

Hinweis:

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

Im Zweifelsfall sind die textlichen Festsetzungen auf dem Plan maßgeblich.

Bebauungsplan Nr. 115 „Gewerbegebiet Lamboywald“

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1 Planungsrechtliche Festsetzungen § 9 BauGB

1.1 Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist als Art der Nutzung Gewerbegebiet (GE) gemäß § 8 BauNVO festgesetzt.

1.2 Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind die Einzelhandelsbetriebe der aktualisierten "Hanauer Liste" - Zentrenrelevante Sortimente - insgesamt unzulässig (§ 1 Abs. 5 BauNVO).

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

1.4 Höhenfestsetzungen gem. § 9 Abs. 3 BauGB i.V. mit § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO. Bezugspunkt für die Festsetzung der Höhe baulicher Anlagen ist die Oberkante der angrenzenden Straße, gemessen in der Grundstücksmitte.

1.4a Die Höhe der baulichen Anlagen in den Gebieten GE 1 bis GE 4 darf 13 m nicht überschreiten. Technische Gebäudeteile (Treppen, Aufzüge, Klimaanlage etc.) dürfen diese Obergrenze um maximal 3,0 m überschreiten.

1.4b Die Höhe der baulichen Anlagen im Gebiet GE 5 wird wie folgt festgesetzt: Auf 50% der zulässigen Grundfläche darf die Höhe der baulichen Anlagen 13 m nicht überschreiten. Technische Gebäudeteile (Treppen, Aufzüge, Klimaanlage etc.) dürfen diese Obergrenze um maximal 3,0 m überschreiten. Auf 50% der zulässigen Grundfläche darf die Höhe der baulichen Anlagen einschließlich aller technischen Gebäudeteile (Treppen, Aufzüge, Klimaanlage etc.) 21 m nicht überschreiten.

1.5 Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche die in der folgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente L_{EK} nach DIN 45691 weder tags (6:00 bis 22:00 Uhr) noch nachts (22:00 bis 6:00 Uhr) überschreiten: (§ 1 Abs. 5 und 9 BauNVO)

Teilfläche	L_{EK} tags	L_{EK} nachts
GE 1	63 dB(A)/m ²	48 dB(A)/m ²
GE 2	62 dB(A)/m ²	47 dB(A)/m ²
GE 3	63 dB(A)/m ²	48 dB(A)/m ²
GE 4	63 dB(A)/m ²	48 dB(A)/m ²
GE 5	60 dB(A)/m ²	45 dB(A)/m ²

Die Prüfung der Einhaltung der Emissionskontingente erfolgt nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5. Die Einhaltung der oben festgesetzten Werte ist im baurechtlichen Verfahren nachzuweisen. Die DIN 45691: 2006-12 kann bei der Auslegungsstelle der Stadt Hanau eingesehen werden.

1.6 Mit der Festsetzung der Fläche für Stellplätze im Südosten des Gebiets wird ein bestehender Parkplatz gesichert. Im Übrigen gilt im gesamten Plangebiet § 23 Abs. 5 BauNVO. Eine direkte Zufahrt zu privaten Stellplätzen von der öffentlichen Verkehrsfläche ist nicht zulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

2 Planungsrechtliche Festsetzungen aufgrund der Landschaftsplanung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

2.1 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.

2.2 In den nicht überbaubaren Grundstücksflächen, die als Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 Abs.1 Nr.25 b BauGB festgesetzt sind, ist die vorhandene Vegetation zu erhalten. Vorhandene Befestigungen sind zu entfernen. Alternativ können diese Flächenbefestigungen wasserdurchlässig aufgebrochen und vor Ort belassen werden.

Südlich der Fläche für Stellplätze sind in der Fläche mit Bindungen erforderliche Zufahrten zulässig. Die am westlichen und südwestlichen Rand verbleibenden Ruderalflure sind der freien Sukzession zu überlassen.

