

Von der Festsetzung kann ausnahmsweise abgewichen werden, wenn im bauordnungsrechtlichen Verfahren der Nachweis erbracht wird, dass im Einzelfall geringere maßgebliche Außenlärmpegel, zum Beispiel an den abgewandten Fassaden zur Lärmquelle, vorliegen.

l1.1.2 In Räumen, die überwiegend zum Schlafen genutzt werden, ist durch den Einbau von Lüftungseinrichtungen für ausreichende Belüftung zu sorgen. Ausnahmsweise kann davon abgewichen werden, wenn nachgewiesen wird, dass der Verkehrslärmbeurteilungspegel in der Nacht zwischen 22.00 und 6.00 Uhr weniger als 45 dB(A) beträgt. Zur Sicherstellung ausreichend niedriger Innenpegel darf der Eigengeräuschpegel der

ausreichende Luftwechselzahl muss auch bei vollständig geschlossenen Fenstern gewährleistet Bei der Berechnung des resultierenden Schalldämm-Maßes der Außenbauteile ist die

Lüftungseinrichtungen in einem Meter Abstand nicht mehr als ~25 dB(A) betragen. Eine

1.1.3 An den in der Planzeichnung markierten Gebäudefassaden (Inselkarte 11) ist die Anordnung von Fenstern von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen nicht zulässig. Die an der Nordostseite des Gebäudes 1 angeordneten Terrassen und Balkone sind an den in der Planzeichnung gekennzeichneten Seiten mit einer geschlossenen Glasfront oder einer vergleichbaren Wandscheibe auszustatten. Die Wandscheibe muss lückenlos mit der Hausfassade und den Loggienfußböden/-decken abschließen und mit diesen Bauelementen fest verbunden sein Das Schalldämm-Maß der Wandscheibe muss gemäß den Anforderungen der ZTV-Lsw06 mindestens

Schalldämmung der Lüftungseinrichtungen im Betriebszustand zu berücksichtigen.

Inselkarte 11 siehe Planzeichnung des Bebauungsplans

Deckeneigenfreguenzen von über fe ≥ 20 Hz zu optimieren.

Immissionen aus Erschütterungen Um die Anforderungen der DIN 4150-2 an den Erschütterungsschutz für die der Bahnstrecke nächstgelegenen Bebauungen (IP01 / IP02) einzuhalten, sind gebäudeseitige Schutzmaßnahmen erforderlich. Die Deckenfelder von Aufenthaltsräumen von Menschen sind auf die

Flächen zum Anpflanzen sowie Bindung und Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Benflanzunger (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB)

12.1 Grundstücksfreiflächen Nicht überbaute Grundstücksfreiflächen sind gärtnerisch anzulegen, zu begrünen und zu unterhalten. Mindestens 30 % der gärtnerisch anzulegenden Flächen sind mit standortheimischen

Gehölzen zu bepflanzen. 12.2 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern Je angefangene 500 m² nicht überbauter Grundstücksfreifläche ist mindestens ein

standortgerechter Laubbaum 2. oder 3. Ordnung mit mindestens 18 - 20 cm Stammumfang zu

pflanzen und zu erhalten. Baumpflanzungen nach Stellplatzsatzung der Stadt Hanau sind hierauf nicht anzurechnen. 12.3 Erhaltung von Einzelbäumen und Baumgruppen

Die in der Planzeichnung als zu erhaltend festgesetzten Einzelbäume sind dauerhaft zu erhalten und bei Beschädigung oder Erkrankung durch geeignete Maßnahmen zu behandeln. Ausgefallener Bewuchs ist durch gleichartige Neupflanzungen zu ersetzen.

## BEFRISTETE UND BEDINGTE NUTZUNGSMÖGLICHKEITEN

(§ 9 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB))

Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung P1 - Parken Die Errichtung der festgesetzten privaten Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung P1 -Parken (Flurstücksnr. 105/24, 105/25, 105/26, 105/27 105/28, 105/29, 105/32, 105/33, 105/46 (105/40 alt), 105/49, 105/50 (105/41 alt) ist erst zulässig, wenn die in der Planzeichnung nachrichtlich übernommenen und dargestellten Flächen einer Planfeststellungsmaßnahme (hier: Baustellenzufahrt; Planfeststellung Nordmainische S-Bahn – Planfeststellungsabschnitt 3 – Hanau) nicht mehr benötigt werden. Die Gemeinde wird ortsüblich bekannt machen, dass die Festsetzung fortan wirksam ist und die aufschiebende Bedingung mit dieser Bekanntmachung eingetreten ist. Die Festsetzung der privaten Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung P1 – Parken ist vor

Eintritt der festgesetzten Bedingung unwirksam und die Errichtung dieser baulichen Anlage Durch den besonderen Fall der temporären Dauer der Planfeststellungsmaßnahme ist die Festsetzung einer zeitlichen Abfolge von Nutzungen zulässig. Die befristete und bedingte Nutzungsmöglichkeit sind in der Inselkarte A und Inselkarte B der Planzeichnung zum Bebauungsplan festgesetzt.

Zulässigkeit der Wohnbebauung (BF 3 und BF 4) Die festgesetzte wohnbauliche Nutzung in BF 3 und BF 4 (Gebäude 2 und 3 gemäß Vorhabenplan)

AUFNAHME VON AUF LANDESRECHT BERUHENDEN REGELUNGEN IN DEN **BEBAUUNGSPLAN** Aufgrund § 91 Hessische Bauordnung (HBO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 28.05.2018 (GVBI. S. 198) i. V. m. § 9 Abs. 4 BauGB wird festgesetzt:

(§ 91 Abs. 1 Nr. 1 HBO)

1.1. Im Plangebiet sind alle Dächer als Flachdächer mit einer Dachneigung von höchstens 5 Grad Technische Aufbauten auf den Gebäuden sind einzuhausen.

Werbeanlagen

(§ 91 Abs. 1 Nr. 2 HBO) Werbeanlagen sind nur am Gebäude (an der Stätte der Leistung) in den Eingangsbereichen bis zu einer Größe von 0,21 m x 0,297 m zulässig und dürfen nicht oberhalb einer Höhe von 2,50 m angebracht werden. Werbeanlagen mit grellem, wechselndem oder bewegtem Licht sowie

Abfallsammelanlagen

(§ 91 Abs. 1 Nr. 3 HBO) Mülltonnenstandplätze sind im Freien einzuhausen oder intensiv mit hochwachsenden Gehölzen

und mit rankenden Pflanzen zu begrünen.

Fahrradabstellflächen (§ 91 Abs. 1 Nr. 4 HBO

Fahrradstellplatzanlagen sind in die Gebäude zu integrieren. Ausnahmsweise dürfen Fahrradstellplatzanlagen oberirdisch angeordnet werden, die Einhausung ist unzulässig.

Einfriedungen (§ 91 Abs. 1 Nr. 5 HBO)

sicherzustellen.

5.1. Es sind niedrige offene Zäune bis zu 0,80 m Höhe zulässig. Die Zäune können in eine Hecke Die Grundstücke sind entlang der den Bahnanlagen zugewandten Seite im Bereich der Bahnanlagen einzufrieden. Die Einfriedungen zu angrenzenden Bahnanlagen sind mit einer Mindesthöhe von 1,20 m zu errichten und bis zu einer Höhe von höchstens 1,80 m zulässig. Im Bereich der Grenze des Flurstückes 105/39 zu dem Trafohäuschen ist eine entsprechende

Die Flächen P1 und P2 sowie Stellplatzanlagen St an Bahnanlagen sind im Bereich zur Bahnanlage zusätzlich zu der Einfriedung mit Schutzplanken oder anderen geeigneten baulichen Vorkehrungen zu versehen, die ein Abrollen von Fahrzeugen zum Bahngelände verhindern.

Aussparung bzw. Vorrichtung vorzusehen, um die Begehbarkeit des Trafohäuschens

5.4. Für die Einfriedung der Privaten Grünfläche – Spielplatz – sind nur licht- und luftdurchlässige Einfriedungen zulässig, die mindestens 1,20 m, aber höchstens 1,40 m hoch sind.

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME (§ 9 Abs. 6 Baugesetzbuch (BauGB))

Für Bahnbetriebszwecke gewidmete Flächen

Projektionen und Laufschriften sind unzulässig.

1.1 Kanalrecht – Bahnbetrieblicher Abwasserkanal

Die im Plan gekennzeichnete Fläche (Flurstücksnr. 105/25, 105/28, 105/33, 105/49 (105/42 alt) ist mit einem Kanalrecht und einer Bau- und Bepflanzungsbeschränkung zugunsten der DB Netz AG

Die gekennzeichnete Fläche (Flurstücksnr. 105/25, 105/28, 105/33) ist eine nachrichtlich übernommene Bahnfläche, die mit einem bahnbetrieblichen Abwasserkanal unterbaut ist. Eine Entwidmung kann deshalb nicht erfolgen. Es besteht eine entsprechende dingliche Sicherung in Form eines Leitungsrechts und eine Bau- und Bepflanzungsbeschränkung. Eine Überbauung ist nur in Abstimmung und unter Zustimmung des Begünstigten des Leitungsrechts zulässig. Die Bedingungen der dinglichen Sicherung sind dabei zu beachten.

