

Textliche Festsetzungen, Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

Inhaltsübersicht

- 1.0 Festsetzungen nach Bundesrecht
(BauGB i. d. Fassung vom 8.12.1986, zuletzt geändert durch Artikel 12 des Gesetzes vom 11. Januar 1993 - BGBl. S. 50 -, BauNVO i. d. Fassung vom 23.1.1990)
 - 1.01 Allgemeines
 - 1.02 Art der baulichen Nutzung
 - 1.03 Maß der baulichen Nutzung
 - 1.04 Bauweise
 - 1.05 Überbaubare Grundstücksflächen
 - 1.06 Stellplätze und Garagen
 - 1.07 Zufahrten
 - 1.08 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
 - 1.09 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte
 - 1.10 Flächen für Anpflanzungen: Straßenbäume
 - 1.11 Vorhandene Bäume
 - 1.12 Dach- und Fassadenbegrünung

- 2.0 Festsetzungen nach Landesrecht
(HBO i. d. Fassung vom 20.12.1993)
 - 2.01 Werbeanlagen
 - 2.02 Gestaltung der Stellplätze
 - 2.03 Grundstücksfreiflächen
 - 2.04 Einfriedungen
 - 2.05 Baumaterialien

- 3.0 Hinweise und nachrichtliche Übernahmen
(§ 9 Abs. 6 BauGB)
 - 3.01 Gesetze und Satzungsrecht
 - 3.02 Fernmeldeanlagen
 - 3.03 Trinkwasserversorgung und Kanalisation
 - 3.04 Bodendenkmäler
 - 3.05 Abfallentsorgung
 - 3.06 Neuverlegung von Versorgungsleitungen
 - 3.07 Baumpflanzungen
 - 3.08 Berücksichtigung der Lage zur Autobahn
 - 3.09 Bauschutzbereich gem. Luftverkehrsgesetz
 - 3.10 Baugrundbeschaffenheit
 - 3.11 Bodenbeschaffenheit
 - 3.12 Bepflanzung auf mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten belasteten Flächen

1.0 Festsetzungen nach Bundesrecht
§ 9 Abs. 1 BauGB

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

1.02 Art der baulichen Nutzung
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

Sondergebiet "Möbele Einzelhandel" (§ 11 Abs. 3 BauNVO):
Zulässig ist ein Möbeleinrichtungshaus mit max. 14.000 m² Verkaufsfläche, davon

- max 9.200 m² Verkaufsfläche für das Kernsortiment (darunter Möbel aller Art, Freizeitmöbel, Gartenmöbel, Büromöbel, Korbwaren und sonstige möbelähnliche Einrichtungsgegenstände);
- max. 4.800 m² Verkaufsfläche für das Randsortiment; davon wiederum
- max. 1.500 m² insgesamt für den Einzelhandel mit Kunstgewerbe und Bildern, Kunstgegenständen, Glas und Porzellan, Keramik, Haushaltswaren, Küchenbedarf, Elektrokleingeräten und Spielwaren; dabei darf die Fläche für den Einzelhandel mit Spielwaren 200 m² und für den Einzelhandel mit Elektrokleingeräten 50 m² nicht überschreiten;
- max. 2.000 m² insgesamt für den Einzelhandel mit Bettwaren, Leuchten, Heimtextilien, Lebensmitteln und Küchengeräten (sog. "weiße Ware"); dabei darf die Fläche für den Einzelhandel mit Küchengeräten - soweit es sich nicht um Elektroeinbaugeräte handelt - 200 m² und für den Einzelhandel mit Lebensmitteln 150 m² nicht überschreiten;
- Flächen für den Einzelhandel mit Farben, Lacken und Tapeten, Teppichen, Teppichböden, Hartfußböden, Fliesen, Sanitärkeramik und Pflanzen bis zum Gesamtwert der für das Randsortiment zulässigen Fläche;
- Zusätzliche Leistungen, z. B. Kindergarten, Restaurant, Bank, Transport- und Montageservice und "family shop", sind auf einer Nutzfläche (ohne Lager-, Küchen- und andere Nebenflächen) von max. 1.600 m² zulässig.

Der Einzelhandel mit anderen als den oben aufgeführten Warengruppen und die Errichtung von Vergnügungsstätten sind im Sondergebiet unzulässig.

