Bereich der Erschließungsstraße als Müllagerraum vorzusehen.

4.2. Neubauten

4.2.1. Dachform

Im WA 2 sind als Dachformen das Flachdach oder das flachgeneigte Flachdach zulässig.

4.2.2 Werbeanlagen

Werbeanlagen sind nur am Ort der Leistung zulässig.

Werbeanlagen dürfen wesentliche Bauglieder nicht verdecken.

Werbeanlagen dürfen nicht mehr als 20 cm aus der Fassade herausragen.

Werbeanlagen sind nur bis zu einer Höhe bis maximal unterhalb der Fensterbrüstungen des 1. OG und mit einer Gesamtfläche von max. 1,0 m² zulässig.

Beleuchtungsanlagen mit wechselndem oder bewegtem Licht sind in dem WA-Gebiet unzulässig.

Die Farbgestaltung von Werbeanlagen muss so gewählt werden, dass sie nicht den Farben der Verkehrszeichen oder Wegweisern gleicht.

Die Anbringung von Warenautomaten und Schaukästen an Gebäudefassaden oder -teilen ist unzulässig.

4.2.3 Fassaden

Vorspringende Kellergeschoss –bzw. Tiefgaragenbauteile/-Sockel sind im unmittelbaren Bereich des Denkmals mit Basalt zu verkleiden.

Sockelbereiche sind farbig, in einem Basalt-Farbton, abzusetzen. Die restlichen Fassaden sind in hellen, erdigen Farben vorzusehen.

Im Bereich des Kulturdenkmals ist die Tiefgarage farbig/gestalterisch abzusetzen.

Schalltechnische Einrichtungen zum Schutz der Außenwohnbereiche der Staffelgeschosse müssen mindestens 1,5 m hinter die Fassade des darunterliegenden Vollgeschosses zurückspringen.

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

1. Artenschutz (§ 39 BNatSchG)

Baumfällungen und Gehölzrodungen 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. Einzelanlage (unbewegliches Kulturdenkmal) die dem Denkmalschutz unterliegen (§ 9 Abs. 6 BauGB)

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich ein Denkmal. Das Denkmal ist im Bebauungsplan gekennzeichnet.

Bei dem Denkmal handelt es sich um, das ehemalige Verwaltungsgebäude (großbürgerliche Villa), welches als Kulturdenkmal gemäß § 2 Abs. 1 HDSchG im Denkmalverzeichnis des Landes Hessen eingetragen wird.

D. HINWEISE

1. Bodenschutz, Altlasten, Kampfmittel

Werden im Rahmen von Baumaßnahmen, insbesondere bei Ausschachtungsarbeiten, Bodenkontaminationen und sonstige Beeinträchtigungen festgestellt, von denen eine Gefährdung für Mensch und Umwelt ausgehen, ist umgehend die zuständige obere Bodenschutzbehörde, das Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt zu benachrichtigen und die weitere Vorgehensweise ist abzustimmen.

Das Gelände befindet sich am Rande eines Bombenabwurfgebietes. Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine Kampfmittelverdachtsfläche, grundsätzlich kann das Vorkommen von Kampfmitteln nicht ausgeschlossen werden. Vor den Bodeneingriffsmaßnahmen ist das Gelände freizumessen. Sollten im Rahmen von Baumaßnahmen solche Kampfmittel vorgefunden werden, ist der Kampfmittelräumdienst des Regierungspräsidiums Darmstadt umgehend zu kontaktieren.

2. Zu- und Abfahrt der Tiefgaragen

Abweichend von der GaV ist eine einspurige Tiefgaragenzufahrt bis zu einer Größe von ca. 1.250 m² zulässig.

3. Schutzmaßnahmen Versorgungsleitungen

Öffentliche Versorgungsleitungen und -anlagen dürfen nicht überbaut oder mit Bäumen, Großsträuchern und tiefwurzelnden Sträuchern bepflanzt werden. Um die Betriebssicherheit und freie Zugänglichkeit nicht zu beeinträchtigen sind daher bei geplanter Neuanpflanzung von Wegebegleitgrün (Bäume und tiefwurzelnde Sträucher) die Sicherheitsabstände zu den Versorgungsleitungen und Versorgungsanlagen gemäß den einschlägigen Regelwerken und Vorschriften einzuhalten. Gleiches gilt für feste Baukörper (z.B. Container / Kräne), auch diese dürfen während der Bauzeit keine vorhandenen Leitungen überstellen.

4. Müllräume und Müllbehälter-Standplätze

Die Unterbringung der Müllbehälter ist in den Kellergeschossen sowie auf den gekennzeichneten Mülltonnenstellplätzen vorgesehen. An den Abholtagen sind alle Behälter von den Anwohnern, auf den Mülltonnensammelstellen abzustellen. Dadurch wird der Müllabfuhr ein uneingeschränkter Zugang gewährleistet.

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

5. Grundwasser

Aufgrund der hohen Grundwasserstände, wird darauf hingewiesen, dass im Plangebiet mit zusätzlichen Aufwendungen (z.B. bauliche Vorkehrungen gegen Vernässungen, Weiße Wanne) zu rechnen ist.

Alle grundwasserrelevanten Maßnahmen bedürfen einer wasserrechtlichen Erlaubnis nach § 8 ff Wasserhaushaltsgesetz.