1.2 Fahrrecht – Zuwegung Betriebsgrundstück Bahn, Flurstück 105/30 Die im Plan gekennzeichnete Fläche (Flurstücksnr. 105/25, 105/26, 105/27, 105/49 (105/42 alt), 105/50 (105/41 alt) ist mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der jeweiligen im Grundbuch

eingetragenen Eigentümer des Grundstücks Flurstück 105/30 belastet. Die Fläche ist eine nachrichtlich übernommene Bahnfläche, die der Zuwegung zu dem Flurstück 105/30 dient. Eine Entwidmung wird deshalb nicht erfolgen. Es besteht eine entsprechende dingliche Sicherung in Form eines Geh- und Fahrrechts. Eine Überbauung ist nur in Abstimmung und unter Zustimmung des Begünstigten des Geh- und Fahrrechts zulässig. Die Bedingungen der dinglichen Sicherung sind dabei zu beachten.

1.3 Geh- und Fahrrecht – Zuwegung Betriebsgrundstück Bahn, Flurstück 105/20

Die im Plan gekennzeichnete Fläche (Flurstücksnr.108/52) ist mit einem Geh- und Fahrrecht für den ieweiligen Eigentümer der Flurstücke 105/20 und 105/21 belastet und dient der Zuwegung der Flurstücke 105/20 und 105/21. Eine Entwidmung wird deshalb nicht erfolgen. Es besteht eine entsprechende dingliche Sicherung in Form eines Geh- und Fahrrechts. Eine Überbauung ist nur in Abstimmung und unter Zustimmung des Begünstigten des Geh- und Fahrrechts zulässig. Die Bedingungen der dinglichen Sicherung sind dabei zu beachten.

Planfeststellung Nordmainische S-Bahn – Planfeststellungsabschnitt 3 – Hanau (hier Baustelleneinrichtung und -erschließung mit temporärer Baustellenzufahrt) Für das Planfeststellungsverfahren für die Nordmainische S-Bahn, Planfeststellungsabschnitt 3 -Hanau sind folgende Flurstücke auf Grundlage des Grunderwerbsplan Nr. 5.2.27 und des Lageplans Nr. 7.1.27 für das Vorhaben erforderlich und liegen im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Brüder-Grimm-Straße: Flurstücke Nr. 105/24, 105/25, 105/26, 105/27, 105/28, 105/29, 105/32, 105/33, 105/38, 105/39, 105/46 (105/40 alt), 105/49 (105/42 alt), 105/50 (105/41 alt) Die Flächen der Planfeststellungsmaßnahme sind in der Planzeichnung nachrichtlich übernommen und dargestellt.

Überschwemmungsgrenze / pot. Überschwemmungsgrenze eines extremen Hochwassers

(§ 9 Abs. 6a BauGB) Das Plangebiet befindet sich gemäß Risikomanagementplan Kinzig (Risikomanagementplan Kinzig, Risikokarte Hanau, November 2015, Blattschnitt R-02) in Teilen innerhalb der Überschwemmungsgrenze / pot. Überschwemmungsgrenze eines extremen Hochwassers. Die Flächen innerhalb der Überschwemmungsgrenze im Bereich des Plangebiets sind in der Planzeichnung gemäß § 9 Abs. 6a BauGB nachrichtlich übernommen.

Gesetze, Verordnungen, DIN-Normen und Vorschriften Die genannten Gesetze, Verordnungen, DIN-Normen und die sonstigen zitierten Vorschriften

können bei der Stadtverwaltung zu den üblichen Bürozeiten eingesehen werden.

Denkmalschutz (§ 21 HDSchG) Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände, z. B. Scherben, Steingeräte, Skelettreste, sind nach § 21 Hessisches Denkmalschutzgesetz (HDSchG) unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen, hessenArchäologie oder der Unteren Denkmalschutzbehörde zu melden. Funde und Fundstelle sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen (§ 21 Abs. 3 HDSchG). Bei sofortiger Meldung ist in der Regel nicht mit einer Verzögerung der Bauarbeiten zu rechnen. In diesen Fällen kann für die weitere Fortführung des Vorhabens aber eine denkmalschutzrechtliche Genehmigung nach § 16 Hessisches Denkmalschutzgesetz (HDSchG) erforderlich werden. Im Rahmen der vorbereitenden Baumaßnahmen (Mutterbodenabtrag / bei Abrissarbeiten / beim Rückbau von Bauresten) ist eine Baubeobachtung erforderlich. Die geforderte Baubeobachtung

Eine Grabungs- und Prospektionsfirma wird vom Vorhabenträger beauftragt.

wird gemäß Durchführungsvertrag Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans, sodass

die vorgesehenen Maßnahmen über vertragliche Regelungen verpflichtend umgesetzt werden.

Besonderer Artenschutz

Bei einem Besatz mit Fledermäusen kann nach einer Woche die Kontrolle wiederholt werden, weil die Tiere regelmäßig umziehen. Bei brütenden Vögeln muss der Zeitpunkt des Flüggewerdens der Jungvögel abgewartet werden, bevor erneut eine Kartierung bzw. Kontrolle durchgeführt werden sollte. Sollten bei dieser Nachkontrolle erneut oder immer noch Fledermäuse (Einzeltiere) ein Quartier nutzen oder sich ein aktuell nicht besetztes Nest am Gebäude befinden, kann geprüft werden, ob ggf. artspezifische Maßnahmen (z. B. Vergrämungsmaßnahmen, Schaffung von Ausweichquartieren) getroffen werden, um die Bautätigkeiten zeitnah aufzunehmen zu können. Eine solche Vorgehensweise ist jedoch zwingend mit der zuständigen Naturschutzbehörde abzustimmen. Dann wäre auch eine ökologische Baubegleitung während der Abrissarbeiten

Sollten bei der Kontrolle an den Gebäuden brütende Vögel gefunden werden, muss unmittelbar die Installation von entsprechend vielen Nistkästen für Gebäudebrüter an einem Nachbargebäude erfolgen: Als Vogelnistkästen eignen sich beispielsweise Nischenbrüterhöhlen (z. B. Art-Nr. NBH der Fa. Hasselfeldt oder 1 MR Meisenresidenz der Fa. Schwegler) und Sperlingsmehrfachquartiere (z. B. Art-Nr. SPMK der Fa. Hasselfeldt oder Sperlingskoloniehaus 1 SP der Fa. Schwegler).

Sollten bei der Gebäudekontrolle ein Quartier von Gebäude bewohnenden Fledermausarten gefunden werden, muss unmittelbar ein Flachkasten für Gebäude bewohnende Fledermausarten (z. B. der Firmen Strobel, Hasselfeldt oder Schwegler) an einem Nach- bargebäude installiert werden. An den neu erbauten Häusern müssen in vergleichbarer Menge zusätzlich Ersatzquartiere an oder in die Gebäude eingebaut werden. Solche Quartiere lassen sich häufig direkt in den neuen Dachaufbau integrieren. In diesem Fall sollte eine Überprüfung des Quartiers auf Funktionalität

Zur Vermeidung von Vogelschlag sind ungegliederte Glasflächen und -fassaden sowie transparente Brüstungen (z.B. an Dachterrassen und Balkonen) mit einer Größe von mehr als 5 m² mit geeigneten, für Vögel sichtbare Oberflächen auszuführen. Übereckverglasungen sind zu vermeiden, ebenso wie stark spiegelnde Oberflächen und Durchblicke. Die Rodung der Gehölze, die Entfernung der Ruderalvegetation und das Entsiegeln der asphaltierten Flächen muss außerhalb der Brutzeit zwischen dem 01.10. und 31.03. erfolgen

durch eine fachkundige Person erfolgen. Alternativ kann auch außen an der Giebelseite ein

Bodenveränderungen/Nachsorgender Bodenschutz

Spaltenquartier angebracht werden.

Sämtliche Erdbauarbeiten sind fachgutachterlich zu überwachen und zu dokumentieren. Die Dokumentation ist dem Regierungspräsidium Darmstadt. Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Frankfurt, Dezernat 41.1 sowie der Stadt Hanau, Fachbereich Planen, Bauen und Umwelt, Abt. Umwelt- und Naturschutz vorzulegen. Bei allen Baumaßnahmen, die einen Eingriff in den Boden erfordern, ist auf organoleptische Auffälligkeiten zu achten. Ergeben sich bei den Erdarbeiten Kenntnisse, die den Verdacht einer schädlichen Bodenveränderung oder Altlast begründen, sind diese umgehend der zuständigen Bodenschutzbehörde, dem Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Frankfurt, Dez. 41.1, mitzuteilen. Maßnahmen, die die Feststellung des Sachverhalts behindern können, sind bis zur Freigabe durch die Behörde zu

Schädliche Bodenveränderungen im Sinne des § 2 Abs. 3 Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) sind Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen, die geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für den einzelnen oder die Allgemeinheit herbeizuführen.

