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 Nutzungeinschränkung

§ 1 (5 und 9) BauNVO

Im Eingeschränkten Gewerbegebiet (GEE) sind nicht zulässig:

- Vergnügungsstätten,
- 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 Mineralölerzeugnisse
- 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

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

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, weitreichende künstliche Lichtquellen (z. B. Sky-Baemer), 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.