

I. Hinweise, nachrichtliche Übernahmen und textliche Festsetzungen

1.01 Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

1.01	Allgemeiner Hinweis	Seite 1
1.02	Gesetze und Satzungsrecht	" 1
1.03	Denkmalschutz	" 1
1.04	Bahnanlagen	" 2
1.05	Fernmeldeanlagen	" 2
1.06	Trinkwasserschutz	" 2
1.07	Bodenverhältnisse und Gründungen	" 2
1.08	Trinkwasserversorgung	" 2
1.09	Kanalisation	" 2
1.10	Leistungsrechte	" 2

2.0 Festsetzungen nach dem Baugesetzbuch (BauGB)
 und der Baunutzungsverordnung (BauNVO)

2.1	Allgemeiner Hinweis	Seite 3
2.2	Einschränkung der Zulässigkeit im Gewerbegebiet GE 1 auf Grundlage des § 1(5) BauNVO	" 3
2.3	Einschränkung der Zulässigkeit im Gewerbegebiet GE 2 auf Grundlage des § 1(5) BauNVO	" 3
2.4	Einschränkung der Zulässigkeit von Stellplätzen und Garagen auf Grundlage der §§12(6), 19(4), 20(3) und 21 a BauNVO	" 3
2.5	Einschränkung der Zulässigkeit von Nebenanlagen auf Grundlage des § 23 (5) BauNVO	" 4
2.6	Stellplätze (§ 12 BauNVO)	" 4
2.7	Grundstückszufahrten (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)	" 4
2.8	Vorhandener Baumbestand (§ 9 (1) Nr. 25 b BauGB)	" 4
3.0	<u>Festsetzungen nach Landesrecht (§ 118 HBO in Verbindung mit § 9 (4) BauGB)</u>	

3.1	Einfriedigungen	Seite 4
3.2	Werbeanlagen	" 4
3.3	Gestaltung der Stellplätze	" 5
3.4	Grundstücksfreiflächen	" 5
3.5	Gestaltung der Vorgärten	" 5
3.6	Gebäudegestaltung	" 5
3.7	Bepflanzung	" 5
3.8	Gestaltung von Nebenanlagen	" 6

II. Begründung

1.0	<u>Planungsrechtliche Voraussetzungen</u>	Seite 8
2.0	<u>Beschreibung des Plangebietes</u>	Seite 8
2.1.0	Geltungsbereich	Seite 8
2.2.0	Lage und Größe des Plangebietes	Seite 8
2.3.0	Derzeitige Nutzung	Seite 9
2.4.0	Sonstige Vorgaben	Seite 9
2.4.1	Vegetation	Seite 9
2.4.2	Versorgungsleitungen	Seite 9
2.4.3	Wasserschutzzonen	Seite 9
2.4.4	Abwasserbehandlung	Seite 10
2.4.5	Wasserversorgung	Seite 10
3.0	<u>Entwurf</u>	Seite 11
3.1	Allgemeine planerische Zielsetzung	Seite 11
3.2	Erschließung	Seite 12
3.3	Art der baulichen Nutzung	Seite 12
3.4	Städtebauliche Gestaltung	Seite 13
3.5	Landschaftsplanung	Seite 14

I. Hinweise, nachrichtliche Übernahmen und textliche Festsetzungen

1. Hinweis und nachrichtliche Übernahmen

1.01 Allgemeiner Hinweis

Die textlichen Festsetzungen gehören zu der Bebauungsplanzeichnung

1.02 Gesetze und Satzungsrecht

Gesetzliche Grundlagen sind das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.1986 und die Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990.