Bahn AG)

Für das Plangebiet wurde eine Altflächenabfrage beim RP Darmstadt vorgenommen. Im Bereich des Bebauungsplanes liegen folgende Einträge als Altstandort gemäß Altlasteninformationssystem

Brüder-Grimm-Straße 32 (ALTIS-Nr.: 435.014.011-002.166 - Betriebsstelle DB Hanau)

Instandhaltung und Reparatur von Kraftwagen (ohne Lackierung und Autowäsche) (Klasse Der Eintrag besitzt den Status "Altstandort-Adresse/Lage überprüft", zu dem kein Altlastenvorgang bei der Behörde verzeichnet ist. Brüder-Grimm-Straße 34 (ALTIS-Nr.: 435.014.011-002.167 ehem. Fahrleitungsmeisterei der

Sonstige Bauinstallation (Klasse WZ 2) Das Flurstück 108/53 des Eintrags besitzt u.a. den Status ":Altlastenverdacht aufgehoben (Altlastenvorgang mit dem Aktenzeichen: IV/F-41.1-100i-1292). Dieser Vorgang umfasst eine

Vielzahl von Altlastenverdachtsteilflächen, die im Auftrag der Bahn AG in 1998 (Berichtsdatum Januar 1999) untersucht wurden. Für das angefragte Grundstück Brüder-Grimm-Straße 34 betrifft dies folgende Teilfläche:

1.B-004153-001 Fahrleitungsmeisterei, Werkstatt mit Gruben Bei Eingriffen in den Boden ist damit zu rechnen, dass der Boden nur eingeschränkt verwertet werden kann oder ggf. kostenpflichtig entsorgt werden muss. Es wurde ein "Überwachungskonzept" zu den bodeneingreifenden Maßnahmen bzw. auch zu dem

Rückbau der Oberflächenversiegelungen und unterirdischen Anlagen (Tanks, Abscheider, etc.) Hierbei wird auf Grundlage der Erkenntnisse aus den zurückliegenden umwelttechnischen Untergrunduntersuchungen und den baulichen Belangen das Konzept zu der betreffenden

Fachbauüberwachung dargelegt und beschrieben. Mit der Ausführung der entsprechenden Überwachungsleistungen (Umwelttechnisches Überwachungskonzept zu den bodeneingreifenden Rückbau- und Erdarbeiten, Wohnbebauung Brüder-Grimm-Straße 32 und 34 Hanau, Stand 7. August 2019) wurde die Dr. Hug Geoconsult GmbH beauftragt. Das vorliegende Überwachungskonzept ist gemäß Durchführungsvertrag Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans, sodass die vorgesehenen Maßnahmen über vertragliche Regelungen verpflichtend umgesetzt werden. Werden bei Erdbauarbeiten Anhaltspunkte. die auf das Vorliegen einer schädlichen Bodenveränderung oder Altlast hinweisen, festgestellt, so ist gemäß § 4 Abs. 1 und 2 des Hessischen Altlasten- und Bodenschutzgesetzes (HAltBodSchG) unverzüglich die zuständige

Bodenschutzbehörde zu informieren. Maßnahmen, die die Feststellung des Sachverhalts

behindern können, sind bis zur Freigabe durch die Bodenschutzbehörde zu unterlassen. Immissionsschutz

• Lärmemittierende Anlagen wie z.B. Tiefgaragentore, Luftwärmepumpen, Klimaanlagen, Küchendunstabzugsanlagen 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 mindestens10 dB (A) unter dem Immissionsrichtwert der TA-Lärm für den Einwirkungsbereich nach Ziffer 2.2. TA-Lärm liegen. • Stationäre Anlagen dürfen keine ton-und/oder impulshaltigen oder tieffrequente Geräusche

• Der Nachweis des baulichen Schallschutzes hat in dem nach Landesrecht (Hessische Bauordnung (HBO) i. V. mit der Verwaltungsvorschrift technische Baubestimmungen (VV TBB)) vorgesehenen Verfahren zu erfolgen.

Lichtimmissionen

Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen sind aus nichtreflektierendem dunklem Material

 Vor Einbau Sonnenlichtreflektionen verursachender Bauelemente und technischer Anlagen (z. B. verspiegelte Gläser, Photovoltaikanlagen) ist deren Blendwirkung auf schützenswerte Daueraufenthaltsflächen und -räume nach der "Richtlinie zur Messung und Beurteilung von Lichtimmissionen" des Länderausschusses für Immissionsschutz (LAI) vom 13.09.2012 zu überprüfen. Ergibt die Prüfung, dass schädliche Umwelteinwirkungen durch Blendung auftreten können, sind ausreichend dimensionierte Blenden oder andere dem Stand der Technik entsprechende Schutzmaßnahmen vorzusehen. Kann die Blendwirkung nicht vermieden werden, ist der Einbau blendender Bauelemente unzulässig.

• Die öffentliche und private Außenbeleuchtung ist energiesparend, streulichtarm und insektenverträglich (UV-armes Lichtspektrum) zu installieren. Die Leuchten müssen staubdicht und so ausgebildet sein, dass eine Lichtwirkung nur auf die zu beleuchtende Fläche erfolgt. Eine direkte Blickverbindung zu Lichtquellen von benachbarten schutzbedürftigen Daueraufenthaltsräumen aus ist durch geeignete Lichtpunkthöhe, Neigungswinkel der Leuchten, Reflektoren, Blenden usw. zu vermeiden

• An öffentlichen Verkehrsflächen sind UV-arme LED-Leuchten zu verwenden. Dies gilt auch für die Beleuchtung privater Wege, wenn sie nach Umfang und Dauer ähnlich der öffentlichen Straßenbeleuchtung betrieben wird. Ansonsten sind in übrigen Außenbereichen (z.B. Außenbeleuchtung von Gebäuden) Kompaktleuchtstofflampen in Warmtönen einzusetzen, deren Betriebszeit durch Zeitschaltungen soweit wie möglich zu verkürzen ist. Außenleuchten dürfen nicht direkt vor den Fenstern von schutzbedürftigen Daueraufenthaltsräumen nach DIN 4109, stark reflektierenden Fassaden oder in

Gehölzgruppen angebracht werden. • Für größere Plätze, die gleichmäßig ausgeleuchtet werden sollten, sind Scheinwerfer mit asymmetrischer Lichtverteilung zu verwenden, die oberhalb von 85° Ausstrahlungswinkel (zur Vertikalen) kein Licht abgeben.

 Auf die Beleuchtung von Bäumen ist zu verzichten Schutzvorkehrungen im Umfeld von Bahnanlagen

Abstimmung bei Baumaßnahmen Alle Baumaßnahmen entlang der Bahnstrecke müssen mit der DB Netz AG abgestimmt werden.

Sollten Bauanträge im vereinfachten Baugenehmigungsverfahren geprüft werden, ist der Bauherr darauf hinzuweisen, dass eine Abstimmung mit der DB Netz AG erfolgen muss. Wir weisen darauf hin, dass ein privates Bauvorhaben nur genehmigt werden kann, wenn es neben den Vorschriften des allgemeinen (Landes-)Baurechts auch sonstige öffentliche Vorschriften (z.B. solche des Eisenbahnrechts) einhält und die öffentliche Sicherheit - eben auch die des

Eisenbahnverkehrs - nicht gefährdet wird. Die späteren Anträge auf Baugenehmigung für den Geltungsbereich sind uns auf jeden Fall zur Stellungnahme vorzulegen. Wir behalten uns weitere Bedingungen und Auflagen vor.

Die Flächen befinden sich in unmittelbarer Nähe zu unserer Oberleitungsanlage. Wir weisen hiermit ausdrücklich auf die Gefahren durch die 15000 V Spannung der Oberleitung hin und die hiergegen einzuhaltenden einschlägigen Bestimmungen. Die Erdoberkante darf im Umkreis von 5,00 m um die Oberleitungsmastfundamente nicht verändert

Der Mindestabstand von Bauwerken zu den bahneigenen 15/20 kV- Speiseleitungen und zu Oberleitungsmastfundamenten muss jeweils 5,00 m betragen. Die Standsicherheit und Funktionstüchtigkeit der Bahnanlagen (insbesondere Bahndamm, Kabelund Leitungsanlagen, Signale; Oberleitungsmasten, Gleise etc.) sind stets zu gewährleisten. Streckenfernmeldekabel

Imangefragten Bereich verlaufen diverse Kabel der DB Netz AG. Die Lages der Systeme kann den beigefügten Planausschnitten entnommen werden. Laut Plandokumentation befinden sich Kabeltrassen und erdverlegte Kabel im Bereich des Gebäudes auf Flurstück 105/39 sowie im Flurstück 105/38. Diese dürfen nicht mit Schwerlastverkehr befahren und es darf Baumaterial bzw. Bauschutt darauf gelagert werden. Zu den anderen Gebäuden sollte bei der erforderlichen Einweisung eine Überprüfung stattfinden. Es ist eine örtliche Einweisung durch einen Mitarbeiter der DB Kommunikationstechnik GmbH

Beauftragung dieser Arbeiten bei dem zuständigen vertrieblichen Ansprechpartner. Einsatz von Baukränen und Bauwerkzeugen Bei Bauausführungen unter Einsatz von Bau-/ Hubgeräten (z.B. (Mobil-) Kran, Bagger etc.) ist das Überschwenken der Bahnfläche bzw. der Bahnbetriebsanlagen mit angehängten Lasten oder herunterhängenden Haken verboten. Die Einhaltung dieser Auflagen ist durch den Bau einer Überschwenkbegrenzung (mit TÜV-Abnahme) sicher zu stellen. Oie Kosten sind vom Antragsteller

Der Bauherr ist angehalten, das Grundstück im Interesse der öffentlichen Sicherheit Und auch im Interesse der Sicherheit der auf seinem Grundstück verkehrenden Personen und Fahrzeuge derart einzufrieden, dass ein gewolltes oder ungewolltes Betreten und Befahren von Bahngelände oder sonstiges Hineingelangen in den Gefahrenbereich der "Bahnanlagen verhindert wird." Die Einfriedungen zur Bahneigentumsgrenze hin sind so zu verankern, dass sie. nicht umgeworfen

werden können (Sturm, Vandalismus usw.). Ggf. ist eine Bahnerdung gemäß VDE-Richtlinien vorzusehen. Die Einfriedung ist vom Bauherrn bzw. seinen Rechtsnachfolgern laufend instand zu halten und ggf. zu erneuern. Die anfallenden Kosten gehen zu Lasten des Bauherrn bzw. seiner Rechtsnachfolger. Parkplätze zur Bahnseite hin

Parkplätze und Zufahrt müssen auf ihrer ganzen Länge zur Bahnseite hin mit Schutzplanken oder

Hinweis der DB Energie GmbH

bzw. dessen Rechtsnachfolger zu tragen.

