

Hinweise, nachrichtliche Übernahmen und textliche Festsetzungen

Diese textlichen Festsetzungen gehören zu der Bebauungsplanzeichnung

Inhaltsübersicht

- 1.0 Allgemeine Hinweise und nachrichtliche Übernahmen
- 1.01 Gesetzliche Grundlage
- 1.02 Fernmeldeanlagen
- 1.03 Trinkwasserversorgung und Kanalisation
- 1.04 Bodendenkmäler
- 1.05 Abfallentsorgung
- 1.06 Neuverlegung von Versorgungsleitungen
- 1.07 Baumpflanzungen

- 2.0 Festsetzungen nach Bundesrecht
- 2.01 Allgemeines
- 2.02 Ausnahmen im GE
- 2.03 Überbaubare Grundstücksflächen
- 2.04 Höhenlage der baulichen Anlagen
- 2.05 Bauweise
- 2.06 Stellplätze und Garagen
- 2.07 Zufahrten
- 2.08 Vorhandene Bäume
- 2.09 Pflanzgebote / Straßenbäume
- 2.10 Maßnahmen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

- 3.0 Festsetzungen nach Landesrecht
- 3.01 Werbeanlagen
- 3.02 Gestaltung der Vorgärten
- 3.03 Größen der Grundstücksfreiflächen
- 3.04 Gestaltung der Stellplätze
- 3.05 Einfriedigungen

1.0 Allgemeine Hinweise und nachrichtliche Übernahmen § 9 (5) BauGB

1.01 Gesetze und Satzungsrecht

Gesetzliche Grundlagen sind das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.1985 und die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15.12.1977, geändert durch Änderungsverordnung vom 19.12.1986.

Die planerischen Festsetzungen dieses Bebauungsplanes ersetzen nicht die allgemein gültigen baurechtlichen Bestimmungen und Normen.

Insbesondere sind zu beachten in der jeweils gültigen Fassung:

- 1) das Bundesfernstraßengesetz (FStrG)
- 2) die Hess. Bauordnung (HBO) und die zugehörige Durchführungsverordnung (DVO)
- 3) das Hess. Naturschutzgesetz
- 4) das Hess. Denkmalschutzgesetz
- 5) das Hess. Nachbarrecht
- 6) die Stellplatzsatzung der Stadt Hanau
- 7) das Ortsrecht der Stadt Hanau
- 8) die Satzung über die Beseitigung von Abfällen in der Stadt Hanau.

1.02 Fernmeldeanlagen

Das Fernmeldeamt Hanau ist mindestens 6 Monate vor Beginn der Straßen- und Hochbaumaßnahmen zu verständigen, damit die erforderlichen Arbeiten für den Schutz und die Erweiterung von Fernmeldeanlagen rechtzeitig durchgeführt werden können.

1.03 Trinkwasserversorgung und Kanalisation

Änderungen und Erweiterungen an bestehenden Wasserversorgungs- und Kanalisationsanlagen bedürfen einer Genehmigung nach § 44 Hess. Wassergesetz (HWG). Hierzu sind baureife Planunterlagen erforderlich.

1.04 Bodendenkmäler

Nach § 20 DSchG sind dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen in Wiesbaden alle bei Erdarbeiten auftretenden Funde, wie Mauern, Scherben etc., zu melden.

Die Funde und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen.

1.05 Abfallentsorgung

Die Aufstellung der Abfallbehälter und die Abfallentsorgung wird in der Satzung über die Abfallbeseitigung in der Stadt Hanau geregelt.

1.06 Neuverlegungen von Versorgungsleitungen

Die Neuverlegung von Versorgungsleitungen innerhalb der Straßenflächen ist zur Sicherstellung der Pflanzmaßnahmen

mit dem zuständigen städtischen Amt abzustimmen.

1.07 Baumpflanzungen

Zur Sicherung der vorhandenen Versorgungsleitungen ist die Neupflanzung von Bäumen mit den einzelnen Versorgungsträgern abzustimmen.

2.0 Festsetzungen nach Bundesrecht (§ 9 BauGB, BauNVO)

2.01 Allgemeines

Für den räumlichen Geltungsbereich werden alle früheren planungsrechtlichen Festsetzungen, die diesem Bebauungsplan widersprechen, aufgehoben.

2.02 Ausnahmsweise zulässige Nutzungen im Gewerbegebiet
§ 1 (6) 2 BauNVO

Im Gewerbegebiet sind ausnahmsweise 2 Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter zulässig.