Im Geltungsbereich wurde eine Belastung des Grundwassers mit leichtflüchtigen chlorierten Kohlenwasserstoffen (LCKW) festgestellt. Bei Bauwasserhaltungen ist eine Reinigung des gefördert Grundwassers vor dem Einleiten in die Mischwasserkanalisation erforderlich. Bauwasserhaltungen bedürfen der Genehmigung durch die zuständige Untere Wasserbehörde.

6. Niederschlagsversickerung

Eine Versickerung des Niederschlagswassers auf den Grundstücken ist nachweislich, aufgrund des anstehenden Grundwassers, im Plangebiet nicht möglich.

Das Oberflächenwasser von befestigten Flächen und den Dächern ist in die Kanalisation abzuleiten.

7. Trinkwasserschutzgebiet (TWS)

Das Plangebiet liegt in Schutzzone III bzw. IIIA (Weitere Schutzzone) des Wasserschutzgebietes WSG Stadtwerke Hanau, Wasserwerk III, Wilhelmsbad (WSG-ID 435-064), es gilt die entsprechende Wasserschutzgebietsverordnung

Angesichts des Schutzgebiets ist eine Erdwärmenutzung mit direktem Grundwasserkontakt (z.B. Erdwärmesonde, Erdwärmekörbe, Spiralkollektoren, Grundwasserwärmepumpen, etc.) im Plangebiet nicht zulässig.

Die Ge- und Verbote der Schutzzone sind zu beachten.

8. Solaranlagen

Solarkollektoren und Photovoltaikanlagen sind aus nichtreflektierendem dunklem Material erlaubt.

9. Baumaterialien

Aufgrund des Trinkwasserschutzgebiets ist die Verwendung von Baumaterialien die auswaschbare oder auslaugbare Stoffe beinhalten im gesamten Plangebiet untersagt. Dies gilt auch für die Verwendung von Recyclingbaustoffen (RC-Materialien).

10. Grünfläche

Die Bestandsgrünflächen sind bei den Baumaßnahmen vor Bodenverdichtung und Zerstörung des Bodengefüges zu schützen. Bei entsiegelten Bereichen (Grünflächen) ist die Herstellung der natürlichen Bodenfunktionen anzustreben.

11. 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.

Anhang 5.2 der Schalltechnischen Untersuchung von Krebs + Kiefer Fritz AG, 2018
Anhang 8 und 9 der Schalltechnischen Untersuchung von Krebs + Kiefer Fritz AG, 2018
Anhang 10 der Schalltechnischen Untersuchung von Krebs + Kiefer Fritz AG, 2018



Maßstab 1:1000



Maßgeblicher Außenlärmpegel

nach DIN 4109-2:2018-01

Zeitraum: Tag (06:00 bis 22:00 Uhr)

Immissionshöhe: EG



Hilpertstraße 20
64295 Darmstadt
Telefon (06151) 885-383
Fax (06151) 885-220
E-Mail: info-kkf@kuk.de

Projekt Nr.2016 8033; Stand: 03.07.2018

Kleespies Projekt Region Hanau GmbH

Gelände der ehem. Kleiderfabrik in Hanau

- MASSGEBLICHER AUSSENLÄRMPEGEL -

Situation ohne Ausbau NMS
mit aktivem Lärmschutz

Bauabschnitt 1

ANHANG 8.1.1



Maßstab 1:1000



Maßgeblicher Außenlärmpegel

nach DIN 4109-2:2018-01

Zeitraum: Tag (06:00 bis 22:00 Uhr)

Immissionshöhe: 1. OG



Hilpertstraße 20
64295 Darmstadt
Telefon (06151) 885-383
Fax (06151) 885-220
E-Mail: info-kkf@kuk.de

Projekt Nr.2016 8033; Stand: 03.07.2018

Kleespies Projekt Region Hanau GmbH

Gelände der ehem. Kleiderfabrik in Hanau

- MASSGEBLICHER AUSSENLÄRMPEGEL -

Situation ohne Ausbau NMS
mit aktivem Lärmschutz

Bauabschnitt 1

ANHANG 8.1.2



Maßstab 1:1000



Maßgeblicher Außenlärmpegel

nach DIN 4109-2:2018-01

Zeitraum: Tag (06:00 bis 22:00 Uhr)

Immissionshöhe: 2. OG



Hilpertstraße 20
64295 Darmstadt
Telefon (06151) 885-383
Fax (06151) 885-220
E-Mail: info-kkf@kuk.de

Projekt Nr.2016 8033; Stand: 03.07.2018

Kleespies Projekt Region Hanau GmbH

Gelände der ehem. Kleiderfabrik in Hanau

- MASSGEBLICHER AUSSENLÄRMPEGEL -

Situation ohne Ausbau NMS
mit aktivem Lärmschutz

Bauabschnitt 1

ANHANG 8.1.3



Maßstab 1:1000



Maßgeblicher Außenlärmpegel

nach DIN 4109-2:2018-01

Zeitraum: Tag (06:00 bis 22:00 Uhr)

Immissionshöhe: 3. OG



Hilpertstraße 20
64295 Darmstadt
Telefon (06151) 885-383
Fax (06151) 885-220
E-Mail: info-kkf@kuk.de

Projekt Nr.2016 8033; Stand: 03.07.2018

Kleespies Projekt Region Hanau GmbH

Gelände der ehem. Kleiderfabrik in Hanau

- MASSGEBLICHER AUSSENLÄRMPEGEL -

Situation ohne Ausbau NMS
mit aktivem Lärmschutz

Bauabschnitt 1

ANHANG 8.1.4



Maßstab 1:1000



Maßgeblicher Außenlärmpegel

nach DIN 4109-2:2018-01

Zeitraum: Nacht (22:00 bis 06:00 Uhr)

