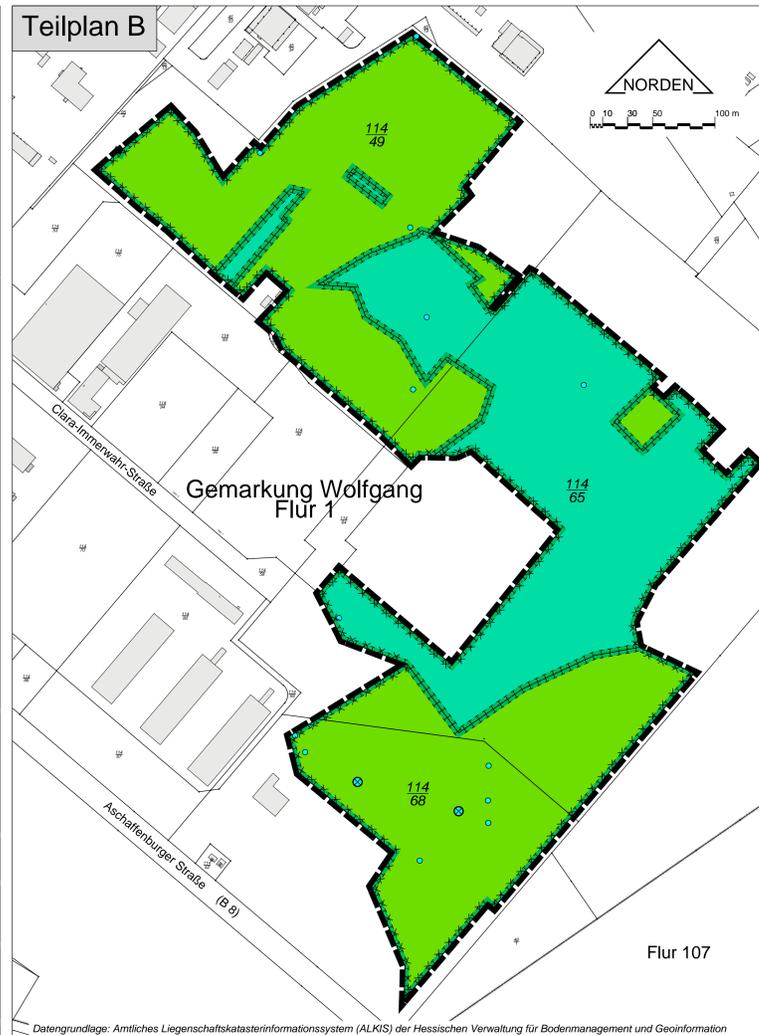
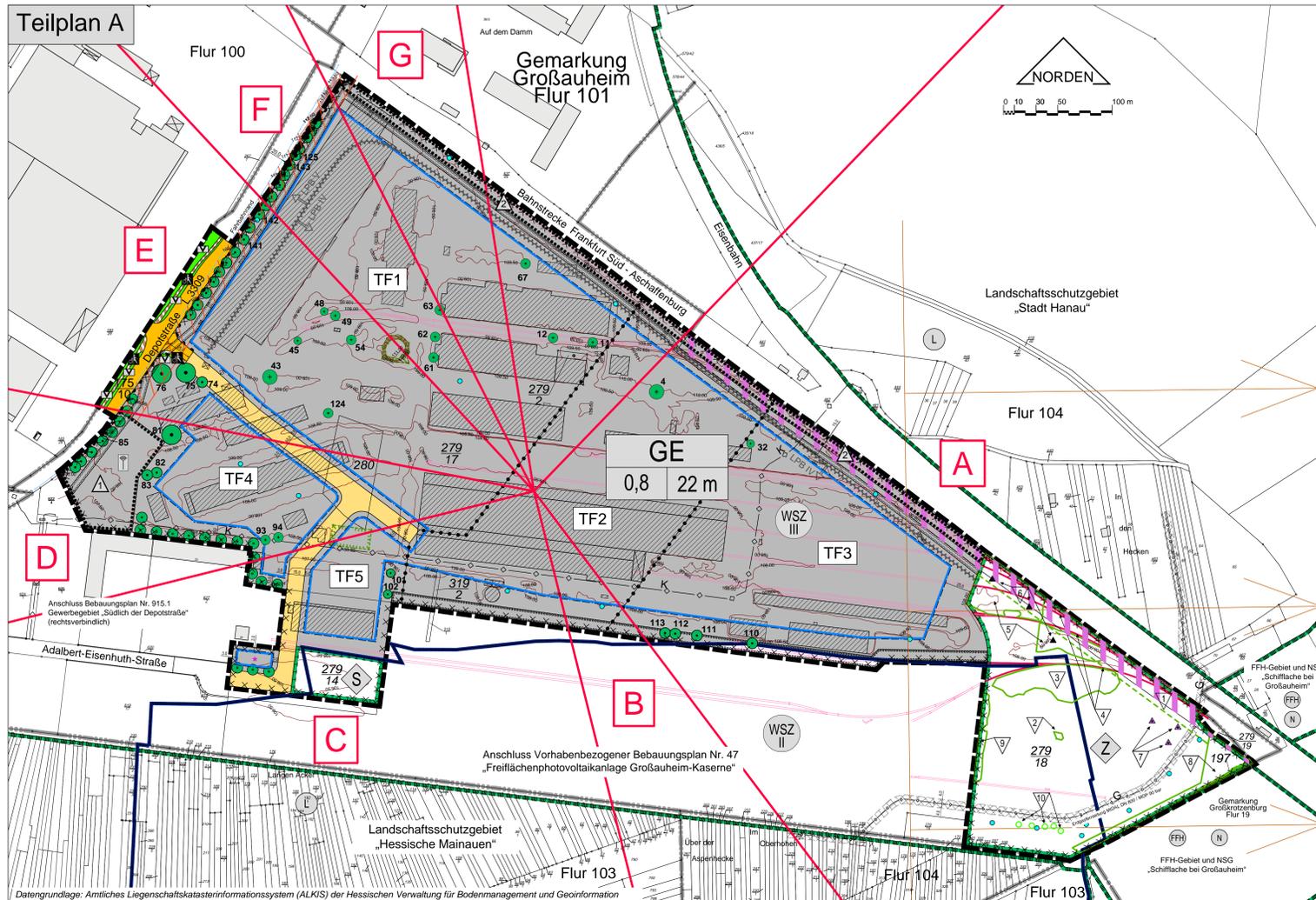


