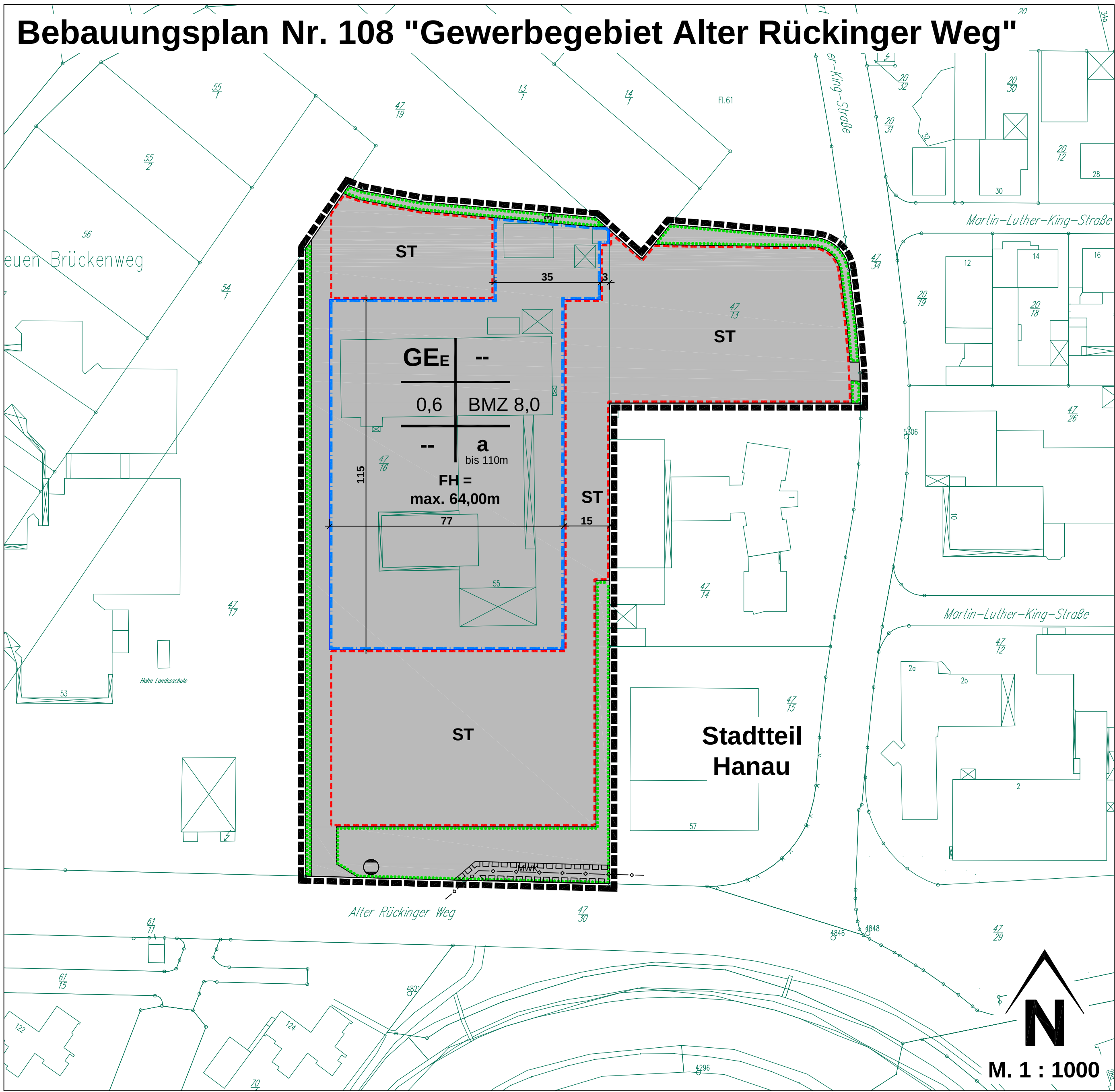


Bebauungsplan Nr. 108 "Gewerbegebiet Alter Rückinger Weg"



