

# **Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 44**

„Brüder-Grimm-Straße“

## **Textliche Festsetzungen**

## **A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**

(§ 9 Baugesetzbuch (BauGB) und Baunutzungsverordnung (BauNVO))

### **1. Bedingte Festsetzung nach § 12 Abs. 3a BauGB (i. V. m. § 9 Abs. 2 BauGB)**

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

### **2. Art der baulichen Nutzung**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 6 und 9 BauNVO)

Für das gesamte Plangebiet wird ein allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt

Nicht zulässig sind gemäß § 1 Abs. 6 und 9 BauNVO

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen,
- Werbeanlagen, außer an der Stätte der Leistung.

### **3. Maß der baulichen Nutzung**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 Abs. 2 BauNVO)

#### **3.1 Grundflächen - GR (§ 19 Abs. 2 und 4 BauNVO)**

3.1.1 Im allgemeinen Wohngebiet WA gilt die festgesetzte maximal zulässige Grundfläche (GR) nach Planeintrag innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Baufelder BF). Die Fläche für Terrassen und Balkone werden auf die Grundfläche angerechnet.

3.1.2 Im allgemeinen Wohngebiet WA darf die maximal zulässige Grundfläche (GR) durch die Grundflächen von Stellplätzen mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO überschritten werden. Die Überschreitung darf bis zu einer maximal zulässigen Grundfläche von insgesamt höchstens 7.600 m<sup>2</sup> erfolgen.

#### **3.2 Geschossflächen - GF (§ 20 Abs. 3 und 4 BauNVO)**

Im allgemeinen Wohngebiet WA gilt die maximal zulässige Geschossfläche (GF) nach Planeintrag innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Baufelder BF).

#### **3.3 Höhe baulicher Anlagen (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)**

Maximale Gebäudehöhe - OK

Im allgemeinen Wohngebiet werden die Gebäudehöhen/Höhe der baulichen Anlagen durch die Oberkante (OK), bezogen auf Normalhöhennull (NHN) nach Planeintrag innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Baufelder BF) festgesetzt.

Oberer Bezugspunkt für die Ermittlung der festgesetzten maximalen Gebäudehöhe OK ist bei Flachdächern der oberste Abschluss der aufgehenden Wand (Attika).

#### **3.4 Zahl der Vollgeschosse (§ 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO)**

Im allgemeinen Wohngebiet WA gilt die festgesetzte maximal zulässige Zahl der Vollgeschosse nach Planeintrag innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Baufelder BF).

### **4. Überbaubare Grundstücksfläche**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 BauNVO)

4.1 Die überbaubaren Grundstücksflächen (Baufelder BF) werden durch Baugrenzen festgesetzt.

4.2 Überschreitungen der Baugrenze für Überdachungen von Gebäudeeingängen sind ausnahmsweise jeweils bis zu einer Tiefe von 1,0 m zulässig.

4.3 Terrassen, Balkone sind bis zu jeweils max. 12 m<sup>2</sup> und Außentreppen bis zu jeweils max. 20 m<sup>2</sup> außerhalb der Baugrenzen zulässig.

4.4 Im Bereich der überbaubaren Grundstücksfläche des BF 1 ist eine Zufahrt zu den Flurstücken 105/20 und 105/21 sowie zur festgesetzten Fläche für Stellplätze festgesetzt. Die lichte Höhe der Durchfahrt darf 5,0 m und die lichte Breite 6,0 m nicht unterschreiten.

### **5. Flächen für Stellplätze und Nebenanlagen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und 4 BauGB i. V. m. § 12 und 14 BauNVO)

5.1 Stellplätze sind ausschließlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und innerhalb der hierfür festgesetzten Flächen St zulässig.

