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 gern. § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO allgemein zulässigen Einzelhandelsbetriebe wird auf Betriebe mit nicht zentrenrelevantem Sortiment gern. "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, Getränkemärkte, Möbel und Küchen, Sportgeräte (Autotransportwaren)(§ 1 Abs. 5 BauNVO).

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

1.4 Die gern. § 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 gern. § 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, Klimaanlage 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 gern. 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 gern. 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, Einleitemengen, 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 $0,01 \text{ l}/(\text{s} \times \text{qm})$ betragen. Darüberhinausgehende 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 gern. 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 darüberhinausgehende 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 excelsior* (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* (Jelängerjelier), *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- und 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. Putzartikel   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. Sanitärserzeugnisse

Campingartikel

Baumarktartikel, Bauelemente, Baustoffe u. Eisenwaren

Boote u. Zubehör

Brennstoffe, Holz- u. Holzmaterialien, Kohle u. Mineralölerzeugnisse

Farben, Lacke, Tapeten, Teppiche u. Bodenbeläge

Gartenartikel, Gartenbedarf u. Pflanzen

Getränke-Fachmarkt

Möbel u. Küchen

Sportgeräte (Autotransportwaren)