1.03

Maß der baulichen Nutzung

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m § 21 a Abs. 4 BauNVO

Die maximale Höhe baulicher Anlagen darf 16,50 m über festgelegter Gehwegoberkante nicht überschreiten (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. mit § 18 und 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO). Sofern betriebstechnische Erfordernisse nachgewiesen werden, können technische Aufbauten ausnahmsweise die maximale Gebäudehöhe von 16.5 m überschreiten.

Bei der Ermittlung der Geschoßfläche bleiben ausnahmsweise die Flächen von Garagengeschossen und Parkpaletten zur Unterbringung der PKW- Einstellplätze unberücksichtigt (§ 21 a Abs. 4 BauNVO).

Bei der Herstellung von Stellplätzen ist ausnahmsweise eine geringfügige Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl möglich.

1.04

Bauweise

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m.

§ 22 Abs. 4 BauNVO

Es gilt die "abweichende" Bauweise. Gebäudelängen über 50 m sind zulässig. Abstandsflächen zu den Nachbargrundstücken sind nach den bauordnungsrechtlichen Bestimmungen einzuhalten.

1.05

Überbaubare Grundstücksflächen

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 Abs. 3, Abs. 5 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.

Die festgesetzte Baugrenze kann ausnahmsweise mit eingeschossigen, untergeordneten Bauteilen überschritten werden, sofern diese ausschließlich der Unterbringung von Stellplätzen dienen.

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie bauliche Anlagen, die nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können, unzulässig.

1.06

Stellplätze

§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB

Stellplätze sind nur innerhalb der durch die entsprechenden Festsetzungen gekennzeichneten Flächen oder innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Die Zuordnung von Stellplätzen und deren Erschließungsflächen kann ausnahmsweise von der Festsetzung abweichen, wenn dies der Verbesserung der verkehrstechnischen Verhältnisse dient.

Auf der mit "PAL" bezeichneten Fläche können auch zweigeschossige Parkpaletten zugelassen werden.

1.07

Zufahrten

§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Die Breite der Zufahrt ist in Abstimmung mit den zuständigen Fachämtern zu ermitteln.

1.08

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

§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i. V. mit § 8 a Abs. 1 Satz 4 BNatSchG

Die im Bebauungsplan mit A gekennzeichneten und nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgesetzten Flächen für Ersatzmaßnahmen sowie die darauf auszuführenden Ersatzmaßnahmen sind dem im Bebauungsplan mit B bezeichneten Bereich als Sammlerersatzmaßnahme gemäß § 8 a Abs. 1 Satz 4 BNatSchG zugeordnet.

Bewirtschaftungsregelungen:

Im Bereiche der Feuchtwiese B¹ darf die Mahd nur zweimal jährlich erfolgen, jedoch nicht vor dem 15. Juni des Jahres.

Im Bereich der Wiesenbrache B² soll alle zwei Jahre ein Pflegeschnitt vorgenommen werden, jedoch nicht vor dem 15. Juni des Jahres.

Zur Bewirtschaftung dürfen keine schweren Geräte verwendet werden. Die Düngung mit Mineraldünger ist unzulässig.

1.09

Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (LR)

§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

Die in der Zeichnung dargestellten Geh-, Fahr- und Leitungsrechte sind zugunsten des jeweils zuständigen Versorgungsträgers einzutragen.

LR 1

Die Rechte werden zwecks Unterhaltung und Reinigung des Kanals zugunsten der Stadt Hanau eingetragen.

LR 2

Die Rechte werden zwecks Unterhaltung und Reinigung des Kanals zugunsten des Bundesvermögensamtes Frankfurt eingetragen.

LR 3

Die Rechte werden zwecks Unterhaltung und Reinigung des Kanals (Bärenseedruckleitung) zugunsten der Stadt Bruchköbel eingetragen.

Fluchttreppen und untergeordnete Bauteile können in Absprache mit den betroffenen Fachämtern ausnahmsweise in die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Flächen bis zu einer Tiefe von 3 Metern hineinragen.

1.10

Flächen für Anpflanzungen: Straßenbäume

§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB

Die zu pflanzenden Bäume entlang der Straße sollen bei der Pflanzung eine Mindestgröße von 18-20 cm Stammumfang haben. Sie sollen in einem Abstand von max. 10 m gepflanzt werden. Pro Straßenzug ist nur eine Baumart zu verwenden.