- 1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**  
§ 9 (1) BauGB
- 1.1 Art der baulichen Nutzung**  
§ 9 (1) Nr.1 BauGB
- Im Geltungsbereiches des Bebauungsplanes ist nach der Art der baulichen Nutzung das Eingeschränkte Gewerbegebiet (GEe) im Sinne vom § 8 BauNVO festgesetzt
- 1.2 Nutzungseinschränkung**  
§ 1 (5 und 9) BauNVO
- Im Eingeschränkten Gewerbegebiet (GEe) sind nicht zulässig:  
- Vergnügungstätten,  
- zentrenrelevanter Einzelhandel.
- Zulässiger nicht zentrenrelevanter Einzelhandel ist:  
- Autozubehör, -teile, -reifen  
- Badeeinrichtungen, Installationsmaterial und Sanitärerzeugnisse  
- Campingartikel  
- Baumarktartikel, Bauelemente, Baustoffe und Eisenwaren  
- Boote und Zubehör  
- Brennstoffe, Holz- und Holzmaterialien, Kohle und Mineralölzeugnisse  
- Farben, Lacke, Tapeten, Teppiche und Bodenbeläge  
- Gartenartikel, Gartenbedarf und Pflanzen  
- Getränkefachmärkte  
- Möbel und Küchen  
- Sportgeräte (Autotransportware)
- 1.3 Maß der baulichen Nutzung**  
§ 9 (1) Nr. 1 BauGB
- Im Geltungsbereiches des Bebauungsplanes ist als Maß der baulichen Nutzung eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 und eine Baumassenzahl (BMZ) von 8,0 gemäß § 17 (1) BauNVO als Höchstmaß festgesetzt.
- 1.4 Bauweise**  
§ 9 (1) Nr. 2 BauGB
- In der abweichenden Bauweise ( a ) gemäß § 22 Abs.4 BauNVO sind Gebäude bis zu einer Länge von 110,00m zulässig. Die Grenzabstände sind einzuhalten.
- 1.5 Geländeoberkante**  
§ 9 (3) BauGB
- Festgelegte Geländeoberkante ist die Oberkante der angrenzenden Straße (Gradientenhöhe), gemessen in der Grundstücksmitte. Bei mehreren angrenzenden Verkehrsflächen gilt die höher liegende.
- 1.6 Höhe baulicher Anlagen**  
§ 9 (2) BauGB und § 16 (2) Nr. 4 BauNVO
- Das Höchstmaß der Firsthöhe (FH) ist mit 64,00m festgesetzt.
- Die Höhenlage der baulichen Anlagen wird gemessen von Geländeoberkante (siehe Ziffer 1.5).
- 1.7 Führung von Versorgungsanlagen**  
§ 9 (1) Nr. 13 BauGB
- Alle Versorgungsleitungen (wie z. B. Telekommunikationsleitungen + Elektroleitungen bis einschließlich 20 kV- Leitungen usw.) sind unterirdisch zu verlegen.
- 1.8 Flächenversiegelung/ Versickerung von Niederschlagswasser**  
§ 9 (1) Nr. 14 BauGB
- In dem Gewerbegebiet ist ein Versiegelungsanteil von maximal 70% zulässig.
- 1.9 Flächen mit Bindungen für Bepflanzung und die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen.**  
§ 9 (1) Nr. 25b BauGB
- Auf den gekennzeichneten Flächen sind die bereits vorhandenen Bepflanzungen zu erhalten und gegebenenfalls durch Neupflanzungen mit einheimischen und standortgerechten Gehölzen der unter Ziffer 1.10 aufgeführten Artenliste zu ergänzen. Die Bepflanzungen sind dauerhaft zu unterhalten.
- 1.10 Artenliste**

|                            |                               |
|----------------------------|-------------------------------|
| <b>Bäume: STU 12/14 cm</b> | <b>Sträucher: H 80/100 cm</b> |
| Feldahorn                  | Kornelkirsche                 |
| Spitzahorn                 | Roter Hartriegel              |
| Bergahorn                  | Haselnuß                      |
| Hainbuche                  | Pfaffenhütchen                |
| *Säulenhainbuche           | Liguster                      |
| Winterlinde                | Heckenkirsche                 |
| Stieleiche                 | Quercus robur                 |
| *Säuleleiche               | Quercus robur "Fastigiata"    |
| Eberesche                  | Sorbus aucuparia              |
| Traubeneiche               | Quercus petraea               |
|                            | Schlehe                       |

