



**Stadt Hanau**

## **Satzungstext des Bebauungsplans Nr. 105 „Gleisbahnhof“**

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



Der Bebauungsplan Nr. 105 „Gleisbahnhof“ besteht aus einer Planzeichnung und einem Satzungstext.

Neben diesem Satzungstext ist die Planzeichnung mit Stand vom 30.09.2008 rechtlich bindender, zwingend der Satzung zugehöriger Teil.

**30. September 2008**



Die Stadt Hanau erlässt aufgrund § 10 des Baugesetzbuchs in der Fassung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert am 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316) und § 81 der Hessischen Bauordnung in der Fassung vom 18.06.2001 (GVBL. I S. 274) zuletzt geändert am 06.09.2007 (GVBL. I S. 548) in Verbindung mit § 5 der Hessischen Gemeindeordnung in der Fassung 01.04.2005 (GVBL. I S. 142) die folgende Satzung.

Dieser Bebauungsplan ersetzt zudem eine straßenrechtliche Planfeststellung gemäß § 17b Abs. 2 Bundesfernstraßengesetz in der Fassung vom 28.06.2007 (BGBl. I S. 1206).

## **A Planungsrechtliche Festsetzungen**

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

#### **1.1 Sondergebiet (SO) für Einzelhandel und Freizeit (§ 11 Abs. 1 BauNVO)**

Das Sondergebiet Einzelhandel und Freizeit dient vorwiegend der Unterbringung von Einzelhandelsbetrieben und Freizeiteinrichtungen.

Allgemein zulässig sind:

- 1) Folgende Einzelhandelsnutzungen, sofern deren Gesamt-Verkaufsfläche 29.000 m<sup>2</sup> nicht überschreitet:

- 1.1) Einzelhandelsnutzungen mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten. Ein Bau- und Gartenfachmarkt ist nur bis zu einer Verkaufsfläche (incl. Freiflächen) von max. 12.375 m<sup>2</sup> zulässig. Als zentrenrelevant gelten Sortimente, sofern sie in der „Hanauer Liste“ (siehe unten) als solche aufgeführt sind.

- 1.2) Einzelhandelsnutzungen mit den aufgeführten zentrenrelevanten Sortimenten, sofern die angegebenen maximalen Verkaufsflächengrößen nicht überschritten werden.

- 1.2.1) Lebensmittel:

Kernsortiment: Nahrungs- und Genussmittel, Reformwaren und Naturkost

Maximale Verkaufsfläche: 6.500 m<sup>2</sup>

- 1.2.2) Unterhaltungselektronik:

Kernsortiment: Unterhaltungselektronik („braune Ware“), Elektrogeräte („weiße Ware“), Personalcomputer, Ton- und Datenträger

Maximale Verkaufsfläche: 3.200 m<sup>2</sup>

- 1.2.3) Tiere und Zooartikel:

Kernsortiment: Zooartikel, Tiere, Tiernahrung- und pflegemittel

Maximale Verkaufsfläche: 800 m<sup>2</sup>

- 1.2.4) Pferdesport:

Kernsortiment: Reiterausrüstung, Pferdeausrüstung, Futter- und Einstreumittel, Einrichtungsgegenstände für Ställe und Weiden, Trainings- und Turnierausrüstung, Pferdeanhänger

Maximale Verkaufsfläche: 500 m<sup>2</sup>

- 1.2.5) Haus- und Heimtextilien:  
Kernsortiment: Betttextilien, Frottierwaren, Gardinen, Innendekoration, Tischwäsche  
Maximale Verkaufsfläche: 1.000 m<sup>2</sup>
- 1.2.6) Apotheke:  
Kernsortiment: Medizinische Produkte  
Maximale Verkaufsfläche: 300 m<sup>2</sup>
- 1.2.7) Als Nebensortiment zu nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten:  
Je Ladeneinheit maximal 10 % der Gesamtverkaufsfläche, jedoch nicht mehr als 200 m<sup>2</sup> je Ladeneinheit.
- 1.3) Eine Kombination von zentrenrelevanten und nicht zentrenrelevanten Einzelhandelsnutzungen ist zulässig.
- 1.4) Erotikartikel sind nur als Nebensortiment im Sinne von Nr. 1.2.7) dieser Festsetzung zulässig.
- 2) Schank- und Speisewirtschaften mit einer Gesamt-Nutzfläche von max. 3.000 m<sup>2</sup> ,
- 3) Anlagen für sportliche und kulturelle Zwecke,
- 4) Anlagen und Betriebe zur Pflege der Gesundheit und des Wohlbefindens der eigenen Person (Wellness). Hierzu zählen nicht Einrichtungen zur medizinischen Untersuchung, Versorgung und Pflege (Krankenbehandlung),
- 5) kosmetische Betriebe,
- 6) Discotheken („Musikpark“), keine Spielhallen,
- 7) sonstige Dienstleistungsbetriebe.

„Hanauer Liste“

Folgende Sortimente sind grundsätzlich zentrenrelevant:

- Antiquitäten und Kunstgegenstände,
- Arzneimittel, orthopädische und medizinische Produkte,
- Baby- und Kinderartikel,
- Bastelartikel,
- Blumen,
- Briefmarken,
- Brillen und –zubehör, optische Erzeugnisse,
- Bücher, Zeitungen und Zeitschriften,
- Büromaschinen, Büroeinrichtung (ohne Büromöbel), Organisationsmittel und Personalcomputer,
- Drogeriewaren, Parfüm, Kosmetika,
- Elektrogeräte („weiße Ware“), Nähmaschinen und Leuchten,

- Fahrräder,
- Feinmechanische Erzeugnisse,
- Foto und Fotozubehör,
- Glas, Porzellan, Keramik, Geschenkartikel, Devotionalien und Silberwaren,
- Jagd- und Angelbedarf,
- Lebensmittel: Nahrungs- und Genussmittel, Reformwaren und Naturkost,
- Lederwaren, Kürschnerwaren und Galanteriewaren,
- Musikinstrumente und Musikalien,
- Oberbekleidung, Wäsche, Strümpfe, sonstige Bekleidung, Haus- und Heimtextilien (ohne Teppiche und Bodenbeläge), Stoffe, Kurzwaren und Handarbeitsbedarf,
- Papierwaren, Bürobedarf, Schreibwaren und Schulbedarf,
- Schuhe,
- Spielwaren,
- Sportartikel,
- Uhren und Schmuck,
- Unterhaltungselektronik („braune Ware“),
- Wasch- und Putzmittel,
- Zooartikel, Tiere, Tiernahrung und –pflegemittel.

## **1.2 Gewerbegebiet (GE)**

### **(§ 8 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO)**

Allgemein zulässig sind:

- 1) Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser und öffentliche Betriebe,
- 2) Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
- 3) Tankstellen und Autoservice-Betriebe,
- 4) Anlagen für sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise zulässig sind:

- 1) Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumassee untergeordnet sind.
- 2) Anlagen für kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.

Nicht zulässig sind:

- 1) Lagerplätze,
- 2) Anlagen für kirchliche Zwecke,
- 3) Vergnügungsstätten,
- 4) Zentrenrelevanter Einzelhandel. Als zentrenrelevant gelten Sortimente, sofern sie in der „Hanauer Liste“ (siehe Festsetzung 1.1) als solche aufgeführt sind.

### **1.3 Eingeschränktes Gewerbegebiet (GEE) (§ 8 i.V.m. § 1 Abs. 4, 5 und 6 BauNVO)**

Allgemein zulässig sind:

- 1) Gewerbebetriebe aller Art, die das Wohnen nicht wesentlich stören (i.S.d. des § 6 BauNVO),
- 2) Lagerhäuser, öffentliche Betriebe,
- 3) Geschäfts-, Büro-, und Verwaltungsgebäude,
- 4) Anlagen für sportliche Zwecke,
- 5) Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind,
- 6) Anlagen für kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.

