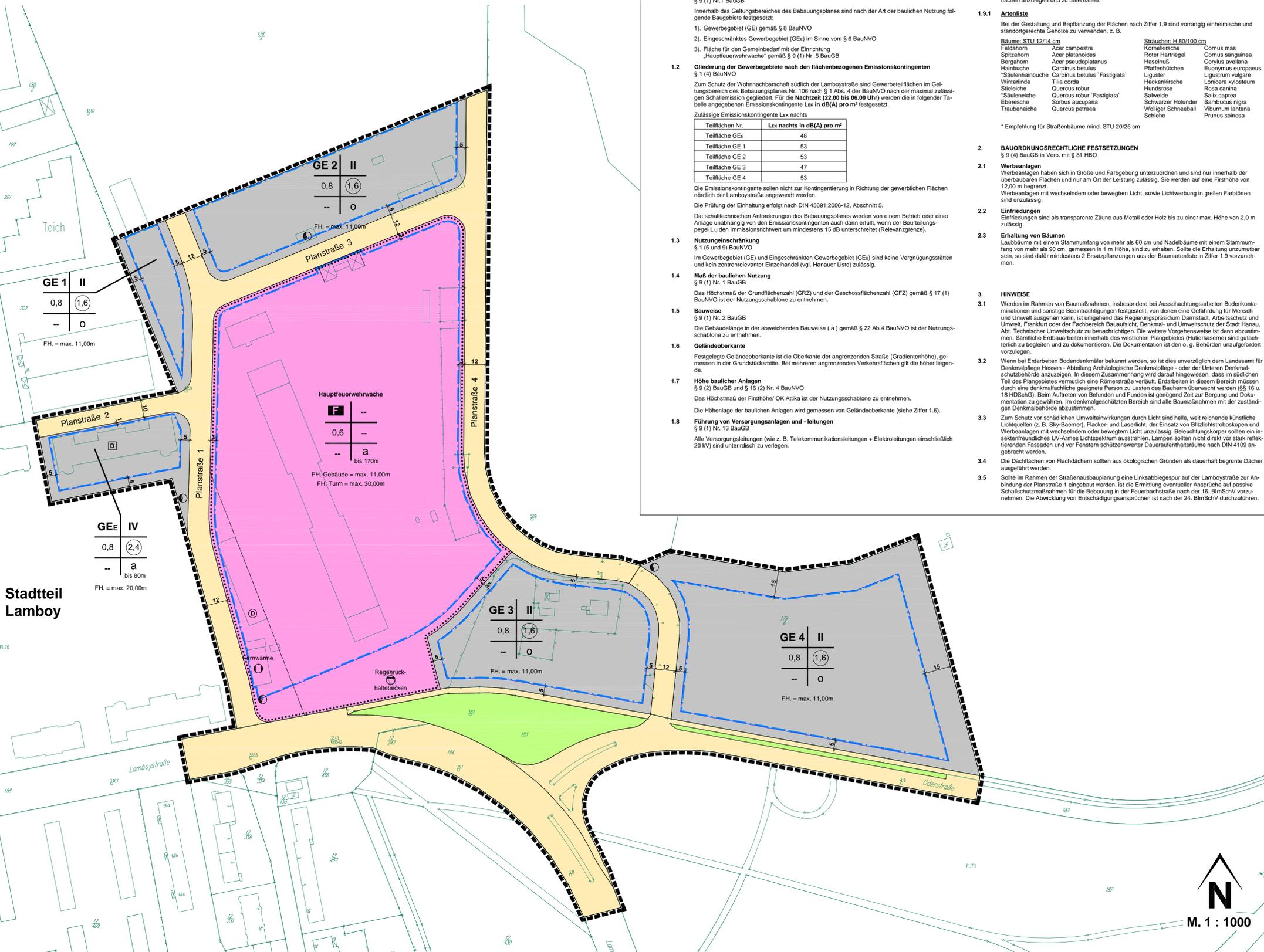


Bebauungsplan Nr. 106 "Neue Hauptfeuerwehrwache"



- PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**
§ 9 (1) Nr. 1 BauGB
- Art der baulichen Nutzung**
§ 9 (1) Nr. 1 BauGB
Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sind nach der Art der baulichen Nutzung folgende Baugebiete festgesetzt:
1) Gewerbegebiet (GE) gemäß § 8 BauNVO
2) Eingeschränktes Gewerbegebiet (GEE) im Sinne von § 6 BauNVO
3) Fläche für den Gemeinbedarf mit der Einrichtung "Hauptfeuerwehrwache" gemäß § 9 (1) Nr. 5 BauGB
- Gliederung der Gewerbegebiete nach den flächenbezogenen Emissionskontingenten**
§ 4 (4) BauNVO
Zum Schutz der Wohnnachbarschaft südlich der Lambaystraße sind Gewerbetellflächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 106 nach § 1 Abs. 4 der BauNVO nach der maximal zulässigen Schallemission gegliedert. Für die Nachtzeit (22.00 bis 06.00 Uhr) werden die in folgender Tabelle angegebenen Emissionskontingente Lex in dB(A) pro m² festgesetzt.
Zulässige Emissionskontingente Lex nachts

Teilfläche Nr.	Lex nachts in dB(A) pro m ²
Teilfläche GEE	48
Teilfläche GE 1	53
Teilfläche GE 2	53
Teilfläche GE 3	47
Teilfläche GE 4	53

Die Emissionskontingente sollen nicht zur Kontingentierung in Richtung der gewerblichen Flächen nördlich der Lambaystraße angewandt werden.
Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5.
Die schalltechnischen Anforderungen des Bebauungsplanes werden von einem Betrieb oder einer Anlage unabhängig von den Emissionskontingenten auch dann erfüllt, wenn der Beurteilungspegel L_A den Immissionsrichtwert um mindestens 15 dB unterschreitet (Relevanzgrenze).
- Nutzungseinschränkung**
§ 1 (5) und § 9 (9) BauNVO
Im Gewerbegebiet (GE) und Eingeschränktem Gewerbegebiet (GEE) sind keine Vergnügungstätten und kein zentralrelevanter Einzelhandel (vgl. Hanauer Liste) zulässig.
- Maß der baulichen Nutzung**
§ 9 (1) Nr. 1 BauGB
Das Höchstmaß der Grundflächenzahl (GRZ) und der Geschosflächenzahl (GFZ) gemäß § 17 (1) BauNVO ist der Nutzungsschablone zu entnehmen.
- Bauweise**
§ 9 (1) Nr. 2 BauGB
Die Gebäudehöhe in der abweichenden Bauweise (a) gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO ist der Nutzungsschablone zu entnehmen.
- Geländeerkernte**
Festgelegte Geländeerkernte ist die Oberkante der angrenzenden Straße (Gradientenhöhe), gemessen in der Grundstücksmitte. Bei mehreren angrenzenden Verkehrsflächen gilt die höher liegende.
- Höhe baulicher Anlagen**
§ 9 (2) BauGB und § 16 (2) Nr. 4 BauNVO
Das Höchstmaß der Firsthöhe/OK Attika ist der Nutzungsschablone zu entnehmen.
Die Höhenlage der baulichen Anlagen wird gemessen von Geländeerkernte (siehe Ziffer 1.6).
- Führung von Versorgungsanlagen und -leitungen**
§ 9 (1) Nr. 13 BauGB
Alle Versorgungsleitungen (wie z. B. Telekommunikationsleitungen + Elektroleitungen einschließlich 20 kV) sind unterirdisch zu verlegen.
- Grünflächen- und Gehölbzanteil auf Gewerbegrundstücken**
§ 9 (1) Nr. 25a BauGB
In den Gewerbegebieten sind mindestens 60% der nicht überbaubaren Grundstücksflächen als Grünflächen anzulegen und zu unterhalten.
- Artenliste**
Bei der Gestaltung und Bepflanzung der Flächen nach Ziffer 1.9 sind vorrangig einheimische und standortgerechte Gehölze zu verwenden, z. B.