5.2 Einzelgaragen sind im Plangebiet unzulässig.

- 5.3 Oberirdische Abfallsammelanlagen mit einer jeweiligen Grundfläche von mehr als 60 m<sup>2</sup> sind im gesamten Plangebiet unzulässig.
- 5.4 Weitere Gebäude für Abstellzwecke und Gartenhütten sind im gesamten Plangebiet unzulässig.
- 6. Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
- 6.1 Von der Privatstraße sind bis zu vier Einfahrten in das Plangebiet mit je maximal 6,50 m Breite zulässig.
- 6.2 Von der Brüder-Grimm-Straße ist eine Einfahrt in das Plangebiet mit maximal 6,50 m Breite zulässig.
- 7. Private Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung – Zweckbestimmung Parken**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
- 7.1 Die private Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung P1 ist dem Grundstück Brüder-Grimm-Straße 22-24, 63450 Hanau, zugeordnet.
- 7.2 Die privaten Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung P2 und Teilbereich von P3 sind dem Grundstück Akademiestr. 41, 63450 Hanau zugeordnet.
- 8. Versorgungsflächen - Zweckbestimmung Elektrizität -**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)
- Innerhalb der festgesetzten Flächen sind Anlagen zur Stromversorgung des Wohngebiets (Trafostationen) zulässig.
- 9. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
- 9.1 Behandlung von Niederschlägen (i. V. m § 55 Abs. 2 WHG)
- Im Plangebiet ist das anfallende, nicht behandlungsbedürftige Niederschlagswasser von Dachflächen, privaten Erschließungsflächen und sonstigen befestigten Flächen, sofern es nicht gesammelt und verwertet wird, und weder wasserrechtliche noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen, zu versickern und gedrosselt in die Kanalisation abzuleiten.
- 9.2 Befestigte Freiflächen
- Private Erschließungsflächen, PKW-Stellplätze und sonstige befestigte Grundstücksfreiflächen sind so herzustellen, dass anfallendes Regenwasser versickern kann. Dabei sind wassergebundene Decken, Pflaster mit breiten Fugen bzw. versickerungsfähiges Pflaster sowie Schotterrasen zu verwenden.
- 9.3 Dachbegrünung
- Flachdächer und flach geneigte Dächer mit einer Dachneigung bis zu 5° sind extensiv zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten. Die Vegetationsschicht muss eine Mächtigkeit von mindestens 12 cm aufweisen. Technische Ein- und Aufbauten und deren Zuwegungen sowie Dachöffnungen sind von der Verpflichtung zur Dachbegrünung ausgenommen.
- 9.4 Vermeidungsmaßnahmen
- 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.
- 9.5 Nistkästen für Vögel
- Zur Kompensation für den Verlust von Niststätten und Sommerlebensräumen für Vögel sind fünf Nistkästen für Vögel zu errichten.
- 10. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
- 10.1 Privatstraße (Flurstücke 18/3, 198/30)
- Die im Plan festgesetzte Straßenverkehrsfläche Privatstraße wird mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten des Eigentümers des Vorhabengrundstückes, also der Flurstücke 108/52, 108/53 in Flur 40 sowie der Flurstücke 105/48, 105/38, 105/39 in Flur 38, belastet. Dem Eigentümer wird gestattet, die Privatstraße auch durch Dritte begehen und befahren zu lassen.
- Die im Plan festgesetzte Straßenverkehrsfläche Privatstraße wird mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Versorgungsträger, der Telekommunikationsdienstleister etc. belastet.

Die im Plan festgesetzte Straßenverkehrsfläche Privatstraße wird mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten des Eigentümers der Flurstücke 105/20 und 105/21 belastet. Dem Eigentümer wird gestattet, die Privatstraße auch durch Dritte begehen und befahren zu lassen.

Die im Plan festgesetzte Straßenverkehrsfläche Privatstraße wird mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten des Eigentümers der Flurstücke 91/5, 198/29 und 666/91, belastet. Dem Eigentümer wird gestattet, die Privatstraße auch durch Dritte begehen und befahren zu lassen.

