

Hinweis:

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

Im Zweifelsfall sind die textlichen Festsetzungen auf dem Plan maßgeblich.

Bebauungsplan Nr. 1104 „Wolfgang-Kaserne“

Textliche Festsetzungen, Kennzeichnungen, Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise

A. Bauplanungsrecht

A 1 Textliche Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung

1. Im Gewerbegebiet sind Einzelhandelsbetriebe, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Tankstellen sowie Anlagen für sportliche Zwecke nicht zulässig. Schank- und Speisewirtschaften können nur ausnahmsweise zugelassen werden.
(Rechtsgrundlage § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 5 und Abs. 8 BauNVO)
2. Im Gewerbegebiet sind die nach § 8 Abs. 3 der Baunutzungsverordnung ausnahmsweise zulässigen Nutzungen ausgeschlossen.
(Rechtsgrundlage § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO)
3. In den Industriegebieten sind Einzelhandelsbetriebe, Betriebe des Beherbergungsgewerbes sowie Tankstellen nicht zulässig.
(Rechtsgrundlage § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 5 und Abs. 8 BauNVO)
4. In den Industriegebieten sind nach § 9 Abs. 3 der Baunutzungsverordnung ausnahmsweise zulässigen Nutzungen ausgeschlossen.
(Rechtsgrundlage § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung, Bauweise:

5. Die festgesetzte Obergrenze für die zulässige Höhe baulicher Anlagen gilt nicht für technische Aufbauten wie Schornsteine und Lüftungsanlagen. Die betreffenden technischen Aufbauten dürfen je Gebäude zusammengekommen nicht mehr als 10% der jeweiligen Grundfläche einnehmen.
(Rechtsgrundlage § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 4 BauNVO)
6. Für die Gewerbegebiete und die Industriegebiete wird als abweichende Bauweise festgesetzt: Der Grenzabstand ist einzuhalten. Gebäudelängen von über 50 m sind zulässig.
(Rechtsgrundlage § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m § 22 Abs. 4 BauNVO).
7. Abweichend von der festgesetzten maximal zulässigen Bauhöhe gilt für bauliche Anlagen innerhalb des Baufensters mit der Bezeichnung G eine zulässige Gebäudehöhe von maximal 25 m.

(Rechtsgrundlage § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB).

8. Innerhalb der Baufenster G und H gilt die Zulässigkeit der baulichen Nutzung nur für die bestehenden Gebäude (Wasserturm, Wache). Bei einem Abriss dieser Gebäude ist eine erneute bauliche Nutzung auf diesen Flächen nicht zulässig.
(Rechtsgrundlage § 9 Abs. 1 Nr. 1 und Nr. 2 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 2 BauGB)

Verkehrsflächen

9. Für die Verkehrsfläche 'Planstraße 2' gilt bis zur Schaffung von Baurecht auf einer außerhalb des Geltungsbereichs gelegenen, ausschließlich durch die Planstraße 2 erschlossenen Fläche als zulässige Art der Nutzung: Öffentliche Grünfläche.
(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 11 i.V.m. § 9 Abs. 2 BauGB)

Nebenanlagen und Stellplätze

10. Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind außerhalb der festgesetzten Fläche für Stellplätze Garagen und Stellplätze unzulässig.
(Rechtsgrundlage § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m § 23 Abs. 5 BauNVO).

11. Innerhalb der Fläche für Stellplätze sind auch Nebenanlagen i.S.v. § 14 der Baunutzungsverordnung zulässig.
(Rechtsgrundlage § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m § 23 Abs. 5 BauNVO).

Waldflächen

12. Die im Plangebiet festgesetzten Waldflächen sind in ihren Grenzen und ihrem Bestand zu erhalten sowie dauerhaft und nachhaltig als Laubwald mit mehrstufigem Waldmantel zu bewirtschaften. Waldfremde Nutzungen, wie das Abstellen von Kfz oder die Lagerung von Materialien sind unzulässig.
(Rechtsgrundlage § 9 Abs. 1 Nr. 18 b BauGB).

Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

13. Innerhalb der Fläche für Wald - Fläche A - ist die Anlage einer maximal 6,50 m breiten Betriebsstraße zulässig, die die Geltungsbereichsgrenze zwischen den Punkten B, C einerseits mit der Linie zwischen den Punkten D, E, F andererseits verbindet. Innerhalb der Straße dürfen technische Medien verlegt werden.
(Rechtsgrundlage § 9 Abs. 1 Nr. 18 b BauGB)

14. Die Fläche J ist mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der zuständigen Erschließungs- und Versorgungsträger zu belasten.
(Rechtsgrundlage § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

15. Innerhalb der Fläche für Stellplätze ist zwischen der Planstraße 3 und dem Flurstück 114/11 ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht mit einer nutzbaren Breite von mindestens 4.00 m zugunsten des Eigentümers und Nutzers des Flurstücks 114/11 einzuräumen.

(Rechtsgrundlage § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Immissionsschutz/ Seveso-Thematik

16. Im Gewerbegebiet sind Anlagen, die einen Betriebsbereich i.S.v. § 3 Abs. 5a BImSchG bilden oder Teil eines solchen Betriebsbereichs wären, ausgeschlossen.
(Rechtsgrundlage § 9 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 9 BauNVO)

17. In den Industriegebieten sind alle Anlagen ausgeschlossen, die einen Betriebsbereich i.S.v. § 3 Abs. 5a BImSchG bilden oder Teil eines solchen Betriebsbereichs wären und die aufgrund der dort vorhandenen Stoffe den Klassen II bis IV des Leitfadens "Empfehlungen für Abstände zwischen Betriebsbereichen nach der Störfallverordnung und schutzbedürftigen Gebieten im Rahmen der Bauleitplanung - Umsetzung des § 50 BImSchG" der Kommission für Anlagensicherheit (Fassung November 2010) zuzuordnen sind. Entsprechendes gilt für Anlagen, die aufgrund des Gefahrenindex der dort vorhandenen Stoffe den Abstandsklassen II bis IV zuzuordnen sind. Ausnahmsweise können solche Anlagen zugelassen werden, wenn aufgrund baulicher oder technischer Maßnahmen ein geringerer Abstand zu schutzbedürftigen Gebieten ausreichend ist.
(Rechtsgrundlage § 9 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 9 BauNVO)

Grünfestsetzungen

18. Auf den Baugebieten ist pro 500 m² Grundstücksfläche mindestens ein großkroniger Laubbaum zu pflanzen und zu erhalten. Die gem. § 5 Abs. 3 der Stellplatzsatzung der Stadt Hanau zu pflanzenden Bäume können hierauf nicht angerechnet werden.

(Rechtsgrundlage § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

19. In der Planstraße 1 sind beidseitig je 100 lfd. Meter mindestens 5 großkronige Laubbäume zu pflanzen und zu erhalten.

(Rechtsgrundlage § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

20. In der Planstraße 2 sind einseitig je 100 lfd. Meter mindestens 5 großkronige Laubbäume zu pflanzen und zu erhalten.

(Rechtsgrundlage § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

Schallemissionen

21. Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche die in der nachfolgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente L_{EK} nach DIN 45.691 weder tags (06.00 - 22.00 Uhr) noch nachts (22.00 - 6.00 Uhr) überschreiten. Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN 45.691 vom Dezember 2006, Abschnitt 5.

Emissionskontingente nach DIN 45.691

Teilfläche	Emissionen	
	$L_{EK \text{ tags}}$ in dB (A) / m ²	$L_{EK \text{ nachts}}$ in dB (A) / m ²
GE 1	57	42
GE 2	57	42
GE 3	55	40
GI 1	60	45
GI 2	59	44
GI 3	61	46

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO)

Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden Natur und Landschaft

22. Innerhalb der festgesetzten Waldflächen sind Habitatbäume (Altbäume mit Höhlen oder hohem Totholzanteil) soweit wie möglich zu sichern und durch geeignete Schutzmaßnahmen erhalten.