Immissionshöhe: EG



Hilpertstraße 20
64295 Darmstadt
Telefon (06151) 885-383
Fax (06151) 885-220
E-Mail: info-kkf@kuk.de

Projekt Nr.2016 8033; Stand: 02.07.2018

Kleespies Projekt Region Hanau GmbH

Gelände der ehem. Kleiderfabrik in Hanau

- MASSGEBLICHER AUSSENLÄRMPEGEL -

Situation ohne Ausbau NMS
mit aktivem Lärmschutz

Bauabschnitt 1

ANHANG 8.2.1



Maßstab 1:1000



Maßgeblicher Außenlärmpegel

nach DIN 4109-2:2018-01

Zeitraum: Nacht (22:00 bis 06:00 Uhr)

Immissionshöhe: 1. OG



Hilpertstraße 20
64295 Darmstadt
Telefon (06151) 885-383
Fax (06151) 885-220
E-Mail: info-kkf@kuk.de

Projekt Nr.2016 8033; Stand: 02.07.2018

Kleespies Projekt Region Hanau GmbH

Gelände der ehem. Kleiderfabrik in Hanau

- MASSGEBLICHER AUSSENLÄRMPEGEL -

Situation ohne Ausbau NMS
mit aktivem Lärmschutz

Bauabschnitt 1

ANHANG 8.2.2



Maßstab 1:1000



Maßgeblicher Außenlärmpegel

nach DIN 4109-2:2018-01

Zeitraum: Nacht (22:00 bis 06:00 Uhr)

Immissionshöhe: 2. OG



Hilpertstraße 20
64295 Darmstadt
Telefon (06151) 885-383
Fax (06151) 885-220
E-Mail: info-kkf@kuk.de

Projekt Nr.2016 8033; Stand: 02.07.2018

Kleespies Projekt Region Hanau GmbH

Gelände der ehem. Kleiderfabrik in Hanau

- MASSGEBLICHER AUSSENLÄRMPEGEL -

Situation ohne Ausbau NMS
mit aktivem Lärmschutz

Bauabschnitt 1

ANHANG 8.2.3



Maßstab 1:1000



Maßgeblicher Außenlärmpegel

nach DIN 4109-2:2018-01

Zeitraum: Nacht (22:00 bis 06:00 Uhr)

Immissionshöhe: 3. OG



Hilpertstraße 20
64295 Darmstadt
Telefon (06151) 885-383
Fax (06151) 885-220
E-Mail: info-kkf@kuk.de

Projekt Nr.2016 8033; Stand: 02.07.2018

Kleespies Projekt Region Hanau GmbH

Gelände der ehem. Kleiderfabrik in Hanau

- MASSGEBLICHER AUSSENLÄRMPEGEL -

Situation ohne Ausbau NMS
mit aktivem Lärmschutz

Bauabschnitt 1

ANHANG 8.2.4



Maßstab 1:1000



Maßgeblicher Außenlärmpegel

nach DIN 4109-2:2018-01

Zeitraum: Tag (06:00 bis 22:00 Uhr)

Immissionshöhe: EG



Hilpertstraße 20
64295 Darmstadt
Telefon (06151) 885-383
Fax (06151) 885-220
E-Mail: info-kkf@kuk.de

Projekt Nr.2016 8033; Stand: 02.07.2018

Kleespies Projekt Region Hanau GmbH

Gelände der ehem. Kleiderfabrik in Hanau

- MASSGEBLICHER AUSSENLÄRMPEGEL -

Situation ohne Ausbau NMS
mit aktivem Lärmschutz

Bauabschnitt 2

ANHANG 9.1.1



Maßstab 1:1000



Maßgeblicher Außenlärmpegel

nach DIN 4109-2:2018-01

Zeitraum: Tag (06:00 bis 22:00 Uhr)

Immissionshöhe: 1. OG



Hilpertstraße 20
64295 Darmstadt
Telefon (06151) 885-383
Fax (06151) 885-220
E-Mail: info-kkf@kuk.de

Projekt Nr.2016 8033; Stand: 02.07.2018

Kleespies Projekt Region Hanau GmbH

Gelände der ehem. Kleiderfabrik in Hanau

- MASSGEBLICHER AUSSENLÄRMPEGEL -

Situation ohne Ausbau NMS
mit aktivem Lärmschutz

Bauabschnitt 2

ANHANG 9.1.2



Maßstab 1:1000

0 10 20 30 40 50 m

Maßgeblicher Außenlärmpegel

nach DIN 4109-2:2018-01

Zeitraum: Tag (06:00 bis 22:00 Uhr)

Immissionshöhe: 2. OG

KREBS+KIEFER
FRITZ AG

Hilpertstraße 20
64295 Darmstadt
Telefon (06151) 885-383
Fax (06151) 885-220
E-Mail: info-kkf@kuk.de

Projekt Nr.2016 8033; Stand: 02.07.2018

Kleespies Projekt Region Hanau GmbH

Gelände der ehem. Kleiderfabrik in Hanau

- MASSGEBLICHER AUSSENLÄRMPEGEL -

Situation ohne Ausbau NMS
mit aktivem Lärmschutz

Bauabschnitt 2

ANHANG 9.1.3



Maßstab 1:1000

0 10 20 30 40 50 m

Maßgeblicher Außenlärmpegel

nach DIN 4109-2:2018-01

Zeitraum: Tag (06:00 bis 22:00 Uhr)

