

Hinweis:

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

Im Zweifelsfall sind die textlichen Festsetzungen auf dem Plan maßgeblich.

Bebauungsplan Nr. 715c „Otto-Hahn-Straße“

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN § 9 Abs. 1 BauGB

1. Art und Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist als Art der Nutzung eingeschränktes Gewerbegebiet (GE e) gemäß § 8 BauNVO festgesetzt. Zulässig sind nur das Wohnen nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe (analog zu § 6 BauNVO).

Nicht zulässig sind:

- eigenständige Lagerplätze
- Tankstellen
- Einzelhandel mit zentrenrelevantem Sortiment gemäß "Hanauer Liste" - s. Anlage

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

2. Wohnungen im Gewerbegebiet

(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB, § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO)

Im Gewerbegebiet kann eine Wohnung für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter zugelassen werden, wenn deren kurzfristige Verfügbarkeit für die betriebliche Sicherheit erforderlich ist und

- a) diese den Gewerbebetrieben zugeordnet und ihnen gegenüber Grundfläche und Baumasse deutlich untergeordnet ist,
- b) eine öffentlich-rechtliche Sicherung und Bindung an den Betrieb gegeben ist,
- c) die Bruttogeschosfläche (BGF) der Wohnnutzung max. 25 % der gewerblichen BGF nicht übersteigt.

Pro Grundstück ist maximal eine Wohnung zulässig.

3. Höhenlage, Höhe baulicher Anlagen

(§ 9 Abs. 3 BauGB i.V. mit § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)

Bezugspunkt für die Festsetzung der Höhe baulicher Anlagen eines Gebäudeabschnitts von max. 30 m Länge ist die Hinterkante des Gehweges der erschließungstechnisch zugeordneten öffentlichen Verkehrsfläche, angenommen in der Mittelachse dieses Gebäudeabschnittes. Bei mehreren angrenzenden Verkehrsflächen gilt die höher gelegene.

Die Höhe der baulichen Anlagen über der Höhenlage des Punktes, welcher rechtwinklig zur Schnittlinie des Baugrundstückes mit der erschließungstechnisch zugeordneten öffentlichen Verkehrsfläche auf dieser Schnittlinie ermittelt wird, darf 12 m nicht überschreiten.

Ausnahmsweise kann ein Überschreiten dieser Höhe mit technischen Gebäudeteilen (Treppenhäusern, Aufzügen, Anlagen für die Klimatisierung etc.) über bis zu 20 % der Grundfläche des darunter gelegenen Geschosses zugelassen werden.

4. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche, Stellung der baulichen Anlagen (§9 Abs. 1 Nr.2 BauGB i.V.m. § 23 Abs. 3 und Abs. 5 BauNVO)

Im gesamten Plangebiet sind Stellplätze, Garagen, Lagerflächen und Nebenanlagen im Sinne des §14 BauNVO nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig (§ 12 Abs. 6 und § 14 Abs. 1 BauNVO).

Ausnahmsweise können die Baugrenzen überschritten werden, wenn die erforderlichen Abstandsflächen nach Hessischer Bauordnung eingehalten werden.

5. Führung von Versorgungsanlagen und Leitungen, Rechte der Versorgungsträger (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 bzw. Nr. 21 BauGB).

Alle Versorgungsleitungen (z.B. Telekommunikation, elektrische Leitungen unter 20 kV) sind unterirdisch zu verlegen. Für die Anlagen zur Kanalisation anfallender Abwässer besteht ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten des Versorgungsträgers.

B Planungsrechtliche Festsetzungen aufgrund der Landschaftsplanung

1. Pflanz- und Erhaltungsmaßnahmen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a+b BauGB)

Im gesamten Plangebiet sind standortgerechte Bäume und Sträucher anzupflanzen bzw. zu erhalten.

Im gesamten Plangebiet sind nicht überbaute und nicht für Erschließungszwecke, Stellplätze und Lagerflächen benötigte Grundstücksflächen zu begrünen.

Für die Pflanzung von Einzelbäumen sind standortgerechte heimische Laubbäume gem. Pflanzliste oder hochstämmige Obstbäume zu pflanzen und zu unterhalten.