\* Empfehlung für Straßenbäume mind. STU 20/25 cm

- 1.11 Erhaltung von Bäumen**  
§ 9 (1) Nr. 25b BauGB
- Laubbäume mit einem Stammumfang von mehr als 60 cm, 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 1.10 vorzunehmen.
- 1.12 Stellplätze**  
§ 9 (1) Nr. 4 BauGB
- Stellplätze sind auf den dafür gekennzeichneten Flächen und innerhalb der überbaubaren Fläche zulässig.
- 2. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**  
§ 9 (4) BauGB in Verb. mit § 81 HBO
- 2.1 Dachgestaltung**
- Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind die undurchsichtigen Flachdächer und flachgeneigte Dächer bis zu einer Dachneigung von 10°, ab einer Größe von 10m², flächendeckend extensiv zu begrünen. Der Schichtaufbau muss eine Mindeststärke von 8cm aufweisen. Ausnahmsweise sind auf bis zu 50% der Grundfläche andere Materialien zulässig, wenn dies für die Nutzung erneuerbarer Ressourcen (Sonnenlicht, Umgebungstemperatur ect.) erforderlich ist.
- 2.2 Einfriedungen**
- Einfriedungen sind als transparente Zäune aus Metall oder Holz bis zu einer max. Höhe von 2,0 m zulässig.
- 2.3 Werbeanlagen**
- Werbeanlagen mit wechselndem oder bewegtem Licht sind unzulässig.  
Es wird eine max. zulässige Höhe von 6,00 m festgesetzt.
- 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.
- 3.2** Das Plangebiet liegt in einem Bereich eines größeren Gräberfeldes unbekannter Ausdehnung der Urnenfeldkultur (1200-750 v. Chr.). Daher müssen vor jeglichen Erdarbeiten die Denkmalschutzbehörden beteiligt werden.
- 3.3** Zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Licht sind helle, weit reichende künstliche Lichtquellen (z. B. Sky-Baemer), Flacker- und Laserlicht, der Einsatz von Blitzlichtstroboskopen und Werbeanlagen mit wechselndem oder bewegtem Licht unzulässig. Beleuchtungskörper sollten ein in-sektenfreundliches UV-Armes Lichtspektrum ausstrahlen. Lampen sollten nicht direkt vor stark reflektierenden Fassaden und vor Fenstern schützenswerter Daueraufenthaltsräume nach DIN 4109 angebracht werden.

| RECHTSGRUNDLAGEN                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |  |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|
| <div>1. Baugesetzbuch (BauGB) in der Neufassung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316)</div> <div>2. §§ 1 bis 23 der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO) vom 23.01.1990, BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466).</div> <div>3. §§ 1 bis 3 der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Pläneninhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanZV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58).</div> <div>4. Hessische Bauordnung (HBO) vom 18.06.2002. (GVBl. I S. 274), zuletzt geändert durch Gesetz vom 28.09.2005 (GVBl. I S. 662).</div> <div>5. Hessische Gemeindeordnung (HGO) vom 25.02.1952 (GVBl. S. 11) in der Fassung vom 01.04.2005 (GVBl. 2005 I S. 142), zuletzt geändert durch Gesetz vom 17.10.2005 (GVBl. S. 674, 686).</div>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |  |
| VERFAHRENSVERMERKE                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |  |
| <div>KATASTERVERMERK</div> <div>Die Darstellungen der Grenzen und die Bezeichnungen der Flurstücke stimmen mit dem Nachweis des Liegenschaftskatasters mit Stand vom 20.06.2008 überein.</div>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |  |
| <div>gez. Gutberlet</div> <div>.....</div> <div>Hanau, den 10.06.2009</div> <div>Vermessungsdirektor</div>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |  |
| <div><b>1. Aufstellungsbeschluss</b></div> <div>Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Hanau hat am 18.08.2008 gem. § 2 (1) BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 108 „Gewerbegebiet Alter Rückinger Weg“ nach § 13 a BauGB beschlossen. Die Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte am 23.08.2008.</div> <div><b>2. Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung</b></div> <div>Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (1) BauG erfolgte in der Zeit vom 01.09.2008, bis einschließlich 15.09.2008.</div> <div><b>2. Auslegung</b></div> <div>Die Auslegung des Bebauungsplanentwurfes einschließlich Begründung erfolgte in der Zeit vom 19.11.2008, bis einschließlich 19.12.2008.</div> <div>Ort und Dauer der Auslegung wurden am 11.11.2008 ortsüblich bekannt gemacht mit dem Hinweis, dass Äußerungen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können.</div> <div>Die Behördenbeteiligung gem. § 4 (2) BauGB erfolgte in der Zeit vom 19.11.2008, bis einschließlich 19.12.2008.</div> <div><b>3. Satzungsbeschluss</b></div> <div>Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Hanau hat am 08.06.2009 den Bebauungsplan Nr. 108 „Gewerbegebiet Alter Rückinger Weg“ gem. § 5 der Gemeindeordnung und gem. § 10 BauGB als SATZUNG beschlossen.</div> <div>Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Hanau hat am 08.06.2009 die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan Nr. 108 „Gewerbegebiet Alter Rückinger Weg“ gem. § 5 der Hessischen Gemeindeordnung als Satzung beschlossen.</div> |  |
| <div>gez. Weicker</div> <div>.....</div> <div>Hanau, den 16.06.2009</div> <div>Baudirektor</div>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |  |
| Die ordnungsgemäße Durchführung der oben genannten Verfahrensschritte wird hiermit bestätigt.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |  |
| <div>gez. Kaminsky</div> <div>.....</div> <div>Hanau, den 18.06.2009</div> <div>Oberbürgermeister</div>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |  |
| <div>Ausgefertigt</div> <div>am: 22.07.2009</div>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |  |
| <div>gez. Kaminsky</div> <div>.....</div> <div>Hanau, den 22.07.2009</div> <div>Oberbürgermeister</div>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |  |
| <div>Der Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften wurden ortsüblich bekannt gemacht am: 04.09.2009</div> <div>und werden damit rechtskräftig.</div>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |  |
| <div>gez. Weicker</div> <div>.....</div> <div>Hanau, den 04.09.2009</div> <div>Baudirektor</div>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |  |
| Dieser Bebauungsplan wurde im Auftrag der Stadt Hanau durch die Planungsgruppe Thomas Egel erarbeitet.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |  |
| Langenselbold, den 17.03.2009                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |  |

