

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Planungsrechtliche Festsetzungen

- 1.1 Als Art der baulichen Nutzung wird ein Sondergebiet (SO) gem. § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung Stadtteilzentrum und Begegnungsstätte festgesetzt.
- 1.2 Die in der Planzeichnung festgesetzte Grundflächenzahl von 0,4 (GRZ₁) darf durch die in § 19 Abs. 4 BauNVO genannten Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen i.S. von § 14 BauNVO und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche sowie die erforderlichen befestigten Freiflächen bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 (GRZ₂) überschritten werden (§ 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO).
- 1.3 Die Gebäudehöhe wird im Bereich der zulässigen drei Vollgeschosse auf 14 m und bei einem Vollgeschoss auf 6 m begrenzt. Bezugspunkt der festgesetzten Gebäudehöhen ist die Geländehöhe mit einer Höhenlage von +105.40 m ü.NN. Zulässig ist ein Überschreiten dieser Höhen mit technischen Gebäudeteilen (Treppenhäuser, Aufzüge, Anlagen für die Klimatisierung etc.), bis zu 15 % der Grundfläche des obersten Vollgeschosses.
- 1.4 Ein Überdecken der Abstandsflächen der Alfred-Delp-Straße 10 ist ohne Abweichung zulässig. (§ 9 Abs. 2a BauGB i.V.m. § 6 Abs. 11 HBO)
- 1.5 An der Grundstücksgrenze sind Nebenanlagen zulässig, ohne Abstandsflächen gem. § 6 HBO auszulösen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und Nr. 2a BauGB).

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

- 2.1 Je 5 Stellplätze ist 1 hochstämmiger Laubbaum mit erhöhtem, nicht befahrbarem Pflanzbeet mit einer Mindestfläche von 2,0 x 2,0 m vorzusehen. Die Baumart und Qualität ist in Abstimmung mit der Stadt Hanau festzulegen.
- 2.2 Die Dächer der Hauptnutzungen sind zu begrünen, soweit sie nicht als Terrasse oder für technische Aufbauten genutzt werden.
3. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen gem. § 91 HBO i. V. m. § 9 Abs. 4 BauGB
- 3.1 Abweichend von den Regelungen einer Satzung gem. § 52 HBO gelten bezüglich der Anzahl der notwendigen Stellplätze allein die Festsetzungen dieses Bebauungsplans und ersetzen als Einzelfallregelung die Stellplatzsatzung. (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 91 HBO).
- Es sind mindestens 4 und bis zu 6 Stellplätze zulässig und als notwendige Stellplätze ausreichend.
- Die übrigen Bestimmungen der Satzung bezüglich Größe, Beschaffenheit, Lage und Gestaltung bleiben unberührt.

4. Allgemeine Hinweise

- 4.1 Es wird darauf hingewiesen, dass das Vorhaben innerhalb des für den Betriebsbereich der Heraeus Quarzglas GmbH & Co. KG berechneten angemessenen Sicherheitsabstandes liegt. Es befindet sich dabei am Rand des ermittelten Sicherheitsabstandes.
- Gutachterlich wurde bestätigt, dass folgende gewichtigen Belange für die Zulassung des Vorhabens vorliegen:

Der Publikumsverkehr setzt sich - wie bisher - überwiegend aus im Stadtteil wohnenden Personen zusammen, die die Einrichtung regelmäßig besuchen. Darüber hinaus sind in geringerem Umfang im Rahmen von Veranstaltungen ortsfremde Besucher nicht auszuschließen.

Im Rahmen des Angebots ist eine Betreuung durch die während der Öffnungszeiten ständig anwesenden und geschulten Mitarbeiter gegeben.

Durch die Stadt Hanau werden Informationen gemäß § 11 der Störfall-Verordnung bereitgestellt.

Ggf. können im Rahmen der Planung des Gebäudes bauliche Schutzmöglichkeiten (z.B. Lüftungstechnik der neu zu errichtenden Gebäude) auf Basis von Alarm- und Gefahrenabwehrplänen geprüft sowie auf die Situation abgestimmt werden.