Nicht zulässig sind:

- 1) Lagerplätze,
- 2) Tankstellen,
- 3) Anlagen für kirchliche Zwecke,
- 4) Vergnügungsstätten,
- 5) Zentrenrelevanter Einzelhandel. Als zentrenrelevant gelten Sortimente, sofern sie in der „Hanauer Liste“ (siehe Festsetzung 1.1) als solche aufgeführt sind.

### **1.4 Allgemeines Wohngebiet (WA) (§ 4 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 6 BauNVO)**

Allgemein zulässig sind:

- 1) Wohngebäude,
- 2) die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
- 3) Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise zulässig sind:

- 1) Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- 2) sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- 3) Anlagen für Verwaltungen,
- 4) Gartenbaubetriebe.

Nicht zulässig sind:

Tankstellen.

### 1.5 Schalltechnische Maßgaben für Nutzungen im SO, GE und GEe (§ 1 Abs. 3 Satz 2 und Abs. 4 und § 11 Abs. 2 Satz 1 BauNVO)

Die Zulässigkeit aller Betriebe, Anlagen und Nutzungen steht unter der Maßgabe, dass deren jeweils von dem gesamten Betriebsgrundstück abgestrahlte Schallemissionen die in der nachfolgenden Tabelle 1 genannten Emissionskontingente LEK nach DIN 45691 vom Dezember 2006 weder tags (06.00-22.00 Uhr) noch nachts (22.00-06.00 Uhr) überschreiten. Die Emissionskontingente LEK geben die zulässige, immissionswirksame Schallabstrahlung pro Quadratmeter der Teilflächen für die Richtungssektoren A, B, C, D und E an. Die Richtungssektoren sowie der Bezugspunkt sind in der Abbildung „Darstellung der Richtungssektoren sowie des Bezugspunkts“ dargestellt.

Als Bezugspunkt wird der Punkt mit den Gauß-Krüger-Koordinaten 3495261,0 / 5556956,0 festgesetzt. Norden entspricht 0°. Als Richtungssektoren werden festgesetzt:

Sektor A: 113° bis < 141°

Sektor B: 141° bis < 160°

Sektor C: 160° bis < 217°

Sektor D: 217° bis < 305°

Sektor E: 305° bis < 113°

Folgende Flächen sind Teil der Geräuschkontingentierung:

Teilfläche 1: Sondergebiet östlich der Erschließungsstraße

Teilfläche 2: Sondergebiet westlich der Erschließungsstraße

Teilfläche 3: private Verkehrsfläche in Zuordnung zu dem Sondergebiet

Teilfläche 4: Gewerbegebiet

Teilfläche 5: Eingeschränktes Gewerbegebiet

**Tabelle 1:** Emissionskontingente LEK für den Tag (06.00-22.00 Uhr) und die Nacht (22.00-06.00 Uhr) in dB(A)/m<sup>2</sup>

| Richtungssektor | Teilfläche 1           |                          | Teilfläche 2           |                          | Teilfläche 3           |                          | Teilfläche 4           |                          | Teilfläche 5           |                          |
|-----------------|------------------------|--------------------------|------------------------|--------------------------|------------------------|--------------------------|------------------------|--------------------------|------------------------|--------------------------|
|                 | L <sub>EK</sub><br>Tag | L <sub>EK</sub><br>Nacht | L <sub>EK</sub><br>Tag | L <sub>EK</sub><br>Nacht | L <sub>EK</sub><br>Tag | L <sub>EK</sub><br>Nacht | L <sub>EK</sub><br>Tag | L <sub>EK</sub><br>Nacht | L <sub>EK</sub><br>Tag | L <sub>EK</sub><br>Nacht |
| Sektor A        | 67                     | 54                       | 65                     | 50                       | 67                     | 54                       | 68                     | 54                       | 60                     | 20                       |
| Sektor B        | 65                     | 50                       | 65                     | 50                       | 65                     | 50                       | 63                     | 50                       | 60                     | 20                       |
| Sektor C        | 58                     | 50                       | 65                     | 50                       | 58                     | 50                       | 63                     | 50                       | 58                     | 20                       |
| Sektor D        | 63                     | 48                       | 63                     | 48                       | 63                     | 48                       | 65                     | 50                       | 60                     | 20                       |
| Sektor E        | 64                     | 53                       | 65                     | 50                       | 64                     | 53                       | 65                     | 50                       | 60                     | 20                       |

Dabei ist an den im Sinne der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm) vom 26. August 1998 maßgeblichen Immissionsorten außerhalb des Bebauungsplans nachzuweisen, dass der Beurteilungspegel L<sub>r</sub> der Betriebsgeräusche der Anlage, des Betriebs oder der Nutzung das dem Betriebsgrundstück zugeordnete Immissionskontingent LIK an dem jeweiligen maßgeblichen Immissionsort nicht überschreitet, d.h.  $L_r \leq LIK$ .

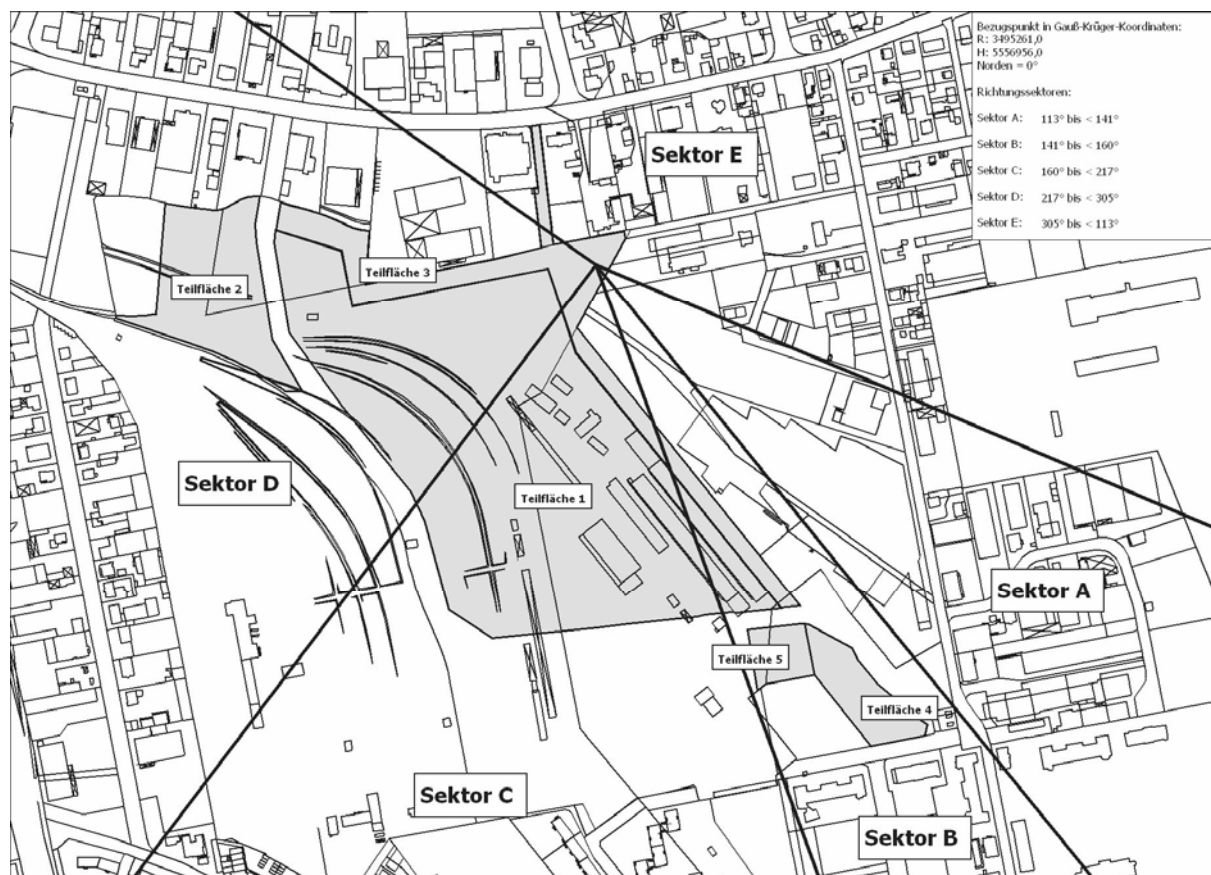
- Lr: Beurteilungspegel am maßgeblichen Immissionsort aufgrund der Betriebsgeräusche der Anlage oder des Betriebs entsprechend den Vorschriften der TA Lärm unter Berücksichtigung der Schallausbreitungsverhältnisse zum Zeitpunkt der Genehmigung.
- LIK: Das zulässige Immissionskontingent ergibt sich aus den Emissionskontingenten LEK der Teilflächen des Betriebsgrundstücks unter Berücksichtigung der geometrischen Ausbreitungsdämpfung  $\Delta L$  im Vollraum für jede Teilfläche und die anschließende Summation der Immissionskontingente LIK der verschiedenen Teilflächen am im Sinne der TA Lärm maßgeblichen Immissionsort, hinsichtlich der für die Berechnung anzuwendenden Formeln und Rahmenbedingungen wird auf die Abschnitte 4.5 und 5 nach DIN 45691 vom Dezember 2006 verwiesen.

