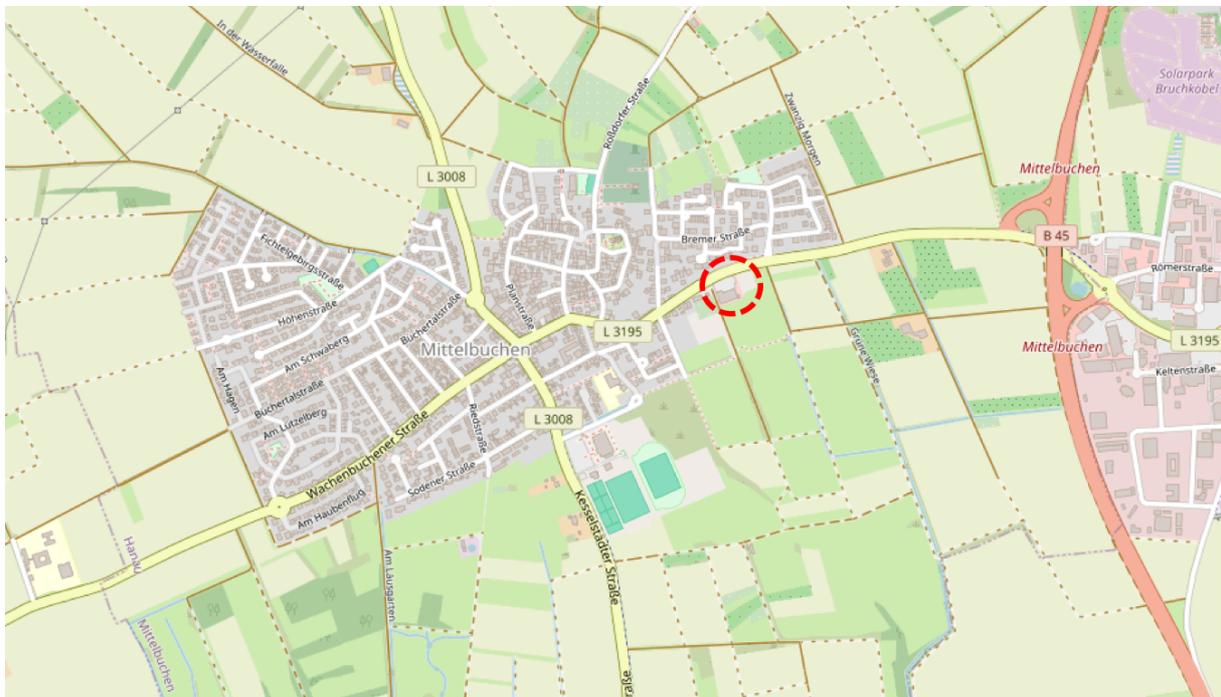


Textliche Festsetzungen

zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 51 „Lebensmittelmarkt Lützelbuchener Straße“ in Hanau

Planungsstand: Vorentwurf zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß
§ 3 Abs. 1 BauGB und der Behörden und sonstigen Träger
öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB

Lage des Plangebiets:



Kartengrundlage: © OpenStreetMap-Mitwirkende

Vorhabenträgerin: 4. BEMA Grundstücksverwaltungs GmbH
New-York-Ring 6
22297 Hamburg

Bearbeitung: Dipl.-Ing. Stephan Kaczmarek
Rossdörfer Straße 72
64287 Darmstadt
www.kaczmarek-planung.de

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634)

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58)

Hessische Bauordnung (HBO) vom 28. Mai 2018 (GVBl. S. 198)

Für die Abwägung ist (gemäß § 214 Abs. 3 BauGB) die Sach- und Rechtslage im Zeitpunkt der Beschlussfassung über die Satzung maßgebend.

1 Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

Festsetzungen gemäß BauGB und BauNVO

1.1 Art der baulichen Nutzung

(§ 12 Abs. 3 BauGB)

Folgende Nutzungen sind im Vorhabengebiet zulässig:

- Nahversorgungsmarkt mit einer Gesamtverkaufsfläche von 1.110 m² und ergänzende Nutzungen gemäß Vorhabenbeschreibung
- Stellplätze im Sinne des § 12 BauNVO
- Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO

1.2 Maß der baulichen Nutzung

(§ 16 ff. BauNVO)

1.2.1 Grundflächenzahl, Zulässige Grundfläche

Die Grundflächenzahl beträgt 0,4. Die zulässige Grundfläche darf durch Stellplätze mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen im Sinne des §14 BauNVO bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 überschritten werden.

1.2.2 Höhe der baulichen Anlagen

Die Bezugshöhe liegt bei 117,1 m NHN (Höhenlage der Lützelbuchener Straße im Bereich der Einmündung Erschließungsweg). Die maximale Höhe der Attika bzw. der Dachoberfläche beträgt 5,3 m über Bezugshöhe. Die maximale Höhe technischer Dachaufbauten beträgt 6,3 m über Bezugshöhe.