(Rechtsgrundlage § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Versickerung von Niederschlagswasser

23. Soweit dem weder wasserrechtliche oder sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Bedenken entgegenstehen ist das Niederschlagswasser ortsnah zu versickern oder zu verrieseln, oder, falls eine Versickerung oder Verrieselung nicht möglich ist, direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer einzuleiten.

(Rechtsgrundlage § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

Pflanzliste zur textlichen Festsetzungen Nr. 18

Zur Anpflanzung sind Bäume aus folgender Artenliste zu verwenden:

Großkronige Laubbäume (Hochstämme, Stammumfang mind. 18 cm)

Acer platanoides (Spitz-Ahorn)
Acer pseudoplatanus (Bergahorn)
Aesculus x carnea (Rotblühende Rosskastanie)
Castanea sativa (Ess-Kastanie)
Platanus x acerifolia (Platane)
Quercus robur (Stieleiche)
Robinia pseudoacacia Semperflorens (Robinie)
Tilia cordata (Winterlinde)
Tilia x intermedia 'Pallida' (Kaiserlinde)
Ulmus-Hybrid 'Regal' (Resistente Ulme)

Die aufgeführten Baumarten sind standortgerecht bzw. bioökologisch gut eingebunden, stadtklimaverträglich, relativ krankheitsresistent sowie optisch attraktiv.

A II Kennzeichnungen (Rechtsgrundlage § 9 Abs. 5 BauGB):

1. Für die im Plan gekennzeichneten Kontaminationsverdachtsflächen wurde der Altlastenverdacht im Rahmen von Altlastenerkundungen bestätigt. Es besteht damit eine Kennzeichnungspflicht.
2. Innerhalb der gekennzeichneten Kontaminationsverdachtsflächen wurde stellenweise Methan in der Bodenluft festgestellt. Vor Bebauung in dem gekennzeichneten Bereich ist eine vollständige Sanierung über den Bodenluftpfad erforderlich. Alternativ kann zur Gewährleistung der Bebaubarkeit auch durch eine entsprechende gasdichte Ausführung von Bauwerken ein wirksamer Schutz vor schädlichen Bodengasen erzielt werden.

A III Nachrichtliche Übernahmen (Rechtsgrundlage § 9 Abs. 6 BauGB):

1. Nach § 20 HDschG sind alle bei Erdarbeiten auftretenden Funde, wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen, Scherben, Steingeräte oder Skelettreste der Unteren Denkmalschutzbehörde - Bodendenkmalpflege der Stadt Hanau oder HessenARCHÄOLOGIE zu melden. Die Funde und Fundstellen sind bis zu einer Woche nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zur Entscheidung zu schützen.
2. Das im Plan als Baudenkmal gekennzeichnete Gebäude ist im amtlichen Denkmalsbuch der Stadt Hanau geführt. Es unterliegt damit nach § 2 Abs. 1 den Regelungen des HDschG.

A IV Hinweise

1. Im südöstlichen Teil des Plangebiets wird zum Zwecke der Grundwassersanierung ein Horizontalbrunnen angelegt.
2. Im Plangebiet ist mit einem Vorkommen von Kampfmitteln zu rechnen. Nur Teilflächen wurden bislang systematisch erkundet und beräumt. Im Hinblick auf die künftige Bebauung mit Infrastruktur und Hochbauten wird eine Freigabe des Kampfmittelräumdienstes erforderlich.
3. Es besteht die Notwendigkeit einer gutachterlichen Überwachung und Dokumentation aller Erdbaumaßnahmen im Geltungsbereich um Gefahren abzuwenden und eine fachgerechte Verwendung bzw. Entsorgung von Erdaushub zu gewährleisten. Bei Auffinden weiterer Verunreinigungen ist die Bodenschutzbehörde einzuschalten.
4. Baumfällungen und Gebüschrodungen sind im Zeitraum vom 01. Oktober bis zum 28. Februar durchzuführen (§ 39 Abs. 5 Satz 2 BNatSchG). Der Abriss von Gebäuden sollte aus Gründen des Vogel- und Fledermausschutzes ebenfalls im Zeitraum vom 01. Oktober bis zum 28. Februar durchgeführt werden. Falls die Notwendigkeit für einen Gebäudeabriss außerhalb dieses Zeitraums besteht, ist zuvor fachlich zu prüfen, ob Vogelniststätten oder Fledermausquartiere in dem betreffenden Gebäude vorhanden sind. Ggf. müssen Maßnahmen zur Vermeidung und zum Ausgleich von Schäden an Tieren bzw. ihren Quartieren durchgeführt werden.