Immissionshöhe: 3. OG



Hilpertstraße 20
64295 Darmstadt
Telefon (06151) 885-383
Fax (06151) 885-220
E-Mail: info-kkf@kuk.de

Projekt Nr.2016 8033; Stand: 02.07.2018

Kleespies Projekt Region Hanau GmbH

Gelände der ehem. Kleiderfabrik in Hanau

- MASSGEBLICHER AUSSENLÄRMPEGEL -

Situation ohne Ausbau NMS
mit aktivem Lärmschutz

Bauabschnitt 2

ANHANG 9.1.4



Maßstab 1:1000

0 10 20 30 40 50 m

Maßgeblicher Außenlärmpegel

nach DIN 4109-2:2018-01

Zeitraum: Nacht (22:00 bis 06:00 Uhr)

Immissionshöhe: EG



Hilpertstraße 20
64295 Darmstadt
Telefon (06151) 885-383
Fax (06151) 885-220
E-Mail: info-kkf@kuk.de

Projekt Nr.2016 8033; Stand: 02.07.2018

Kleespies Projekt Region Hanau GmbH

Gelände der ehem. Kleiderfabrik in Hanau

- MASSGEBLICHER AUSSENLÄRMPEGEL -

Situation ohne Ausbau NMS
mit aktivem Lärmschutz

Bauabschnitt 2

ANHANG 9.2.1



Maßstab 1:1000

0 10 20 30 40 50 m

Maßgeblicher Außenlärmpegel

nach DIN 4109-2:2018-01

Zeitraum: Nacht (22:00 bis 06:00 Uhr)

Immissionshöhe: 1. OG

KREBS+KIEFER
FRITZ AG

Hilpertstraße 20
64295 Darmstadt
Telefon (06151) 885-383
Fax (06151) 885-220
E-Mail: info-kkf@kuk.de

Projekt Nr.2016 8033; Stand: 02.07.2018

Kleespies Projekt Region Hanau GmbH

Gelände der ehem. Kleiderfabrik in Hanau

- MASSGEBLICHER AUSSENLÄRMPEGEL -

Situation ohne Ausbau NMS
mit aktivem Lärmschutz

Bauabschnitt 2

ANHANG 9.2.2



Maßstab 1:1000

0 10 20 30 40 50 m

Maßgeblicher Außenlärmpegel

nach DIN 4109-2:2018-01

Zeitraum: Nacht (22:00 bis 06:00 Uhr)

Immissionshöhe: 2. OG

KREBS+KIEFER
FRITZ AG

Hilpertstraße 20
64295 Darmstadt
Telefon (06151) 885-383
Fax (06151) 885-220
E-Mail: info-kkf@kuk.de

Projekt Nr.2016 8033; Stand: 02.07.2018

Kleespies Projekt Region Hanau GmbH

Gelände der ehem. Kleiderfabrik in Hanau

- MASSGEBLICHER AUSSENLÄRMPEGEL -

Situation ohne Ausbau NMS
mit aktivem Lärmschutz

Bauabschnitt 2

ANHANG 9.2.3



Maßstab 1:1000



Maßgeblicher Außenlärmpegel

nach DIN 4109-2:2018-01

Zeitraum: Nacht (22:00 bis 06:00 Uhr)

Immissionshöhe: 3. OG



Hilpertstraße 20
64295 Darmstadt
Telefon (06151) 885-383
Fax (06151) 885-220
E-Mail: info-kkf@kuk.de

Projekt Nr.2016 8033; Stand: 02.07.2018

Kleespies Projekt Region Hanau GmbH

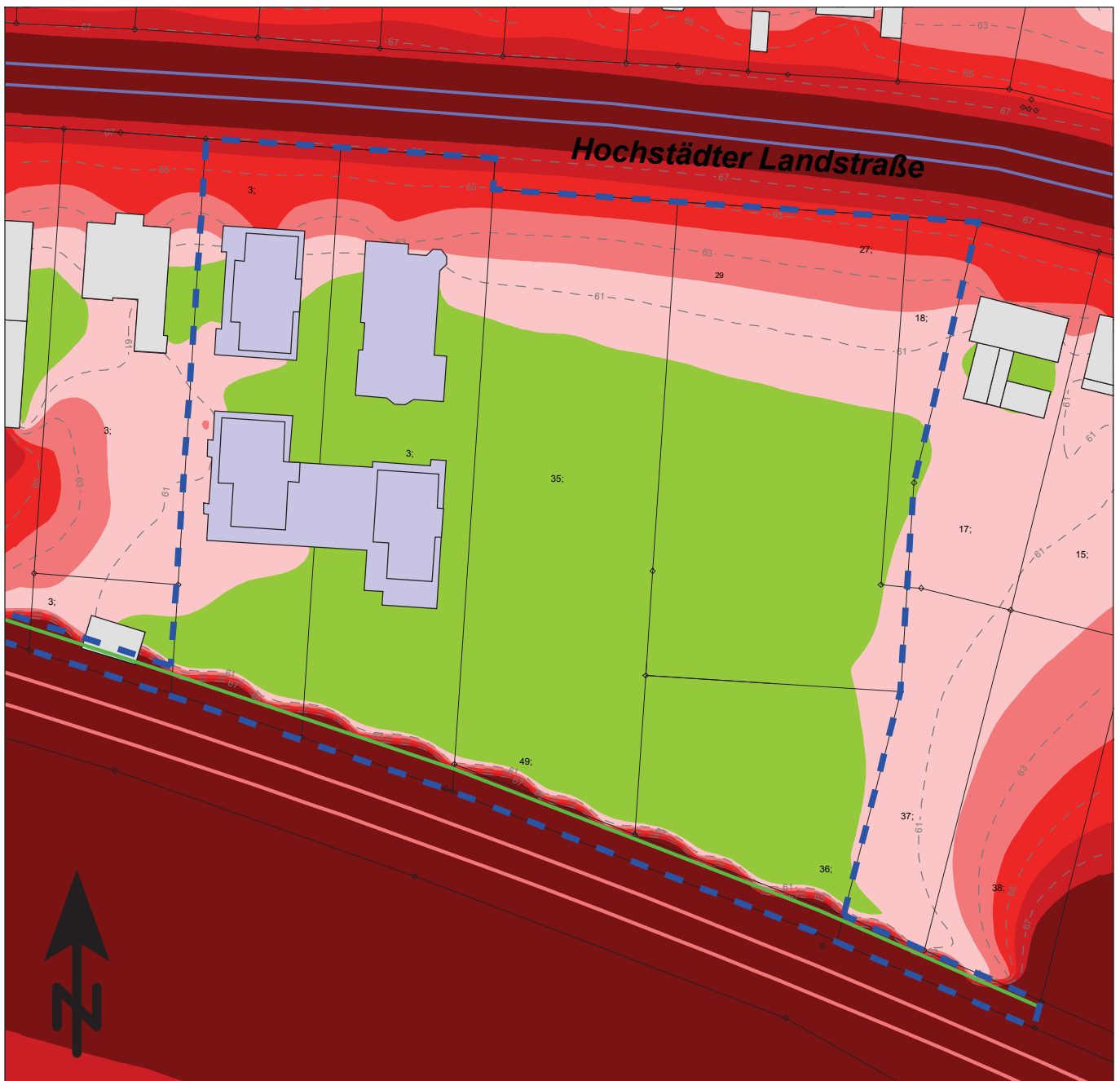
Gelände der ehem. Kleiderfabrik in Hanau