2.3 Vor Baubeginn sind die kartierten Fundorte des Feld-Mannstreu (*Eryngium campestre*) im Bereich der geplanten Straßenverkehrsfläche auf den Bestand zu überprüfen sowie der nördliche Bereich des Geltungsbereichs auf den Feld-Mannstreu abzusuchen. Sollten Exemplare der Art im Bereich der baulich nutzbaren Flächen gefunden werden, sind diese vor Baubeginn in den östlichen Bereich der öffentlichen Grünfläche zu versetzen. Die entsprechend geeigneten Pflanzorte sind von einem Biologen festzulegen.

Die Fläche ist einmal pro Jahr zu mähen.

Der Bestand der Art ist durch ein Monitoring zu überprüfen.

2.4 Die zeichnerisch festgesetzte öffentliche Grünfläche ist gemäß den landespflegerischen Vorgaben anzulegen. Das vorgegebene Saatgut ist zu verwenden. Für die Gehölzpflanzungen sind einheimische Arten zu nutzen. Die Mindestanzahl der Baumpflanzungen wird mit 20 Stück festgesetzt. Hierbei sind 3-4 Baumarten (z.B. Säulen-Hainbuchen, Säulen-Spitzahorn, Straßenesche) 3-4 xv., StU 20-25 mit einem Kronenansatz von 2,50m zu pflanzen.

Die Entsiegelung und Anlage dieser nach § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB festgesetzten Grünfläche ist den im Bebauungsplan festgesetzten Gewerbeflächen, auf denen Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind und für die bisher noch kein Baurecht bestand, als ökologische Ausgleichsmaßnahme zugeordnet. (§ 9 Abs. 1a BauGB)

In die öffentliche Grünfläche ist ein Fuß- und Radweg mit einer Maximalbreite von 3 m zu integrieren. Der exakte Verlauf des Weges sowie die Standorte der Pflanzungen sind im Rahmen der Ausführungsplanung festzulegen.

2.5 In den überwiegend 2 m breiten öffentlichen Grünstreifen, westlich der öffentlichen Verkehrsfläche, sind in Abhängigkeit von Grundstückszufahrten Baumreihen entsprechend der in der Planzeichnung festgesetzten Mindeststückzahl mit Säulen-Hainbuchen (*Carpinus betulus* "Fastigiata" - 3-4xv., StU 20-25 mit einem Kronenansatz von 2,50m) zu pflanzen. Der Grünstreifen darf durch erforderliche Grundstückszufahrten unterbrochen werden. Das Raster der Bäume ist mit dem Beleuchtungs raster abzustimmen.

2.6 In der öffentlichen Verkehrsfläche sind in Abhängigkeit von Grundstückszufahrten Baumreihen entsprechend der in der Planzeichnung festgesetzten Mindeststückzahl mit Säulen-Hainbuchen (*Carpinus betulus* "Fastigiata" - 3-4xv., StU 20-25 mit einem Kronenansatz von 2,50m) zu pflanzen. Das Raster der Bäume ist mit dem Beleuchtungs raster abzustimmen.

2.7 Der Gehölzbestand im Bereich der Einzelanlage, die dem Denkmalschutz unterliegt, ist bis auf den Bereich des Wegs zu erhalten und zu pflegen. Der Weg soll in einer Breite von maximal 3 m ausgebaut werden. Sein Verlauf ist, analog des Weges durch die öffentliche Grünfläche, im Rahmen der Ausführungsplanung festzulegen.

2.8 Die für Baumaßnahmen notwendigen Baum- und Gehölzrodungen sind innerhalb der gesetzlichen Fristen von September bis März durchzuführen.

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

3.1a Einfriedungen sind als transparente Zäune aus Metall oder Holz bis zu einer Höhe von maximal 2,0 m zulässig.

3.1b Höhere und massive Einfriedungen sind ausnahmsweise zulässig, wenn die Notwendigkeit im Einzelfall nachgewiesen wird.

3.2 Werbeanlagen mit wechselndem oder bewegtem Licht und Skybeamer sind unzulässig. Für freistehende Werbeanlagen wird eine maximal zulässige Höhe von 6,0 m festgesetzt. Bei Werbeanlagen unmittelbar am Gebäude hat sich die Werbeanlage dem Erscheinungsbild und der Höhe des Gebäudes unterordnen.