Bäume:

Feldahorn (Acer campestre)
Bergahorn (Acer pseudoplatanus)
Birke (Betula pendula)
Hainbuche (Carpinus betulus)
Stieleiche (Quercus robur)
Winterlinde (Tilia cordata)
Sommerlinde (Tilia platyphyllos)

1.11

Vorhandene Bäume

§ 9 Abs. 1 Nr. 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.

1.12

Dach- und Fassadenbegrünungen

§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a i. V. m. § 9 Abs. 3 BauGB

10 % der Dachfläche und 50 % der Fassadenflächen (Wandabschnitte ohne Öffnungen) sind dauerhaft zu begrünen, sofern brandschutztechnische Belange nicht entgegenstehen.

2.0

Festsetzungen nach Landesrecht

§ 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 87 Abs. 4 HBO.

2.01

Werbeanlagen

§ 87 Abs. 1 Nr. 1 und Nr. 7 HBO

Werbeanlagen sind nur am Ort der Leistung zulässig. Sie dürfen nur innerhalb der überbaubaren Flächen oder innerhalb der dafür festgesetzten Fläche errichtet werden und die festgesetzten maximalen Höhen nicht überschreiten. Ausnahmsweise können Werbeanlagen auch innerhalb

der straßenbegleitenden Grünflächen angeordnet werden. Die konkrete Zulässigkeit regelt das Baugenehmigungsverfahren.

2.02 Gestaltung der Stellplätze
§ 87 Abs. 1 Nr. 4 HBO

Auf einer unbefestigten Baumscheibe ist für jeweils 5 Stellplätze ein standortgerechter, großkroniger Laubbaum zu pflanzen und zu unterhalten. Die zu pflanzenden Bäume sollen bei der Pflanzung einer Mindestgröße von 18-20 cm Stammumfang haben. Diese Baumpflanzungen sind nicht auf die geforderten Pflanzungen nach Ziffer 2.03 (Grundstücksfreifläche) anzurechnen. Die Artenauswahl ist nach Punkt 1.10 (Straßenbäume) vorzunehmen.

Wegen vorhandener Bodenbelastungen ist eine weitgehende Versiegelung der Stellplätze erforderlich.

2.03 Grundstücksfreiflächen
§ 87 Abs. 1 Nr. 5 HBO

Mind. 80 % der nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind als Grünfläche anzulegen und zu unterhalten. Diese Grünflächen sind ausschließlich mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen (1 Baum entspricht dabei 10 m²; 1 Strauch 1 m²).

Für die Neupflanzungen sind vorrangig folgende Arten zu verwenden:

Bäume:

Bergahorn	(Acer pseudoplatanus)
Spitzahorn	(Acer platanoides)
Feldahorn	(Acer campetre)
Feldulme	(Ulmus carpinifolia)
Hainbuche	(Carpinus betulus)
Stieleiche	(Quercus robur)
Esche	(Fraxinus excelsior)
Eberesche	(Sorbus aucuparia)
Sommerlinde	(Tilia platyphyllos)
Winterlinde	(Tilia cordata)
Vogelkirsche	(Prunus avium)
Elsbeere	
Birke	(Betula pendula)

Sträucher

Roter Hartriegel	(Cornus sanguinea)
Hasel	(Corylus avellana)
Heckenkirsche	(Lonicera xylasteum)
Weißdorn	(Crataegus monogyna)
Wolliger Schnellball	(Viburnum Lantana)
Schlehe	(Prunus spinosa)
Faulbaum	(Rhamnusfrangula)
Liguster	(Ligustrum vulgare)
Schwarzer Hollunder	(Sambucus nigra)

2.04

Einfriedungen

§ 87 Abs. 1 Nr. 3 HBO

Einfriedungen dürfen die Gesamthöhe von 2,0 m nicht überschreiten.

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

Einfriedungen an Nachbargrenzen sind bis zu einer Höhe von 2,5 m zulässig.

2.05

Baumaterialien

§ 87 Abs. 1 Nr. 2 HBO

Für den Bau der äußeren Gebäudeteile (gesamte Außenwand) sind ausschließlich Materialien mit geringer Wärmeleitfähigkeit zu verwenden.