Die Einhaltung der oben festgesetzten Werte ist im Zuge des Genehmigungsverfahrens nachzuweisen.

Es ist ausnahmsweise gemäß § 31 BauGB zulässig, die Geräuschkontingente eines Grundstücks oder Teile davon einem anderen Grundstück zur Verfügung zu stellen, soweit sichergestellt ist, dass die sich aus den im Bebauungsplan festgesetzten LEK ergebenden insgesamt maximal zulässigen Immissionskontingente an den schutzwürdigen Nutzungen eingehalten werden.

Betriebe, Anlagen und Nutzungen sind auch dann zulässig, wenn der Beurteilungspegel Lr der Betriebsgeräusche der Anlage, des Betriebs oder der Nutzung den Immissionsrichtwert nach TA Lärm an den maßgeblichen Immissionsorten am Tag (6.00 - 22.00 Uhr) und in der Nacht (22.00 - 6.00 Uhr) mindestens um 15 dB unterschreitet.

**Abbildung:** Darstellung der Richtungssektoren sowie des Bezugspunkts



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

### **2.1 Grundflächenzahl (GRZ), Höhe baulicher Anlagen, Zahl der Vollgeschosse und Bauweise im Allgemeinen Wohngebiet (WA) (§§ 16-20, 22 BauNVO)**

Für die in der Planzeichnung definierten Bereiche WA 1 und WA 2 gelten die folgenden Festsetzungen der Tabelle 2 zum Maß der baulichen Nutzung sowie der Bauweise.

Tabelle 2: Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung sowie der Bauweise im Allgemeinen Wohngebiet

|             | Grundflächenzahl (GRZ) | Höhe baulicher Anlagen (Hmax) | Zahl der Vollgeschosse | Bauweise |
|-------------|------------------------|-------------------------------|------------------------|----------|
| <b>WA 1</b> | 0,4                    | 6 m                           | II                     | offen    |
| <b>WA 2</b> | 0,4                    | 9 m                           | III                    | offen    |

### **2.2 Höhe baulicher Anlagen – maximale Höhe (§§ 16, 18 BauNVO)**

Durch Eintrag in die Planzeichnung bzw. die textliche Festsetzung 2.1 wird die maximale Höhe baulicher Anlagen (Hmax) als Höhenlage der Dachtraufe bzw. der Oberkante der Attika festgesetzt. Die Dachtraufe ist definiert als der Schnittpunkt der aufgehenden Außenwand mit der Dachhaut. Die Höhenfestsetzung für den Werbepylon bezieht sich auf die Oberkante des am höchsten aufragenden Bauteils.

Bezugshöhe ist die mittlere Geländehöhe von 105 m ü. NN.

### **2.3 Höhe baulicher Anlagen – technische Aufbauten (§§ 16, 18 BauNVO)**

Die festgesetzte Höhe der baulichen Anlagen darf bei den Gebäuden in den Sonder- oder Gewerbegebieten durch technische Aufbauten um maximal 3 m auf höchstens 10 % der Dachflächen überschritten werden. Dabei müssen die technischen Aufbauten einen Mindestabstand von 3 m zur jeweils nächsten Gebäudekante einhalten.

## **3 Nebenanlagen und Stellplätze/Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4)**

### **3.1 Nebenanlagen**

Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind Nebengebäude (untergeordnete Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO, die Gebäude sind) mit einem Bruttorauminhalt von maximal 30 m³ zulässig. In den Vorgartenbereichen (Fläche zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der straßenseitigen Flucht der Gebäude) sind keine Nebengebäude zulässig.

### **3.2 Stellplätze/Garagen**

Im Allgemeinen Wohngebiet (WA 1 und WA 2) sind private Stellplätze und Garagen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie in den gesondert festgesetzten Flächen für Stellplätze und Garagen bzw. in den Gemeinschaftsflächen für Stellplätze und Garagen zulässig.

## **4 Öffentliche und private Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15, 25a) BauGB)**

### **4.1 Grünflächen mit der Zweckbestimmung Straßenbegleitgrün**

Grünflächen mit der Zweckbestimmung Straßenbegleitgrün (SBG) sind, soweit nicht anders festgesetzt, gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Die Anlage von Entwässerungsgräben ist zulässig.

### **4.2 Öffentliche Grünflächen mit der Zweckbestimmung Parkanlage**

Die öffentlichen Grünflächen mit der Zweckbestimmung Parkanlage sind mit folgenden Flächenanteilen herzustellen:

- Befestigte Flächen max. 10 %
- Gärtnerisch gestaltete Flächen max. 60 %
- Naturnah gestaltete Flächen min. 30 %

Als befestigte Flächen sind Funktionsflächen und einzelne Gestaltungselemente wie Wege, Sitzplätze oder Wasserbecken als voll versiegelte Flächen zulässig. Als gärtnerisch gestaltete Flächen sind Rasenflächen, Beete und Ziergehölze sowie Pflanzungen zulässig. Auf den naturnah zu gestaltenden Flächenanteilen sind Wiesenflächen und Gehölzpflanzungen herzustellen. Es sind zu mindestens 70 % einheimische und standortgerechte Gehölze entsprechend Vorschlagliste B zu verwenden.

### **4.3 Private Grünflächen mit der Zweckbestimmung Parkanlage**

Die privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung Parkanlage sind mit folgenden Flächenanteilen herzustellen:

- Befestigte Flächen max. 10 %
- Gärtnerisch gestaltete Flächen max. 40 %
- Naturnah gestaltete Flächen min. 50 %

Als befestigte Flächen sind Funktionsflächen und einzelne Gestaltungselemente wie Wege, und Sitzplätze als voll versiegelte Flächen zulässig. Als gärtnerisch gestaltete Flächen sind Rasenflächen, Beete und Ziergehölze sowie Pflanzungen zulässig. Auf den naturnah zu gestaltenden Flächenanteilen sind Wiesenflächen und Gehölzpflanzungen herzustellen. Es sind zu mindestens 70 % einheimische und standortgerechte Gehölze entsprechend Vorschlagliste B zu verwenden.

In der mit „HWS“ bezeichneten Grünfläche ist zusätzlich zu den befestigten Flächen ausnahmsweise eine Werbeanlage zulässig, sofern sie auf Betriebe und Angebote innerhalb der Sonder- oder Gewerbegebiete hinweist. Die mit dieser Werbeanlage überbaute Fläche darf 10 m<sup>2</sup> nicht überschreiten.

