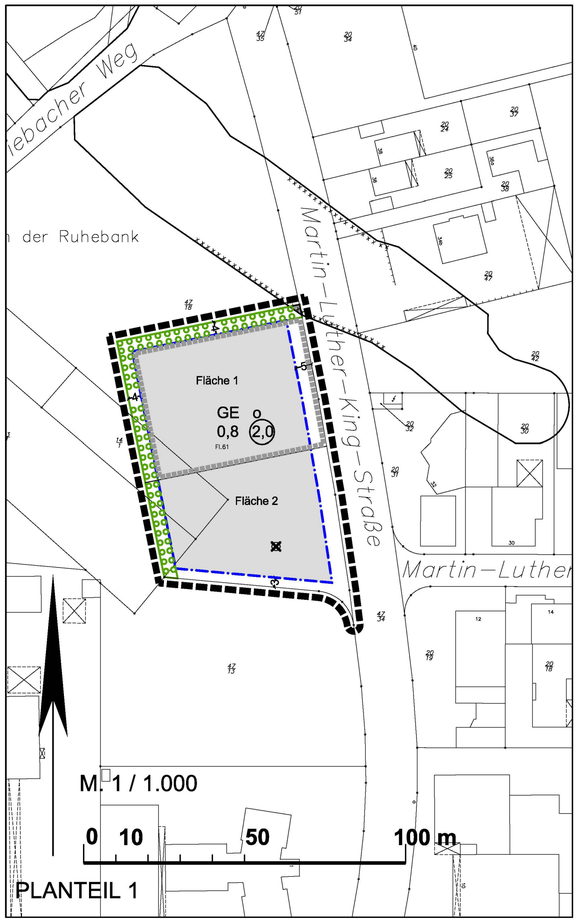
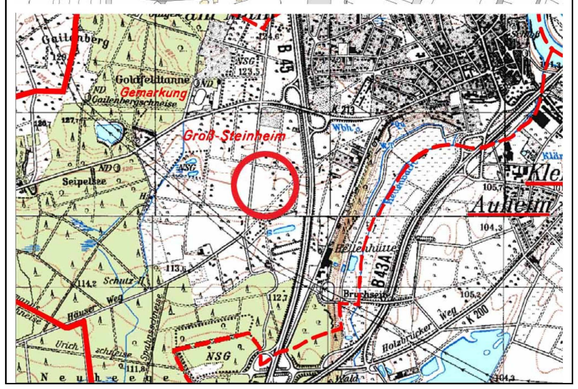


PLANTEIL 1

PLANTEIL 2

Kompensationsmaßnahme: Gemarkung Groß-Steinheim, Flurstück 33, Flur 8



PLANZEICHEN für Bauleitpläne gem. PlanzV 90

1. Art der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

GE Gewerbegebiet § 8 BauNVO

2. Maß der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

(2,0) Geschossflächenzahl als Höchstgrenze § 17 und 20 BauNVO

0,8 Grundflächenzahl als Höchstgrenze § 17 und 20 BauNVO

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

o offene Bauweise § 22 BauNVO

Baugrenze § 23 BauNVO

überbaubare Grundstücksfläche

nicht überbaubare Grundstücksfläche

4. Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB

5. Sonstige Planzeichen

vorhandene Bebauung

vorhandene Flurstücksgrenze

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans § 9 Abs. 7 BauGB

Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (§ 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB) - s. Allgemeine Hinweise 2 - Altlasten

Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkung erforderlich sind (§ 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB) - s. Allgemeine Hinweise 2 - Altlasten / Gutachten vom 10.9.2010

punktuelle Altlast (Messpunkt S 7 der Boden- und Bodenluftuntersuchung) - s. Allgemeine Hinweise 2 - Altlasten / Gutachten vom 5.8.2009

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN § 9 BauGB

1. **Art und Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
1.1 Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist als Art der Nutzung Gewerbegebiet (GE) gemäß § 8 BauNVO festgesetzt.

1.2 Die Zulässigkeit der gem. § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO allgemein zulässigen Einzelhandelsbetriebe wird auf Betriebe mit nicht zentrenrelevantem Sortiment gem. "Hanauer Liste" beschränkt. Zulässig sind demnach folgende Sortimente: 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 (Autotransportwaren) (§ 1 Abs. 5 BauNVO).

1.3 Die gem. § 8 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen - Tankstellen - sind nicht zulässig (§ 1 Abs. 5 BauNVO).