Die im Plan festgesetzte private Straßenverkehrsfläche (Flurstücksnr. 18/3, 198/30) wird mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der Allgemeinheit des Grundstücks (Flurstücke 198/31, öffentlicher Fuß- Radweg) belastet.

#### 10.2 Private Verkehrsfläche P2 (Flurstücke 108/53)

Die im Plan festgesetzte Teilfläche des Flurstückes 108/53 wird mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten des Eigentümers der Parkplatzfläche P2 belastet. Dem Eigentümer wird gestattet, die Fläche auch durch Dritte begehen und befahren zu lassen.

### **11. Anlagen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes sowie die zum Schutz vor solchen Einwirkungen oder zur Vermeidung oder Minderung solcher Einwirkungen zu treffenden baulichen und sonstigen technischen Vorkehrungen** (§ 9 Abs. 1. Nr. 24 BauGB)

#### 11.1 Vorkehrungen zum Schutz vor Lärm

##### 11.1.1 Für Aufenthaltsräume im Sinne der aktuellen DIN 4109 ist zur Dimensionierung der Anforderungen an den baulichen Schallschutz der maßgebliche Außenlärmpegel aus dem Gutachten Nr. 2017-8080-VSS-1, Krebs + Kiefer Fritz AG, Stand 27.08.2019, heranzuziehen. Maßgeblich ist die Lärmbelastung derjenigen Tageszeit, die die höhere Anforderung an den baulichen Schallschutz ergibt.

Für Aufenthaltsräume im Sinne der aktuellen DIN 4109 sind die stockwerkbezogenen maßgeblichen Außenlärmpegel an den Fassaden, für den Tag und die Nacht in dB(A), im Anhang 4.1.1 bis 4.5.2, Anhang 4.7.1 und Anhang 4.7.2, 15 Seiten, Gutachten Nr. 2017-8080-VSS-1, Krebs + Kiefer Fritz AG, Stand 27.08.2019, zu finden (s. *auch Planzeichnung Inselkarten 1-10*).

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.

##### 11.1.2 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 Lüftungseinrichtungen in einem Meter Abstand nicht mehr als ~25 dB(A) betragen. Eine ausreichende Luftwechselzahl muss auch bei vollständig geschlossenen Fenstern gewährleistet sein.

Bei der Berechnung des resultierenden Schalldämm-Maßes der Außenbauteile ist die Schalldämmung der Lüftungseinrichtungen im Betriebszustand zu berücksichtigen.

##### 11.1.3 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 25 dB betragen.

*Inselkarte 11 siehe Planzeichnung des Bebauungsplans*

#### 11.2 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 Deckeneigenfrequenzen von über  $f_e \geq 20$  Hz zu optimieren.

## **12. Flächen zum Anpflanzen sowie Bindung und Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**

(§ 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 m<sup>2</sup> nicht überbaute 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.

## **B BEFRISTETE UND BEDINGTE NUTZUNGSMÖGLICHKEITEN**

(§ 9 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB))

### **1. 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 unzulässig.

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.

### **2. Zulässigkeit der Wohnbebauung (BF 3 und BF 4)**

Die festgesetzte wohnbauliche Nutzung in BF 3 und BF 4 (Gebäude 2 und 3 gemäß Vorhabenplan) ist bis zur Errichtung der Gebäude in BF 1, 2 und Ga (Gebäude 1 gemäß Vorhabenplan) im Rohbau unzulässig.