ähnlichem abgesichert werden, damit ein unbeabsichtigtes Abrollen zum Bahngelände hin in jedem Falle verhindert wird. Die Schutzmaßnahmen sind in Abhängigkeit der Örtlichkeit festzulegen und ggf. mit Blendschutz zu planen. Die Schutzvorrichtung ist von den Bauherren oder dessen Rechtsnachfolgern auf ihre Kosten laufend insfand zu setzen und ggf. zu erneuern. Die Absprache zur Errichtung der Einfriedung ist rechtzeitig mit dem Bezirksleiter Fahrbahn der DB Netz AG und der DB Energie GmbH vorzunehmen. Die Erreichbarkeil der Bahnanlagen sowie die Nutzung der Trafostation auf Flurstück 105/30 ist jederzeit zu gewährleisten.

Es ist zu beachten, dass die Türen der Station in geöffnetem Zustand auf das Flurstück 105/29 ragen. Ein Arbeiten am Mittelspannungsteil ist nur vom Flurstück 105/29 möglich. Hier ist eine geeignete Lösung, besonders auch im Hinblick auf den Ausschluss einer Gefährdung des Bahnbetriebes, zu finden. Der Zugang zu der Trafostation ist jederzeit uneingeschränkt zu gewährleisten.

Bepflanzung von Grundstücken zur Gleisseite

Alle Neuanpflanzungen im Nachbarbereich von Bahnanlagen, insbesondere Gleisen, müssen den Belangen der Sicherheit des Eisenbahnbetriebes entsprechen. Zu den Mindestpflanzabständen ist die DB Konzernrichtlinie (Ril) 882 "Handbuch Landschaftsplanung und Vegetationskontrolle" zu beachten. Abstand und Art von Bepflanzungen müssen so gewählt werden, dass diese z.B. bei Windbruch nicht in die Gleisanlagen fallen können. Diese Abstände sind durch geeignete Maßnahmen Rückschnitt u.a.) ständig zu gewährleisten. Der Pflanzabstand zum Bahnbetriebsgelände ist entsprechend der Endwuchshöhe zu wählen. Soweit von bestehenden Anpflanzungen Beeinträchtigungen des Eisenbahnbetriebes und der Verkehrssicherheit ausgehen können, müssen diese entsprechend angepasst oder beseitigt werden. Bei Gefahr in Verzug behält sich die Deutsche Bahn das Recht vor, die Bepflanzung auf Kosten des Eigentümers zurückzuschneiden bzw. zu entfernen. Wir bitten deshalb, entsprechende Neuanpflanzungen in

unmittelbarer Bahnnähe von vornherein auszuschließen. Planung von Lichtzeichen und Beleuchtungsanlagen Bei Planung von Lichtzeichen und Beleuchtungsanlagen (z.B. Baustellenbeleuchtung, Parkplatzbeleuchtung, Leuchtwerbung aller Art etc.) in der Nähe der Gleise oder von Bahnübergängen etc. hat der Bauherr sicherzustellen, dass Blendungen der Triebfahrzeugführer ausgeschlossen sind und Verfälschungen, Überdeckungen und Vortäuschungen von Signalbildern

Dach-, Oberflächen- und sonstige Abwässer

Dach-, Oberflächen- und sonstige Abwässer dürfen nicht auf oder über Bahngrund abgeleitet

werden. Sie sind ordnungsgemäß in die öffentliche Kanalisation abzuleiten. Einer Versickerung in Gleisnähe kann nicht zugestimmt werden. Vorflutverhältnisse

Die Vorflutverhältnisse dürfen durch die Baumaßnahme, Baumaterialien, Erdaushub etc. nicht <u>Immissionen</u>

Durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehen Emissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Abgase, Funkenflug, Abriebe z.B. durch Bremsstäube, elektrische Beeinflussungen durch magnetische Felder etc.), die zu Immissionen an benachbarter Bebauung führen können. Bei Wohnbauplanungen in der Nähe von lärmintensiven Verkehrswegen wird auf die Verpflichtung des kommunalen Planungsträgers hingewiesen, aktive (z.B. Errichtung Schallschutzwände) und passive (z.B. Riegelbebauung) Lärmschutzmaßnahmen zu prüfen und festzusetzen. In unmittelbarer Nähe unserer elektrifizierten Bahnstrecke oder Bahnstromleitungen ist mit der Beeinflussung von Monitoren, medizinischen Untersuchungsgeräten und anderen auf magnetische Felder empfindlichen Geräten zu rechnen. Es obliegt dem Bauherrn, für entsprechende Schutzvorkehrungen zu sorgen. Gegen die aus dem Eisenbahnbetrieb ausgehenden Emissionen sind erforderlichenfalls von der Gemeinde oder den einzelnen Bauherren auf eigene Kosten geeignete Schutzmaßnahmen vorzusehen bzw. vorzunehmen.

Da Baumaßnahmen in der Nähe von Bahnanlagen den GSM-R-Funk der DB Netz AG beeinflussen könnten, ist die Funknetzplanung der DB Netz AG zu beteiligen.

Haftungspflicht des Planungsträgers / Bauherrn

Für Schäden, die der Deutschen Bahn AG aus der Baumaßnahme entstehen, haftet der Planungsträger / Bauherr. Das gilt auch, wenn sich erst in Zukunft negative Einwirkungen auf die Bahnstrecke ergeben. Entsprechende Änderungsmaßnahmen .sind dann auf Kosten des Vorhabenträgers bzw. dessen Rechtsnachfolger zu veranlassen.

RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBI. I S. 3634) Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18. Dezember 1990 (BGBI. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch

Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBI. I S. 1057) Hess. Bauordnung (HBO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 28. Mai 2018 (GVBI. S. 198) Hessische Gemeindeordnung (HGO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 07. März 2005 (GVBI. I S. 142), zuletzt geändert durch Artikel6 des Gesetzes vom 21.Juni2018 (GVBI.S.291) Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) i.d.F. vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 13. Mai 2019 (BGBl. I S. 706) Hessisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (HAGBNatSchG) i.d.F. vom 20. Dezember 2010 (GVBI. I S. 629), zuletzt geändert am 28. Mai 2018 (GVBI. S. 184)

Hessisches Wassergesetz (HWG) i.d.F. vom 14. Dezember 2010 (GVBI. I S. 548), zuletzt geändert durch Artikel4 des Gesetzes vom 22.August2018 (GVBI.S.366) Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) i.d.F. der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBL I S. 1274), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 8. April 2019 (BGBI. I S. 432) Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) i.d.F. der Bekanntmachung vom 24. Februar 2010 (BGBl. I S. 94), zuletzt geändert durch Artikel 22 des Gesetzes vom 13. Mai 2019 (BGBl. I S. 706) Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz - WHG) i.d.F. der Bekanntmachung vom 31. Juli 2009 (BGBI, I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom

4. Dezember 2018 (BGBI, I S. 2254) Hessisches Denkmalschutzgesetz (HDSchG) vom 28.November2016 (GVBI.S.211)

VERFAHRENSVERMERKE

Hanau, den 05.11.2020

Hanau, den 19.03.2021

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Hanau hat in der Sitzung am 06.11.2017 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen Der Aufstellungsbeschluss wurde am 04.12.2018 ortsüblich bekanntgemacht.

**06.12.2018** zur Abgabe einer Stellungnahme bis zum **25.01.2019** aufgefordert.

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden Der Vorentwurf des Bebauungsplanes hat gemäß § 3 Abs. 1 BauGB vom 10.12.2018 bis einschließlich zum 21.12.2018 öffentlich ausgelegen. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden Offenlage wurde am 04.12.2018 ortsüblich Die Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom

Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Hanau hat in der Sitzung am 25.11.2019 die Offenlage des Bebauungsplanes beschlossen. Der Entwurf des Bebauungsplanes hat gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 09.12.2019 bis einschließlich zum

21.01.2020 öffentlich ausgelegen Die Offenlage wurde am 30.11.2019 ortsüblich bekanntgemacht. Die Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom **05.12.2019** zur Abgabe einer Stellungnahme bis zum **21.01.2020** aufgefordert.

