

Bebauungsplan 729.2
„Otto-Hahn-Straße Süd“
 mit integriertem Landschaftsplan

Hanau, Januar 2006

Textliche Festsetzungen, Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

Inhaltsverzeichnis

1	Festsetzungen nach Bundesrecht	2
1.1	Allgemeines	2
1.2	Art der baulichen Nutzung.....	2
1.3	Maß der baulichen Nutzung.....	2
1.4	Bauweise	3
1.5	Überbaubare Grundstücksfläche	3
1.6	Stellplätze	3
1.7	Fläche oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	3
1.7.1	Artenschutzmaßnahme Zauneidechse	3
1.7.2	Artenschutzmaßnahme Sandmagerrasen	3
1.7.3	Artenschutzmaßnahme Sandmagerrasen	3
1.7.4	Extensive Dachbegrünung.....	4
1.8	Fassadenbegrünung	4
1.9	Erhalt von Wiesen und sonstigen Bepflanzungen – artenreiche Wiesen/ Weide.....	4
1.10	Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern	4
1.10.1	Artenlisten - Pflanzliste.....	4
1.11	Schutzmaßnahmen während der Zeit von Bautätigkeiten.....	4
1.12	Zuordnungsfestsetzung.....	5
1.12.1	Ausgleich für Eingriffe auf Gewerbeflächen	5
1.12.2	Zuweisung von ökologischen Ausgleichserträgen zum städtischen Ökokonto	5
2	Festsetzungen nach Landesrecht.....	5
2.1	Örtliche Bauvorschriften.....	5
2.1.1	Satzung über die Gestaltung und Beschränkung von Werbeanlagen nach §81 (1) HBO	5
2.1.2	Satzung zur äußeren Gestaltung baulicher Anlagen, der Gestaltung und Höhe von Einfriedungen nach §81 (1) Hessische Bauordnung.....	6
2.1.3	Sonstige Festsetzungen nach Landesrecht.....	6
3	Hinweise	7
3.1	Zisternen	7
3.2	Verwertung von Niederschlagswasser aus Zisternen	7

1 Festsetzungen nach Bundesrecht

§9 (1) BauGB

1.1 Allgemeines

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

1.2 Art der baulichen Nutzung

§9(1) Nr.1 BauGB i.V.m. §8 BauNVO

Gewerbegebiet – eingeschränktes Gewerbegebiet. Zulässig sind nicht erheblich belästigende Gewerbebetriebe

Unzulässig in dem Gewerbegebiet (GEe) sind gemäß §1 (5 und 6) BauNVO:

- Tankstellen
- Vergnügungsstätten, Gaststätten, Schank- und Speisewirtschaften
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Lagerplätze
- Einzelhandel
- Anlage für sportliche Zwecke

In dem Gewerbegebiet ist je Grundstück eine Wohnung für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal oder für Betriebsinhaber oder Betriebsleiter ausnahmsweise zulässig, wenn:

- a) diese dem Gewerbebetrieb zugeordnet und dem Betrieb in Grundfläche und Baumasse deutlich untergeordnet sind
- b) eine öffentlich-rechtliche Sicherung und Bindung an den Betrieb gegeben ist
- c) die Bruttogeschoßfläche (BGF) der Wohnnutzung max. 25% der gewerblichen BGF nicht übersteigt.

Zulässig sind nur solche Betriebe und Anlagen, die nach ihren Auswirkungen und Störungen auch in Mischgebieten zugelassen werden könnten.

1.3 Maß der baulichen Nutzung

§9(1) Nr.1 BauGB i.V.m. §16 (2) und (3) BauNVO

- Die maximale Grundflächenzahl (GR) beträgt 0.8.
- Die maximale Geschoßflächenzahl beträgt 1.6.
- Das Höchstmaß zulässiger Vollgeschosse beträgt zwei Vollgeschosse.