1.4 Die gem. § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter sind allgemein zulässig (§ 1 Abs. 6 BauNVO).

1.5 Die gem. § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen - Vergnügungsstätten - sind nicht zulässig (§ 1 Abs. 6 BauNVO).

2. **Höhenlage, Höhe baulicher Anlagen** (§ 9 Abs. 3 BauGB i.V. mit § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)
Die Höhe der baulichen Anlagen einschließlich aller Dachaufbauten und technischen Gebäudeteile (Treppen, Aufzüge, Klimaanlagen etc.) darf 12 m nicht überschreiten. Bezugspunkt für die Festsetzung der Höhe baulicher Anlagen ist die Oberkante der angrenzenden Straße, gemessen in der Grundstücksmitte.

3. **Ein- und Ausfahrten** (§ 9 Abs. 1 Nr.4 BauGB)
Pro Baugrundstück ist eine Zufahrt von der Martin-Luther-King-Straße zulässig. Nicht zulässig ist die direkte Erschließung von Stellplätzen von der Martin-Luther-King-Straße.

4. **Führung von Versorgungsanlagen und Leitungen, Rechte der Versorgungsträger** (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 bzw. Nr. 21 BauGB)
Alle Versorgungsleitungen (z.B. Telekommunikation, elektrische Leitungen unter 20 kV) sind unterirdisch zu verlegen.

B Planungsrechtliche Festsetzungen aufgrund der Landschaftsplanung

1. **Pflanz- und Erhaltungsmaßnahmen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a+b BauGB)
Im gesamten Plangebiet sind nicht überbaute und nicht für Erschließungszwecke, Stellplätze und Lagerflächen benötigte Grundstücksflächen zu begrünen. Für die Pflanzung von Einzelbäumen sind standortgerechte heimische Laubbäume gem. Artenliste zu pflanzen und zu unterhalten. Vorhandene Gehölze sind hierbei zu erhalten und in die Begrünung zu integrieren.

2. **Randeingrünung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a+b BauGB)
Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen, die zeichnerisch in einer Breite von 4 m zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern festgesetzt sind, sind mit heimischen Laubbäumen und Laubsträuchern gem. Artenliste 2-3-reihig zu bepflanzen und zu unterhalten. Vorhandene Gehölze sind zu erhalten und in den Pflanzstreifen zu integrieren.

3. **Baumpflanzungen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
An den straßenseitigen Grundstücksgrenzen ist alle 15 m ein Laubbaum der folgenden Arten zu pflanzen: Linde (Tilia cordata), Säulen-Hainbuche (Carpinus betulus "Fastigiata") oder Säulen-Eiche (Quercus robur "Fastigiata)

C Festsetzungen nach Landesrecht § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 81 HBO

1. **Stellplätze**
Stellplätze sind aus wasserdurchlässigen Belägen, z.B. Splittfugenpflaster, herzustellen.

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

3. **Werbeanlagen**
Werbeanlagen mit wechselndem oder bewegtem Licht sind unzulässig. Es wird eine maximal zulässige Höhe von 6,0 m festgesetzt. Bei Werbeanlagen unmittelbar am Gebäude, die sich diesem im Erscheinungsbild deutlich unterordnen, ist eine Höhe von 12 m zulässig.

4. **Regenwasserrückhaltung** auf den Grundstücken (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 42 Abs. 3 HWG)
Das anfallende Abwasser ist in das öffentliche Kanalnetz in der Martin-Luther-King-Straße einzuleiten. Die Einleitestellen, Einleitermengen, Rückhaltevolumen und Drosselabgaben sind mit dem Eigenbetrieb Hanau Verkehr und Entsorgung abzustimmen.

Zur Entlastung des öffentlichen Kanalnetzes ist, bezogen auf das jeweilige Grundstück, ein Versiegelungsgrad von max. 50% einzuhalten; der Oberflächenabfluss darf somit maximal 0,01 l/(s x qm) betragen. Darüber hinausgehende Regenwassermengen sind rückzuhalten oder durch Regenwassernutzung zu verwerten. Bei einem planungsrechtlich zulässigen höheren Flächenversiegelungsgrad ist ein hydraulischer Nachweis über die Regenrückhaltung zu erbringen. Andere Festsetzungen bleiben davon unberührt.