## **C AUFNAHME VON AUF LANDESRECHT BERUHENDEN REGELUNGEN IN DEN BEBAUUNGSPLAN**

Aufgrund § 91 Hessische Bauordnung (HBO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 28.05.2018 (GVBl. S. 198) i. V. m. § 9 Abs. 4 BauGB wird festgesetzt:

### **1. Dachgestaltung**

(§ 91 Abs. 1 Nr. 1 HBO)

#### **1.1. Im Plangebiet sind alle Dächer als Flachdächer mit einer Dachneigung von höchstens 5 Grad herzustellen.**

#### **1.2. Technische Aufbauten auf den Gebäuden sind einzuhausen.**

### **2. 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 Projektionen und Laufschriften sind unzulässig.

**3. Abfallsammelanlagen**  
(§ 91 Abs. 1 Nr. 3 HBO)

Mülltonnenstandplätze sind im Freien einzuhausen oder intensiv mit hochwachsenden Gehölzen und mit rankenden Pflanzen zu begrünen.

**4. Fahrradabstellflächen**  
(§ 91 Abs. 1 Nr. 4 HBO)

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

**5. Einfriedungen**  
(§ 91 Abs. 1 Nr. 5 HBO)

- 5.1. Es sind niedrige offene Zäune bis zu 0,80 m Höhe zulässig. Die Zäune können in eine Hecke integriert werden.
- 5.2. 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 Aussparung bzw. Vorrichtung vorzusehen, um die Begehbarkeit des Trafohäuschens sicherzustellen.
- 5.3. 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.
- 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.

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

1. Für Bahnbetriebszwecke gewidmete Flächen

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 belastet.

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 jeweiligen 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.

2. 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.

3. 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.

## **E HINWEISE**

### **1. 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.

### **2. 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 wird gemäß Durchführungsvertrag Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans, sodass die vorgesehenen Maßnahmen über vertragliche Regelungen verpflichtend umgesetzt werden. Eine Grabungs- und Prospektionsfirma wird vom Vorhabenträger beauftragt.

### **3. 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 Flüggegerdens 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. Vergrämuungsmaßnahmen, 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 vorzusehen.

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 Nachbargebäude 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 durch eine fachkundige Person erfolgen. Alternativ kann auch außen an der Giebelseite ein Spaltenquartier angebracht werden.

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 m<sup>2</sup> 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

#### **4. Bodenveränderungen/Nachsorgender Bodenschutz**

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 unterlassen.

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.

#### **5. Altstandorte**

Für das Plangebiet wurde eine Altflächenabfrage beim RP Darmstadt vorgenommen. Im Bereich des Bbauungsplanes liegen folgende Einträge als Altstandort gemäß Altlasteninformationssystem (ALTIS) vor:

- Brüder-Grimm-Straße 32 (ALTIS-Nr.: 435.014.011-002.166 - Betriebsstelle DB Hanau)  
Instandhaltung und Reparatur von Kraftwagen (ohne Lackierung und Autowäsche)  
(Klasse WZ 4)

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 Bahn AG)  
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.) angefertigt.

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.

## **6. Immissionsschutz**

- Lärmemittlernde Anlagen wie z.B. Tiefgaragentore, Luftwärmepumpen, Klimaanlage, 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 mindestens 10 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 erzeugen.
- 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.

## **7. Lichtimmissionen**

- Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen sind aus nichtreflektierendem dunklem Material erlaubt
- 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

## **8. 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.

### Oberleitung

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 werden.

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, Kabel- und Leitungsanlagen, Signale; Oberleitungsmasten, Gleise etc.) sind stets zu gewährleisten.

### Streckenfernmeldekabel

Im angefragten 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 notwendig.

Ihre Baumaßnahme erfordert umfangreiche Vorbereitungsarbeiten und Sicherungsvorkehrungen zum Schutz des Kabels/Anlagen. Zur Einleitung der Vorarbeiten empfehlen wir die baldige 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. Die Kosten sind vom Antragsteller bzw. dessen Rechtsnachfolger zu tragen.

### Einfriedung

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 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 insand 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 Erreichbarkeit der Bahnanlagen sowie die Nutzung der Trafostation auf Flurstück 105/30 ist jederzeit zu gewährleisten.

### Hinweis der DB Energie GmbH

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 nicht vorkommen.

### 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 verändert werden.

### Immissionen

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.

#### Funknetzbeeinflussung

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.