§9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. 19 (4) BauNVO

Eine Überschreitung der Grundflächenzahl über das Maß von 0.8 ist unzulässig.

§9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. 16 (2) Nr. 4 und §18 BauNVO

Die maximale Höhe baulicher Anlagen, wie beispielsweise die Oberkante Traufe, First, Attika oder die Gesamthöhe baulicher Anlagen, darf 8m, gemessen bei der Mitte der östlichen Straßenbegrenzungslinie des Grundstücks, nicht überschreiten. Sofern betriebstechnische Erfordernisse vorgewiesen werden, können technische Aufbauten die maximale Höhe nach Satz 1 um bis zu 30% überschreiten.

§9 (1) Nr.1 BauGB i.V.m. § 19 (4) BauNVO

Bei der Herstellung von Stellplätzen und Zufahrten ist eine geringfügige Überschreitung der festgesetzten Grundfläche nicht möglich.

1.4 Bauweise

§9 (1) Nr.2 BauGB i.V.m. § 22 (1) und (2) BauNVO

Es gilt die offene Bauweise. Gebäudelängen über 50 m sind unzulässig. Abstandsflächen zu den Nachbargrundstücken sind nach den bauordnungsrechtlichen Bestimmungen einzuhalten.

1.5 Überbaubare Grundstücksfläche

§9 (1) Nr.2 BauGB i.V.m. § 23 (3) und (5) BauNVO

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 zulässig werden können, unzulässig.

1.6 Stellplätze

§9 (1) Nr.4 BauGB

Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Ausnahmsweise sind in den nichtüberbaubaren Flächen Stellplätze zulässig, sofern diese zugleich als Zufahrt zu Garagen / Carports dienen und dann an die Straßenbegrenzungslinie grenzen.

1.7 Fläche oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

1.7.1 Artenschutzmaßnahme Zauneidechse

§9 (1) Nr. 20 BauGB

Auf einer Fläche von mindestens 50m² ist ein mind. 25m langer und rd. 70cm hoher Wall anzuschütten.

Der Wall ist zu 75% aus anstehendem Boden im Wechsel mit 25% Basaltschotter und Bruchsteinen in Wallabschnitten mit lückigem Versatz aufzuschütten.

Der Wall ist mit einer autochtonen Wiesenansaat zu begrünen.

Auf rd. 250m² ist der Boden gering zu modellieren (+- 30 cm), dabei darf nur der oberste Bodenhorizont verschoben werden.

1.7.2 Artenschutzmaßnahme Sandmagerrasen

§9 (1) Nr. 20 BauGB

Entwicklungsziel ist ein Silikatmagerrasen des standörtlichen Potenzials.

Der Oberboden ist ca. 30-40 cm stark abzutragen, max. bis zum Abtrag der humosen Deckschicht, und seitlich in Erdwällen zusammenschieben. Die Erdwälle sind mit autochtonem Saatgut zu begrünen.

Die Pflege der Wiesenbereiche erfolgt durch Schafbeweidung, ausnahmsweise durch einmalige Mahd. Das Mähgut ist abzufahren.

1.7.3 Artenschutzmaßnahme Sandmagerrasen

§9 (1) Nr. 20 BauGB

Entwicklungsziel ist ein Silikatmagerrasen des standörtlichen Potenzials.

Die Pflege der Wiesenbereiche erfolgt durch Schafbeweidung, ausnahmsweise durch einmalige Mahd. Das Mähgut ist abzufahren.

1.7.4 Extensive Dachbegrünung

§9 (1) Nr. 20 i.V.m. §9 (1) Nr. 25 BauGB

Flachdächer bis zu einem Neigungswinkel von 17 Grad sind flächig extensiv zu begrünen. Notwendige Fensteröffnungen in der Dachfläche oder technische Aufbauten sind davon ausgenommen.

1.8 Fassadenbegrünung

§9 (1) Nr. 20 i.V.m. §9 (1) Nr. 25 BauGB

Mind. 25% der Fassadenfläche sind dauerhaft zu begrünen, sofern brandschutzrechtliche Belange nicht entgegenstehen.