2. Randeingrünung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen die gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB zeichnerisch in einer Breite von 4 m festgesetzt sind, sind mit heimische Laubbäumen und Laubsträuchern gem. Pflanzliste 2-3-reihig zu bepflanzen und zu unterhalten. Vorhandene Gehölze sind zu erhalten und in den Pflanzstreifen zu integrieren. Die Bepflanzung kann für erforderliche Grundstückszufahrten in einer Breite von max. 5 m unterbrochen werden. Der Nachweis der Notwendigkeit mehrerer oder breiterer Zufahrten für ein Baugrundstück ist im Baugenehmigungsverfahren zu führen.

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

1. Werbeanlagen

Werbeanlagen haben sich in Größe und Farbgebung unterzuordnen und sind nur an der Stätte der Leistung und nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

Werbeanlagen dürfen nicht höher sein als die max. zulässige Firsthöhe.

Werbeanlagen dürfen nicht aus beweglichen oder blinkenden Leuchtreklamen bestehen und den Verkehr blenden. Strahler- oder Spotbeleuchtungen mit Blendwirkung auf den Kfz-Verkehr sind unzulässig.

Werbeanlagen sind nur mit einer Ansichtsfläche von bis zu 5m² je lfdm 10m Grundstücksbreite zulässig.

Werbeanlagen dürfen keine Ähnlichkeit mit Verkehrsschildern haben. Eine Übereinstimmung in Form und Farbe von Verkehrsschildern ist unzulässig.

2. Fassadenbegrünung

Zur Gliederung der Fassade sind über 30 m² große fensterlose, ohne Vor- und Rücksprünge gestaltete, Außenwände mit Kletterpflanzen oder Rankem gem. Pflanzliste zu begrünen.

3. Stellplätze

Stellplätze sind aus wasserdurchlässigen Belägen, z.B. Splittfugenpflaster, herzustellen.

4. Einfriedungen

Einfriedungen dürfen eine Gesamthöhe von 2,2 m nicht überschreiten.

Für Einfriedungen sind durchbrochene Materialien zu verwenden (z.B. Stahlgitterzäune, Maschendrahtzaun etc.)

Die straßenabgewandte Grundstückseinfriedung zu den angrenzenden Sportstätten ist vollflächig zu begrünen oder als ein in eine Hecke integrierter Zaun auszuführen. Ausgänge/ Zuwegungen auf das Sportareal sind nicht zulässig. Es sind Heckenpflanzen der aufgeführten Pflanzlisten zu verwenden.

5. Regenwasserrückhaltung auf den Grundstücken

(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 42 Abs. 3 HWG)

Das anfallende Abwasser ist in das öffentliche Kanalnetz in der Otto-Hahn-Straße einzuleiten. Die Einleitestellen, Einleitemengen, Rückhaltevolumen und Drosselabgaben sind mit dem Eigenbetrieb Hanau Verkehr und Entsorgung abzustimmen.

Zur Entlastung des öffentlichen Kanalnetzes ist für das Baugebiet ein Versiegelungsgrad von max. 40 % einzuhalten. Darüber hinausgehende Regenwassermengen sind rückzuhalten oder durch Regenwassernutzung zu verwerten. Bei einem planungsrechtlich zulässigen höheren Flächenversiegelungsgrad ist ein hydraulischer Nachweis über die Regenrückhaltung zu erbringen.
Andere Festsetzungen bleiben davon unberührt.

D Planteil 2 - Zuordnungsfestsetzung

Die im Planteil 2 gekennzeichnete Fläche ist eine Prozessschutzfläche des Hanauer Stadtwaldes, Abteilung 98 B und liegt auf Obertshausener Gemarkung. Die Fläche ist Eigentum der Stadt Hanau und steht dem Hanauer Ökokonto zur Verfügung.

Die nicht durch Maßnahmen im Planteil 1 ausgleichbaren Eingriffe werden durch Zuordnung zu der Fläche im Planteil 2 ausgeglichen.

E Allgemeine Hinweise

1. Bodendenkmäler

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.

2. Altlasten

Im Rahmen von Erdarbeiten besteht die Möglichkeit, dass bislang unbekannte Vorbelastungen, Bodenkontaminationen oder in sonstiger Weise beeinträchtigende Erdschichten angeschnitten werden.