Die planungsrechtlichen Festsetzungen dieses Bebauungsplanes ersetzen nicht die allgemein gültigen baurechtlichen Bestimmungen und Normen. Insbesondere sind zu beachten in der jeweils gültigen Fassung:

- Das Bundesnaturschutzgesetz
- Die Hessische Bauordnung (HBO) mit den entsprechenden Durchführungsverordnungen
- Das Hessische Naturschutzgesetz
- Das Ortsrecht der Stadt Hanau
- Die Einstellplatzsatzung der Stadt Hanau
- Das Hessische Denkmalschutzgesetz (DSchG)
- Das Hessische Nachbarrecht
- Die Satzung über die Beseitigung von Abfällen in der Stadt Hanau

1.03 Denkmalschutz

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

Da im Bereich des Bebauungsplanes Gräberfelder liegen, ist 14 Tage vor Aufnahme von Erdarbeiten das Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Abteilung Vor- und Frühgeschichte, Wiesbaden, Schloß Biebrich zu unterrichten, um die Überwachung durch diese Dienststelle sicherzustellen.

Ein Hinweis über die Anzeigepflicht ist in die jeweilige Baugenehmigung aufzunehmen.

1.04 Bahnanlagen

Maßnahmen und Vorkehrungen zum Schutz vor Immissionen können gegenüber der Deutschen Bundesbahn nicht geltend gemacht werden.

Leitungstrassen parallel zur Bahnlinie sollten vermieden werden; bei Verlegung von Druckleitungen sind Schutzvorkehrungen zu treffen.

Bei wasserbaulichen Maßnahmen, die auf die Bahnanlagen einwirken können, ist die Deutsche Bundesbahn rechtzeitig zu unterrichten.

Die Bundesbahndirektion Frankfurt am Main teilt in ihrer Stellungnahme vom 20.12.1990 mit:

" Das Baugebiet liegt in der Nähe von bestehenden planfestgestellten Bahnanlagen und ist entsprechend lärmvorbelastet. Die Festsetzungen im Bebauungsplan weisen in der Nähe der Bahn auch Wohngebiete aus.

Nach § 50 des Bundesimmissionsschutzgesetzes und dem Erlaß des Hessischen Ministers des Innern vom 25.06.1973 sind die Kommunen bei der Ausweisung von Baugebieten in der Nähe von Eisenbahnen selbst zu Immissionsschutzmaßnahmen verpflichtet. Ausgehend davon, darf die DB nicht für evtl. Immissionsschutzmaßnahmen sowie für Maßnahmen zum Schutz gegen Erschütterungen herangezogen werden. Spätere Ersatzansprüche können deshalb von der DB nicht getragen werden."

" Im Grenzbereich von DB-Anlagen muß immer mit dem Vorhandensein von Kabeltrassen gerechnet werden."

Das Baugebiet ist lärmvorbelastet.

.05 Fernmeldeanlagen

Für den rechtzeitigen Ausbau des Fernmeldenetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, daß Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Planbereich dem Fernmeldeamt Hanau, Postfach 30 00, in 6450 Hanau, Dienststelle P1L, Telefon (0 61 81) 89-71 10, so früh wie möglich, mindestens 6 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.

1.06 Trinkwasserschutz

Bei Baumaßnahmen sind die DVGW-Richtlinien für Trinkwasserschutzgebiete (Zone III), I. Teil (Arbeitsblatt W 101, Februar 1975), zu beachten.

1.07 Bodenverhältnisse und Gründungen

Es ist örtlich mit Auffüllungen zu rechnen; Gründungsarbeiten können wahrscheinlich ohne Sondermaßnahmen durchgeführt werden.

1.08 Trinkwasserverordnung

Dem Wasserwirtschaftsamt Friedberg - Außenstelle Hanau - sind die Entwürfe für das Wasserrohrnetz baureif ausgearbeitet zur Genehmigung nach § 44 HWG (Hess. Wassergesetz) vorzulegen.

1.09 Kanalisation

Dem Wasserwirtschaftsamt Friedberg - Außenstelle Hanau - sind die Entwürfe für das Kanalrohrnetz ausgearbeitet zur Genehmigung nach § 44 HWG vorzulegen.