#### **4.4 Öffentliche Grünflächen im Bereich der Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen sowie zur Vermeidung und Minderung solcher Einwirkungen (LSM 1)**

Die öffentlichen Grünflächen im Bereich der Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen sowie zur Vermeidung und Minderung solcher Einwirkungen ist gärtnerisch anzulegen und zu erhalten.

Bei Errichtung eines Lärmschutzwalls ist dieser zu mindestens 50 % mit freiwachsenden Gehölzen zu bepflanzen. Bei Verwendung von Gehölzen sind überwiegend einheimische und standortgerechte Arten entsprechend Vorschlagsliste B zu verwenden. Gehölzfreie Abschnitte sind als Wiesenflächen herzustellen.

Bei Errichtung einer Lärmschutzwand ist diese mit einer zweireihigen Strauchpflanzung oder mit geeigneten Kletterpflanzen entsprechend Vorschlagsliste D zu begrünen.

#### **4.5 Private Grünflächen mit der Zweckbestimmung Dauerkleingärten**

Je Gartenparzelle ist die Errichtung einer Gartenlaube in einfacher Ausführung zulässig. Die hierfür maximal zulässige Grundfläche einschließlich überdachtem Freisitz umfasst 18 m<sup>2</sup>. In den Gartenparzellen ist pro angefangene 200 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche mindestens ein Obstbaumhoch- oder -halbstamm oder ein standortgerechter, heimischer Laubbaum gemäß Vorschlagsliste A zu pflanzen und zu erhalten.

#### **4.6 Gemeinschaftsanlagen mit der Zweckbestimmung Kleinkinderspielplatz gem. § 8 Abs. 2 HBO**

In den Flächen für Gemeinschaftsanlagen mit der Zweckbestimmung Kleinkinderspielplatz gem. § 8 Abs. 2 HBO ist jeweils eine Grünflächen von mind. 400 m<sup>2</sup> herzustellen. Die Flächen können als Treffpunkt ausgebildet und mit Spielstationen gestaltet werden.

Die privaten Grünflächen sind mit folgenden Flächenanteilen herzustellen:

- befestigte Flächen max. 40 %
- gärtnerisch gestaltete Flächen min. 60 %

Als befestigte Flächen sind Funktionsflächen wie Wege, Sitzplätze, Spielflächen oder einzelne Gestaltungselemente zulässig. Als gärtnerisch gestaltete Flächen sind Rasenflächen, Beete, Ziergehölze etc. zulässig.

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

#### **5.1 Ökologische Regenwasserbewirtschaftung im SO, GE und GEe**

Auf Dachflächen sowie befestigten Flächen anfallendes, nicht schädlich verunreinigtes Niederschlagswasser ist auf dem Baugrundstück zur Versickerung zu bringen. Eine gezielte Versickerung (z.B. mittels Rigolen oder Schacht) ist nur dort zulässig, wo keine Bodenverunreinigungen vorliegen (LAGA-Klasse Z0).

## **5.2 Ökologische Regenwasserbewirtschaftung im Wohngebiet**

Auf Dachflächen anfallendes, nicht schädlich verunreinigtes Niederschlagswasser ist über ein getrenntes Leitungsnetz in Zisternen mit einem Rückhaltevolumen von mindestens 20 l/m<sup>2</sup> Dachfläche abzuleiten. Der Überlauf der Zisternen ist mittels Rigolen auf dem Baugrundstück zur Versickerung zu bringen.

## **5.3 Ökologische Regenwasserbewirtschaftung von öffentlichen Verkehrsflächen**

Das auf den Fuß- und Radwegbereichen der Planstraße 1 anfallende Niederschlagswasser ist in Rückhalteversickerungsmulden zu versickern, die im Trenngrünstreifen zwischen den Fahrbahnen und den Fuß-/Radwegbereichen unterzubringen sind.

Das auf der mit Planstraße 2 bezeichneten öffentlichen Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung anfallende Niederschlagswasser ist in Rückhalteversickerungsmulden zur Versickerung zu bringen.

Das auf den übrigen öffentlichen Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung anfallende Niederschlagswasser ist auf diesen Flächen selbst oder angrenzenden Grünflächen zur Versickerung zu bringen.

## **5.4 Ökologische Regenwasserbewirtschaftung von privaten Verkehrsflächen**

Das auf den östlich des Sondergebiets gelegenen privaten Verkehrsflächen anfallende Niederschlagswasser ist in nach einer Vorbehandlung in Abscheideranlagen zu versickern. Können die wasserrechtlichen Voraussetzungen für eine Genehmigung der Versickerung nicht erfüllt werden, so ist das Niederschlagswasser dem öffentlichen Kanalnetz zuzuführen. Das auf privaten Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung anfallende Niederschlagswasser ist auf diesen Flächen zu versickern (Flächenversickerung).

## **5.5 Maßnahmenfläche M1 (Sukzessionsfläche/Abpflanzung)**

Die Maßnahmenfläche M1 ist zu mindestens zwei Dritteln als vegetationsarme Sukzessionsfläche herzustellen und zu erhalten. Für die Oberflächenausbildung sollen sandige Substrate aus dem Baufeld sowie partiell auch schottriges Material verwendet werden. Übermäßiges Gehölzaufkommen ist regelmäßig und abschnittsweise zu beseitigen.

Auf max. einem Drittel der Fläche ist eine Strauchgehölzpflanzung mit Arten herzustellen, die gemäß Vorschlagliste B für die Anpflanzung im Bereich angrenzender Bahnflächen geeignet sind. Für die Anzahl der zu pflanzenden Gehölze wird mindestens 1 Strauch je 2 m<sup>2</sup> Pflanzfläche festgesetzt.

Die Maßnahmenfläche ist durch geeignete Elemente vor Befahrung zu schützen (Überfahrbarriere aus Holz, Drahtschotterkörbe o.ä.).

## **5.6 Befestigung der Stellplätze**

Stellplätze sind mit geeignetem luft- und wasserdurchlässigen Belag (z.B. Drainfugenpflaster etc.) zu befestigen, soweit nicht zum Schutz des Grundwassers andere Ausführungsarten erforderlich sind.

## 5.7 Beleuchtung

Im Bereich von Verkehrsflächen, Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung sowie Außenbeleuchtungen im Sonder- und im Gewerbegebiet ist eine insektenschonende und energiesparende Beleuchtung mit einem UV-armen Lichtspektrum (z.B. Natriumdampf-Hochdrucklampen) zu verwenden.

## 6 Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen. Bauliche und technische Vorkehrungen zum Schutz vor solchen Einwirkungen bzw. zur Vermeidung und Verminderung solcher Einwirkungen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB i.V.m. DIN 4109)

### 6.1 Errichtung aktiver Schallschutzmaßnahmen (LSM 1)

Auf den in der Planzeichnung mit LSM 1 gekennzeichneten Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen, sowie zur Vermeidung und Minderung solcher Einwirkungen ist jeweils eine aktive Schallschutzmaßnahme (Schallschutzwand, Schallschutzwall oder Kombination aus beidem) mit einer Höhe von 4 m zu errichten. Bezugspunkt für die Höhenfestsetzung ist die mittlere Geländehöhe von 105 m ü. NN.

Die baulichen Schallschutzmaßnahmen müssen entsprechend den Vorgaben der ZTV-LSW-88 – zusätzliche Technische Vorschriften und Richtlinien für die Ausführung von Lärmschutzwänden an Straßen, 1988 – den durch die Schallschutzmaßnahme gehenden Schall um mindestens 25 dB vermindern (dämmen). Zum Allgemeinen Wohngebiet hin ist die Schallschutzmaßnahme so auszuführen, dass die Immission erhöhende Reflexionen vermieden werden.

### 6.2 Passive Schallschutzmaßnahmen (LSM 2 – LSM 4)

Innerhalb der in der Planzeichnung mit LSM 2, LSM 3, LSM 4 bezeichneten Flächen sind an den in Tabelle 3 benannten Geschossen und Fassaden, die folgenden passiven Schallschutzmaßnahmen durchzuführen.