1.3 **Überbaubare Grundstücksfläche**

(§ 23 BauNVO)

Die Lage der überbaubaren Grundstücksfläche wird durch die planzeichnerische Festsetzung von Baugrenzen bestimmt. Außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, Erschließungsrampen bis 1,0 m Höhe, für die Versorgung des Bauvorhabens erforderliche Trafostationen, Abstellanlagen für Einkaufswagen sowie eine nicht überdachte Bring- und Abholstation der Post ("Packstation") zulässig.

1.4 **Verkehrsflächen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Die öffentlichen Verkehrsflächen, die Straßenbegrenzungslinien sowie die Bereiche für Ein- und Ausfahrten sind planzeichnerisch festgesetzt.

1.5 **Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung von Hochwasserschäden**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 16c BauGB)

Niederschlagswasser ist, sofern es nicht versickert werden kann, auf dem Grundstück zurückzuhalten und gedrosselt mit einer maximalen Abflussspende von 10 l/(s × ha) an die Mischwasserkanalisation abzuleiten. Bezugsgröße ist die Grundstücksfläche.

1.6 **Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

1.6.1 Außenbeleuchtung

Zur Außenbeleuchtung dürfen nur Lampen mit warmweißem Licht mit geringem Ultraviolett- und Blauanteil (Farbtemperatur bis maximal 3000 Kelvin) eingesetzt werden. Es sind vollständig geschlossene und abgeschirmte Leuchtgehäuse zu verwenden, die im installierten Zustand kein Licht horizontal oder nach oben abstrahlen (Upward Light Ratio = 0). Eine Dauerbeleuchtung außerhalb der Betriebszeiten ist unzulässig.

Für die Außenbeleuchtung der Grundstücke sind ausschließlich Leuchtmittel mit einer Farbtemperatur von bis zu 3.000 Kelvin zulässig. Es sind vollständig gekapselte Leuchtgehäuse zu verwenden, die ihr Licht abgeschirmt in den unteren Halbraum emittieren

1.6.2 Maßnahmenfläche

Die planzeichnerisch festgesetzte Maßnahmenfläche dient der Umsetzung von Maßnahmen zum Ausgleich des Eingriffs in Natur und Landschaft. Bäume und Sträucher sind ausschließlich außerhalb von Regenrückhaltegräben zu pflanzen.

Hinweise für die frühzeitige Beteiligung:

- *Der Ausgleichbedarf für den Eingriff sowie die konkreten Maßnahmen auf der Fläche werden noch erarbeitet.*
- *Innerhalb der Maßnahmenfläche ist auch die oberflächige Rückhaltung des Niederschlagswassers in einer großen Mulde vor der gedrosselten Einleitung in den Mischwasserkanal vorgesehen.*

1.7 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen; Pflanzbindungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

1.7.1 Anzupflanzende Einzelbäume

An den planzeichnerisch festgesetzten Standorten für die Anpflanzung von Bäumen sind standortgeeignete Bäume (vgl. Hinweis 4.2) zu pflanzen. Abweichungen vom planzeichnerisch festgesetzten Standort bis 5 m sind allgemein zulässig.

Baumpflanzungen, die aufgrund der Führung von erforderlichen Ver- oder Entsorgungsleitungen nicht am festgesetzten Standort realisiert werden können, sind ersatzweise an anderer Stelle auf dem Grundstück vorzunehmen.

1.7.2 Ortsrandeingrünung

Die planzeichnerisch festgesetzten Flächen für Ortsrandeingrünung sind mit heimischen, standortgeeigneten Sträuchern (vgl. Hinweis 4.1) mit einer Wuchshöhe von mindestens 2 m zu bepflanzen.

1.7.3 Dachbegrünung

Dachflächen von Gebäuden, die nicht für die Erzeugung erneuerbarer Energien oder sonstige technische Anlagen erforderlich sind, sind mit einer Sedum-Moos-Kraut-Mischung zu begrünen. Der Begrünungsanteil beträgt mindestens 50 % der Gesamtdachfläche, die Substratstärke beträgt mindestens 6 cm.

1.7.4 Die Pflanzgebote gemäß Stellplatzsatzung der Stadt Hanau sind zu beachten.

2 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Festsetzungen gemäß HBO und HWG i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB

2.1 Gestaltung der Dächer

(§ 91 Abs. 1 HBO)

Zulässig sind ausschließlich Flachdächer und flachgeneigte Pultdächer bis 10° Dachneigung.