1.9 Erhalt von Wiesen und sonstigen Bepflanzungen – artenreiche Wiesen/ Weide

§9 (1) Nr. 20 i.V.m. §9 (1) Nr. 25 BauGB

Die vorhandene Wiese ist dauerhaft zu erhalten.

1.10 Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern

§9 (1) Nr. 20 i.V.m. §9 (1) Nr. 25 BauGB

- Im Vorgarten ist mind. alle 15 m ein Baum zu pflanzen (gemessen über die Grundstücksbreite).
- Je fünf Stellplätze ist ein Laubbaum in der Qualität 18 – 20 cm StU der nachfolgenden Artenliste zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.
- Je angefangene 500m² gewerbliche Grundstücksfläche ist mindestens ein Laubbaum in der Qualität 18 – 20 cm StU der nachfolgenden Artenliste zu pflanzen. Nach anderen Vorschriften zu pflanzende Bäume werden hierauf angerechnet werden.
- Die Heckenpflanzung am westlichen Rand des Gewerbegebietes ist ausschließlich mit Arten der nachstehenden Pflanzenliste auszuführen

1.10.1 Artenlisten - Pflanzliste

Bäume	Sträucher
Sommerlinde*	Roter Hartriegel
Winterlinde*	Hasel
Esche	Heckenkirsche
Sandbirke	Weißdorn
Vogelkirsche*	Wolliger Schneeball
Hainbuche	Schlehe
Stieleiche	Faulbaum
Feldahorn	Liguster
heimische Obstgehölze als Hochstämme*	Schwarzer Holunder
	Hundsrose

* nicht geeignet bei Stellplatzbepflanzungen

1.11 Schutzmaßnahmen während der Zeit von Bautätigkeiten

§9 (1) Nr. 20 i.V.m. §9 (1) Nr. 25 BauGB

1. Während der Bauphase sind die nördlich und westlich des Gewerbegebietes liegenden Ausgleichsflächen durch Bauzäune vor dem Befahren und der Lagerung von Baumaterialien zu schützen.

2. Bäume auf den Ausgleichsflächen sind zu erhalten. Die DIN 18920 ist entsprechend anzuwenden.

1.12 Zuordnungsfestsetzung

1.12.1 Ausgleich für Eingriffe auf Gewerbeflächen

§9 (1a) BauGB

Die im Bebauungsplan mit 1 (im Quadrat) gekennzeichneten und nach §9(1) Nr. 20 festgesetzten Flächen und Maßnahmen des Ausgleichs sind den im Bebauungsplan festgesetzten Gewerbeflächen, auf denen Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind, als ökologische Ausgleichsmaßnahme zugeordnet.

1.12.2 Zuweisung von ökologischen Ausgleichserträgen zum städtischen Ökokonto

§9 (1a) BauGB

Die im Bebauungsplan mit 2 (im Quadrat) gekennzeichneten und nach §9(1) Nr. 20 festgesetzten Flächen und Maßnahmen des Ausgleichs dienen der Sicherung des hohen naturschutzfachlichen Bodenpotenzials. Die ökologische Ausgleichsleistung wird dem städtischen Ökokonto zugeordnet und kann bei Bedarf anderen Eingriffen im Stadtgebiet zugewiesen werden.

2 Festsetzungen nach Landesrecht

2.1 Örtliche Bauvorschriften

2.1.1 Satzung über die Gestaltung und Beschränkung von Werbeanlagen nach §81 (1) HBO

§9 (4) BauGB i.V.m. §81 (1) Nr. 1 und 7 HBO

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistungserbringung zulässig.

Werbeanlagen dürfen nur innerhalb der überbaubaren Flächen errichtet werden.