Tabelle 3: Bezeichnung der Flächen mit Festsetzungen zum passiven Schallschutz

| Bezeichnung der Flächen | Festsetzung der Schallschutzmaßnahme | Fassadenbezogene Angabe der Lärmpegelbereiche gem. DIN 4109 'Schallschutz im Hochbau – Anforderungen und Nachweise' vom November 1989 |
|-------------------------|--------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| LSM2                    | Ab dem 1. Obergeschoss               | West-, Nord- und Ostfassade: LPB III                                                                                                  |
| LSM3                    | Ab dem 1. Obergeschoss               | West- und Ostfassade: LPB III<br>Nordfassade: LPB IV                                                                                  |
| LSM4                    | Alle Geschosse                       | Alle nicht eindeutig von der Straße abgewandten Fassaden: LPB IV                                                                      |

Bei der Errichtung und Änderung von Gebäuden sind die Außenbauteile der Aufenthaltsräume mindestens gemäß den Anforderungen der in der Tabelle 3 für die jeweiligen Fassa-

den angeführten Lärmpegelbereiche nach der DIN 4109 'Schallschutz im Hochbau- Anforderungen und Nachweise' vom November 1989 gemäß nachfolgender Tabelle 4 auszubilden. Die erforderlichen Schalldämmmaße sind in Abhängigkeit von der Raumnutzungsart und Raumgröße im Genehmigungs- bzw. Anzeigeverfahren auf Basis der DIN 4109 'Schallschutz im Hochbau- Anforderungen und Nachweise' vom November 1989 nachzuweisen.

**Tabelle 4:** Erforderliche Gesamtschalldämm-Maß der Außenbauteile in den jeweiligen Lärmpegelbereichen

| Lärmpegel-<br>bereiche gem.<br>DIN 4109 vom<br>November<br>1989, Tabelle 8 | Erforderliches Gesamtschalldämm-Maß der jeweiligen Außenbauteile<br>(erf. $R'_{w, res}$ in dB) nach DIN 4109 'Schallschutz im Hochbau – Anforderungen und Nachweise' vom November 1989, Tabelle 8 in Verbindung mit Tabelle 9 |                         |
|----------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------|
|                                                                            | Aufenthaltsräume von Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und ähnliches                                                                                                                    | Büroräume und ähnliches |
|                                                                            | [dB]                                                                                                                                                                                                                          | [dB]                    |
| III                                                                        | 35                                                                                                                                                                                                                            | 30                      |
| IV                                                                         | 40                                                                                                                                                                                                                            | 35                      |

Innerhalb der mit LSM 2, LSM 3 und LSM 4 bezeichneten Flächen sind für Wohnnutzungen oder vergleichbare Nutzungen an den in Tabelle 3 genannten Fassaden in den in der Nacht zum Schlafen genutzten Aufenthaltsräumen nach der DIN 4109 'Schallschutz im Hochbau- Anforderungen und Nachweise' vom November 1989 (Schlaf- und Kinderzimmer) fensterunabhängige schallgedämmte Belüftungen oder gleichwertige Maßnahmen bautechnischer Art einzubauen, die eine ausreichende Belüftung sicherstellen.

## **7 Flächen für Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)**

### **7.1 Begrünung und Anpflanzung von Einzelbäumen im Bereich der öffentlichen Verkehrsflächen und öffentlichen Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung**

Die in der Planzeichnung auf öffentlichen Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (Planstraße 2) eingetragenen Einzelbäume sind anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Es sind für die Überstellung von Verkehrsflächen geeignete Bäume entsprechend Vorschlagliste C zu verwenden. Die zu pflanzenden Bäume müssen einen Stammumfang von mindestens 16 - 18 cm (mindestens 3xv-Qualität) aufweisen. Abgängige Bäume sind gleichwertig zu ersetzen. Je Baum ist (soweit dieser nicht in den Grünstreifen steht) eine unbefestigte Baumscheibe oder ein unbefestigter Pflanzstreifen von mindestens 6 m² Größe unversiegelt zu halten. Bei Baumreihen ist auf eine einheitliche Artenauswahl zu achten. Die Bäume sind durch geeignete Maßnahmen gegen Beschädigung durch Kraftfahrzeuge zu schützen.

Zwischen Fahrbahnbereich und den Fuß-Radwegen der Planstraße 1 ist jeweils ein Grünstreifen von mindestens 2 m Breite herzustellen. Unterbrechungen für Zuwegungen sind zulässig.

Auf der Planstraße 1 ist eine Unterbrechung der Baumreihe zur Anlage einer Bushaltestelle zulässig, wenn die entfallenden Bäume an anderer Stelle innerhalb der Planstraße 1 gepflanzt werden. Innerhalb der mit „H“ bezeichneten Flächen ist anstelle der Baumreihen auch eine hainartige Baumanordnung zulässig.

## **7.2 Anpflanzung von Einzelbäumen im Bereich öffentlicher und privater Grünflächen**

Die in der Planzeichnung eingetragenen Einzelbäume sind anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Es sind Bäume entsprechend Vorschlagliste A zu verwenden. Bei Baumreihen ist auf eine einheitliche Artenauswahl zu achten. Die zu pflanzenden Bäume müssen einen Stammumfang von mindestens 16 - 18 cm (mindestens 3xv-Qualität) aufweisen. Abgängige Bäume sind gleichwertig zu ersetzen.

## **7.3 Begrünung privater Verkehrsflächen mit der Zweckbestimmung Fuß- und Radweg**

Im Bereich der privaten Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung ist ein Fuß-Radweg von max. 3 m Ausbaubreite zulässig.

Die übrigen Flächen sind gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Bei Gehölzanzpflanzungen sind einheimische und standortgerechte Arten entsprechend Vorschlagliste B zu verwenden.

## **7.4 Stellplatzbegrünung**

Stellplätze sind durch einheimische standortgerechte Bäume, Hecken oder Sträucher abzusichern. Es sind für die Überstellung von Verkehrsflächen geeignete Bäume entsprechend Vorschlagliste C zu verwenden. Je 5 Stellplätze ist ein geeigneter Baum mit einer Baumscheibe oder ein unbefestigter Pflanzstreifen von mind. 6 m<sup>2</sup> zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die zu pflanzenden Bäume müssen einen Stammumfang von mindestens 18 - 20 cm (mindestens 3xv-Qualität) aufweisen. Die Bäume sind durch geeignete Maßnahmen gegen Beschädigung durch Kraftfahrzeuge zu schützen.

## **7.5 Anlage von Pflanzflächen**

Die in der Planzeichnung eingetragenen Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind herzustellen und dauerhaft zu erhalten. Für die Anzahl der zu pflanzenden Gehölze wird festgesetzt:

- mindestens je 100 m<sup>2</sup> 1 Laubbaum (sofern anderweitige Regelungen nicht entgegen stehen),
- mindestens je 2 m<sup>2</sup> 1 Strauch.

Vorhandene Gehölze werden angerechnet. Es sind einheimische und standortgerechte Bäume und Sträucher entsprechend Vorschlagliste B zu verwenden. Der Mindeststammumfang bei Laubbäumen beträgt 14 – 16 cm (mindestens 3xv-Qualität), die Mindesthöhe für Sträucher beträgt 80 cm (mindestens 2xv-Qualität). Eine Unterbrechung der Pflanzung für Zuwegungen ist zulässig. Abgängige Bäume sind gleichwertig zu ersetzen.

## **7.6 Begrünung der Grundstücke im Sondergebiet (SO) und in den Gewerbegebieten (GE, GEe)**

Im Sondergebiet ist mindestens 10 % und in den Gewerbegebieten sind mindestens 20 % des jeweiligen Baugrundstücks im Sinne des § 19 Abs. 3 BauNVO als Grünfläche anzulegen. Jeweils die Hälfte dieser Flächen sind mit einheimischen und standortgerechten Gehölzen gemäß Vorschlagliste B zu bepflanzen. Aufgrund von anderen Festsetzungen oder Satzungen herzustellende Pflanzflächen können angerechnet werden.