D Planteil 2 - Zuordnungsfestsetzung

Die im Planteil 2 gekennzeichnete Fläche ist ein Teilbereich des Flurstücks 33 Flur 8 in der Gemarkung Groß-Steinheim. Die Teilfläche hat eine Größe von 3.370 qm und steht dem Hanauer Ökokonto zur Verfügung.

Die nicht durch Maßnahmen im Planteil 1 ausgleichbaren Eingriffe werden durch Zuordnung zu der Fläche im Planteil 2 ausgeglichen. (§ 9 Abs. 1a BauGB)

E Allgemeine Hinweise

1. **Bodendenkmäler**
Bei Erdarbeiten können jederzeit Bodendenkmäler wie Mauern und andere Funde, z.B. Scherben, Steingeräte und Skelettreste, entdeckt werden. Diese sind entsprechend Denkmalschutzgesetz unverzüglich den zuständigen Behörden (Landesamt für Denkmalpflege Hessen - Abteilung Archäologische Denkmalpflege, Untere Denkmalschutzbehörde, Stadt) anzuzeigen.

2. **Altlasten**
Werden bei Erdbauarbeiten Bodenverunreinigungen oder sonstige Auffälligkeiten festgestellt, ist umgehend der Fachbereich Bauaufsicht, Denkmal- und Umweltschutz der Stadt Hanau zu informieren. Die weitere Vorgehensweise ist dann abzustimmen. Sämtliche Erdbauarbeiten sind gutachterlich zu begleiten und zu dokumentieren. Die Dokumentationen sind dem Fachbereich Bauaufsicht, Denkmal- und Umweltschutz der Stadt Hanau vorzulegen.

Besondere Hinweise betreffen die beiden in der Zeichnung gekennzeichneten Flächen.
Fläche 1: Bei der in der Planzeichnung nachrichtlich übernommenen Altablagerung handelt es sich um eine ehemalige Hausmülldeponie, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind. Der nördliche Teil des Geltungsbereichs wird durch das Deponiegas Kohlendioxid in der Bodenluft beeinträchtigt. Die Ergebnisse der Gutachten des Büros für Altlasten und Umweltgeologie Dr. Frank vom 5.8.2009 und vom 10.9.2010 sind bei einer Bebauung zu berücksichtigen. Die im Gutachten ausgeführten baulichen Anforderungen zur Vermeidung des Eindringens von Kohlendioxid in Gebäude sind umzusetzen.
Fläche 2: Bei der im Süden Geltungsbereich gekennzeichneten Fläche handelt es sich um eine punktuelle Bodenverunreinigung mit Mineralöl, die im Zuge einer Bebauung zu beseitigen ist. Die Ergebnisse des Gutachtens des Büros für Altlasten- und Umweltgeologie Dr. Frank vom 5.8.2009 sind zu berücksichtigen.

3. **Solaranlagen / Energienutzung**
Im gesamten Plangebiet ist die Errichtung von Solaranlagen erwünscht. Konzeptionell sollten bauliche Anlagen dem Ziel der effizienten Energienutzung verpflichtet sein.

4. **Dachflächenbegrünung**
Die Dachflächen von Flachdächern und flach geneigten Dächern sollten aus ökologischen Gründen als dauerhaft begrünte Dächer ausgeführt werden.

5. **Grundwasser**
Im Plangebiet sind die Grundwasserstände zu beachten, ggf. sind entsprechende bauliche Maßnahmen erforderlich. Bei evtl. erforderlichen Grundwasserabsenkungen ist eine wasserrechtliche Erlaubnis einzuholen. Eine Grundwassernutzung ist aufgrund der Altlastensituation nicht möglich.

6. **Löschwasser**
Zur Sicherstellung des Löschwasserbedarfs wird die Bereitstellung der erforderlichen Löschwassermenge gem. Verordnung sowie nach dem DVGW - Arbeitsblatt gefordert. Es wird darauf hingewiesen, dass aus dem öffentlichen Leitungsnetz eine Löschwassermenge von 1.600 l/min. (96 cbm / Stunde) zur Verfügung gestellt werden kann. Eine darüber hinausgehende Löschwasserversorgung ist durch geeignete Maßnahmen - wie z.B. drucklose Vorratsbehälter - im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens nachzuweisen. Für den Einbau von Hydranten sind die Hydrantenrichtlinien einzuhalten. Die Zufahrten sind nach HBO entsprechend herzurichten.

