

Hinweis:

Dieser Text ist eine Abschrift der Originalfestsetzungen aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan.

Im Zweifelsfall sind die textlichen Festsetzungen auf dem Plan maßgeblich.

Bebauungsplan Nr. 106 "Neue Hauptfeuerwehrwache"

1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

§ 9 (1) BauGB

1.1 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 (GE_E) im Sinne vom § 6 BauNVO
- 3) Fläche für den Gemeinbedarf mit der Einrichtung „Hauptfeuerwehrwache“ gemäß § 9 (1) Nr. 5 BauGB

1.2 Gliederung der Gewerbegebiete nach den flächenbezogenen Emissionskontingenten

§ 1 (4) BauNVO

Zum Schutz der Wohnnachbarschaft südlich der Lamboystraße sind Gewerbeteilflächen 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 **L_{EK} in dB(A) pro m²** festgesetzt.

Zulässige Emissionskontingente **L_{EK}** nachts

| Teilflächen Nr. | L _{EK} nachts in dB(A) pro m ² |
|----------------------------|--|
| Teilfläche GE _E | 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 Lamboystraße 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_{r,j} den Immissionsrichtwert um mindestens 15 dB unterschreitet (Relevanzgrenze).

1.3 Nutzungseinschränkung

§ 1 (5 und 9) BauNVO

Im Gewerbegebiet (GE) und Eingeschränkten Gewerbegebiet (GE_E) sind keine Vergnügungsstätten und kein zentrenrelevanter Einzelhandel (vgl. Hanauer Liste) zulässig.

1.4 Maß der baulichen Nutzung

§ 9 (1) Nr. 1 BauGB

Das Höchstmaß der Grundflächenzahl (GRZ) und der Geschossflächenzahl (GFZ) gemäß § 17 (1) BauNVO ist der Nutzungsschablone zu entnehmen.

1.5 Bauweise

§ 9 (1) Nr. 2 BauGB

Die Gebäudelänge in der abweichenden Bauweise (a) gemäß § 22 Ab.4 BauNVO ist der Nutzungsschablone zu entnehmen.

1.6 Geländeoberkante

Festgelegte Geländeoberkante ist die Oberkante der angrenzenden Straße (Gradientenhöhe), gemessen in der Grundstücksmittle. Bei mehreren angrenzenden Verkehrsflächen gilt die höher liegende.

1.7 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 Geländeoberkante (siehe Ziffer 1.6).

1.8 Führung von Versorgungsanlagen und -leitungen

§ 9 (1) Nr. 13 BauGB

Alle Versorgungsleitungen (wie z. B. Telekommunikationsleitungen + Elektroleitungen einschließlich 20 kV) sind unterirdisch zu verlegen.

1.9 Grünflächen - und Gehölzanteil auf Gewerbegrundstücken

§ 9 (1) Nr. 25a BauGB

In den Gewerbegebieten sind mindestens 60% der nicht überbaubaren Grundstücksflächen als Grünflächen anzulegen und zu unterhalten

1.9.1 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

| | |
|------------------|-------------------------------|
| Feldahorn | Acer campestre |
| Spitzahorn | Acer platanoides |
| Bergahorn | Acer pseudoplatanus |
| Hainbuche | Carpinus betulus |
| *Säulenhainbuche | Carpinus betulus `Fastigiata` |
| Winterlinde | Tilia corda |
| Stieleiche | Quercus robur |
| *Säuleneiche | Quercus robur `Fastigiata` |
| Eberesche | Sorbus aucuparia |
| Traubeneiche | Quercus petraea |

Sträucher: H 80/100 cm

| | |
|---------------------|--------------------|
| Kornelkirsche | Cornus mas |
| Roter Hartriegel | Cornus sanguinea |
| Haselnuß | Corylus avellana |
| Pfaffenhütchen | Euonymus europaeus |
| Liguster | Ligustrum vulgare |
| Heckenkirsche | Lonicera xylosteum |
| Hundsrose | Rosa canina |
| Salweide | Salix caprea |
| Schwarzer Holunder | Sambucus nigra |
| Wolliger Schneeball | Viburnum lantana |
| Schlehe | Prunus spinosa |

* Empfehlung für Straßenbäume mind. STU 20/25 cm

2. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

§ 9 (4) BauGB in Verb. mit § 81 HBO

2.1 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.

2.2 Einfriedungen

Einfriedungen sind als transparente Zäune aus Metall oder Holz bis zu einer max. Höhe von 2,0 m zulässig.

2.3 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 Baumartenliste in Ziffer 1.9 vorzunehmen.

3. 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 Erdbauarbeiten innerhalb des westlichen Plangebietes (Hutier-Kaserne) 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 Denkmalschutzbehörde 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, weitreichende künstliche Lichtquellen (z. B. Sky-Beamer), Flacker- und Laserlicht, der Einsatz von Blitzlichtstroboskopen und Werbeanlagen mit wechselndem oder bewegtem Licht unzulässig. Beleuchtungskörper sollten ein insektenfreundliches UV-Armes Lichtspektrum ausstrahlen. Lampen sollten 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 begrünte Dächer ausgeführt werden.

3.5 Sollte im Rahmen der Straßenausbauplanung eine Linksabbiegespur auf der Lamboystraße 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 Regenwassermengen aus dem Plangebiet aufnehmen bzw. abführen und beschränken sich die künftigen Ableitemengen von Schmutz- und Regenwasser aus dem Plangebiet in die Kanalisation der Stadt Hanau in der Lamboystraße auf die im Generalentwässerungsplan vorgegebene Werte. Aufgrund dieser Randbedingungen ist für die Gewerbegebietsausweisung im östlichen Plangebiet (nördlich der Oderstraße) eine mögliche Versickerung von Niederschlagswässern und / oder eine Rückhaltung auf dem Gelände zu prüfen bzw. zu berechnen. Inwieweit das im Plangebiet bereits vorh. Regenrückhaltebecken (nördlich der Lamboystraße) 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 Netzdienste Rhein-Main / Stadtwerke Hanau. Bis zur Findung eines Gesamtkonzeptes für das ganze Areal der ehemaligen Hutier-Kaserne können diese Fremdleitungen jedoch wegen der notwendigen Versorgung vorhandener Gebäude nördlich und westlich des Plangebietes mit Löschwasser nicht stillgelegt werden.