3.0

Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

§ 9 Abs. 6 BauGB

3.01

Gesetze und Satzungsrecht

Die planerischen Festsetzungen dieses Bebauungsplanes ersetzen nicht die allgemein gültigen baurechtlichen Bestimmungen und Normen. Insbesondere sind - über die textlichen Festsetzungen hinaus - in der jeweils gültigen Fassung zu beachten:

- 1) das Hess. Naturschutzgesetz
- 2) das Hess. Denkmalschutzgesetz
- 3) das Hess. Nachbarrecht
- 4) die Stellplatzsatzung der Stadt Hanau
- 5) das Ortsrecht der Stadt Hanau
- 6) die Satzung über Beseitigung von Abfällen in der Stadt Hanau.

3.02

Fernmeldeanlagen

Das Fernmeldeamt 4 in 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.

Über den Planbereich verlaufen drei Richtfunkverbindungen der Deutschen Bundespost für den Fernmeldeverkehr.

3.03

Trinkwasserversorgung und Kanalisation

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

Die Rückstauenebene für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt bei 107,2 ü NN. Alle Entwässerungsöffnungen, die unter dieser Ebene liegen, sind entsprechend DIN 1986 gegen Rückstau zu sichern.

3.04

Bodendenkmäler

Nach § 20 DSchG sind dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen in Wiesbaden alle bei Erdarbeiten auftretenden Funde, wie Mauern, Scherben, Skelette etc. zu melden. Die Funde und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen.

3.05

Abfallentsorgung

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

3.06

Neuverlegung von Versorgungsleitungen

Die Neuverlegung von Versorgungsleitungen innerhalb der Straßenflächen ist zur Sicherstellung der Pflanzmaßnahmen mit dem zuständigen städtischen Amt abzustimmen.

3.07

Baumpflanzungen

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

3.08

Berücksichtigung der Lage zur Bundesautobahn

Forderungen auf Emissionsschutzanlagen zur Bundesautobahn A 66 können gegenüber der Straßenbauverwaltung nicht geltend gemacht werden.

3.09

Bauschutzbereich gem. Luftverkehrsgesetz

Das Bundesvermögensamt weist auf dem bestehenden Bauschutzbereich gem. Luftverkehrsgesetz (§ 12 i. V. m. § 13) für den Flugplatz Erlensee/Langendiebach sowie für die Kaserne in Kilianstädten hin. Die Planungen können den 4 km Einzugsbereich von US-genutzten, militärischen Anlagen berühren.

3.10

Baugrundbeschaffenheit

Die quartären Deckschichten des Planungsgebietes - Lehm, Sand und Kies - können eine Gesamtmächtigkeit von 6,0 m und mehr erreichen. Darunter liegen tonige bis kiesige Sedimente des Tertiärs. Gründungsschwierigkeiten sind nicht zu erwarten. Nachteilig könnte jedoch der hohe Grundwasserstand sein. Diese allgemeine Baugrundbeschreibung ersetzt keine detaillierte, objektbezogene Baugrundbeurteilung bzw. -untersuchung.

3.11

Bodenbeschaffenheit

Nach der dem Umweltamt der Stadt Hanau vorliegenden Untersuchung -hSW Hydrogeologisches Büro Steinbrecher und Wagner GmbH, Januar 1993 Bericht über "Umwelttechnische Untersuchungen, Altablagerung Nr. HU - 149, Oderstraße, Hanau Nord"- können besondere technische und sonstige Anforderungen an das Bauwerk notwendig werden. Eine Konkretisierung erfolgt im Baugenehmigungsverfahren.

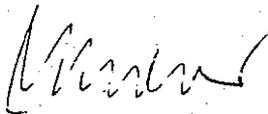
Die Entsorgung des Bodenaushubs richtet sich nach den dafür gültigen Beurteilungsgrundlagen; derzeitige Rechtsgrundlage ist der "Erlaß zur Entsorgung von umweltbelastetem Erdaushub, 12.2.1993."

Das Regierungspräsidium Darmstadt, Abt. V, teilt am 23.3.94 mit, daß es sich bei der o.a. Ablagerung (VFD-Nr.: 435 014 000 136) nicht um eine Altablagerung nach § 16 Abs. 2 HABfAG -Abfallentsorgungsanlage- handelt, sondern nur um eine Auffüllung zum Zweck der Geländeaufhöhung. Eine Zuständigkeit des Regierungspräsidiums nach § 16 Abs. 1 HABfAG ist deshalb nicht gegeben.

3.12

Bepflanzung auf mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten belasteten Flächen

Im Bereich der mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Flächen dürfen auf den zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzten Flächen keine tiefwurzelnden Pflanzen angepflanzt werden.



Weicker
Baudirektor