4 Planteil 2 – Zuordnungsfestsetzung

Die im Planteil 2 gekennzeichnete Fläche ist ein Teilbereich des Flurstücks 411, Flur 16, in der Gemarkung Klein-Auheim. Die Teilfläche hat eine Größe von 466 qm und steht dem Hanauer Ökokonto zur Verfügung. Die nicht durch Maßnahmen im Planteil 1 ausgleichbaren Eingriffe werden auf dieser Fläche ausgeglichen. Die Maßnahmen des Ausgleichs auf dieser Ökokontofläche sind den im Bebauungsplan festgesetzten Gewerbeflächen, auf denen Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind und für die bisher noch kein Baurecht bestand, als ökologische Ausgleichsmaßnahme zugeordnet. (§ 9 Abs. 1a BauGB)

5 Allgemeine Hinweise

5.1 Im gesamten Plangebiet können vorhandene Flächenbefestigungen, die dauerhaft nicht überbaut werden und nicht für Erschließungszwecke, Stellplätze und Lagerflächen benötigt werden, alternativ zu einer konventionellen Entsiegelung wasserdurchlässig aufgebrochen und vor Ort belassen werden.

5.2 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.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind archäologische Funde (Hallstadtzeitliches Gräberfeld) bekannt. Da bei der Baumaßnahme mit dem Auftreten von Bodendenkmälern zu rechnen ist, ist die Untere Denkmalschutzbehörde zwei Wochen vor Beginn der Arbeiten zu benachrichtigen, damit eine baubegleitende Untersuchung durchgeführt werden kann.

5.3 Im Plangebiet befindet sich eine Einzelanlage, die dem Denkmalschutz unterliegt. Dabei handelt es sich um eine Brückenbauübungsgrube aus dem Jahr 1900, die als Kulturdenkmal und Teil der Gesamtanlage "Kasernenviertel Lamboy" in der Denkmaltopografie aufgeführt ist. An der Brückengrube oder sonstigen Bauten auf dem Areal dürfen keine baulichen Veränderungen vorgenommen werden. Durch geeignete denkmalgerechte Maßnahmen ist sicher zu stellen, dass durch die neue Nutzung keine schädigende Wirkung auf das Kulturdenkmal entstehen kann. Die erforderlichen Genehmigungsverfahren sind zu beachten.

5.4a Sämtliche Erdbauarbeiten sind im Hinblick auf Bodenverunreinigungen gutachterlich zu begleiten und zu dokumentieren, so dass die Unbedenklichkeit einzelfallbezogen überprüft werden kann. Die Dokumentationen sind dem Regierungspräsidium Darmstadt, Abtlg. Arbeitsschutz und Umwelt, Frankfurt sowie dem Fachbereich Bauaufsicht, Denkmal- und Umweltschutz der Stadt Hanau vorzulegen. Werden bei Erdbauarbeiten Bodenverunreinigungen oder sonstige Auffälligkeiten festgestellt, sind umgehend die o.g. Behörden zu informieren. Die weitere Vorgehensweise ist abzustimmen.

5.4b Im Bereich der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (Weg) ist auf der Grundlage der durchgeführten Untersuchungen eine Bodenveränderung (Kontamination) durch die Auffüllung erkennbar. Bei der geplanten Nutzung als Radweg sind bei Eingriffen in das Auffüllmaterial die entsprechenden arbeitsschutz- bzw. abfallrechtlichen Bestimmungen einzuhalten.

5.4c Ein Teilbereich des GE 5 ist in der Planzeichnung als Fläche, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet ist, gekennzeichnet. Die verbliebenen Belastungen sind bei zukünftigen Baumaßnahmen unter Beteiligung der Bodenschutzbehörde zu berücksichtigen. Die bestehende Sicherung der schädlichen Bodenveränderung darf nur mit Zustimmung der zuständigen Bodenschutzbehörde

verändert oder beseitigt werden. Die Umnutzung des bezeichneten Grundstücks ist bei der Bodenschutzbehörde zu beantragen.

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

5.6 Das Regierungspräsidium Darmstadt, Kampfmittelräumdienst weist grundsätzlich auf Folgendes hin:

Das Plangebiet befindet sich innerhalb eines Bombenabwurfgebietes. Vor Beginn geplanter Bauarbeiten ist auf den Grundstücksflächen, auf denen bodeneingreifende Maßnahmen stattfinden, eine systematische Überprüfung durchzuführen. Sollten im Rahmen dieser Überprüfung Blindgänger oder sonstige Kampfmittel vorgefunden werden, ist das Regierungspräsidium Darmstadt, Kampfmittelräumdienst umgehend zu informieren.