- MASSGEBLICHER AUSSENLÄRMPEGEL -

Situation ohne Ausbau NMS
mit aktivem Lärmschutz

Bauabschnitt 2

ANHANG 9.2.4



Maßstab 1:1000

0 10 20 30 40 50 m

Beurteilungspegel im Außenwohnbereich

Zeitraum: Tag (06:00 bis 22:00 Uhr)

Immissionshöhe: EG

	<= 60 dB(A)
	<= 62 dB(A)
	<= 64 dB(A)
	<= 66 dB(A)
	<= 68 dB(A)
	> 68 dB(A)

KREBS+KIEFER
FRITZ AG

Hilpertstraße 20
64295 Darmstadt
Telefon (06151) 885-383
Fax (06151) 885-220
E-Mail: info-kkf@kuk.de

Projekt Nr.2016 8033; Stand: 02.07.2018

Kleespies Projekt Region Hanau GmbH

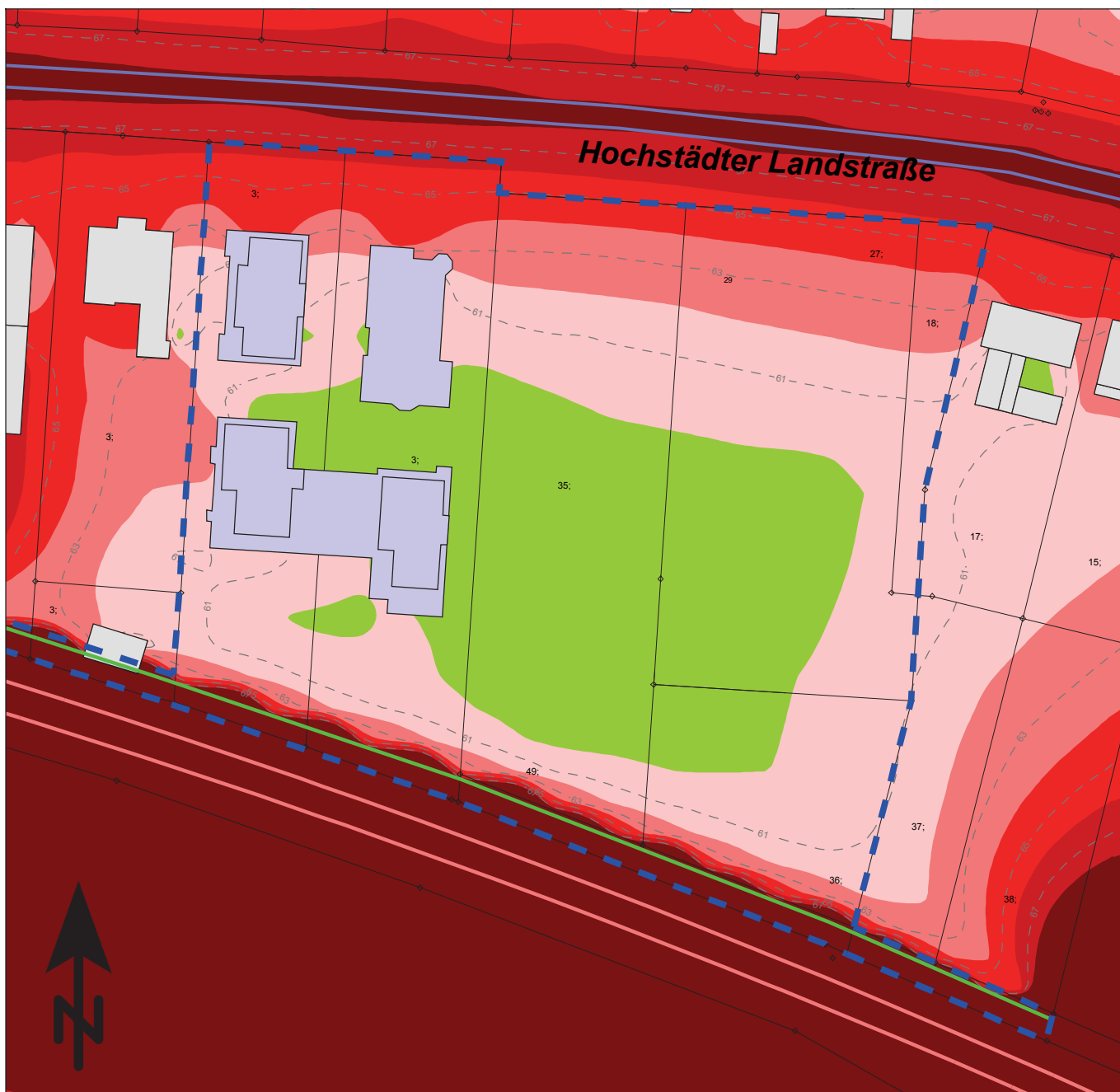
Gelände der ehem. Kleiderfabrik in Hanau