Je angefangene 500 m<sup>2</sup> überbaubare Grundstücksfläche ist mindestens ein standortgerechter Laubbaum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die zu pflanzenden Bäume müssen einen Stammumfang von mindestens 14 – 16 cm (mindestens 3xv-Qualität) aufweisen. Aufgrund von anderen Festsetzungen oder Satzungen zu pflanzende Bäume können angerechnet werden. Abgängige Gehölze sind gleichwertig zu ersetzen.

## **7.7 Begrünung der Grundstücke im Wohngebiet**

Mindestens 10 % der Grundstücksfläche sind mit Gehölzen zu bepflanzen. Es sind zu mindestens 50 % einheimische und standortgerechte Laubgehölze der Vorschlagliste B zu verwenden. Pro Grundstück bzw. je angefangene 300 qm Grundstücksfläche ist mindestens ein Laubbaum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die zu pflanzenden Bäume müssen einen Stammumfang von mindestens 12 – 14 cm (mindestens 3xv-Qualität) aufweisen. Mindestens 50 % der Grundstücksfläche zwischen vorderer Gebäudeflucht und Begrenzung der öffentlichen Verkehrsfläche (Vorgarten) sind flächendeckend zu begrünen.

## **7.8 Dachbegrünung**

Im Sondergebiet und in den Gewerbegebieten sind Flachdächer und flachgeneigte Dächer bis zu einer Dachneigung von 10° ab einer Größe von 10 m<sup>2</sup> zu mind. einem Drittel extensiv zu begrünen. Der Schichtaufbau muss eine Mindeststärke von 8 cm aufweisen.

## **7.9 Fassadenbegrünung**

Im Sondergebiet und den Gewerbegebieten sind mit Ausnahme von Glasfassaden mind. 30 % der ungegliederten, geschlossenen Wandflächen mit rankenden, schlingenden oder kletternden Pflanzen gemäß Pflanzenliste D ggf. mittels geeigneter Rankhilfen zu begrünen. Die Berankung ist dauerhaft zu erhalten.

## **7.10 Erhaltung von Einzelbäumen**

Die in der Planzeichnung eingetragenen zu erhaltenden Einzelbäume sind dauerhaft zu erhalten. Sie sind während Baumaßnahmen nach DIN 18920 vor schädigenden Einflüssen zu schützen. Abgängige Bäume sind durch Pflanzung einheimischer Laubbäume entsprechend Vorschlagliste A zu ersetzen (Mindeststammumfang der Ersatzbäume 20 - 25 cm). Aufschüttungen oder Abgrabungen im Traufbereich vorhandener Bäume sind unzulässig.

## 8 Zuordnung von Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich von Eingriffen (§ 9 Abs. 1a BauGB i.V.m. § 1a BauGB und § 21 BNatSchG)

### 8.1 Maßnahmen innerhalb des Geltungsbereichs

Die im Geltungsbereich des Bebauungsplans (Planzeichnung 1) festgesetzten ausgleichswirksamen Maßnahmen im Bereich der Maßnahmenfläche M1 (Sukzessionsfläche/Abpflanzung) werden den im Rahmen der Bebauung im Bereich des Sondergebiets und der Gewerbegebiete verursachten Eingriffen als Ausgleich zugeordnet.

### 8.2 Maßnahmen außerhalb des Geltungsbereichs (externe Ausgleichsflächen)

Zum Ausgleich der durch die Umsetzung des Bebauungsplans verursachten, nicht vollständig innerhalb seiner Geltungsbereiche kompensierbaren Eingriffe werden als Ausgleichsmaßnahmen die Wiederherstellung eines naturraumnahen Zustandes im Bereich des Krebsbachs und des Fallbachs auf folgenden Flurstücken der Gemarkung Hanau, Flur 63 zugeordnet:

Flurstücke (vollständig): 95, 98, 582/97, 613/20, 614/27, 621/97, 738, 740, 741

Flurstücke (Teilflächen): 29/1, 65, 66, 67, 68, 96, 101/15, 553/12, 555/13, 556/14, 557/15, 558/17, 559/18, 560/19, 561/20, 563/21, 564/22, 565/23, 566/24, 661/100, 678/9, 736, 737, 739

Die Ausgleichsmaßnahmen werden zu folgenden Anteilen den Eingriffen zugeordnet:

Tabelle 5: Anteilige Zuordnung der Ausgleichsmaßnahmen

| Eingriffe       |                                                                                                                         | Anteil an den Ausgleichsmaßnahmen |
|-----------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------|
| Planzeichnung 1 | Bereich SO, GE, GEe, Gemeinbedarfsfläche, sowie Planstraße 1 und angrenzende Wegeflächen                                | 76,0 %                            |
|                 | Bereich WA, Grünfläche mit der Zweckbestimmung Dauerkleingärten, sowie interne Erschließung und angrenzende Wegeflächen | 11,5 %                            |
| Planzeichnung 2 |                                                                                                                         | 12,0 %                            |
| Planzeichnung 3 |                                                                                                                         | 0,5 %                             |

Die Konkretisierung und Umsetzung der Maßnahmen wird in einem diesen Bebauungsplan ergänzenden städtebaulichen Vertrag gemäß § 1a Abs. 3 Satz 4 BauGB geregelt.

## 9 Unzulässigkeit von festgesetzten baulichen Nutzungen bis zum Eintritt bestimmter Umstände (§ 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB)

Die Aufnahme von Nutzungen im Allgemeinen Wohngebiet (WA) ist bis zur Fertigstellung der Lärmschutzmaßnahmen gemäß Festsetzung 6.1 unzulässig.

## **10 Örtliche Bauvorschriften / Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 81 HBO)**

### **10.1 Dachformen (§ 81 Abs. 1 Nr. 1 HBO)**

Für alle Gebäude und baulichen Anlagen in den Sonder- und Gewerbegebieten sowie der Fläche für den Gemeinbedarf sind nur Flachdächer und flach geneigte Dächer bis 10° Neigung zulässig.

### **10.2 Dachgauben und Zwerchhäuser (§ 81 Abs. 1 Nr. 1 HBO)**

Die Breite der Gauben einer Dachfläche darf in der Summe nicht mehr als 50% der zugehörigen Außenwandlänge des Gebäudes einnehmen. Die Seitenwände der Gauben müssen von Giebelwänden, Graten und Dachkehlen einen Abstand von mindestens 1,5 m einhalten.

### **10.3 Gestaltung von Doppelhäusern und Hausgruppen (§ 81 Abs. 1 Nr. 1 HBO)**

Doppelhäuser und Hausgruppen sind mit gleichen Sockel-, Trauf- und Firsthöhen sowie einheitlichen Dachneigungen auszuführen. Die Fassadengestaltungen sind aufeinander abzustimmen.

Ausnahmen hiervon sind zulässig, wenn für beide Doppelhaushälften ein verbindliches, öffentlich-rechtlich abgesichertes Gestaltungskonzept vorgelegt wird.

### **10.4 Einfriedungen (§ 81 Abs. 1 Nr. 3 HBO)**

Im Sondergebiet und in den Gewerbegebieten sind Einfriedungen von max. 1,8 m Höhe zulässig. Blickdichte Zäune oder Mauern sind gegenüber öffentlichen Flächen unzulässig.

Im Wohngebiet sind Einfriedungen mit Lattung, lebenden Hecken, von außen eingegrünten Maschendraht- oder Stahlgitterzäunen von jeweils max. 1,5 m Höhe zulässig.

### **10.5 Standplätze von Abfallbehältern (§ 81 Abs. 1 Nr. 3 HBO)**

Standplätze von Abfallbehältern sind so einzufassen, dass sie von den Straßenverkehrsflächen aus nicht einsehbar sind. Als Sichtschutz sind Hecken- oder Strauchbepflanzungen, Mauern sowie Holz- oder Metallelemente zulässig.