Die Stadtverordnetenversammlung hat in ihrer Sitzung am 22.06.2020 den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung und die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen gemäß § 91 HBO i. V. m. § 9 Abs. 4 BauGB als Satzung beschlossen. Hanau, den 05.11.2020

gez. Kaminsky, Oberbürgermeister

Es wird bestätigt, dass der Planinhalt unter Beachtung der vorstehenden Verfahrensschritte mit den Beschlüssen der Stadtverordnetenversammlung übereinstimmt.

gez. Kaminsky, Oberbürgermeister

Inkrafttreten des Bebauungsplans Inkrafttreten des Bebauungsplanes mit der im Plan enthaltenen Satzung durch amtliche Bekanntmachung gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 19.03.2021.

gez. Kaminsky, Oberbürgermeister





Hanau Brüder-Grimm-Stadt

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 44 "Brüder-Grimm-Straße"

Maßstab 1:1000





# Vorhaben- und Erschließungsplan

Vorhaben- und Erschließungsplan "Wohnpark - Brüder-Grimm-Strasse" zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 44 für das Gebiet Brüder-Grimm-Straße, Hanau

- Planungsstand 25.03.2020 -

Vorhabenträger: S+S Grundbesitz GmbH

Krummbogen 14 35039 Marburg

Bearbeitung VEP: planquadrat

Elfers Geskes Krämer PartG mbH Architekten und Stadtplaner

Platz der Deutschen Einheit 21

64293 Darmstadt

Objektplaner: Architekturbüro Reinhard Scneider

Am Markt 24 26506 Norden





### 1.0 Einleitung

Südlich der Staatlichen Zeichenakademie Hanau, eingerahmt von der Bahntrasse und der Brüder-Grimm-Straße, befinden sich aufgelassene ehemalige Bahnflächen, die im Zuge des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes bebaut und entwickelt werden. Der Bereich um die Staatliche Zeichenakademie und der Ludwig-Geißler-Schule wird durch das Bauvorhaben weiter aufgewertet.

Die Grundstücke, Gemarkung Hanau, Flur 38, Flurstücke 105/38, 105/39, 105/48, sowie Flur 40 Flurstücke 108/52 und eine Teilfläche vom Flurstück 108/53 bilden den Vorhabenbereich. Die Grundstücke waren mit insgesamt drei Gebäuden bebaut und wurden in der Vergangenheit überwiegend von einer Busgesellschaft als Werkstatthalle und Busdepot genutzt. Die Gebäude wurden für das geplante Bauvorhaben abgerissen. Die Freiflächen sind weitestgehend mit Asphalt und teilweise mit Beton versiegelt.

Zu erwähnen ist noch ein im Eigentum der DB AG befindliches Trafogebäude außerhalb des Vorhabenbereichs (Flurstücke 105/20 und 105/21). Die Zuwegung zu diesem Trafogebäude ist von der Brüder-Grimm-Straße auf dem Flurstück 108/52 im Grundbuch durch die Eintragung eines Geh- und Fahrrechtes gesichert. Einer Überbauung des mit dem Geh- und Fahrrecht belegten Flurstücks 108/52 durch das Gebäude 1 wurde von der DB AG zugestimmt.

Die Baumaßnahme umfasst 3 Wohngebäude mit integriertem Parkdeck. Das gesamte Bauvorhaben erstreckt sich über ca. 270 m entlang der Brüder-Grimm-Straße zwischen den Bahngleisen und genannter Straße. Es definiert den südlichen Stadtrand eindeutiger zum weiter südlich gelegenen Gewerbegebiet.

Derzeit sind in den drei Gebäuden 190 Wohnungen geplant. Die Grundrisse variieren von kleinen Einzimmer-Wohnungen bis hin zu geräumigen Vierzimmer-Wohnungen. Der Stellplatznachweis erfolgt in einem Parkdeck mit 156 Stellplätzen und 40 Außenstellplätzen zwischen Gebäude 1 und den Bahngleisen; für Gehbehinderte werden im Parkdeck einzelne Stellplätze reserviert. Des Weiteren werden bei 8 der 156 Stellplätze E-Ladestationen für elektrisch betriebene Fahrzeuge vorgesehen. Aufgrund der guten ÖPNV-Anbindung sowie der angestrebten Zielgruppen wird, abweichend von der Stellplatzsatzung, von einem Stellplatzschlüssel 1:1 ausgegangen.

Bei den geplanten Gebäuden handelt es sich um zwei viergeschossige Wohnhäuser und ein gemischt genutztes Gebäude (Wohngebäude mit Parkdeck) mit teilweise fünf Vollgeschossen. Das integrierte Parkdeck erstreckt sich über 3 oberirdische und einem unterirdischem Geschoss.

Das Gebäude 1 ist als Riegelbebauung geplant und begleitet die komplette südliche Grenze zur Bahn. Diese Bauart dient als Lärmschutz für die weitere Bebauung. Die Gebäude 2 und 3 begleiten die Brüder-Grimm-Straße.

### 2.0 Lage und Erschließung

Der Vorhabenbereich mit einer Größe von 12.476 m² befindet sich im Süden der Kernstadt Hanau in direkter Nähe zur Zeichenakademie. Es grenzt im Süden an die Bahngleise, im Osten an die Ludwig Geißler-Schule, im Norden an die Brüder-Grimm-Straße und im Nord-Westen an eine Tankstelle mit Waschplätzen. Die nähere Umgebung ist ein aus Gewerbe- und Wohngebäuden bestehendes Mischgebiet. Die Zuwegung zu den Gebäuden sowie die Zufahrten der Stellplätze befinden sich an der Brüder-Grimm-Straße. Alle Gebäude sind ebenerdig zu erreichen.

### 3.0 Gestaltung der Bebauung/Baukonzept

Das Gebäude 1 erhält als Auftakt an der Brüder-Grimm-Straße einen Kopfbau, der etwas über das Erdgeschoss auskragt und so den Anfang des Gebäudes betont. Die Feuerwehrzufahrt für die Gebäude befindet sich zwischen Gebäude 1 und Gebäude 2 und 3. Das Parkdeck ist im Gebäude 1 integriert und setzt den Schlusspunkt der langen Riegelbebauung.

Die Höhen der geplanten Gebäude (Gebäude 1 ca. 15,00 m und Gebäude 2 und 3 ca. 12,20 m) bleiben unter der Traufhöhe der Zeichenakademie von ca. 16,50 m und unter dem Hauptgebäude der Ludwig-Geißler-Schule von ca. 19,50 m. Die Geschossigkeit der Gebäude beträgt beim Gebäude 1 in einigen Teilen 5 Vollgeschosse und bei den Gebäuden 2 und 3 vier Vollgeschosse. Alle Gebäude erhalten eine Teilunterkellerung.

Die Baugestaltung wurde besonders durch die Nähe der, außerhalb des Vorhabenbereichs liegenden, Zeichenakademie beeinflusst. So wurden die Baufluchten der Zeichenakademie und der Ludwig-Geißler-Schule mit den Gebäuden 1 und 3 aufgegriffen. Auf die Eingangssituation der Zeichenakademie wurde mit dem Gebäude 1 geantwortet. So liegt die neue Eingangssituation genau gegenüber dem Eingangsbereich der Zeichenakademie und greift zudem deren Rücksprünge auf.

Die begleitenden Gebäude 2 und 3 greifen zusätzlich einige Merkmale der Zeichenakademie auf. Das Erdgeschoss wird optisch als Sockel gegliedert und die einzelnen Geschosse ähnlich der Zeichenakademie durch horizontale Betonungen deutlich hervorgehoben.

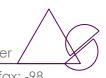
Im südwestlichen Ende des Gebäude 1 ist das Parkdeck integriert. Dadurch kann ein Großteil der notwendigen Stellplätze aus dem allgemeinen Sichtfeld entfernt werden. Die restlichen Stellplätze befinden sich, ebenfalls etwas aus dem Sichtfeld genommen, zwischen Gebäude 1 und den Gleisanlagen. Erreicht werden diese Stellplätze über eine Durchfahrt im Gebäude 1 (Flurstück 108/52). Die Durchfahrt im Gebäude 1 befindet sich zwischen dem Wohnungsteil und dem Parkdeck.

Um einer Betroffenheit bei einem Extremhochwasser entgegenzuwirken, werden baulichen Vorkehrungen getroffen. Die bei der Baumaßnahme vorgesehenen Unterkellerungen werden in wasserundurchlässigem Beton (Außenwände der Keller) hergestellt. Die Höhe der Fertigfußböden liegt bei allen Gebäuden über der Oberkante des vorhandenen Geländes, wodurch die Gefährdungslage im Falle eines extremen Hochwassers vermindert ausfällt. Aufgrund der nur gering wahrscheinlichen Hochwassergefahr und der lediglich in Teilbereichen berührten Betroffenheit bei einem Extremhochwasser werden keine weiteren aktiven Maßnahmen ergriffen.

Müllcontainer für die Gebäude werden in den dafür entsprechenden Abstellräumen zwischen den Gebäuden platziert.

Für Fahrräder stehen Räume im Parkdeck und im Keller der jeweiligen Gebäude zur Verfügung. Vor den Eingangsbereichen der Gebäude werden Abstellflächen für Fahrräder vorgesehen. Diese Flächen sind weder eingehaust noch überdacht.