Darüber hinaus werden die Interessen des Anlagenbetreibers durch den Neubau für das Stadtteilzentrum nicht beeinträchtigt, da die Heraeus Quarzglas GmbH & Co. KG längerfristig die Aufgabe der störfallrelevanten Tätigkeiten am Standort in der Quarzstraße bzw. deren Verlagerung an einen anderen Standort beabsichtigt. Zwischenzeitlich sind durch das Vorhaben begründete weitergehende Schutzmaßnahmen im Betriebsbereich am Heraeus-Standort Quarzstraße nicht ableitbar.

- 4.2 Bei Bepflanzungsmaßnahmen im Bereich von Ver- und Entsorgungsleitungen sind ausreichende Pflanzabstände einzuhalten, damit Auswechslungen oder Reparaturen dieser Anlagen vorgenommen werden können. Arbeiten im Bereich vorhandener Erdkabel sind mit den Versorgungsträgern abzustimmen.
- 4.3 Erdbauarbeiten sind gutachterlich zu begleiten und zu dokumentieren. Die Dokumentationen sind der zuständigen Bodenschutzbehörde sowie der Stadt Hanau vorzulegen. Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass bei Baumaßnahmen Bodenaushub angetroffen wird, der nach abfallrechtlichen Bestimmungen zu verwerten / zu entsorgen ist. Werden bei bodeneingreifenden Arbeiten bislang nicht erkannte Bodenverunreinigungen festgestellt, sind unverzüglich die zuständige Bodenschutzbehörde und die Stadt Hanau zu benachrichtigen. Die weitere Vorgehensweise ist dann abzustimmen.
- 4.4 Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege, hessenArchäologie, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen (§ 21 HDSchG). In diesen Fällen kann für die weitere Fortführung des Vorhabens eine denkmalschutzrechtliche Genehmigung nach § 18 HDSchG erforderlich werden.
- Da im Bebauungsplanbereich mit dem Auftreten von Bodendenkmälern zu rechnen ist, muss eine vom Verursacher beauftragte Grabungsfirma mittels einer Baubeobachtung bei Bodeneingriffen die Maßnahme begleiten.
- Sollten bedeutende Reste vorgeschichtlicher Siedlungen / Gräber oder andere Kulturdenkmäler auftreten gilt, dass durch die weitere Bebauung Kulturdenkmäler im Sinne von § 2 Abs. 2 HDSchG (Bodendenkmäler) zerstört werden. Daher muss im Vorfeld weiterer Bodeneingriffe eine Grabungsmaßnahme vorgeschaltet werden, um das Kulturgut zu dokumentieren und zu sichern (§ 18 Abs. 5 HDSchG). Diese Kosten sind vom jeweiligen Verursacher zu tragen.
- 4.5 Um während der Bauarbeiten und später Grundwasserverunreinigungen zu verhindern, sind vorgefundene Grundwasseraufschlüsse fachgerecht zu beseitigen.
- 4.6 Eine Kampfmittelsondierung hat im Mai 2019 ergeben, dass keine ferromagnetischen Messungen, die auf Kampfmittel hindeuten, an den Bohransatzpunkten gemessen wurden. Hinweise auf Kampfmittel liegen nicht vor. Es wird darauf hingewiesen, dass trotz fachgerechter Untersuchung und Beräumung nach dem Stand der Technik und den gesetzlichen Vorgaben nicht auszuschließen ist, dass sich auf den untersuchten Flächen weiterhin Kampfmittel befinden. Bei jeglichem Verdacht des Antreffens von Kampfmitteln ist deshalb die zuständige Polizeibehörde zu benachrichtigen und die Bauarbeiten sind in diesem Bereich sofort einzustellen.