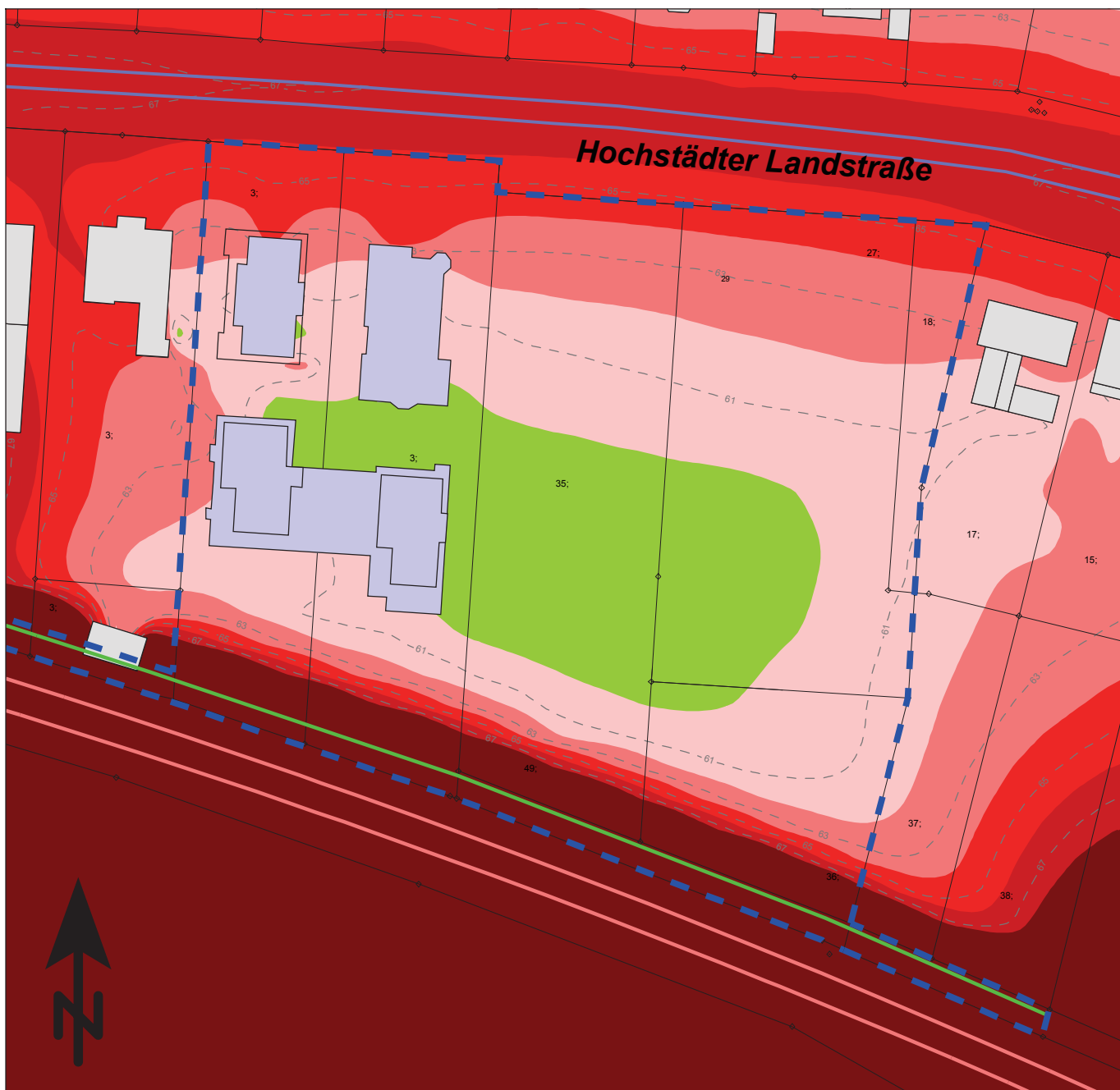
- RASTERLÄRMKARTE -

Situation ohne Ausbau NMS
mit aktivem Lärmschutz

Bauabschnitt 1

ANHANG 10.1.1





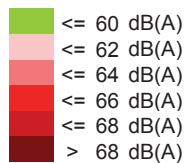
Maßstab 1:1000



Beurteilungspegel im Außenwohnbereich

Zeitraum: Tag (06:00 bis 22:00 Uhr)