6. **Richtfunktrasse**
Auf die vom Alten Rückinger Weg 55 ausgehende, das Plangebiet tangierende Richtfunktrasse wird hingewiesen. Von einer Beeinträchtigung ist aufgrund der geringen zulässigen Gebäudehöhen (max. 12 m) nicht auszugehen.

F Artenliste

Bei der Gestaltung und Bepflanzung der Freiflächen sind vorrangig einheimische und standortgerechte Gehölze zu verwenden.
Laubbäume (Stammumfang 12/14 cm): Acer platanoides (Spitzahorn), Acer pseudoplatanus (Bergahorn), Betula pendula (Sandbirke), Fagus sylvaticus (Rotbuche), Fraxinus exelsior (Esche), Quercus petraea (Traubeneiche), Quercus robur (Stieleiche), Prunus avium (Vogelkirsche), Tilia cordata (Linde)
Kleine Laubbäume / Sträucher: Acer campestre (Feldahorn), Amelanchier ovalis (Felsenbirne), Carpinus betulus (Hainbuche), Cornus sanguinea (Hartriegel), Cornus mas (Kornelkirsche), Corylus avellana (Waldhasel), Crataegus monogyna (Weissdorn), Lonicera xylosteum (Rote Heckenkirsche), Rhamnus catharticus (Kreuzdorn), Rosa canina (Hundsrose), Sambucus nigra (Holunder), Sorbus aucuparia (Vogelbeere), Viburnum opulus (Schneeball).
Rank- und Kletterpflanzen: Clematis vitalba (Waldrebe), Hedera helix (Efeu), Humulus lupulus (Hopfen), Lonicera caprifolium (Jelängerjelieber), Lonicera heckrotii (Duft Geissblatt), Parthenocissus quinquefolia (Wilder Wein), Wisteria sinensis (Blauregen)
Schnitthecke: Acer campestre (Feldahorn), Carpinus betulus (Hainbuche), Ligustrum vulgare (Liguster)

ANLAGE - Hanauer Liste

Tab. 10: Hanauer Liste zur Zentrenrelevanz von Sortimenten

Zentrenrelevante Sortimente I
Antiquitäten u. Kunstgegenstände
Baby- u. Kinderartikel
Bastelartikel
Briefmarken
Brillen u. –zubehör, optische Erzeugnisse
Bücher, Zeitungen u. Zeitschriften
Büromaschinen, Büroeinrichtung (ohne Büromöbel), Organisationsmittel u. Personalcomputer
Elektrogeräte („weiße Ware"), Nähmaschinen u. Leuchten
Fahrräder
Feinmechanische Erzeugnisse
Foto u. Fotozubehör
Glas, Porzellan, Keramik, Geschenkartikel, Devotionalien u. Silberwaren
Jagd- u. Angelbedarf
Lederwaren, Kürschnerwaren u. Galanteriewaren
Musikinstrumente u. Musikalien
Oberbekleidung, Wäsche, Strümpfe, sonstige Bekleidung, Haus- u. Heimtextilien (ohne Teppiche und Bodenbeläge), Stoffe, Kurzwaren u. Handarbeitsbedarf
Papierwaren, Bürobedarf, Schreibwaren u. Schulbedarf
Schuhe
Spielwaren
Sportartikel
Uhren u. Schmuck
Unterhaltungselektronik („braune Ware")
Wasch- u. Putzmittel
Zooartikel, Tiere, Tiernahrung- u. –pflegemittel
nahversorgungsrelevante Sortimente
Arzneimittel, orthopädische u. medizinische Produkte
Blumen
Drogeriewaren, Parfüm u. Kosmetika
Lebensmittel: Nahrungs- und Genussmittel, Reformwaren u. Naturkost

Quelle: Institut Wohnen und Umwelt (IWU) 1998, CIMA GmbH 2005/2008
Bearbeitung: CIMA GmbH 2008

Nicht zentrenrelevante Sortimente
Autozubehör, -teile, -reifen
Badeeinrichtungen, Installationsmaterial u. Sanitärerzeugnisse
Campingartikel
Baumarktartikel, Bauelemente, Baustoffe u. Eisenwaren
Boote u. Zubehör
Brennstoffe, Holz- u. Holzmaterialien, Kohle u. Mineraldlerzeugnisse
Farben, Lacke, Tapeten, Teppiche u. Bodenbeläge
Gartenartikel, Gartenbedarf u. Pflanzen
Getränke-Fachmärkte
Möbel u. Küchen
Sportgeräte (Autotransportwaren)