Bäume: STU 12/14 cm	Sträucher: H 80/100 cm		
Feldahorn	Acer campestre	Kornelkirsche	Cornus mas
Spitzahorn	Acer platanoides	Roter Hainbühl	Cornus sanguinea
Bergahorn	Acer pseudoplatanus	Hainbühl	Corylus avellana
Hainbuche	Carpinus betulus	Plattenhüchchen	Euonymus europaeus
*Säulenhainbuche	Carpinus betulus 'Fastigiata'	Liguster	Ligustrum vulgare
Wittlerde	Tilia cordata	Hackenskersche	Lonicera xylosteum
Stieleiche	Quercus robur	Hundsrose	Rosa canina
*Säuleneiche	Quercus robur 'Fastigiata'	Salweide	Salix caprea
Eberesche	Sorbus aucuparia	Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
Traubeneiche	Quercus petraea	Wolliger Schneeball	Viburnum lantana
		Schlehe	Prunus spinosa

* Empfehlung für Straßenbäume mind. STU 20/25 cm
- BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**
§ 9 (4) BauGB in Verb. mit § 81 HBO
- Werbeanlagen**
Werbeanlagen haben sich in Größe und Farbgebung unterzuordnen und sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen und nur am Ort der Leistung zulässig. Sie werden auf eine Firsthöhe von 12,00 m begrenzt.
Werbeanlagen mit wechselndem oder bewegtem Licht, sowie Lichtwerbung in grellen Farbtönen sind unzulässig.
- Einfriedigungen**
Einfriedigungen sind als transparente Zäune aus Metall oder Holz bis zu einer max. Höhe von 2,0 m zulässig.
- Erhaltung von Bäumen**
Laubbäume mit einem Stammumfang von mehr als 60 cm und Nadelbäume mit einem Stammumfang von mehr als 90 cm, gemessen in 1 m Höhe, sind zu erhalten. Sollte die Erhaltung unzumutbar sein, so sind dafür mindestens 2 Ersatzpflanzungen aus der Baumartensliste in Ziffer 1.9 vorzunehmen.
- HINWEISE**
3.1 Werden im Rahmen von Baumaßnahmen, insbesondere bei Ausschachtungsarbeiten Bodenkontaminationen und sonstige Beeinträchtigungen festgestellt, von denen eine Gefährdung für Mensch und Umwelt ausgehen kann, ist umgehend das Regierungspräsidium Darmstadt, Arbeitsschutz und Umwelt, Frankfurt oder der Fachbereich Bauaufsicht, Denkmal- und Umweltschutz der Stadt Hanau, Abt. Technischer Umweltschutz zu benachrichtigen. Die weitere Vorgehensweise ist dann abzustimmen. Sämtliche Erdarbeiten innerhalb des westlichen Plangebietes (Hüterkasernen) sind gutachterlich zu begleiten und zu dokumentieren. Die Dokumentation ist den o. g. Behörden unaufgefordert vorzulegen.
3.2 Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, so ist dies unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen - Abteilung Archäologische Denkmalpflege - oder der Unteren Denkmalbehörde anzuzeigen. In diesem Zusammenhang wird darauf hingewiesen, dass im südlichen Teil des Plangebietes vermutlich eine Römerstraße verläuft. Erdarbeiten in diesem Bereich müssen durch eine denkmalfachliche geeignete Person zu Lasten des Bauherrn überwacht werden (§§ 16 u. 18 HDSchG). Beim Auftreten von Befunden und Funden ist genügend Zeit zur Bergung und Dokumentation zu gewähren. Im denkmalgeschützten Bereich sind alle Baumaßnahmen mit der zuständigen Denkmalbehörde abzustimmen.
3.3 Zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Licht sind helle, weit reichende künstliche Lichtquellen (z. B. Sky-Baermer), Flacker- und Laserlicht, der Einsatz von Blitzlichtstroboskopen und Werbeanlagen mit wechselndem oder bewegtem Licht unzulässig. Beleuchtungskörper sollen ein insektenfreundliches UV-Armes Lichtspektrum ausstrahlen. Lampen sollen nicht direkt vor stark reflektierenden Fassaden und vor Fenstern schützenswerter Daueraufenthaltsräume nach DIN 4109 angebracht werden.
3.4 Die Dachflächen von Flachdächern sollten aus ökologischen Gründen als dauerhaft begrünzte Dächer ausgeführt werden.
3.5 Sollte im Rahmen der Straßenausbauplanung eine Linksabbiegespur auf der Lambaystraße zur Anbindung der Planstraße 1 eingebaut werden, ist die Ermittlung eventueller Ansprüche auf passive Schallschutzmaßnahmen für die Bebauung in der Feuerbachstraße nach der 16. BImSchV vorzunehmen. Die Abwicklung von Entschädigungsansprüchen ist nach der 24. BImSchV durchzuführen.