Immissionshöhe: 2. OG



KREBS+KIEFER
FRITZ AG

Hilpertstraße 20
64295 Darmstadt
Telefon (06151) 885-383
Fax (06151) 885-220
E-Mail: info-kkf@kuk.de

Projekt Nr.2016 8033; Stand: 03.07.2018

Kleespies Projekt Region Hanau GmbH

Gelände der ehem. Kleiderfabrik in Hanau

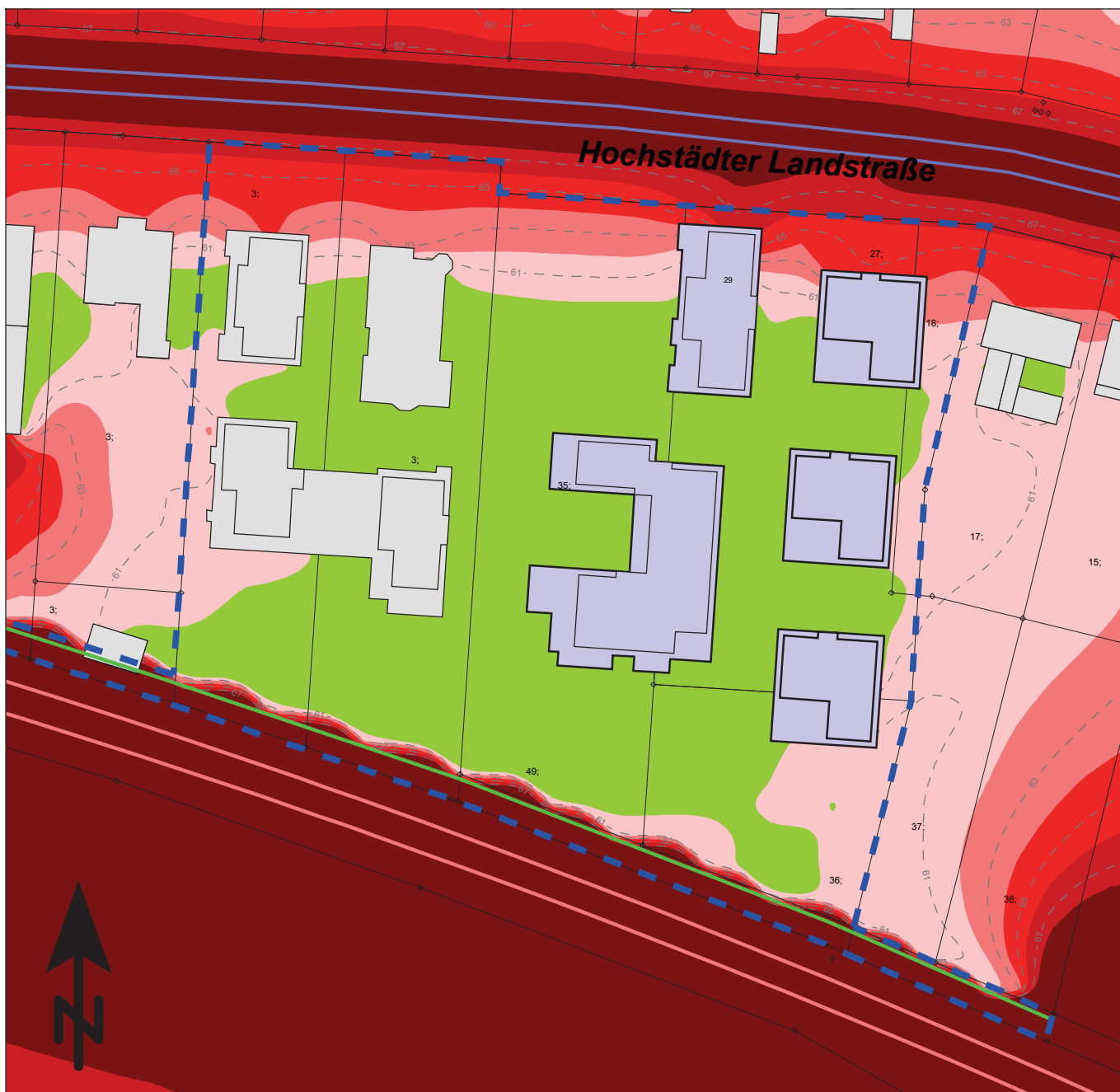
- RASTERLÄRMKARTE -

Situation ohne Ausbau NMS
mit aktivem Lärmschutz

Bauabschnitt 1

ANHANG 10.1.3





KREBS+KIEFER
FRITZ AG

Hilpertstraße 20
64295 Darmstadt
Telefon (06151) 885-383
Fax (06151) 885-220
E-Mail: info-kkf@kuk.de

