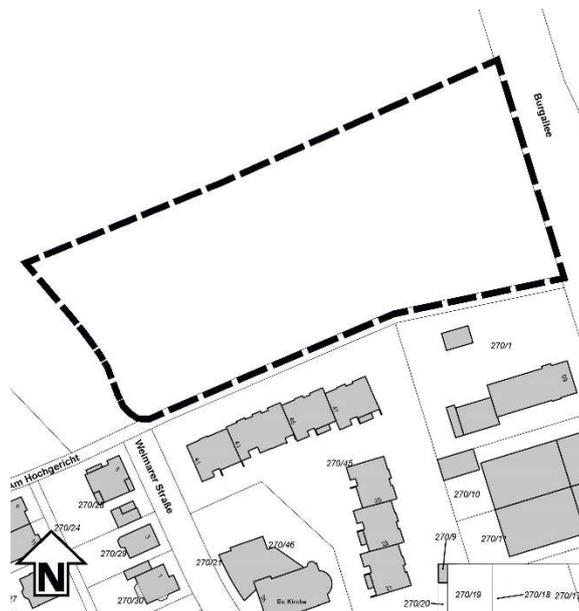


# Anlage 4



**Stadt Hanau**

## **Entwurf des Bebauungsplans Nr. 57.2.2 „Kita Am Hochgericht“**



**Textliche Festsetzungen, Örtliche Bauvorschriften,  
Kennzeichnungen, Nachrichtliche Übernahmen,  
Hinweise**

**- ENTWURF -**

**Verfahrensstand:  
Oktober 2023**

## **A Planungsrechtliche Festsetzungen**

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

#### **Fläche für den Gemeinbedarf**

Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Kindertagesstätte“. Die Fläche dient der Unterbringung einer Kindertagesstätte.

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

#### **2.1 Grundflächenzahl (GRZ) (§ 16 Abs. 2 i.V.m. § 19 Abs. 4 S. 3 BauNVO)**

Die Grundflächenzahl (GRZ) ist auf 0,4 festgesetzt.

#### **2.2 Höhe baulicher Anlagen (§§ 16 BauNVO)**

Die Anzahl der Geschosse wird auf zwei Vollgeschosse begrenzt.

### **3. Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**

#### **3.1 Oberflächenbefestigung**

Wege, Zufahrten und sonstige zu befestigende Grundstücksfreiflächen sind aus wasserdurchlässigem Material herzustellen. Es muss sichergestellt sein, dass das Niederschlagswasser versickert oder in angrenzenden Pflanzflächen entwässert werden kann. Als wasserdurchlässig im Sinn dieser Festsetzung gelten u.a. wasserdurchlässige Pflastersysteme, Porenpflaster, Pflasterbeläge mit einem Fugenanteil von mindestens 20 % und Einfachbefestigungen wie z.B. Schotterrasen und wassergebundene Wegedecken.

#### **3.2 Insektenschonende Außenbeleuchtung**

Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen nachtaktiver Tiere und zur Vermeidung von Störungen der menschlichen Gesundheit und zu Erhalt des Nachthimmels sind für die Außenbeleuchtung ausschließlich Leuchtmittel mit einer Farbtemperatur von bis zu 3.000 Kelvin (warm-weiße Lichtfarbe) zulässig. Es sind vollständig gekapselte Leuchtgehäuse zu verwenden, die ihr Licht abgeschirmt in den unteren Halbraum emittieren.

#### **3.3 Vermeidung von Vogelschlag**

Bei der Verwendung von spiegelnden Oberflächen und Glaselementen von mehr als 5 m<sup>2</sup> Flächengröße, bei Eckverglasung auch weniger als 5 m<sup>2</sup>, sind geeignete Maßnahmen zur Vermeidung von Vogelschlag zu treffen, zum Beispiel eine kleinteilige Untergliederung der Flächen, Einarbeiten oder Aufbringen von Punktrastern, Streifen oder sonstigen Mustern mit einer Bedeckung von mindestens 25% oder die Verwendung von halbtransparentem oder geripptem Glas.

### **3.4 Verwendung heller Beläge bzw. heller Farbtöne für Gebäudefassaden und befestigte Flächen**

Die Gebäudefassaden und befestigten Flächen sollen aus klimaökologischen Gründen in hellen Belägen bzw. in hellen Farbtönen hergestellt werden. Eine helle Oberflächen- ausbildung mit einem Hellbezugswert von > 40 ist zu wählen. Eine Ausnahme bilden Holzfassaden, diese können naturbelassen bleiben.

## **4 Anpflanzungen und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)**

### **4.1 Grundstücksbegrünung**

Die nicht überbaubaren Flächen bzw. nicht gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO nutzbaren Grundstücksflächen sind als gärtnerisch gepflegte Grünfläche mit Bodenanschluss anzulegen und dauerhaft zu unterhalten.