Sollte es bei dem Bauvorhaben verglaste Bereiche geben, die eine große Gefahr für Vögel (Vogelschlag) darstellen, werden hier entsprechend Schutzmaßnahmen zur Vermeidung des Vogelschlags getroffen. Die Maßnahmen werden nach dem jeweiligen Stand der Technik (z.B. Vogelschutzstreifen) ausgeführt. Um den Verlust von Nistplätzen zu kompensieren, werden auf dem Grundstück 5 Nistkästen errichtet. Diese Nistkästen werden in der auf dem Grundstück bestehenden Kastanie befestigt.



### 4.0 Denkmalbezug zur Zeichenakademie

Bei der Entwicklung der geplanten Bebauung wurde die unter Denkmalschutz stehende Zeichenakademie genauer betrachtet und in den Entwurf mit einbezogen. Aber auch die besondere städtebauliche Situation von, bzw. in Hanau ist berücksichtigt.

Die Gebäude orientieren sich mit ihrer Gestaltung an der Zeichenakademie. So werden verschiedene architektonische Stilmittel der Zeichenakademie bei den Gebäuden wieder aufgegriffen. Die horizontale Gliederung der Zeichenakademie und der abgesetzte Sockelbereich finden sich bei den Gebäuden 2 und 3 wieder. Ebenso wird auf die Materialität der Zeichenakademie eingegangen. So wird der Sockel vom Gebäude 2 und 3 und ein Teil vom Gebäude 1 komplett mit Mauerwerksriemchen verkleidet. Die Fenster erhalten, ähnlich wie die Fenster der Zeichenakademie, eine verputzte Einfassung.

Das Gebäude 1, im Abschnitt gegenüber der Zeichenakademie, erhält diese Fassadenoptik mit eingefassten Fenstern und Mauerwerksriemchen. Zusätzlich werden die Vorsprünge des Eingangsbereiches der Zeichenakademie als Rücksprünge beim Gebäude 1 ausgebildet. Diese befinden sich wieder in der gleichen Flucht der Zeichenakademie.

### 5.0 Ver- und Entsorgung

Die Wärmeversorgung erfolgt durch einen Fernwärmeanschluss. Die Haustechnik wird für die Gebäude jeweils in einem Technikraum im Untergeschoss untergebracht. Für die Niederschlagsentwässerung ist auf den Gebäuden eine Dachbegrünung vorgesehen, die das anfallende Regenwasser verzögert wieder abgibt. Die Kanalisation kann maximal 40 % Regenwasser der Grundstücksfläche aufnehmen. Auf dem Grundstück wird zurzeit eine Fläche von knapp 60 % versiegelt. Sollte die Verzögerung durch die Dachbegrünung nicht ausreichen, werden weitere Maßnahmen getroffen um das Regenwasser verzögert an die Kanalisation abzugeben. Dies kann durch Retentionsräume und Drosselabläufe gewährleistet werden. Dieser Punkt wird dann später im Entwässerungsantrag genauer betrachtet.

### 6.0 Grünflächen / Freiflächen

Die nicht bebauten und befestigten Flächen des Grundstücks (Freiflächen) werden gärtnerisch angelegt. Davon werden ca. 30 % mit standortheimischen Gehölzen bepflanzt. Die restlichen Flächen werden als Rasenflächen angelegt.

Zwischen dem Gebäude 1 und der Zeichenakademie entstehen ein Spielplatz sowie eine Kommunikationsfläche (Boules-Platz).

Im Bereich der 40 Außenstellplätze werden zur besseren Gliederung standortgerechte Laubbäume der 3. Ordnung (7-12 m Höhe) gepflanzt. In der Bauausführung kann die Positionierung der neu zu pflanzenden Bäume auf den Stellplatzflächen noch in geringem Umfang variieren. Insoweit ist die Darstellung im Plan "Vorhabenplanung" unverbindlich. Im Bereich des neugestalteten Platzes werden weitere Laubbäume gepflanzt.

Das Grundstück wird entlang der Bahnflächen gegen Begehund Befahrbarkeit eingezäunt.

In Bezug auf die Kriminalprävention werden die Wegeverbindungen und Freiflächen durch ein entsprechendes Lichtkonzepte gut ausgeleuchtet. Durch entsprechende Sichtachsen und der zentralen Anordnung der Gemeinschaftsflächen sind alle Wegeverbindungen gut einsehbar.

### 7.0 Einbeziehung und unverbindliche Beschreibung der Umgebung außerhalb des Vorhabenbereichs

Die Stadt Hanau besitzt eine einmalige Abfolge von innerstädtischen Plätzen. An diese Abfolge wird mit der Neugestaltung des schon heute bestehenden öffentlichen Platzes gegenüber der Zeichenakademie angeknüpft und die Abfolge weiter ergänzt. Um diesen Platz auch räumlich zu definieren, wurden bei der Planung der Gebäude 1 und 3 die Gebäudefluchten der Zeichenakademie und der Ludwig-Geissler-Schule aufgegriffen. Dadurch erhält der Platz eine zentrale Lage im Verbund mit der neuen Bebauung, der Zeichenakademie und der Schule. Auf dem Platz befinden sich heute eine Skulptur, private Stellplätze und einige Bäume. Durch die neue Platzgestaltung wird der gesamte Eingangsbereich der Zeichenakademie aufgewertet. Das Potenzial dieser Freifläche wurde erkannt und in die Planung integriert. Der bisherige Grünbereich war eher als Restfläche anzusehen. Durch die Umgestaltung entsteht ein definierter Platz.

Städtebaulich wird dies durch die Stellung der Gebäude 1 und 3 erreicht. Das Gebäude 3 begleitet die Brüder-Grimm-Straße und knickt dann zum Übergang in die Akademiestraße ab. Dadurch wird die Bauflucht der Zeichenakademie aufgegriffen und die östliche Platzgrenze definiert. Das Gebäude 1 greift die Bauflucht der Ludwig-Geißler-Schule auf und definiert die südliche Grenze. Die bestehenden Gebäude, Zeichenakademie und Ludwig-Geißler-Schule, bilden den Platzabschluss im Norden und Westen.

Durch die Neu- und Umgestaltung wird der Platz weiter aufgewertet. So wird der zur Zeichenakademie führende Weg auf dem Platz fortgesetzt. Im Süd-Westen wird der Platz durch einen privaten Spiel- und Boulesplatz erweitert. Auch wenn dieser Bereich nicht für die Öffentlichkeit zugänglich ist, beeinflusst die optische Erweiterung das Raumgefühl positiv. Der bestehende Rad- und Fußweg durchquert den Platz und trennt den öffentlichen vom privaten Bereich.

Die Neugestaltung des öffentlichen Platzes sieht den Erhalt der Kunst-Skulptur, Anpassung der Grünflächen und Neugestaltung von privaten Stellplätzen vor. Der Verlust von einigen privaten Stellplätzen auf dem jetzigen Parkplatz und entlang der Brüder-Grimm-Straße, für die künftigen Zufahrten des Grundstückes, wird vom Bauträger kompensiert. Auf dem südöstlichen Bereich des Grundstückes wird vom Bauträger eine entsprechende Anzahl an Stellplätzen hergestellt und an die Stadt Hanau übertragen.

Auf die bestehende Baumreihe entlang der Brüder-Grimm-Straße wird besonders Rücksicht genommen und bleibt, bis auf einige wenige Bäume erhalten. Hierfür sorgen ein Baumschutzkonzept und die bereits beauftragte dendrologische Baubegleitung einer Fachfirma.