STADT HANAU, Stadtteil Großbauheim

Bebauungsplan Nr. 915.3 „Gewerbegebiet Großbauheim-Kaserne“



Der Bebauungsplan Nr. 915.3 besteht aus einer Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen. Neben dieser Planzeichnung sind die textlichen Festsetzungen mit Stand vom 12.11.2021 rechtlich bindend, zwingend der Satzung zugehöriger Teil.

- ### RECHTSGRUNDLAGEN
- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017, BGBl. I S. 3634
 - Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017, BGBl. I S. 3786
 - Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichnungverordnung 1990 - PlanZV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 55), zuletzt geändert am 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)
 - § 5 Abs. 1 der Hessischen Gemeindeordnung (HGO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 07.03.2005, GVBl. I S. 142
 - Hessische Bauordnung (HBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 06.06.2018, GVBl. I S. 198
 - Planungssicherstellungsgesetz (PlanStG) vom 20. Mai 2020 (BGBl. I S. 1041) zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. März 2021 (BGBl. I S. 353)

VERFAHRENSVERMERKE

KATASTERVERMERK
Die Darstellungen der Grenzen und die Bezeichnungen der Flurstücke stimmen mit dem Nachweis des Liegenschaftskatasters mit Stand vom November 2020 überein.
Hanau, den 13.12.2021
gez. Ludwig
Ludwig (Technischer Oberamtsrat)