PLANZEICHEN

1. Art der baulichen Nutzung

SO Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Stadtteilzentrum und Begegnungsstätte

2. Maß der baulichen Nutzung

GRZ₁ 0,4 Grundflächenzahl 1

GRZ₂ 0,8 Grundflächenzahl 2

(1,1) Geschossflächenzahl

I / III Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

3. Bauweise, Baugrenze

--- Baugrenze

überbaubare Grundstücksfläche
nicht überbaubare Grundstücksfläche

4. Verkehrsflächen

Private Verkehrsfläche mit Geh-/ Fahr- und Leitungsrechten zu Gunsten der Anlieger + Nutzer des Stadtteilzentrums und Spielplatzes

5. Sonstige Planzeichen

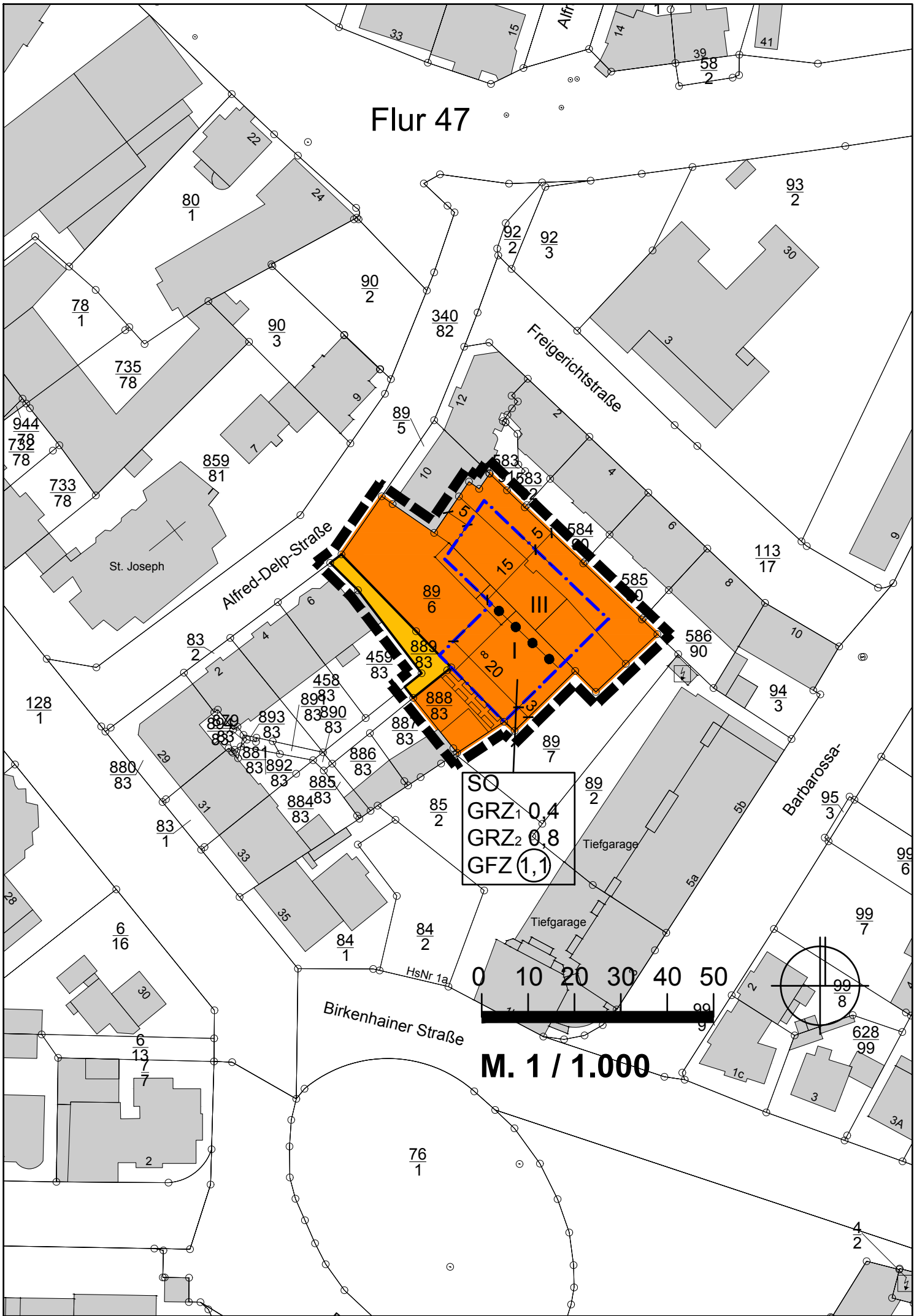
Geh-/ Fahr- und Leitungsrechte zu Gunsten der Nutzer des Spielplatzes