. Ausfertigung

Bebauungsplan Nr. 108

(gemäß § 13a BauGB) und örtliche Bauvorschriften

"Gewerbegebiet Alter Rückinger Weg"

Stadt Hanau

Stadtteil Hanau

PLANUNGSGRUPPE

THOMAS EGEL

ARCHITEKTURBÜRO FÜR STADTEBAU UND LANDSCHAFTSPLANUNG

CARL-FRIEDRICH-BENZ-STRASSE 10

63505 LANGENSELBOLD

PHONE: 0 61 84 / 93 43 77 FAX: 0 61 84 / 93 43 78

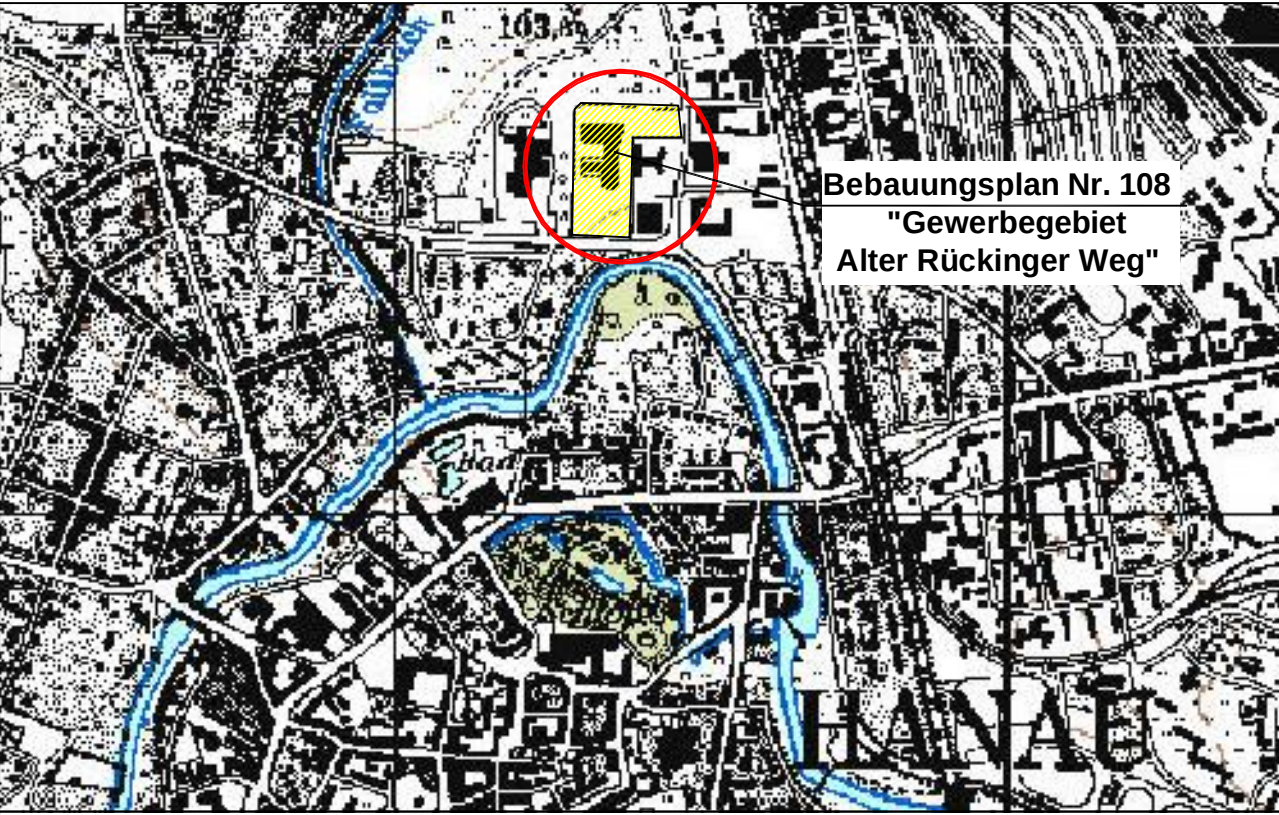
e-Mail: Planungsgruppe-EGEL@t-online.de

www.Planungsgruppe-EGEL.de

TE

M. 1:1000

|             |                 |                |              |
|-------------|-----------------|----------------|--------------|
| Projekt Nr. | Verfahrensstand | Entwickelt     | Egel         |
| 08034 - 00  | Satzung         | Bearbeitet     | Egentermeier |
|             |                 | Geprüft        | Egel         |
|             |                 | Fertiggestellt | 17.03.2009   |



Übersichtskarte

Planzeichen für Bauleitpläne gemäß Planzeichenverordnung PlanZV 90

1. Füllschema der Nutzungsschablone

|                           |               |
|---------------------------|---------------|
| Art der baulichen Nutzung | --            |
| Grundflächenzahl          | Baumassenzahl |
| --                        | Bauweise      |
| Firsthöhe                 |               |

2. Art der baulichen Nutzung § 9 (1) Nr. 1 BauGB

GEe Eingeschränktes Gewerbegebiet im Sinne von § 8 BauNVO

3. Maß der baulichen Nutzung § 9 (1) Nr. 1 BauGB

|                   |                                                                        |
|-------------------|------------------------------------------------------------------------|
| 0,6               | Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstmaß §§ 17 und 19 BauNVO               |
| BMZ 8,0           | Baumassenzahl (BMZ) als Höchstmaß §§ 17 und 19 BauNVO                  |
| FH = max. 64,00 m | maximale Firsthöhe (FH) als Höchstmaß über öffentlicher Verkehrsfläche |

4. Bauweise, Baugrenzen § 9 (1) Nr. 2 BauGB

|       |                                      |
|-------|--------------------------------------|
| a     | Abweichende Bauweise § 22 (4) BauNVO |
| — — — | Baugrenze § 23 (3) BauNVO            |