Projekt Nr.2016 8033; Stand: 03.07.2018

Kleespies Projekt Region Hanau GmbH

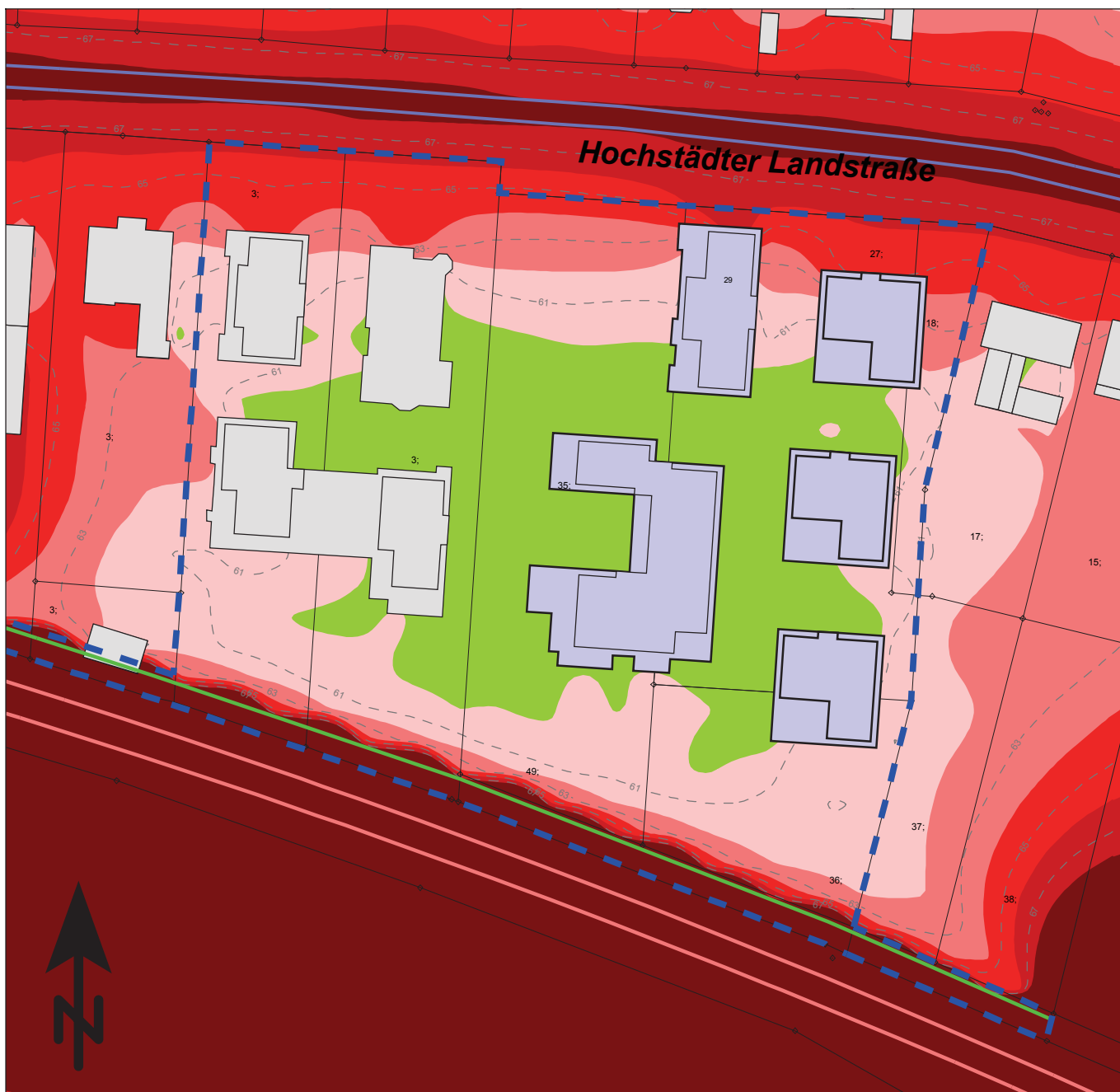
Gelände der ehem. Kleiderfabrik in Hanau

- RASTERLÄRMKARTE -

Situation ohne Ausbau NMS
mit aktivem Lärmschutz

Bauabschnitt 2

ANHANG 10.2.1



Maßstab 1:1000

0 10 20 30 40 50 m

Beurteilungspegel im Außenwohnbereich

Zeitraum: Tag (06:00 bis 22:00 Uhr)

Immissionshöhe: 1. OG

	<= 60 dB(A)
	<= 62 dB(A)
	<= 64 dB(A)
	<= 66 dB(A)
	<= 68 dB(A)
	> 68 dB(A)

KREBS+KIEFER
FRITZ AG

Hilpertstraße 20
64295 Darmstadt
Telefon (06151) 885-383
Fax (06151) 885-220
E-Mail: info-kkf@kuk.de

Projekt Nr.2016 8033; Stand: 03.07.2018

Kleespies Projekt Region Hanau GmbH

Gelände der ehem. Kleiderfabrik in Hanau

- RASTERLÄRMKARTE -

Situation ohne Ausbau NMS
mit aktivem Lärmschutz

Bauabschnitt 2

ANHANG 10.2.2



Maßstab 1:1000

0 10 20 30 40 50 m

Beurteilungspegel im Außenwohnbereich

Zeitraum: Tag (06:00 bis 22:00 Uhr)

Immissionshöhe: 2. OG

	<= 60 dB(A)
	<= 62 dB(A)
	<= 64 dB(A)
	<= 66 dB(A)
	<= 68 dB(A)
	> 68 dB(A)

KREBS+KIEFER
FRITZ AG

Hilpertstraße 20
64295 Darmstadt
Telefon (06151) 885-383
Fax (06151) 885-220
E-Mail: info-kkf@kuk.de

Projekt Nr.2016 8033; Stand: 03.07.2018

Kleespies Projekt Region Hanau GmbH

Gelände der ehem. Kleiderfabrik in Hanau

- RASTERLÄRMKARTE -

Situation ohne Ausbau NMS
mit aktivem Lärmschutz

Bauabschnitt 2

ANHANG 10.2.3