Hanau
Brüder Grimm-Stadt

Bebauungsplan Nr. **109**
"Gewerbegebiet Martin-Luther-King-Straße"

RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I, S. 2414) zuletzt geändert durch Gesetz vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), in Verbindung mit der Baunutzungsverordnung i.d.F. vom 23.01.1990 (BGBl. I, 132) zuletzt geändert durch das Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I, 466), der Planzeichenverordnung vom 18.12.1990 (BGBl. I, 58), sowie der Hessischen Bauordnung (HBO) in der Fassung vom 18.06.2002 (GVBl. I, S. 274), zuletzt geändert durch Gesetz vom 25.11.2010 (GVBl. I, S. 429).

KATASTERVERMERK

Die Darstellungen der Grenzen und die Bezeichnungen der Flurstücke stimmen mit dem Nachweis des Liegenschaftskatasters mit Stand vom ..... überein.

Hanau, den ....
Vermessungsdirektor

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufstellungsbeschluss
Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Hanau hat am 02.02.2009 gem. § 2 (1) BauGB die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen und am 14.02.2009 ortsüblich bekannt gemacht.

2. Frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung
Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB erfolgte in der Zeit vom 23.02.2009 bis einschließlich 06.03.2009. Die frühzeitige Behördenbeteiligung gem. § 4 (1) BauGB erfolgte durch Anschreiben vom 19.02.2009 und mit Fristsetzung bis einschließlich 23.03.2009.

3. Auslegungsbeschluss
Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurde gemäß § 3 (2) BauGB am ..... ortsüblich bekannt gemacht, mit dem Hinweis, dass Äußerungen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können.

Die Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gem. § 3 (2) und § 4 (2) BauGB erfolgte in der Zeit vom 19.10.2009 bis einschließlich 20.11.2009.

4. Beschluss
Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Hanau hat den Bebauungsplan nach Prüfung der fristgemäß vorgebrachten Äußerungen in ihrer Sitzung am ..... gem. § 10 BauGB als Satzung beschlossen.
Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Hanau hat die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan gem. § 5 der HGO am ..... als Satzung beschlossen.

Hanau, den ....
Baudirektor

Die ordnungsgemäße Durchführung der oben genannten Verfahrensschritte wird hiermit bestätigt.

Hanau, den ....
Oberbürgermeister

Ausgefertigt am .....

Hanau, den ....
Oberbürgermeister

Der Beschluss des Bebauungsplanes nach § 10 Abs. 1 BauGB und der Beschluss der örtlichen Bauvorschriften wurden am ..... im Hanauer Anzeiger öffentlich bekannt gemacht.

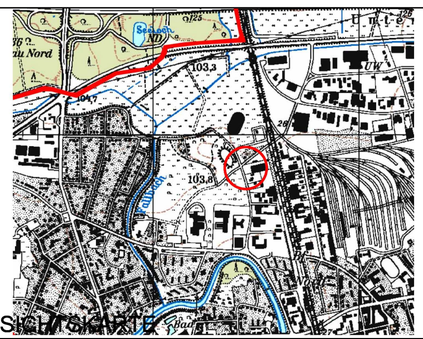
Hanau, den ....
Baudirektor

Die öffentliche Auslegung des Beschlusses des Bebauungsplanes und des Beschlusses der örtlichen Bauvorschriften erfolgte aufgrund der Bekanntmachung vom ..... in der Zeit vom ..... bis ..... im Technischen Rathaus, Hessen-Homburg-Platz 7, Stadtplanungsamt, Zimmer 2.15.

Der Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften wurden damit rechtskräftig am: .....

Hanau, den ....
Baudirektor

Teil B
Stadt Hanau
Bebauungsplan Nr. 109
"Gewerbegebiet Martin-Luther-King-Straße"



ÜBERSICHTSKARTE

Büro Dr. THOMAS
Stadtplaner + Architekt AKH
Ritterstr. 8, 61118 Bad Vilbel
TEL.: 06101/582106
FAX: 06101/582108
Mail: info@buerothomas.com
www.buerothomas.com

mit

Büro Dipl.-Geogr. Gabriele DITTER
Landschafts- und Gewässerökologie
Karl-Marx-Straße 5, 63526 Erlensee
Tel. 06183 73551
Fax 06183 73571
gabriele.ditter@iplan.de
www .iplan.de

PLANUNGSSTAND: Dezember 2010