6 Pflanzliste

Im gesamten Plangebiet sind standortgerechte Bäume und Sträucher zu pflanzen. Die aufgeführten Arten sind nur beispielhaft angeführt. Bei der Anpflanzung von Nadelgehölzen sind die Arten der Pflanzliste verbindlich. Bei allen Anpflanzungen sind die Grenzabstände des Hessischen Nachbarrechtsgesetzes zu beachten. Gehölze, welche sich nicht für die Bepflanzung von Spielplätzen eignen, sind mit ++ giftig, + wenig giftig (ungenießbar) gekennzeichnet.

a) Große Laubbäume (Bäume I. Ordnung)

Acer platanoides (Spitzahorn), *Acer pseudoplatanus* (Bergahorn), *Fagus sylvatica* (Rotbuche), *Fraxinus excelsior* (Esche), *Populus tremula* (Zitterpappel), *Quercus petraea* (Traubeneiche), *Quercus robur* (Stieleiche), *Salix alba* (Silberweide), *Salix fragilis* (Knackweide)

b) Kleine Laubbäume / Großsträucher (Bäume II. Ordnung)

Acer campestre (Feldahorn), *Betula pendula* (Sandbirke), *Carpinus betulus* (Hainbuche), *Corylus avellana* (Wald-Hasel), *Corylus colurna* (Baum-Hasel), *Crataegus monogyna* (Weißdorn), *Juglans regia* (Walnuss), *Malus sylvestris* (Wildapfel), *Prunus avium* (Vogelkirsche), *Prunus mahaleb* (Steinweichsel), *Rhamnus frangula* (Faulbaum), *Sambucus nigra* (Schwarzer Holunder), *Sorbus aria* (Mehlbeere), *Sorbus aucuparia* (Vogelbeere), *Sorbus domestica* (Speierling), *Sorbus torminalis* (Elsbeere) und Hochstamm-Obstbäume

c) Sträucher

Cornus mas (Kornelkirsche), Cornus sanguinea (Roter Hartriegel), Euonymus europaeus (Pfaffenhütchen), Ligustrum vulgare (Liguster), Lonicera xylosteum (Heckenkirsche), Prunus spinosa (Schlehe), Rosa canina (Hundsrose) u.a. spec, Rosa arvensis (Feldrose), Salix caprea (Salweide), Viburnum lantana (Wolliger Schneeball)

Pflanzqualität zu a, b und c:

Große Laubbäume (Bäume I. Ordnung): Hochstämme mit Ballen 2x v., 10 -12 St.U., Hochstämme mit Ballen 3x v., 16 -20 St.U.

Kleine Laubbäume / Großsträucher (Bäume II. Ordnung): Hochstamm mit Ballen 3x v. 16-18 St.U., Solitär mit Ballen 3x v., 125 - 150 oder 150 - 200, Heister mit Ballen 2x v., 125 - 150, Heckenpflanzen ohne Ballen 2x v., 125 - 150

Sträucher: Heckenpflanzen ohne Ballen 2 x v., 80 - 100 oder 125 - 150, auch als Solitär mit Ballen 3x v.

d) Ranker und Kletterpflanzen für Fassaden, Garagen etc.

Selbstklimmer: Campsis radicans (Trompetenblume), Euonymus-fortunei-Sorten (Spindelstrauch), Hedera helix (Efeu) ++, Hydrangea petiolares (Kletterhortensie), Parthenocissus quinquefolia "Engelmannii" (Jungfernrebe), Parthenocissus tricuspidata "Veitchii" (Wilder Wein)