3.6 Gemäß Stellungnahme des Main-Kinzig-Kreises, Referat 63.01 Kreisplanung, kann der Vorfluter Fallbach keine Regenwasseremengen aus dem Plangebiet aufnehmen bzw. abführen und beschränken sich die künftigen Ableitungen von Schmutz- und Regenwasser aus dem Plangebiet in die Kanalisation der Stadt Hanau in der Lambaystraße auf die im Generalentwässerungsplan vorgegebene Werte.
Aufgrund dieser Randbedingungen ist für die Gewerbebereichsausweisung im östlichen Plangebiet (nördlich der Osterstraße) eine mögliche Versickerung von Niederschlagswasser und / oder eine Rückhaltung auf dem Gelände zu prüfen bzw. zu berechnen. Inwieweit das im Plangebiet bereits vorhandene Regenrückhaltebecken (nördlich der Lambaystraße) ausreicht oder erweitert werden muss, bedarf ebenfalls einer entsprechenden Überprüfung. Die Konzeption der Entwässerung ist der zuständigen Wasserbehörde vorzulegen.

3.7 In den neuen Straßen sind ausreichende Trassen für Strom-, Gas-, Wasser- und Fernwärme vorzusehen.
Innerhalb des Plangebietes befindliche Wasserleitung befindet sich nicht im Eigentum der Netzdiensleister Rhein-Main / Stadtwerke Hanau. Bis zur Findung eines Gesamtkonzepts für das ganze Areal der ehemaligen Hüter-Kasernen können diese Fremdleitungen jedoch wegen der notwendigen Versorgung vorhandener Gebäude nördlich und westlich des Plangebietes mit Löschwasser nicht stillgelegt werden.

Hanau

Brüder Grimm-Stadt

Bebauungsplan Nr. 106 "Neue Hauptfeuerwehrwache"

Gesetzliche Grundlage für den Bebauungsplan ist das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2416), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2265), sowie die Bauabzugsverordnung (BauAV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466).

Das Vermessungs- und Liegenschaftsamt (FLB) der Stadt Hanau (Vermessungsstellen nach § 15 Hessisches Vermessungsgesetz) stellt die Planunterlagen auf Grundlage der amtlichen Liegenschaftskarte her.

am: 28.01.2009
gez. Vermessungsdirektor

Die Stadtvorordnetenversammlung beschloss die Bebauungsplanaufstellung nach § 2 Abs. 1 BauGB
am: 25.02.2008

Der Aufstellungsbeschluss wurde nach § 2 Abs. 1 BauGB ortsüblich bekanntgemacht im "Hanauer Anzeiger"
am: 02.07.2008

Die Stadtvorordnetenversammlung beschloss den Bebauungsentwurf und seine Öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB
am: kein Beschluss

Die öffentliche Auslegung wurde nach § 3 Abs. 2 BauGB ortsüblich bekanntgemacht im "Hanauer Anzeiger"
am: 17.10.2008

Der Bebauungsplanauftrag wurde nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt
am: 27.10.2008
bis einschli.: 27.11.2008

Die Stadtvorordnetenversammlung beschloss den Bebauungsplan nach § 10 BauGB als Satzung
am: 02.02.2009

Der Magistrat der Brüder-Grimm-Stadt Hanau
gez. Oberbürgermeister

Für die Richtigkeit obiger Angaben
Der Magistrat der Brüder-Grimm-Stadt Hanau
gez. Oberbürgermeister

Genehmigungsvermerk des Regierungspräsidiums
Der Genehmigungsvermerk entfällt gemäß § 10 Abs. 2 BauGB

Ausgefertigt
am: 08.01.2010
Der Magistrat der Brüder-Grimm-Stadt Hanau
gez. Oberbürgermeister

Der Satzungsbeschluss wurde nach § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich im "Hanauer Anzeiger" bekanntgemacht
am: 13.01.2010

Der Bebauungsplan wurde damit rechtskräftig
am: 13.01.2010
gez. Baudirektor

Dieser Bebauungsplan wurde im Auftrag der Stadt Hanau durch die Planungsgruppe Thomas Egel erarbeitet.