### **10.6 Stellplätze im Sondergebiet (§ 81 Abs. 1 Nr. 4 HBO)**

Abweichend von den Regelungen einer Satzung gem. § 44 Abs. 1 HBO gelten für das Sondergebiet innerhalb des Geltungsbereichs allein die Festsetzungen dieses Bebauungsplans.

Im Sondergebiet ist je 52 m<sup>2</sup> Nutzfläche eine Stellfläche im Sinne der DIN 277 ein Stellplatz zu errichten, jedoch nicht mehr 1.200 Stellplätze.

## **10.7 Werbeanlagen** **(§ 81 Abs. 1 Nr. 7 HBO)**

### **10.7.1 Gestaltung von Werbeanlagen**

Werbeanlagen mit weitreichender Sichtwirkung, insbesondere Leuchtreklamen müssen im Zusammenhang mit der Nutzung der jeweiligen Grundstücksfläche stehen. Werbeanlagen mit wechselndem, bewegtem oder grellem Licht (u.a. Skybeamer, Displays) sind unzulässig.

### **10.7.2 Werbeanlagen an Gebäuden**

Werbeanlagen an Gebäuden dürfen max. 1 m über die Höhe der Attika bzw. der Traufe hinausragen. Werbeanlagen auf Dachflächen sind unzulässig.

### **10.7.3 Werbeanlagen im Sondergebieten**

Im Sondergebiet dürfen Werbeanlagen an Fassaden, die den Parkplatzflächen zugewandt sind nur in Form von Werbeschriften aus Einzelbuchstaben ausgeführt werden. Ergänzend ist ein Firmenlogo zulässig, sofern es die Höhe der Buchstaben nicht überschreitet und auf gleicher Höhe wie die Werbeschrift angebracht ist.

### **10.7.4 Werbeanlagen in Grünflächen**

Die in der mit „HWS“ bezeichneten Grünfläche zulässige Werbeanlage (Festsetzung 4.3) darf maximal 15 m<sup>2</sup> Werbefläche aufweisen und eine Höhe von 5 m nicht überschreiten. Bezugshöhe ist die mittlere Geländehöhe von 105 m ü. NN.

## **B Kennzeichnungen (§ 9 Abs. 5 BauGB)**

### **1 Überschwemmungsbereich**

Innerhalb des Geltungsbereichs der Planzeichnung 3 dieses Bebauungsplan ist ein Überschwemmungsgebiet i.S.d. § 13 HWG bzw. des § 31b WHG gekennzeichnet.

### **2 Bodenverunreinigungen**

Innerhalb des Geltungsbereichs dieses Bebauungsplans sind mehrere Gebiete gekennzeichnet, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind. Untersuchungen ergaben verschiedene Belastungsschwerpunkte insbesondere mit Polyzyklischen Aromatischen Kohlenwasserstoffen (PAK). Die Prüfwerte der BBodSchV für die jeweils festgesetzten Nutzungen werden zum Teil deutlich überschritten.

Vor Aufnahme der festgesetzten Nutzungen bzw. einer gezielten Versickerung von Regenwasser ist in dem gekennzeichneten Bereich eine vollständige Beseitigung der belasteten Auffüllungen und eine Dokumentation der Maßnahmen durch eine Sohlbeprobung durchzuführen. Mit der Bebauung darf erst nach Freigabe der Baugruben durch die Bodenschutzbehörde begonnen werden.

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

### **1 Naturdenkmale**

Im Bebauungsplan sind vier zu erhaltende Bäume festgesetzt, die als Naturdenkmal gekennzeichnet sind. Es handelt sich dabei um vier Stieleichen, die als Naturdenkmal gemäß § 36 HeNatG geschützt sind.

### **2 110 kV-Leitung**

Innerhalb des Geltungsbereichs der Planzeichnung 2 dieses Bebauungsplans verläuft eine planfestgestellte 110 kV-Hauptversorgungsleitung. Entlang dieser Leitung besteht der in der Planzeichnung dargestellte Leitungsschutzbereich. Hinsichtlich baulicher Maßnahmen und dem Anpflanzen von Bäumen sind die notwendigen Schutzerfordernisse zu beachten.

### **3 Richtfunktrassen**

Die Geltungsbereiche werden an zwei Stellen von einer Richtfunktrasse mit einem jeweils 200 m breiten Schutzbereich überquert. Innerhalb dieser Schutzbereiche dürfen bauliche Anlagen eine bestimmte Höhe nicht überschreiten.

Im Bereich des ehemaligen Gleisbahnhofs (Planzeichnung 1) beträgt die zulässige Bauhöhe in diesem Bereich zwischen 140 m ü. NN und 151 m ü. NN. Im Bereich der Bruchköbeler Landstraße (B 45) (Planzeichnung 2) beträgt die zulässige Bauhöhe zwischen 151 m ü. NN und 212 m ü. NN.

Diese maximal zulässigen Bauhöhen dürfen auch während der Bauphase nicht durch Kräne oder sonstige Aufbauten überschritten werden. Abweichungen von der zulässigen Bauhöhe sind mit Genehmigung des Richtfunktrassenbetreibers möglich.

### **4 Denkmalbereich**

Die als, dem Denkmalschutz unterliegende, Gesamtanlage gekennzeichneten Liegenschaften sind im amtlichen Denkmalsbuch der Stadt Hanau geführt und als Bestandteil der Gesamtanlage „Kasernenviertel Lamboy“ ausgewiesen. Sie unterliegen damit nach § 2 Abs. 2 (1) den Regelungen des HDschG. Darüber hinaus wird die Gesamtanlage von Kulturdenkmälern nach § 2 Abs. 1 geprägt (vgl. § 16 Abs. 2 HDschG „Umgebungsschutz“).

## **D Hinweise**

### **1 Trinkwassertransportleitung**

Der Geltungsbereich der Planzeichnung 1 wird von einer Trinkwassertransportleitung DN 533 durchquert. Die Leitungstrasse befindet sich in einem Schutzstreifen von 4 m beidseits der Rohrachse. Das Bepflanzen der Trasse mit Bäumen und Sträuchern ist nicht gestattet. Der Abstand einer Baumreihe, die parallel zur Versorgungsleitung gepflanzt werden soll, darf 5,0 m nicht unterschreiten.

### **2 Löschwasserversorgung**

Die Versorgung mit Löschwasser kann über das auszubauende Wasserversorgungsnetz erfolgen. Eine Löschwassermenge von 1.600 l/Min. (96 m³/h) über einen Zeitraum von 2 h

kann so sichergestellt werden. Die im Plangebiet zulässigen Nutzungen haben einen Löschwasserbedarf von bis zu 3.200 l/Min (192 m³/h) über einen Zeitraum von 2h. Diese Unterdeckung ist durch geeignete Maßnahmen im Einvernehmen mit der zuständigen Brandschutzdienststelle auszugleichen.

### **3 Bodendenkmalsverdachtsgebiet**

Im Umfeld des Geltungsbereichs der Planzeichnungen 1 und 2 sind archäologische Fundstellen (eine frühe eisenzeitliche Siedlung und Gräberfeld sowie bronzezeitliche Hügelgräber) bekannt.

Es ist davon auszugehen, dass sich auch innerhalb des Geltungsbereichs archäologische bedeutsame Relikte befinden. Da bei der Baumaßnahme mit dem Auftreten von Bodendenkmälern zu rechnen ist, ist die Untere Denkmalschutzbehörde – Bodendenkmalpflege mindestens zwei Wochen vor Beginn der Arbeiten zu benachrichtigen und eine baubegleitende archäologische Untersuchung durchzuführen.

Der Fund von Bodendenkmälern, wie z.B. Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenständen ist gem. § 20 HDschG unverzüglich der zuständigen Denkmalschutzbehörde zu melden. Funde und Fundstellen sind in unverändertem Zustand und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen.