1.10 Leitungsrechte

Als nachrichtliche Übernahme sind in der Bebauungsplanzeichnung Leitungsrechte zugunsten der Stadtwerke Hanau, der Bundespost und der Stadt Hanau dargestellt.

2. Festsetzungen nach dem Baugesetzbuch (BauGB § 9) und der Baunutzungsverordnung (BauNVO)

2.1 Allgemeiner Hinweis

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

2.2 Einschränkung der Zulässigkeit im Gewerbegebiet GE 1 auf Grundlage des § 1 (5) BauNVO

In den als GE 1 festgesetzten Gewerbegebieten sind nur solche Gewerbebetriebe zulässig, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Schank- und Speisewirtschaften sowie Vergnügungsstätten als sonstige Gewerbebetriebe sind nicht zulässig.

Als Ausnahme kann pro Betrieb und Grundstück eine Wohnung mit einer maximalen Brutto-Geschoßfläche von 150 m² für den Betriebsleiter bzw. -inhaber errichtet werden.

Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke sind ausgeschlossen.

2.3 Einschränkung der Zulässigkeit im Gewerbegebiet GE 2 auf Grundlage des § 1 (5) BauNVO

Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Schank- und Speisewirtschaften sowie Vergnügungsstätten als sonstige Gewerbebetriebe sind nicht zulässig.

Als Ausnahme kann pro Betrieb und Grundstück eine Wohnung mit einer maximalen Brutto-Geschoßfläche von 150 m² für den Betriebsleiter bzw. -inhaber errichtet werden.

Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke sind ausgeschlossen.

2.4 Einschränkung der Zulässigkeit von Stellplätzen und Garagen auf Grundlage der §§ 12 (6), 19 (4) 20 (3) und 21 a BauNVO

Garagen und Stellplätze sind generell nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Die festgesetzte Grundflächenzahl darf in Ausnahmen bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 überschritten werden, sofern dies für notwendige Stellplätze erforderlich ist. Werden notwendige Stellplätze in Vollgeschossen oder unterhalb der Geländeoberfläche angeordnet, so werden sie nicht auf die zulässige Geschoßfläche angerechnet. Die Decken von unterhalb der Geländeoberfläche angeordneten Stellplätzen sind zu begrünen.

2.5 Einschränkung der Zulässigkeit von Nebenanlagen auf Grundlage des § 23 (5) BauNVO

Untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen sind nicht zulässig.

Als Ausnahme können die der Versorgung des Baugebietes mit Elektrizität, Gas und Wasser dienenden Nebenanlagen in der überbaubaren Fläche zugelassen werden, auch wenn der Bebauungsplan hierfür keine besonderen Flächen festsetzt.

2.6 Stellplätze (§12 BauNVO)

Auf der im Bebauungsplan festgesetzten Fläche für Stellplätze kann auch ein Parkhaus bzw. Parkdeck errichtet werden. Das Gebäude darf mit einer Höhe von $H_{max} = 7,50$ m und höchstens 3 Parkebenen errichtet werden.

2.7 Grundstückszufahrten (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)

Für jedes Grundstück ist jeweils nur eine Zufahrt mit einer maximalen Breite von 4 m zulässig.

2.8 Vorhandener Baumbestand (§ 9 (1) Nr. 25 b BauGB)

Der vorhandene Baumbestand ist zu erhalten, sofern die Durchführung des Bauvorhabens nicht unzumutbar erschwert wird. Ausnahmen sind zulässig, wenn auf dem gleichen Grundstück an anderer Stelle Ersatzpflanzungen erfolgen.

3.0 Festsetzungen nach Landesrecht (§ 118 HBO in Verbindung mit § 9 (4) BauGB)

3.1 Einfriedigungen

Einfriedigungen dürfen eine Höhe von 2,0 m nicht überschreiten und sind aus durchbrochenem Material herzustellen; Sockelmauern bis zu einer Höhe von 50 cm sind zulässig.