2.03 Überbaubare Grundstücksflächen
§ 23 (3) BauNVO

Als Ausnahme ist das Vor- und Zurücktreten über die festgesetzte Baugrenze in geringfügigem Ausmaß zulässig, wenn dies zur architektonischen Gliederung des Gebäudes erforderlich ist.

2.04 Höhenlage der baulichen Anlagen
§ 9 (2) BauGB

Die Höhenlage der baulichen Anlagen (Sockelhöhe), gemessen von der Oberkante der öffentlichen Verkehrsfläche bis OK Erdgeschoßfußboden am Hauseingang, darf 1,00 m nicht überschreiten.

2.05 Bauweise
§ 9 (1) 2 BauGB

Als Ausnahme ist in dem Gewerbegebiet ein Anbau an die seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

2.06 Stellplätze und Garagen
§ 9 (1) 22 BauGB

Stellplätze und Garagen sind nur innerhalb der durch die entsprechenden Festsetzungen gekennzeichneten Flächen oder innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Als Ausnahme sind in den Baugebieten die notwendigen Stellplätze und Garagen auch außerhalb der vorbezeichneten Flächen zulässig, wenn hierdurch der geforderte Grünflächenanteil der nicht überbaubaren Grundstücksfläche erhalten bleibt.

Als Ausnahme sind die notwendigen Pkw-Einstellplätze auch ohne Berücksichtigung bei der Ermittlung der Geschoßfläche in Vollgeschossen oberhalb der Geländeoberfläche zulässig (§ 21 a BauNVO).

2.07 Zufahrten
§ 9 (1) 11 BauGB

Für jedes Grundstück ist jeweils nur eine Zufahrt zulässig. Die Breite der Zufahrt darf 4 m nicht überschreiten.

2.08 Vorhandene Bäume
§ 9 (1) 25 b BauGB

Der vorhandene Bewuchs ist - soweit möglich - zu schonen. Bäume mit mehr als 50 cm Stammumfang (gemessen in 1,00 m Höhe) sind zu erhalten, sofern sie die Durchführung zulässiger Bauvorhaben nicht unzumutbar erschweren. Ausnahmen hiervon sind nur zulässig, wenn an anderer Stelle auf dem Grundstück für eine angemessene Ersatzpflanzung Sorge getragen wird.

2.09 Pflanzangebote / Straßenbäume
§ 9 (1) 25 a BauGB

Die zu pflanzenden Bäume entlang der Straßen sollen bei der Pflanzung eine Mindestgröße von 12 - 14 cm Stammumfang haben. Sie sollen in einem Abstand von max. 10 m gepflanzt werden. Pro Straßenzug ist nur eine Baumart zu verwenden.

2.10 Maßnahmen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

Im Plangebiet sind im Rahmen eines Gutachtens Sondierungen, Bodengas- und Bodenuntersuchungen entsprechend den Formblättern W4, W5 und W6 des Handbuches 'Altablagerungen Teil 2' (Orientierende Untersuchungen) der Hess. Landesanstalt für Umwelt in der Fassung vom Januar 1987 vorzulegen. Abweichungen oder Ergänzungen der zu untersuchenden Parameter von den Formblättern können von der Unteren Bauaufsichtsbehörde festgelegt werden. Aus den Untersuchungsergebnissen sind besondere bauliche, technische und sonstige Anforderungen an das geplante Bauwerk und seine spätere Nutzung abzuleiten, die dem Stand der Technik entsprechen müssen. Solche können zum Beispiel sein:

- Verzicht auf eine Unterkellerung
- Ausführung der Bodenplatte in steifer, gasdichter und rißfester Bauweise
- Absicherung aller Leitungsein- und -ausführungen aus dem geplanten Gebäude gegen eine Gasmigration in das Gebäude
- Bau einer Gasdrainage zur unschädlichen Wegführung des Bodengases
- Ausstattung geschlossener Räume mit Gasmeß- und -warngeräten
- Explosionsgeschützte Ausführung aller elektrischen Installationen.

Soweit Gründungen im Zusammenhang mit der Errichtung von baulichen Anlagen in den Grundwasserleiter hineinreichen, sind Wasseruntersuchungen in Hinsicht auf die Betonaggressivität erforderlich.

Soweit Unterkellerungen zugelassen werden, muß das gesamte Bodenmaterial bis zur Kellersohle und einem seitlichen Freiraum von mindestens 2 m um die geplanten Gebäude ausgehoben werden. Es darf nicht wiederverfüllt werden.