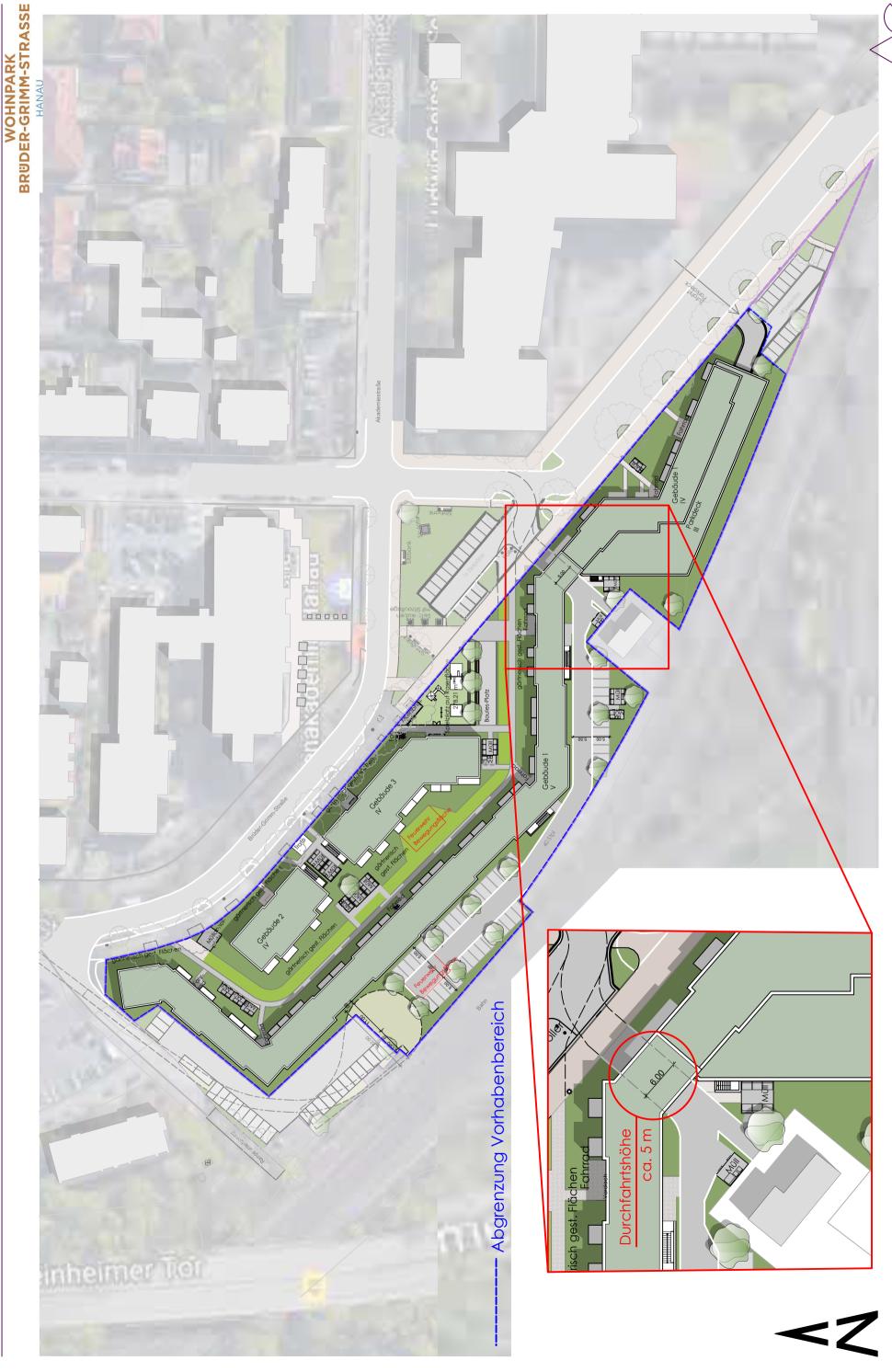
Die nord-westliche Grundstücksfläche, Flur 38, Flurstücke 105/24, 105/25, 105/26, 105/27, 105/28, 105/29, 105/32, 105/33, 105/46, 105/49 und 105/50, sind an den Nachbarn (Tankstelle Förster) verkauft. Der Besitzübergang erfolgt nach Fertigstellung der Gebäude. Auf dieser Fläche will der Nachbar Mitarbeiterstellplätze errichten. Die Errichtung und Fertigstellung der Parkplätze unterliegt bestimmten Restriktionen, die im Bebauungsplan weiter beschrieben werden.





am markt 24\_26506 norden\_sekretariat@as-norden.de\_www.as-norden.de\_04931/9496-0\_fax: -98





REINHARD SCHNEIDER\_dipl. ing. architekt\_öffentlich bestellter und vereidigter sachverständiger / am markt 24\_26506 norden\_sekretariat@as-norden.de\_www.as-norden.de\_04931/9496-0\_fax: -98

-04-

# Gestaltung der privaten Grünfläche







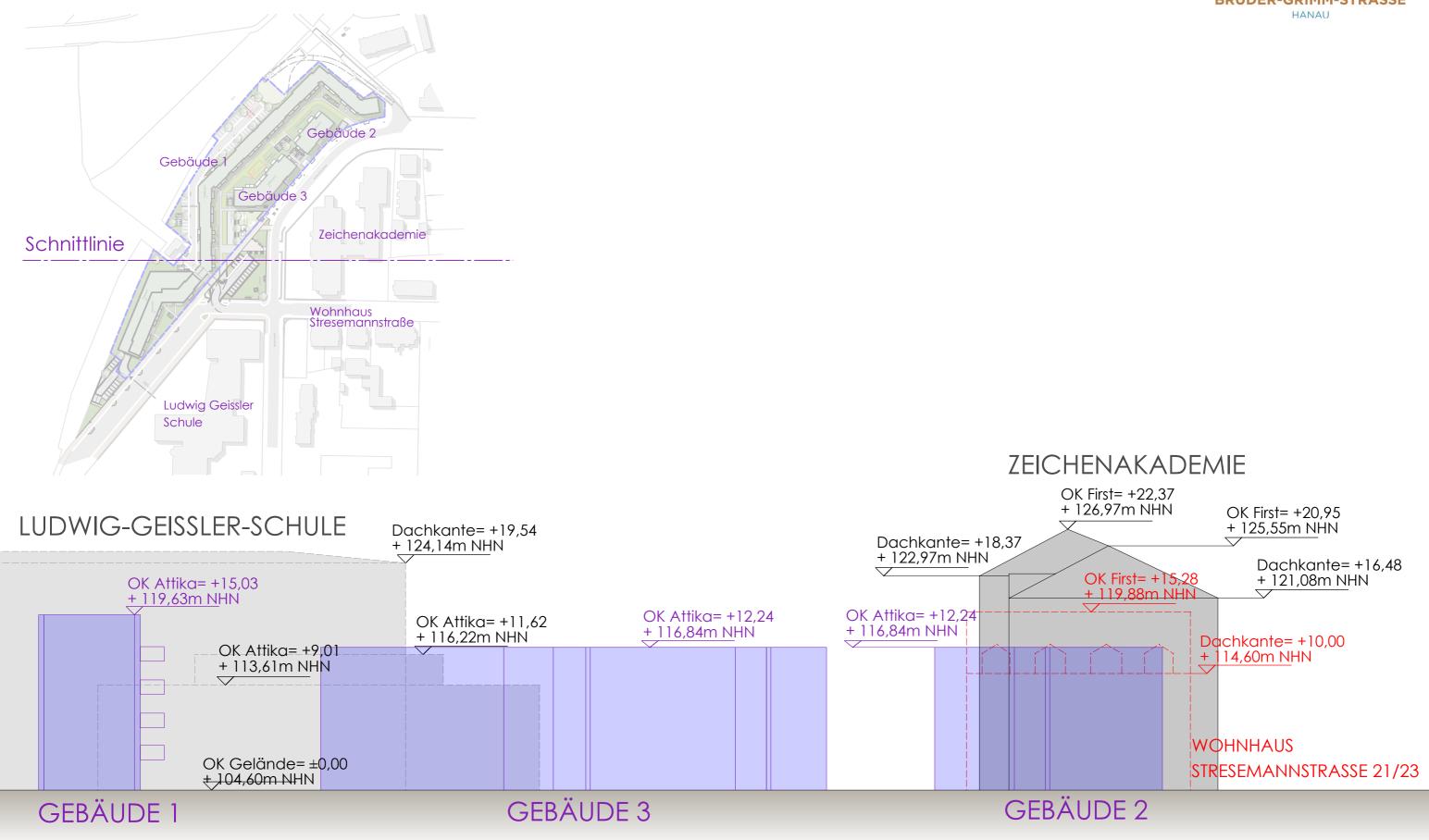






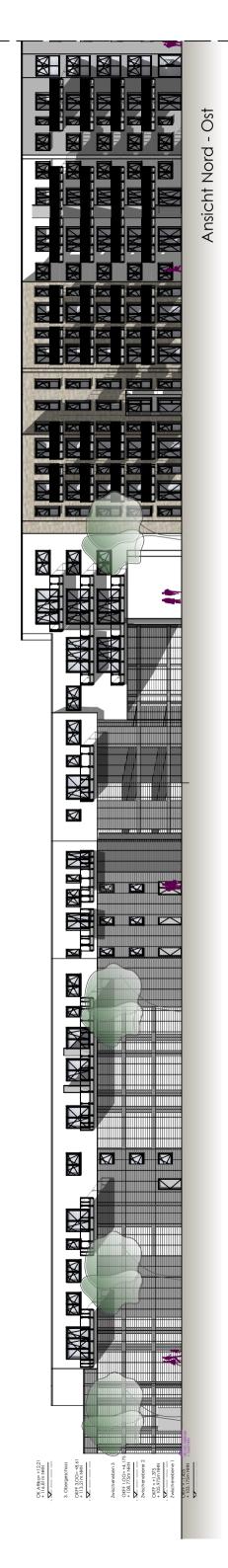
am markt 24\_26506 norden\_sekretariat@as-norden.de\_www.as-norden.de\_04931/9496-0\_fax: -98