Ausnahmen von dieser Festsetzung können zugelassen werden, wenn sie aus dem Sicherheitsbedürfnis des Betriebes notwendig sind. In diesem Fall sind die Mauern mit Rücksprüngen zu versehen, die eine Bepflanzung ermöglichen.

3.2 Werbeanlagen

Werbeanlagen sind nur am Ort der Leistung zulässig. Sie dürfen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche errichtet werden. Als Ausnahme können auch Firmensymbole bis zu einer Höhe von 7,0 m und einer Gesamtfläche von 4 m^2 außerhalb der überbaubaren Fläche errichtet werden, dabei ist jedoch ein Abstand von 2 m zur Straßenbegrenzungslinie einzuhalten.

3.3 Gestaltung der Stellplätze

Stellplätze sind entsprechend der Stellplatzsatzung der Stadt Hanau vom 01.12.1986 zu gestalten. Die notwendigen Baumpflanzungen sind für jeweils 4 - 6 Stellplätze so zwischen den Parkplätzen anzuordnen, daß eine Beschattung der Anlage erreicht wird.

Werden Stellplätze in mehreren Ebenen angeordnet (Parkdeck) ist je 100 m² Grundfläche des Parkdeckes ein Baum zu pflanzen.

Der Stammumfang der Bäume muß bei der Anpflanzung mindestens 10 cm, gemessen in 1 m Höhe, betragen.

Die Baumpflanzungen von Stellplatzanlagen sind nicht auf die Grünflächenanteile gem. Ziff. 3.4 der Textfestsetzungen anzurechnen. Bituminöse Stoffe zur Befestigung von ebenerdigen Stellplatzanlagen sind unzulässig.

3.4 Grundstücksfreiflächen

In den Gewerbegebieten GE 1 und GE 2 sind mindestens 60 % der nicht überbaubaren Grundstücksflächen als Grünflächen anzulegen und zu unterhalten; 80 % davon sind mit Bäumen und Sträuchern zu gestalten.

Wird das Grundstück mit einer Grundflächenzahl von 0,8 ausgenutzt, sind 80 % der nicht überbaubaren Fläche als Grünfläche anzulegen und zu unterhalten; davon sind 90 % mit Bäumen und Sträuchern zu gestalten.

3.5 Gestaltung der Vorgärten

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

Für die notwendige Zufahrt und den Zugang sind bituminöse Stoffe unzulässig.

3.6 Gebäudegestaltung

Flachdächer und Dächer bis zu 10° Neigung sind zu begrünen. Fassaden von Gebäuden ohne Fenster sind mit Kletterpflanzen zu bepflanzen, dabei sollen folgende Arten bevorzugt zur Anwendung kommen: Efeu, Wilder Wein, Knöterich, Blauregen und Hopfen.

3.7 Bepflanzung

Bei der Gestaltung der Bepflanzung der Flächen nach Ziff. 3.3 - 3.5 der Textfestsetzung sind einheimische, standortgerechte Sträucher und Bäume, bevorzugt aus der untenstehenden Liste zu verwenden.

Bei der Bepflanzung entlang der Bahnlinie sind solche Gehölze zu wählen, die entsprechend ihrer maximalen Wuchshöhe im Falle des Umstürzens weder Leitungen treffen noch in das freizuhaltende Lichtraumprofil der Gleise ragen können. Als Bezugslinie gelten die Hinterkanten der Maste.

Bäume

Feldahorn
Spitzahorn
Bergahorn
Hainbuche
Buche
Esche
Winterlinde
Eiche
Eberesche
Ulme
Obstbäume

Sträucher

Hartriegel
Kornelkirsche
Roter Hartriegel
Haselnuß
Pfaffenhütchen
Liguster
Heckenkirsche
Hundsrose
Echte Salweide
Schwarzer Holunder
Schneeball

3.8 Gestaltung der Nebenanlagen

Bei der Gestaltung von Nebenanlagen gelten die Textfestsetzungen nach Ziffer 3.6 ebenfalls.