Der durch Unterkellerungen oder sonstige Maßnahmen anfallende Aushub ist vor der Deponierung von einer fachkundigen Person bzgl. seiner Ablagerungsfähigkeit zu beurteilen und anschließend sachgerecht zu entsorgen. Als Grundlage dienen die jeweils gültigen Richtlinien über die Entsorgung von Erdaushub/Bauschutt (derzeit 1. Verwaltungsvorschrift Erdaushub/Bauschutt vom 11.10.1990, Staatsanzeiger Nr. 44, S. 2170). Sollte organoleptisch auffälliger Aushub angetroffen oder Behältnisse unbekannter oder umwelt- bzw. gesundheitsschädlichen Inhalts gefunden werden, so sind diese auf einer Folie zwischenzulagern. Die zuständigen Behörden sind umgehend zu benachrichtigen.

Garten- und Ziergartenbereiche sind auf den Grundstücksflächen in einer Höhe von mindestens 60 cm mit neuem Humusoberboden abzudecken. Der Anbau von Nutzpflanzen zum menschlichen Verzehr ist nicht gestattet.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist die Entnahme von Grundwasser nur nach Zustimmung durch die Untere Wasserbehörde zulässig.

Die in der Bebauungsplanzeichnung gekennzeichneten Grundwassermeßstellen bzw. Hilfspegel sind zu erhalten. Ausnahmen können zugelassen werden, wenn an anderer Stelle auf dem Grundstück ein für Untersuchungszwecke gleichwertiger Ersatz geschaffen wird.

Die Errichtungen von Kinderspielplätzen wird nur mit besonderen Auflagen gestattet z. B. großräumiger Bodenaustausch (Entfernung sämtlicher anthropogener Einlagerungen).

3.0 Festsetzungen nach Landesrecht § 9 (4) BauGB, § 118 HBO

3.01 Werbeanlagen

Werbeanlagen sind nur am Ort der Leistung zulässig; sie dürfen nur innerhalb der überbaubaren Flächen errichtet werden.

Als Ausnahme sind Firmenzeichen (Symbole) bis zur Höhe von 7,0 m und einer Gesamtfläche von 4 m² außerhalb vorbezeichneter Flächen zulässig, wenn mit diesen Anlagen ein Abstand von 2 m zur Straßenbegrenzungslinie eingehalten wird.

3.02 Gestaltung der Vorgärten

Vorgärten sind als zusammenhängende Grünflächen anzulegen und zu unterhalten; in jedem Vorgarten ist ein den Grundstücksverhältnissen entsprechender standortgerechter Baum zu pflanzen.

3.03 Größen der Grundstücksfreiflächen

Im Gewerbegebiet sind mindestens 80 % der nicht überbaubaren Grundstücksflächen als Grünfläche anzulegen und zu unterhalten. Diese Grünflächen sind ausschließlich (100 %-ig) mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen (1 Baum entspr. dabei 10 m²; 1 Strauch 1 m²).

.../

Für die Neupflanzungen sind vorrangig folgende Arten zu verwenden:

Bäume

Bergahorn
Spitzahorn
Feldahorn
Feldulme
Hainbuche
Stieleiche
Esche
Eberesche
Sommerlinde
Winterlinde
Vogelkirsche
Elsbeere
Birke

Sträucher

Roter Hartriegel
Hasel
Heckenkirsche
Weißdorn
Wolliger Schneeball
Schlehe
Faulbaum
Liguster
Schwarzer Holunder

3.04 Gestaltung der Stellplätze

Die öffentlichen und privaten Parkplätze sind entsprechend der Stellplatzsatzung der Stadt Hanau vom 01.12.1986 anzulegen und zu unterhalten.

Hiernach ist auf einer unbefestigten Baumscheibe jeweils für 6 Stellplätze ein großkroniger Baum zu pflanzen und zu unterhalten.

Die zu pflanzenden Bäume sollen bei der Pflanzung eine Mindestgröße von 12 - 14 cm Stammumfang haben.

Diese Baumpflanzungen sind nicht auf die geforderten Pflanzungen nach Ziff. 3.03 anzurechnen.

3.05 Einfriedigungen

Im Gewerbegebiet dürfen die Einfriedigungen die Gesamthöhe von 2,0 m nicht überschreiten.

Für Einfriedigungen ist durchbrochenes Material zu verwenden. Sockelmauern sind zulässig.

Einfriedigungen an Nachbargrenzen sind bis zu einer Höhe von 2,50 m zulässig.

Ausnahmen von dieser Regelung sind nur zulässig, wenn dies aus dem Sicherheitsbedürfnis des Betriebes heraus begründet ist.

Sollen Einfriedigungen als geschlossene Mauern über 1,0 m Höhe errichtet werden, sind sie durch Rücksprünge und Begrünung (bepflanzte Mauern) aufgelockert zu gestalten.