Technische Aufbauten sind so weit von der Dachkante zurückzusetzen, dass der Abstand zur Dachkante mindestens so groß ist wie der Höhenunterschied zwischen technischen Aufbauten und Dachkante. Ausnahmen sind zulässig für brandschutztechnisch notwendige Anlagen.

2.2 Gestaltung der Einfriedungen

(§ 91 Abs. 1 HBO)

Zulässig sind ausschließlich anthrazitfarbene offene Metallzäune, die zum Schutz der Maßnahmen- und Wasserwirtschaftsflächen dienen. Zwischen der Unterkante der Einfriedung und der angrenzenden fertiggestellten Geländeoberfläche ist ein Abstand von mindestens 15 cm herzustellen.

2.3 Gestaltung der Werbeanlagen

(§ 91 Abs. 1 HBO)

Anlagen der Außenwerbung (Werbeanlagen) sind nur zum Zwecke der Eigenwerbung zulässig. Die maximale Höhe der Anbringung (Oberkante) ist bei Anbringung an Gebäuden die Traufkante, für freistehende Anlagen 4,0 m über der Bezugshöhe.

Die Anbringung von Werbeanlagen am Gebäude ist ausschließlich wahlweise an der Nordfassade oder an der Westfassade zulässig. Die Gesamtfläche der Werbeanlagen am Gebäude beträgt maximal 5 m².

3 Hinweise

(Weitere Hinweise werden entsprechend der Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligung gegeben)

3.1 Baustelleneinrichtungsflächen (BE-Flächen) und Baufeldbegrenzung

Um eine zusätzliche Verdichtung des Bodens während der Bauzeit zu vermeiden, sollte die Anlage von BE-Flächen nur auf bereits versiegelten, geschotterten Flächen erfolgen. Um eine Verdichtung des Bodens zu vermeiden bzw. zu minimieren, sollten zum An- und Abtransport von Baumaterialien (Schotter, Bodenabtrag etc.) mit Baufahrzeugen vorzugsweise die Bereiche zu befahren werden, die im Bestand bereits versiegelt/ geschottert sind bzw. die in der Planung versiegelt werden sollen.

3.2 Vermeidung des Eintrages von Schadstoffen in Boden und Grundwasser

Beim Einsatz von Maschinen und Baufahrzeugen ist darauf zu achten, dass keine Fahrzeuge oder Maschinen eingesetzt werden, bei denen die Gefahr des Auslaufens von Betriebsmitteln besteht. Es sind entsprechende Bindemittel auf der Baustelle bereit zu halten, die im Falle eines Auslaufens von Betriebsmitteln sofort eingesetzt werden können. Eine Betankung von Fahrzeugen soll nur auf versiegelten Flächen stattfinden. Die Vorschriften des Trinkwasserschutzbereiches der Zone III ist zu beachten.

Die Abfälle der Baustelle (Restbaustoffe, Behälter von Betriebsstoffen etc.) sollen auf versiegelten Flächen zwischengelagert und in regelmäßigen Abständen entsorgt werden.

3.3 Vermeidung des Verletzung- und Tötungsrisiko von wild lebenden Tieren bei Rodungsarbeiten

Die Rodungsarbeiten sollen außerhalb der Brut- und Setzzeit stattfinden, um das Verletzungs- oder Tötungsrisiko zu vermeiden. Eine an die Brutzeit angepasste Baufeldräumung verhindert das Beschädigen / Zerstören von Fortpflanzungs- und Ruhestätten. Die Rodungsarbeiten sind in der Zeit von 01. Oktober bis 28. Februar auszuführen.

4 Pflanzlisten

(Die Auswahllisten sind noch endgültig abzustimmen)

4.1 Auswahlliste I

(einheimische und standortgerechte Sträucher)

- Acer campestre - Feld-Ahorn
- Carpinus betulus - Hainbuche
- Cornus sanguinea - Roter Hartriegel
- Corylus avellana - Hasel
- Crataegus monogyna - Eingrifflicher Weißdorn
- Ligustrum vulgare - Liguster
- Lonicera xylosteum - Gemeine Heckenkirsche
- Rosa canina - Hunds-Rose
- Rosa rubiginosa - Weis-Rose
- Salix caprea - Sal-Weide
- Sambucus nigra - Schwarzer Holunder
- Sambucus racemosa – Trauben Holunder
- Viburnum latana - Wolliger Schneeball

(Hinweis: Bei neu anzupflanzenden Hecken sind mindestens 8 Arten zu verwenden)

4.2 Auswahlliste II

(standortgerechte Laubbäume)

- Acer platanoides – Spitz-Ahorn
- Acer campestre - Feld-Ahorn
- Tilia cordata – Winter-Linde
- Quercus petraea – Trauben-Eiche
- Quercus robur ‚Fastigata‘ – Säulen-Eiche
- Alnus x spaethii – Purpur-Erle
- Corylus columna – Baum-Hasel