Hanau, den 08.12.2008
Maßstab: 1 : 1000

Ausfertigung - Bauaufsicht

Bebauungsplan Nr. 106
"Neue Hauptfeuerwehrwache"
mit Teiländerung des Bebauungsplanes Nr. 52.1.1 "Nördlich des Lamboywaldes"

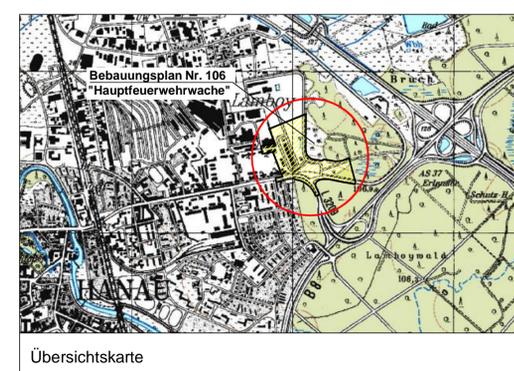
Stadt Hanau
Stadtteil Lamboy

PLANUNGSGRUPPE THOMAS EGEL
ARCHITECTURBÜRO FÜR STADTBAU UND LANDSCHAFTSPLANUNG

SIEMENS TECHNOPARK / TGZ
RODENBACHER CHAUSSEE 6
63457 HANAU - WOLFRANG
PHONE 0 61 81 / 58 21 76-79 FAX 0 61 81 / 58 21 75
e-Mail: Planungsgruppe-EGEL@t-online.de
www.Planungsgruppe-EGEL.de

M. 1:1000

Projekt Nr. 07080 - 00	Verfahrenstand Satzung	Entwickelt Egel	Eigentümer/Neuhersteller Egel
		Gepüff Egel	
		Fertiggestellt 08.12.2008	



- Planzeichen für Bauleitpläne gemäß Planzeichenverordnung PlanzV 90
- Füllschema der Nutzungsschablone**

Nutzung	Zahl der Vollgeschosse
Teilfläche Emissionskontingente	Grundflächenzahl
Grundflächenzahl	Geschosflächenzahl
--	Bauweise
Firsthöhe/OK Attika	
 - Art der baulichen Nutzung**
§ 9 (1) Nr. 1 BauGB
 - GEI Gewerbegebiet § 8 BauNVO mit Teilflächenzuordnung der flächenbezogenen Emissionskontingente
 - GEE Eingeschränktes Gewerbegebiet im Sinne von § 6 BauNVO mit Teilflächenzuordnung der flächenbezogenen Emissionskontingente
 - Maß der baulichen Nutzung**
§ 9 (1) Nr. 1 BauGB
 - 0,8 Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstmaß §§ 17 und 19 BauNVO

- Flächen für den Gemeinbedarf**
§ 9 (1) Nr. 5 BauGB
 - II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß §§ 17 und 20 BauNVO
 - maximale Firsthöhe (FH)/ OK Attika als Höchstmaß über öffentlicher Verkehrsfläche
- Bauweise, Baugrenzen**
§ 9 (1) Nr. 2 BauGB
 - o Offene Bauweise § 22 (2) BauNVO
 - a Abweichende Bauweise § 22 (4) BauNVO
 - Baugrenze § 23 (3) BauNVO
- Überbaubare Grundstücksflächen**
§ 9 (1) Nr. 2 BauGB
 - Überbaubare Grundstücksflächen
 - nicht überbaubare Grundstücksflächen

- Flächen für den Gemeinbedarf**
§ 9 (1) Nr. 5 BauGB
 - Flächen für den Gemeinbedarf
 - Einrichtung: Hauptfeuerwehrwache
- Straßenverkehrsflächen**
§ 9 (1) Nr. 11 BauGB
 - Straßenverkehrsfläche
 - Straßenbegrenzungslinie
 - Verkehrsr Grünfläche § 9 (1) Nr. 15 BauGB i.V. mit § 9 (1) Nr. 11 BauGB
- Versorgungsanlagen**
§ 9 (1) Nr. 12 BauGB
 - Elektrizität (Standorthinweis Trafostation)
 - Regenrückhaltebecken
 - Fernwärme

- Sonstige Festsetzungen**
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes § 9 (7) BauGB
- Sonstige Planzeichen**
 - vorhandene Grundstücksgrenzen
 - Maßlinie / Maßzahl
 - Einzelkulturdenkmal § 2 (1) HDSchG
 - Denkmalschutz Ensemblechutz § 2 (2) HDSchG