Der Mindestgrünanteil beträgt 35% der Grundstücksfläche.

Bei Anpflanzungen im Bereich von Kindertagesstätten ist darauf zu achten, dass ausschließlich nicht giftige Pflanzen verwendet werden.

Flächenhafte Stein-Kies-Split- und Schottergärten oder –schüttungen sind unzulässig mit Ausnahme von baukonstruktiv erforderlichen Einbauten wie Spritzschutzstreifen an Gebäuden bis zu einer Breite von 0,5 m.

### **4.2 Fläche mit Bindungen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)**

Fläche 1 (nördlicher Geltungsbereich):

Innerhalb der Fläche mit Bindungen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern sind die vorhandenen Baum- und Strauchbestände zu erhalten. Bei Abgängigkeit sind einheimische und standortgerechte Arten nachzupflanzen.

Fläche 2 (südlicher Geltungsbereich):

Innerhalb der Fläche mit Bindungen für die Erhaltung von Bäumen sind die vorhandenen Baumbestände zu erhalten. Bei Abgängigkeit sind einheimische und standortgerechte Arten nachzupflanzen.

Die fußläufige Durchquerung dieser Fläche ist zulässig, damit ein Erschließungsweg aus südlicher Richtung auf das Kita-Gelände geschaffen werden kann.

Die als zu erhaltend festgesetzten Bäume beider Kategorien (Fläche B-1 und Fläche B-2) sind vor Beeinträchtigungen während der Bauphase gemäß DIN 18920 zu schützen. Sollte es trotz geeigneter Schutzmaßnahmen zum Verlust von Bäumen kommen, sind Ersatzpflanzungen (Hochstamm, 3x verpflanzt, Stammumfang 30 - 40 cm) der jeweiligen Art vorzunehmen. Die Ersatzpflanzungen sind zu pflegen und bei Verlust zu ersetzen.

### **4.3 Öffentliche Grünflächen mit der Zweckbestimmung: Parkanlage**

Die öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ ist als Grünfläche anzulegen und dauerhaft zu erhalten.

#### **4.4 Extensive Dachbegrünung**

Flachdächer und flachgeneigte Dächer bis 12° Neigung sind dauerhaft und auf einer Grundfläche von mindestens 90 % je Dach extensiv zu begrünen. Die Vegetationsschicht muss eine Stärke von mindestens  $d = 10$  cm aufweisen. Die Ergänzung der Dachbegrünung durch Photovoltaikanlagen ist festgesetzt. Eine dauerhafte Begrünung der Dachfläche muss sichergestellt werden.

#### **4.5 Begrünung baulicher Anlagen (Fassadenbegrünung)**

Mit Ausnahme von Glasfassaden sind – sofern keine brandschutzrechtlichen Bestimmungen entgegenstehen - zusammenhängende öffnungs- bzw. fensterlose Wandabschnitte mit einer Fläche von mindestens 50 m<sup>2</sup> mit rankenden, schlingenden oder kletternden Pflanzen flächig und dauerhaft zu begrünen. Für nichtklimmende Pflanzen ist eine Rankhilfe vorzusehen. Je Kletterpflanze ist eine Pflanzfläche von mindestens 1 m<sup>2</sup> herzustellen. Als Richtwert gilt eine Pflanze pro 2,0 m Wandlänge. Von der Festsetzung kann zugunsten von Holzfassaden abgewichen werden.

#### **5. Technische Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energien (§ 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB)**

Dachflächen des Gebäudes sind mit Photovoltaikmodulen zur Nutzung der einfallenden solaren Strahlungsenergie auszustatten. Es müssen Photovoltaikanlagen aus nichtreflektierendem Material verwendet werden. Diese müssen einen Abstand von mindestens 1,0 m zur nächstgelegenen Außenwand bzw. Attika einhalten. Eine Dachbegrünung und die technischen Anlagen sind zu kombinieren.

### **B Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 91 HBO)**

Übernahme von auf Landesrecht beruhenden Regelungen in den Bebauungsplan gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 91 Abs. 3 Hessischer Bauordnung (HBO)

#### **Dachformen: Flachdach**

Für alle Gebäude und baulichen Anlagen sind nur Flachdächer und flach geneigte Dächer bis 12° Neigung zulässig.

### **C Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 Abs. 6 BauGB)**

#### **1. Grundwasserschutz**

Das Plangebiet liegt in der Schutzzone IIIA des Trinkwasserschutzgebietes „WSG Stadtwerke Hanau, Wasserwerk III Wilhelmsbad“ (Schutzgebietsverordnung im St.Anz. 10/70, S. 537 vom 13.01.1970). Die in der Schutzgebietsverordnung enthaltenen Ge- und Verbote sind zu beachten.