# Gebäude 1 Ansicht Nord-Ost

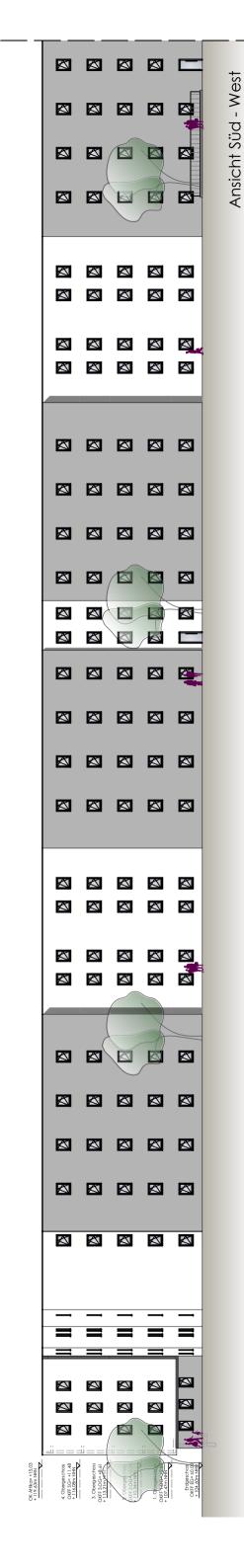


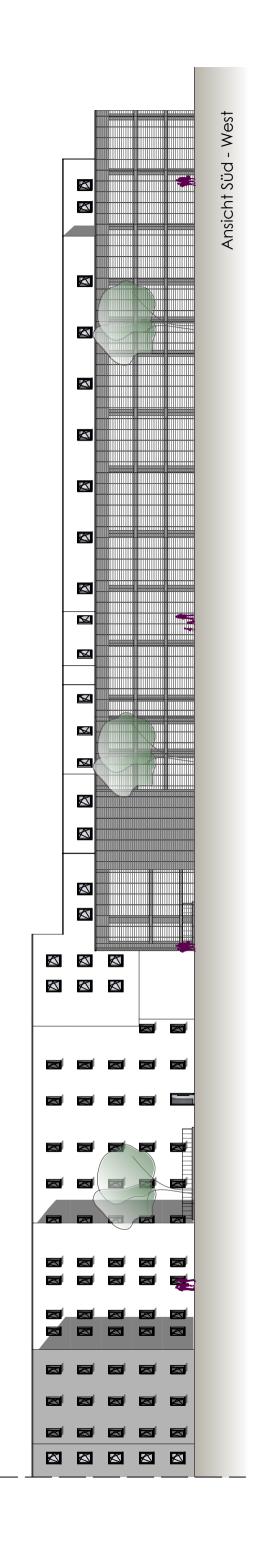


4. Obergeschoss
OVER SG=+11.48
+ 116.559m NHN
3. Obergeschoss
OVER 3.0C=+86.49
+ 113.70C=+86.49
- 113.70C=+86.49
- 113.70C=+86.49
- 113.70C=+5.70C=+5.70C
- 110.70C=+5.70C=+5.70C
- 110.70C=+5.70C
- 110.70C
- Ansicht Nord - Ost X 図図 X X X X XX VX VX N N MA XX V MA MZ NA B MZ NA B X  $\mathbb{M}$  $\angle$ NA NX MZ NA X X VX X XXX



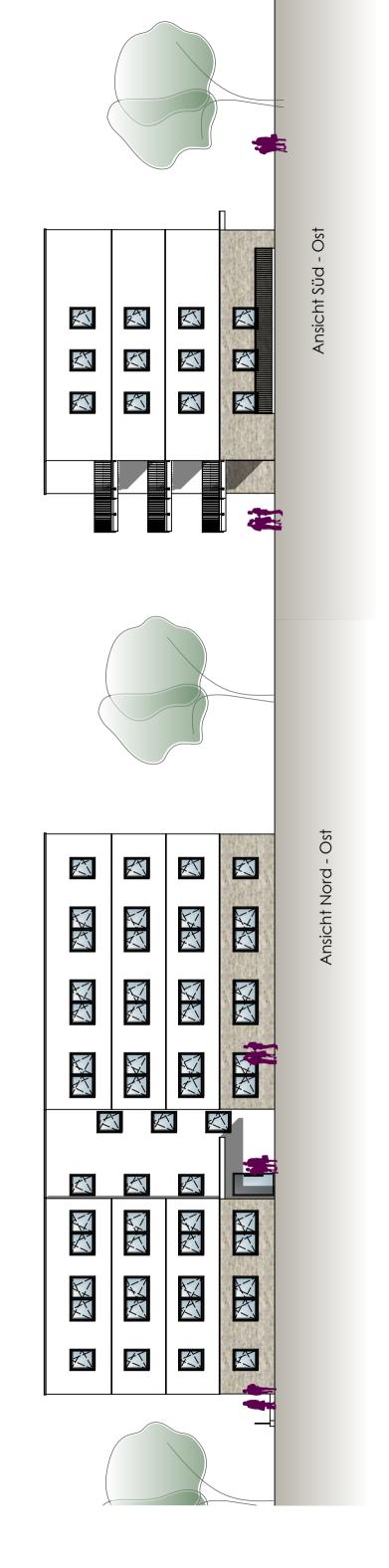


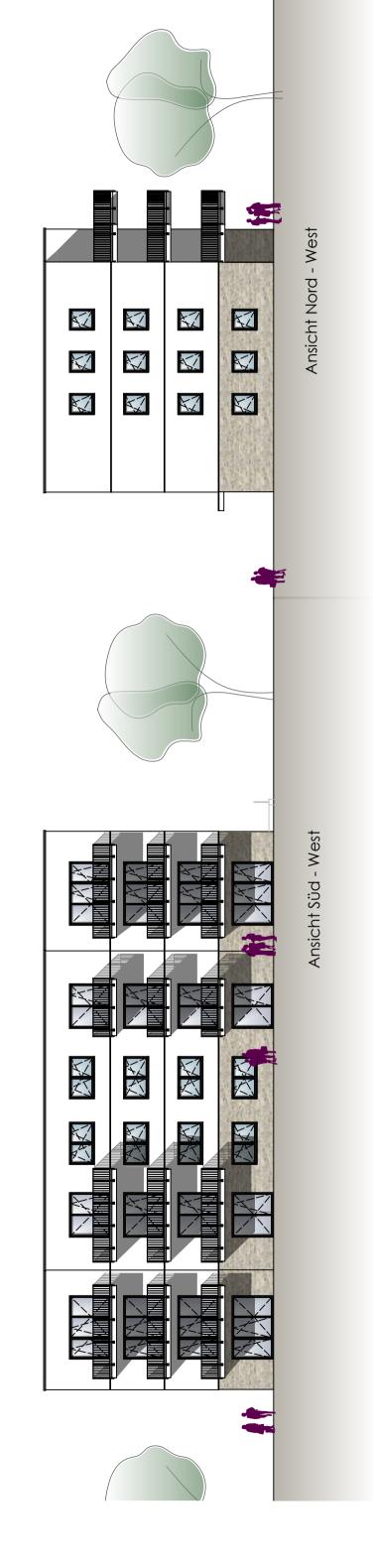






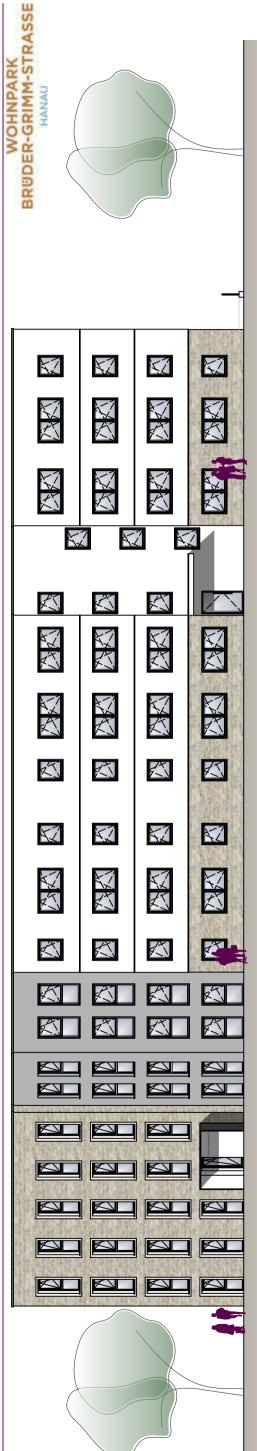




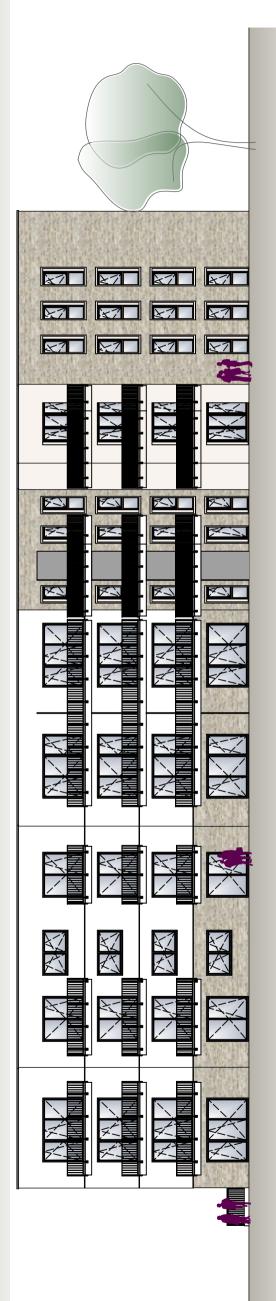




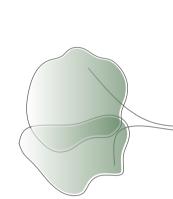




Ansicht Nord - Ost



Ansicht Süd - West



Ź

2.

於

然

\*\*

1

24

八

X

×5

1

久

XX.

太

55

人

交

ズ