3. Solaranlagen / Energienutzung

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

4. Grundwasser

Im Plangebiet sind die Grundwasserstände zu beachten, ggf. sind entsprechende bauliche Maßnahmen erforderlich. Bei evtl. erforderlichen Grundwasserabsenkungen ist eine wasserrechtliche Erlaubnis einzuholen.

5. Löschwasser

Zur Sicherstellung des Löschwasserbedarfs wird die Bereitstellung der erforderlichen Löschwassermenge gern. Verordnung sowie nach dem DVGW - Arbeitsblatt gefordert. Es wird darauf hingewiesen, dass aus dem öffentlichen Leitungsnetz eine Löschwassermenge von 1.600 l/min. (96 cbm / Stunde) zur Verfügung gestellt werden kann. Eine darüber hinausgehende Löschwasserversorgung ist durch geeignete Maßnahmen -wie z.B. drucklose Vorratsbehälter - im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens nachzuweisen.

Für den Einbau von Hydranten sind die Hydrantenrichtlinien einzuhalten.
Die Zufahrten sind nach HBO entsprechend herzurichten.

6. Emissionen

Es wird darauf hingewiesen, dass die Hessische Straßen- und Verkehrsverwaltung keinerlei Forderungen hinsichtlich Lärm-, Abgas- und Erschütterungsschutz, die durch Emissionen der B 45 begründet sind, übernimmt.

F Pflanzliste

Laubbäume: Acer pseudoplatanus (Bergahorn), Betula pendula (Sandbirke), Fagus sylvaticus (Rotbuche), Fraxinus exelsior (Esche), Quercus petraea (Traubeneiche), Quercus robur (Stieleiche), Prunus avium (Vogelkirsche), Tilia cordata (Linde)

Kleine Laubbäume/ Sträucher: Acer campestre (Feldahorn), Amelanchier ovalis (Felsenbirne), Carpinus betulus (Hainbuche), Corylus avellana (Waldhasel), Cornus sanguinea (Hartriegel), Cornus mas (Kornelkirsche), Crataegus monogyna (Weissdorn), Lonicera xylosteum (Rote Heckenkirsche), Rhamnus catharticus (Kreuzdorn), Rosa canina (Hundsrose), Sambucus nigra (Holunder), Sorbus aucuparia (Vogelbeere), Viburnum opulus (Schneeball).

Rank- und Kletterpflanzen: Clematis vitalba (Waldrebe), Hedera helix (Efeu), Humulus lupulus (Hopfen), Lonicera caprifolium (Jelängerjelier), Lonicera heckrotii (Duft Geissblatt), Polygonum aubertii (Knöterich), Parthenocissus quinquefolia (Wilder Wein), Wisteria sinensis (Blauregen)

Schnitthecke: Acer campestre (Feldahorn), Carpinus betulus (Hainbuche), Ligustrum vulgare (Liguster)

ANLAGE - Beurteilungskriterien für Einzelhandelsvorhaben **Aktualisierte "Hanauer Liste" - Zentrenrelevante Sortimente**

Antiquitäten und Kunstgegenstände

Arzneimittel, orthopädische und medizinische Produkte

Baby- und Kinderartikel

Bastelartikel Blumen Briefmarken

Brillen und -zubehör, optische Erzeugnisse

Bücher, Zeitungen und Zeitschriften

Büromaschinen, Organisationsmittel und Personalcomputer

Drogeriewaren, Parfüm und Kosmetika

Nähmaschinen und Leuchten

Foto und Fotozubehör

Glas, Porzellan, Keramik, Geschenkartikel, Devotionalien und Silberwaren

Jagd- und Angelbedarf

Lebensmittel: Nahrungs- und Genussmittel,

Reformwaren und Naturkost

Lederwaren, Kürschnerwaren und Galanteriewaren

Musikinstrumente und Musikalien

Oberbekleidung, Wäsche, Strümpfe, sonstige Bekleidung, Haus- und Heimtextilien, (ohne Teppiche und Bodenbeläge), Stoffe, Kurzwaren und Handarbeitsbedarf

Papierwaren, Bürobedarf, Schreibwaren und Schulbedarf

Schuhe

Spielwaren
Sportartikel
Uhren und Schmuck
Unterhaltungselektronik ("braune Ware")
Wasch- und Putzmittel
Zooartikel, Kleintiere, Tiernahrungs- und pflegemittel