5. Voraussetzung für eine Versickerung von Niederschlagswasser ist ein belastungsfreier Untergrund (in der Regel mindestens Z0 nach LAGA)

6. Sollte eine Versickerung, Verrieselung oder Ableitung des Niederschlagswassers in ein Gewässer entsprechend der textlichen Festsetzung Nr. 23 nicht möglich sein, so kann das auf einem Grundstück anfallende Niederschlagswasser von maximal 50% der Grundstücksflächen in die Kanalisation abgeleitet werden. Für darüber hinaus anzuschließende Flächen sind nach DWA-A 177 dimensionierte Rückhalteinrichtungen vorzusehen.

7. Bei Grundwasserhaltungen ist der zu erwartenden Kontamination des Grundwassers Rechnung zu tragen. Aufbereitungen werden voraussichtlich notwendig werden. Die Maßnahmen sind ggf. mit laufenden Grundwassersanierungen zu koordinieren.

8. Die maximale Einleitemenge Schmutzwasser in den Mischwassersammelkanal nach Neuwirtshaus ist auf 10 l/s begrenzt.

B Örtliche Bauvorschriften und Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

1. Innerhalb der im Plan nachrichtlich dargestellten Bauverbotszone entlang der Aschaffenburg-Straße sind Werbeanlagen unzulässig.

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 4 i.V.m. § 81 Abs. 7 HBO und §§ 23, 47 HStrG)

2. Innerhalb der im Plan nachrichtlich dargestellten Baubeschränkungszone entlang der Aschaffenburg-Straße gelten für ansonsten allgemein zulässige Werbeanlagen folgende Regelungen:

- Werbeanlagen dürfen nur an der Stätte der Leistung und in baulicher Einheit mit dem jeweiligen Hauptbaukörper errichtet werden,
- die von der Aschaffenburg-Straße (L 3308) sichtbaren Werbeanlagen sind nur unbeleuchtet zulässig
- Aufschüttungen für Werbeanlagen sind nicht zulässig und
- Werbeanlagen an und auf Gebäuden dürfen die tatsächliche Gebäudehöhe nur um maximal 1,00 m überschreiten.

Einschränkungen bezüglich der Zulässigkeit von Werbeanlagen aufgrund anderer gesetzlicher Grundlagen bleiben ungeachtet dieser Festsetzung weiterhin gültig.

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 4 i.V.m. § 81 Abs. 7 HBO und §§ 23, 47 HStrG)

3. Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind mit Ausnahme von Zufahrten und Zugängen gärtnerisch zu gestalten und zu unterhalten.

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 4 i.V.m. § 81 Abs. 5 HBO)

Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Bekanntmachung der Neufassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 133), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548)
- Gesetz zur Ausführung des Baugesetzbuches (AGBauGB) in der Fassung vom 07. November 1999 (GVBl. S. 578), zuletzt geändert durch Gesetz vom 03. November 2005 (GVBl. I S. 692)
- Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) in der Fassung vom 26. September 2002 (BGBl. I S. 3830), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. August 2009 (BGBl. I S. 2723)
- Richtlinie des Rates 96/82/EG (Seveso-II-Richtlinie) vom 09. Dezember 1996, geändert durch die Richtlinie 2003/105/EG vom 16. Dezember 2003 des Europäischen Parlaments und des Rates der Europäischen Union
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Februar 2010 (BGBl. I S. 94)