5. Flächen für Versorgungsanlagen § 9 (1) Nr. 12 BauGB

|   |                                            |
|---|--------------------------------------------|
| ○ | Standorthinweis : Gas (Gasübergabestation) |
|---|--------------------------------------------|

6. Hauptversorgungsleitungen § 9 (1) Nr. 13 BauGB

|   |                                           |
|---|-------------------------------------------|
| — | unterirdisch, Abwasser - Mischwasserkanal |
|---|-------------------------------------------|

7. Überbaubare Grundstücksflächen § 9 (1) Nr. 2 BauGB

|   |                                         |
|---|-----------------------------------------|
| — | Überbaubare Grundstücksflächen          |
| — | nicht überbaubare Grundstücksflächen    |
| — | Pflanzgebot gemäß § 9 (1) Nr. 25b BauGB |

8. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft § 9 (1) Nr. 20, 25 BauGB

|   |                                                                                                                                                        |
|---|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| — | Umgrenzung von Flächen mit Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen § 9 (1) Nr. 25b BauGB |
|---|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

9. Sonstige Festsetzungen

|   |                                                                                                       |
|---|-------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| — | Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes § 9 (7) BauGB                             |
| — | mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastene Flächen § 9 (1) Nr.21 BauGB zu Gunsten der Stadt Hanau |
| — | Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen § 9 (1) Nr.4 BauGB                                            |
| — | Zweckbestimmung : Stellplätze                                                                         |

10. Sonstige Planzeichen

|   |                               |
|---|-------------------------------|
| — | vorhandene Grundstücksgrenzen |
| — | Maßlinie / Maßzahl            |