Werbeanlagen sind nicht zulässig auf der nach Westen gerichteten Seite der Grundstücke; weder an der Grundstücksgrenze noch an freistehenden Werbeanlagen oder an Gebäuden oder Gebäudeteilen oder sonstigen baulichen Anlagen.

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 lfm 10m Grundstücksbreite zulässig.

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

2.1.2 Satzung zur äußeren Gestaltung baulicher Anlagen, der Gestaltung und Höhe von Einfriedungen nach §81 (1) Hessische Bauordnung

2.1.2.1 Fassadenbegrünung

§9 (4) BauGB i.V.m. §81 (1) Nr. 1 und 7 HBO

Die nach Westen orientierten Fassaden der Gebäuden sind zu mindestens einem Drittel flächig zu begrünen.

2.1.2.2 Stellplätze

§9 (4) BauGB i.V.m. §81 (1) Nr. 1 und 7 HBO

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

2.1.2.3 Einfriedungen

§9 (4) BauGB i.V.m. §81 (1) Nr. 1 und 7 HBO

Einfriedungen dürfen eine Gesamthöhe von 2,2m nicht überschreiten. Für Einfriedungen sind durchbrochene Materialien zu verwenden (z.B. Stahlgitterzäune, Maschendrahtzaun, ...).

Die westliche Grundstückseinfriedung ist vollflächig zu begrünen oder als ein in eine Hecke integrierter Zaun auszuführen. Ausgänge / Zuwegungen nach Westen sind nicht zulässig. Es sind Heckenpflanzen der aufgeführten Artenlisten zu verwenden.

2.1.3 Sonstige Festsetzungen nach Landesrecht

2.1.3.1 Regenwasserrückhaltung auf den Grundstücken

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

Zur Entlastung des öffentlichen Kanalnetzes ist für das Baugebiet ein Versiegelungsgrad von max. 70% einzuhalten. Darüber hinausgehende Regenwassermengen sind rückzuhalten oder durch Regenwassernutzung zu verwerten. Eine Versickerung auf den Grundstücken ist möglich, sofern die natürlichen, technischen und rechtlichen Voraussetzungen erfüllt sind.

Bei einem Flächenversiegelungsgrad von mehr als 70% des Grundstückes ist ein hydraulischer Nachweis über die Regenrückhaltung zu erbringen.

Andere Festsetzungen bleiben davon unberührt.

3 Hinweise

3.1 Zisternen

Die Zisternengröße (mind. 20 Liter Speichervolumen pro m² projizierter Dachfläche) und die Art und Weise der Verwertung und Versickerung des Niederschlagswassers von befestigten Flächen (auch Überlaufwasser aus Zisternen) ist im Baugenehmigungs - / Bauanzeigeverfahren nachzuweisen.

3.2 Verwertung von Niederschlagswasser aus Zisternen

Zur Sicherstellung der hygienischen und sicherheitstechnischen Belange bei der Verwertung von Niederschlagswasser aus Zisternen (z.B. Toilettenspülung, Garten- und Grünflächenbewässerung, Waschmaschinenbetrieb, Betriebswasser, Putz- und Reinigungswässer) sind die Anlagen nach den einschlägigen technischen Regeln (DIN 1988 etc.) auszuführen und zu betreiben. Anforderungen für Bau und Betrieb sind in einem Erlass des Hess. Ministeriums für Umwelt, Energie, Jugend, Familie und Gesundheit vom 04.02.1999 III 7-/9e 02.37.11 (Staatsanzeiger 10/1999 S. 709) enthalten.

Das ATV Arbeitsblatt A 138 „Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser“ ist zu berücksichtigen.

3.3 Oberbodenschutz

Im Geltungsbereich ist der Oberboden entsprechend DIN 18 915 zu sichern. Eine Überdeckung des Bodens mit sterilem Erdreich ist untersagt. Abgeschobener Oberboden ist – bis zur Wiederverwendung – in Mieten von höchstens 2m Höhe und 4m Breite aufzusetzen. (vgl. § 202 BauGB).