Abgrenzung unterschiedlicher Geschossigkeit

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

vorhandene Flurstücksgrenze

vorhandenes Gebäude



Hanau Brüder Grimm-Stadt	Bebauungsplan Nr. 29.2 "Alfred-Delp-Straße 8"
RECHTSGRUNDLAGEN	
Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das durch Artikel 6 des Gesetzes vom 27. März 2020 (BGBl. I S. 587) geändert worden ist, in Verbindung mit der Bauuntersuchungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), der Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057), sowie der Hessischen Bauordnung (HBO) in der Fassung vom 15. Januar 2011 (GVBl. I, S. 46, 180), zuletzt geändert durch Gesetz vom 06. Juni 2018 (GVBl. S. 198).	
KATASTERVERMERK	
Für die Planzeichnung wurden die Daten des Fachbereichs Grundstücke und Logistik, Abteilung Vermessung der Stadt Hanau, Stand August 2019 verwendet. Datengrundlage: Amtliches Liegenschaftskatasterinformationssystem (ALKIS) der Hessischen Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation. An den zur Verfügung gestellten Daten wurden durch das Planungsbüro keine Veränderungen vorgenommen. Die Darstellungen der Grenzen und die Bezeichnungen der Flurstücke stimmen mit dem Nachweis des Liegenschaftskatasters überein.	
Hanau, den 25.02.2021..... gez. Ludwig..... Technischer Oberamtsratr	
VERFAHRENSVERMERKE	
1. Aufstellungsbeschluss Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Hanau hat am 28.10.2019 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 29.2 "Alfred-Delp-Straße 8" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gem. § 2 (1) BauGB am 01.02.2020 ortsüblich bekanntgemacht.	
2. Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte in der Zeit vom 04.02.2020 bis einschließlich 17.02.2020.	
3. Auslegungsbeschluss Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Hanau hat in ihrer Sitzung am 02.04.2020 dem Entwurf des Bebauungsplans zugestimmt und die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.	
4. Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB i.V. m. § 4 Abs. 2 BauGB Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden gem. § 3 Abs. 2 BauGB am 20.06.2020 ortsüblich bekannt gemacht, mit dem Hinweis, dass Äußerungen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können. Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte in der Zeit vom 29.06.2020 bis einschließlich 31.07.2020. Die Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte parallel mit Anschreiben vom 23.06.2020 und Fristsetzung zum 31.07.2020.	
5. Satzungsbeschluss Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Hanau hat den Bebauungsplan nach Prüfung der fristgemäß vorgebrachten Äußerungen in ihrer Sitzung am 14.12.2020 gem. § 5 der Hessischen Gemeindeordnung (HGO) und gem. § 10 BauGB als Satzung beschlossen.	
Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Hanau hat die örtlichen Bauvorschriften (bauordnungsrechtliche Festsetzungen) zum Bebauungsplan gem. § 5 der HGO am 14.12.2020 als Satzung beschlossen.	
Hanau, den 26.02.2021..... gez. Kaminsky..... Oberbürgermeister	
Die ordnungsgemäße Durchführung der oben genannten Verfahrensschritte wird hiermit bestätigt.	
Hanau, den 26.02.2021..... gez. Kaminsky..... Oberbürgermeister	
Ausfertigung: Es wird bestätigt, dass der Planinhalt unter Beachtung der vorstehenden Verfahrensschritte mit den Beschlüssen der Stadtverordnetenversammlung übereinstimmt.	
Hanau, den 26.02.2021..... gez. Kaminsky..... Oberbürgermeister	
Der Beschluss des Bebauungsplanes nach § 10 Abs. 1 BauGB und der Beschluss der örtlichen Bauvorschriften (bauordnungsrechtliche Festsetzungen) wurden am 19.03.2021 im Hanauer Anzeiger ortsüblich bekannt gemacht. Mit der Bekanntmachung sind der Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften (bauordnungsrechtliche Festsetzungen) in Kraft getreten am 19.03.2021.....	
Hanau, den 19.03.2021..... gez. Kaminsky..... Oberbürgermeister	