## **D Hinweise und Empfehlungen**

### **1. DIN-Normen**

Sofern in den Unterlagen keine anderen Datenquellen genannt sind, können alle aufgeführten DIN-Normen, Arbeitsblätter etc. bei der Stadt Hanau eingesehen werden.

### **2. Meldepflicht bei Funden von Bodendenkmäler**

Wir weisen darauf hin, dass bei Erdarbeiten jederzeit Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände, z.B. Scherben, Steingeräte, Skelettreste, entdeckt werden können. Diese sind nach § 21 HDSchG unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen, HessenARCHÄOLOGIE, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde der Stadt Hanau zu melden. Funde und Fundstellen sind in unverändertem Zustand und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen.

### **3. Bodenschutz**

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 Bodenverunreinigung begründen, sind diese umgehend der zuständigen Behörde, dem Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Frankfurt, Dez. IV/DA 41.1, mitzuteilen. Darüber hinaus ist ein Fachgutachter in Altlastenfragen hinzuzuziehen. 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.

### **4. Höhenlage**

Wegen zunehmenden Starkregenereignissen kann nicht ausgeschlossen werden, dass es zu Überflutungen kommt. Es wird empfohlen das Erdgeschoßniveau mindestens 20 cm über Gelände anzuordnen.

### **5. Versickerung von Niederschlagswasser**

Soweit wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen, ist auf Baugrundstücken anfallendes Niederschlagswasser auf dem Grundstück zu versickern.

Sollte nachweislich eine Versickerung nicht möglich sein oder technisch nur mit großem Aufwand realisierbar sein, muss eine gedrosselte Einleitung in die vorhandene Kanalisation mit entsprechendem Rückhaltevolumen erfolgen. Dabei ist zu beachten, dass die Abflussspende für Niederschlagswasser einen Wert von 10 l/(sxha) nicht überschreiten darf.

**6. Entwässerung**

Aus hydraulischer Sicht ist das ableitende Kanalnetz weitgehend ausgelastet. Daher ist mit Einleitbeschränkungen hinsichtlich der emittierten Abwassermenge aus dem Plangebiet zu rechnen.

Hinsichtlich der stofflichen Belastung des Abwassers sind die Vorgaben der städtischen Abwassersatzung maßgebend.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt vollständig in der Schutzzone IIIA des Wasserschutzgebietes "WSG Stadtwerke Hanau, Wasserwerk III, Wilhelmsbad". Die für die Schutzzone geltenden Verbote und Regelungen sind zu beachten.

**7. Kampfmittel**

Die Auswertung der beim Kampfmittelräumdienst vorliegenden Kriegsluftbilder hat ergeben, dass sich das in Ihrem Lageplan näher bezeichnete Gelände am Rande eines Bombenabwurf-gebietes befindet.

Es gibt jedoch keinen begründeten Verdacht, dass auf der Fläche mit dem Auffinden von Bombenblindgängern zu rechnen ist. Da auch sonstige Erkenntnisse über eine mögliche Munitionsbelastung dieser Fläche nicht vorliegen, ist eine systematische Flächenabsuche nicht erforderlich.

Soweit entgegen den vorliegenden Erkenntnissen im Zuge der Bauarbeiten doch ein kampfmittelverdächtiger Gegenstand gefunden werden sollte, so ist der Kampfmittelräumdienst unverzüglich zu verständigen.

**8. Fernwärmeversorgung**

Das Plangebiet des Bebauungsplans befindet sich im Geltungsbereich der „Satzung über die Fernwärmeversorgung der Stadt Hanau für das Gebiet "Burgallee". Die Fernwärmeversorgungssatzung kann unter folgendem Link eingesehen werden: [https://www.ha-nau.de/mam/fernwaermeversorgungssatzung\\_burgallee.pdf](https://www.ha-nau.de/mam/fernwaermeversorgungssatzung_burgallee.pdf).

**9. Anzahl notwendiger Stellplätze**

Für PKW-Stellplätze, Abstellplätze für Fahrräder und Ladesäulen für Elektrofahrzeuge gilt die Stellplatzsatzung der Stadt Hanau.

**10. Hinzuziehen von Baumgutachtern bei erhaltenswürdigen Bäume**

Bei Planungen im Bereich oder im Umfeld von in der Planzeichnung als Hinweis enthaltenen erhaltenswürdigen Bäumen ist ein Baumgutachter hinzuzuziehen, der bereits in der Entwurfsplanung zu einzelnen Vorhaben beurteilt, ob und wie das Vorhaben mit dem jeweiligen Baumstandort vereinbar ist.