Der/die mit den Erdarbeiten Vertraute ist von den denkmalschutzrechtlichen Anforderungen zu unterrichten.

### **4 Oberbodenschutz**

Der in den Planungsgebieten anfallende Oberboden ist bei Bautätigkeiten entsprechend DIN 18915 zu sichern.

### **5 Umgang mit Erdaushub**

Die Erdbauarbeiten sind gutachterlich zu überwachen und zu dokumentieren. Die Dokumentationen sind dem Bauaufsichts- und Umweltamt der Stadt Hanau und der Bodenschutzbehörde vorzulegen. Bei Erdarbeiten ist organoleptisch, d.h. visuell und durch Prüfung von etwaigen auffälligen Gerüchen auf schädliche Bodenveränderungen zu achten. Sofern diese festgestellt werden, ist das weitere Vorgehen mit der zuständigen Bodenschutzbehörde abzustimmen.

Der bei der Durchführung von Bauvorhaben anfallende unbelastete Bodenaushub ist soweit wie möglich auf dem Grundstück zu verwenden.

### **6 Versickern von Regenwasser**

Das Versickern des Regenwassers bedarf einer wasserrechtlichen Erlaubnis durch die zuständige Behörde. Im Erlaubnisverfahren sind Berechnungen nach dem Arbeitsblatt A 138 und dem Merkblatt M 153 anzustellen.

Eine gezielte Versickerung (z.B. mittels Rigolen oder Schacht) ist nur dort zulässig, wo keine Bodenverunreinigungen vorliegen (LAGA-Klasse Z0).

### **7 Nutzung von Niederschlagswasser**

Für alle Grundstücke wird die Nutzung von gesammeltem Niederschlagswasser für Toilette, Waschmaschine und Gartenbewässerung empfohlen. Bei der Nutzung von Niederschlags-

wasser als Brauchwasser bzw. bei der Anlage hierfür notwendiger Installationen sind u.a. die aktuell gültige Trinkwasserverordnung, die DIN 1999 Teil 1 – 3 und DIN 1988 Teil 4 zu beachten.

## **8 Nutzung von Solarenergie**

Für alle Grundstücke wird die Nutzung von Solarenergie durch Solarwärme- oder Photovoltaikanlagen empfohlen.

## **9 Grundwasserschutz**

Evtl. Grundwasseraufschlüsse (zum Beispiel Gartenbrunnen) sind bei der zuständigen Behörde anzuzeigen.

Bei Baumaßnahmen erforderliche Grundwasserhaltungen bedürfen grundsätzlich einer wasserrechtlichen Erlaubnis nach § 7 Wasserhaushaltsgesetz bei der zuständigen Behörde.

## **10 Fernwärmeversorgung**

Für den Bereich des Sondergebiets und der Gewerbegebiete gilt die Satzung über die Fernwärmeversorgung der Stadt Hanau für das Gebiet „Gleisbauhof“.

## **11 Anzahl notwendiger Stellplätze**

Außerhalb des in diesem Bebauungsplan festgesetzten Sondergebiets gilt die Satzung über Stellplätze oder Garagen sowie Abstellplätze für Fahrräder der Stadt Hanau (Stellplatzsatzung).

## **12 Pflanzlisten**

### **12.1 Vorschlagliste A – Einheimische und standortgerechte Bäume**

|               |                     |
|---------------|---------------------|
| Berg-Ahorn    | Acer pseudoplatanus |
| Spitz-Ahorn   | Acer platanoides    |
| Hänge-Birke   | Betula pendula      |
| Hainbuche     | Carpinus betulus    |
| Walnuss       | Juglans regia       |
| Zitter-Pappel | Populus tremula     |
| Süß-Kirsche   | Prunus avium        |
| Birnbaum      | Pyrus communis      |
| Trauben-Eiche | Quercus petraea     |
| Stiel-Eiche   | Quercus robur       |
| Mehlbeere     | Sorbus aria         |
| Winter-Linde  | Tilia cordata       |
| Sommer-Linde  | Tilia platyphyllos  |
| Feld-Ulme     | Ulmus carpinifolia  |

**12.2 Vorschlagliste B – Einheimische und standortgerechte Gehölze**

|                     |                                        |
|---------------------|----------------------------------------|
| Feld-Ahorn          | <i>Acer campestre</i>                  |
| Hainbuche           | <i>Carpinus betulus</i>                |
| Kornelkirsche       | <i>Cornus mas</i> <sup>1</sup>         |
| Roter Hartriegel    | <i>Cornus sanguinea</i> <sup>1</sup>   |
| Hasel               | <i>Corylus avellana</i>                |
| Weißdorn            | <i>Crateagus spec.</i> <sup>1</sup>    |
| Pfaffenhütchen      | <i>Euonymus europaea</i> <sup>1</sup>  |
| Liguster            | <i>Ligustrum vulgare</i> <sup>1</sup>  |
| Rote Heckenkirsche  | <i>Lonicera xylosteum</i> <sup>1</sup> |
| Süß-Kirsche         | <i>Prunus avium</i>                    |
| Traubenkirsche      | <i>Prunus padus</i>                    |
| Lederblättrige Rose | <i>Rosa caesia</i>                     |
| Hunds-Rose          | <i>Rosa canina</i>                     |
| Hecken Rose         | <i>Rosa corymbifera</i>                |
| Wein-Rose           | <i>Rosa rubiginosa</i>                 |
| Sal-Weide           | <i>Salix caprea</i>                    |
| Schwarzer Holunder  | <i>Sambucus nigra</i> <sup>1</sup>     |
| Mehlbeere           | <i>Sorbus aria</i>                     |
| Gewöhl. Schneeball  | <i>Viburnum opulus</i> <sup>1</sup>    |
| Wolliger Schneeball | <i>Viburnum lantana</i> <sup>1</sup>   |

<sup>1</sup> Geeignete Arten für die Anpflanzung im Bereich angrenzender Bahnflächen

**12.3 Vorschlagliste C – Arten für die Anpflanzung von Einzelbäumen im Straßenraum**

|                       |                                                    |
|-----------------------|----------------------------------------------------|
| Feld-Ahorn            | <i>Acer campestre</i> (i.S.) <sup>2</sup>          |
| Spitz-Ahorn           | <i>Acer platanoides</i> (i.S.) <sup>2</sup>        |
| Hainbuche             | <i>Carpinus betulus</i> (i.S.) <sup>2</sup>        |
| Tulpenbaum            | <i>Liriodendron tulipifera</i> (i.S.) <sup>2</sup> |
| Amberbaum             | <i>Liquidamber styraciflua</i> (i.S.) <sup>2</sup> |
| Stiel-Eiche           | <i>Quercus robur</i> (i.S.)                        |
| Platane               | <i>Platanus acerifolia</i> (i.S.)                  |
| Blauglockenbaum       | <i>Paulownia tomentosa</i> (i.S.)                  |
| Schwedische Mehlbeere | <i>Sorbus intermedia</i> (i.S.)                    |
| Winter-Linde          | <i>Tilia cordata</i> (i.S.)                        |
| Robinie               | <i>Robinia pseudoacacia</i> (i.S.)                 |

<sup>2</sup> Geeignete Arten für die Anpflanzung im Bereich von Versickerungsflächen

#### **12.4 Vorschlagliste D – Arten zur Wandbegrünung**

|                   |                                    |
|-------------------|------------------------------------|
| Pfeifenwinde      | <i>Aristolochia macrophylla</i>    |
| Wald-Rebe         | <i>Clematis vitalba</i>            |
| Efeu              | <i>Hedera helix</i>                |
| Kletter-Hortensie | <i>Hydrangea petiolaris</i>        |
| Lonicera          | <i>Lonicera spec.</i>              |
| Wilder Wein       | <i>Parthenocissus tricuspidata</i> |
| Knöterich         | <i>Polygonum aubertii</i>          |
| Blauregen         | <i>Wisteria sinensis</i>           |