Pflanzen, die Kletterhilfe benötigen: Actinidia arguta (Strahlengriffel), Akebia quinata (Akebie), Aristolochia macrophylla (Pfeifenwinde) ++, Clematis-Arten ++, Humulus lupulus (Hopfen), Lonicera-Arten (Geißblätter) +, Polygonum aubertii (Knöterich), Vitis-Arten (Weinreben), Wisteria sinensis (Blauregen) ++

e) Extensive Dachbegrünung

Extensivbegrünung sind naturnah angelegte Vegetationsformen, die sich weitgehend selbst erhalten und weiterentwickeln. Die weitgehend geschlossenen flächigen Vegetationsbestände werden aus Moosen, Sukkulente, Kräutern und Gräsern gebildet. Extensivbegrünung für Flachdächer:

Moos-Sedum-Begrünungen, Sedum-Moos-Kraut-Begrünungen, Sedum-Gras-Kraut-Begrünungen, Gras-Kraut-Begrünungen

f) Saatgut

Für die öffentliche Grünfläche ist eine krautreiche Saatgutmischung zu verwenden.

Blumen 20%		%			
Achillea millefolium	Schafgarbe	0,80	Ranunculus bulbosus	Knolliger Hahnenfuß	0,40
Ajuga reptans	Kriechender Günsel	0,10	Salvia pratensis	Wiesen-Salbei	2,50
Bellis perennis	Gänseblümchen	0,10	Silene vulgaris	Gemeines Leimkraut	0,80
Cardamine pratensis	Wiesen-Schaumkraut	0,10	Thymus pulegioides	Gewöhnlicher Thymian	0,50
Crepis capillaris	Kleinköpfiger Pippau	0,30	Veronica chamaedrys	Gamander-Ehrenpreis	0,20
Dianthus deltoides	Heidenelke	0,50			20,00
Galium album	Wiesen-Labkraut	2,30	Gräser 80%		%
Galium verum	Echtes Labkraut	1,00	Agrostis capillaris	Rotes Straußgras	4,00
Leontodon autumnalis	Herbst-Löwenzahn	1,40	Anthoxanthum odoratum	Ruchgras	3,00
Leontodon hispidus	Rauher Löwenzahn	1,20	Cynosurus cristatus	Kammgras	9,00
Leucanthemum ircutianum	Wiesen-Margerite	1,80	Festuca guestfalica	Schafschwingel	20,00
Lotus corniculatus	Hornschotenklee	1,00	Festuca nigrescens	Horst-Rotschwingel	20,00
Medicago lupulina	Gelbklee	1,00	Poa angustifolia	Schmalblättriges Rispengras	12,00
Plantago media	Mittlerer Wegerich	1,00	Poa pratensis	Wiesenrispe	12,00
Primula veris	Frühlings-Schlüsselblume	0,20			80,00
Prunella vulgaris	Gemeine Braunelle	2,80	Gesamt		100,00

HANAUER LISTE

Zentrenrelevante Sortimente:

Antiquitäten
 Arzneimittel, orthopädische und
 medizinische Produkte
 Baby- und Kinderartikel
 Bastelartikel
 Blumen
 Briefmarken
 Brillen und -zubehör, optische Erzeugnisse
 Bücher, Zeitungen und Zeitschriften
 Büromaschinen, Büroeinrichtung (ohne Büro-
 möbel), Organisationsmittel u. Personalcomputer
 Drogeriewaren, Parfüm und Kosmetika
 Elektrogeräte ("weiße Ware"), Nähmaschinen
 und Leuchten
 Fahrräder
 Feinmechanische Erzeugnisse
 Foto und Fotozubehör

Glas, Porzellan, Keramik, Geschenkartikel,
 Devotionalien und Silberwaren
 Jagd- und Angelbedarf
 Lebensmittel: Nahrungs- und Genussmittel,
 Reformwaren und Naturkost
 Lederwaren, Kürschnerwaren u. Galanterie-
 waren
 Musikinstrumente und Musikalien
 Oberbekleidung, Wäsche, Strümpfe, sonstige
 Bekleidung, Haus- u. Heimtextilien (ohne
 Teppiche und Bodenbeläge), Stoffe, Kurz-
 waren und Handarbeitsbedarf
 Papierwaren, Bürobedarf, Schreibwaren und
 Schulbedarf
 Schuhe
 Spielwaren
 Sportartikel
 Uhren und Schmuck
 Unterhaltungselektronik ("braune Ware")
 Wasch- und Putzmittel