1. Aufstellungsbeschlüsse
Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Hanau hat am 21.09.2015 gem. § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 915.3 beschlossen. Die Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte am 10.10.2015 im Hanauer Anzeiger.
Am 29.10.2018 wurde ein ergänzender Aufstellungsbeschluss gefasst und am 25.03.2019 wurde eine Verkleinerung des Geltungsbereichs beschlossen.
Der ergänzende Aufstellungsbeschluss und die Verkleinerung des Geltungsbereichs wurden am 28.10.2019 im Hanauer Anzeiger bekanntgemacht.

2. Frühzeitige Beteiligung (§ 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB)
Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte in der Zeit vom 04.11.2019 bis einschließlich 29.11.2019.
Ort und Dauer der Auslegung zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit wurden am 28.10.2019 im Hanauer Anzeiger bekannt gemacht mit dem Hinweis, dass Äußerungen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können.
Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erfolgte mit Schreiben vom 28.10.2019 für den Beteiligungszeitraum 04.11.2019 bis 29.11.2019. Ergänzt fand am 19.11.2019 ein Scoping-Termin für die Träger öffentlicher Belange statt.

3. Entwurfs- und Offenlagebeschluss
Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Hanau hat am 17.05.2021 dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 915.3 zugestimmt und die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB bekanntgemacht.

4. Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 2 BauGB)
Die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB wurde am 01.06.2021 im Hanauer Anzeiger öffentlich bekanntgemacht.
Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 915.3 wurde in der Zeit vom 09.06.2021 bis 16.07.2021 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in Verbindung mit § 3 Abs. 1 PlanStG unter www.beteiligung.hanau.de im Internet veröffentlicht. Im gleichen Zeitraum wurde der Entwurf gemäß § 3 Abs. 2 PlanStG in der Auslegungsstelle öffentlich ausgestellt.

5. Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB)
Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erfolgte in der Zeit vom 09.06.2021 bis einschließlich 16.07.2021.

6. Erneute Beteiligung der berührten Behörden gemäß § 4 Abs. 3 BauGB
Die erneute Beteiligung der berührten Behörden gemäß § 4 Abs. 3 BauGB erfolgte vom 09.09.2021 bis zum 17.09.2021.

7. Satzungsbeschluss (§ 10 Abs. 1 BauGB)
Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Hanau hat am 13.12.2021 den Bebauungsplan Nr. 915.3 gem. § 5 der Hessischen Gemeindeordnung und gem. § 10 BauGB als Satzung beschlossen.
Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Hanau hat am 13.12.2021 die bauverordnungsrechtlichen Festsetzungen (örtliche Bauvorschriften) zum Bebauungsplan Nr. 915.3 gem. § 5 der Hessischen Gemeindeordnung als Satzung beschlossen.

Hanau, den 15.12.2021
gez. Kaminsky
Kaminsky (Oberbürgermeister)

Die ordnungsgemäße Durchführung der oben genannten Verfahrensschritte wird hiermit bestätigt.
Hanau, den 15.12.2021
gez. Kaminsky
Kaminsky (Oberbürgermeister)

Ausfertigung: Es wird bestätigt, dass der Planinhalt unter Beachtung der vorstehenden Verfahrensschritte mit den Beschlüssen der Stadtverordnetenversammlung übereinstimmt.
Hanau, den 15.12.2021
gez. Kaminsky
Kaminsky (Oberbürgermeister)

Der Beschluss des Bebauungsplanes nach § 10 Abs. 1 BauGB und der Beschluss der örtlichen Bauvorschriften wurden am 20.12.2021 im Hanauer Anzeiger öffentlich bekannt gemacht.
Hanau, den 20.12.2021
gez. Kaminsky
Kaminsky (Oberbürgermeister)

Mit der Bekanntmachung sind der Bebauungsplan Nr. 915.3 und die örtlichen Bauvorschriften in Kraft getreten am: 20.12.2021
Hanau, den 20.12.2021
gez. Kaminsky
Kaminsky (Oberbürgermeister)

ZEICHENERKLÄRUNG

FESTSETZUNGEN

GE
0,8 22 m Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 - 11 BauNVO)
GE Gewerbegebiete (§ 8 BauNVO) (siehe textliche Festsetzung A.1.)

Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
0,8 Grundflächenzahl
22 m maximale Gebäudehöhe (siehe textliche Festsetzung A.2.)

Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)
Überbaubare Grundstücksfläche
Nicht überbaubare Grundstücksfläche
Baugrenze

Verkehrsflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
Öffentliche Straßenverkehrsfläche
Öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung - Rad-/Fußweg
Private Straßenverkehrsfläche
Öffentliche Verkehrsfläche - Verkehrsgrün

Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
----- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt (siehe textliche Festsetzung)

Hauptversorgungs- und Hauptwasserleitungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)
G Führung einer unterirdischen Ferngasleitung
K Führung eines 20 kV-Kabels (Verlegung geplant)

Grünflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)
Private Grünfläche

Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
Z Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft - Ruderattrill und lückige Gehölzbestände sowie Zaunrechenhabitat
A - Abgrenzung und Nummer der Maßnahme entsprechend textliche Festsetzung Nr. 9 Maßnahme M1 bis M10
- Errichtung von Sand-Holz-Steinhäufen
- Anlage von Totholzhaufen
- Anpflanzung von Einzelbäumen
- Rückbau Gleisanlagen
Mauerseglerturm

Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes sowie die zum Schutz vor solchen Einwirkungen oder zur Vermeidung oder Minderung solcher Einwirkungen zu treffenden baulichen und sonstigen technischen Vorkehrungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
A Richtungssektoren der Emissionskontingente
B Abgrenzung maßgeblicher Lärmpegelbereiche
LPB V

Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB)
S Umgrenzung von Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft - Sukzession
S Umgrenzung von Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft - Nadel-/Laubwald (Nutzungsverzicht; siehe Teilplan B)
S Umgrenzung von Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft - Laubwald (Nutzungsverzicht; siehe Teilplan B)
S Umgrenzung von Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft - Laubwald (Nutzungsverzicht; siehe Teilplan B)

Flächen für Leitungsrecht
(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
Umgrenzung der Fläche für Leitungsrecht zugunsten der Stadt Hanau, Stadtwerke Hanau bzw. der Hanau Netz GmbH

82
Nummerierung der zu erhaltenden Baumstandorte gemäß Liste der erfassten Einzelbäume, siehe textliche Festsetzung D.7.

SONSTIGE PLANZEICHEN
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs (§ 9 Abs. 1 Nr. 7 BauGB)
Abgrenzung von Gebieten mit unterschiedlicher Nutzung (TF1, TF2)

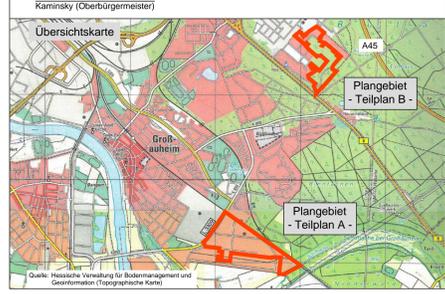
KENNZEICHNUNG
Umgrenzung der Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind
Auf Braunkohle verliehenes, aufrechterhaltenes Bergwerkseigentum

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN UND VERMERKE
Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechtes
FFH Natura 2000-Gebiet
N Naturschutzgebiet
L Landschaftsschutzgebiet
Umgrenzung der Flächen von Wasserschutzzonen
WSZ II Wasserschutzzone II
WSZ III Wasserschutzzone III
Straßenrechtliche Bauverbotszone

Schutzstreifen der unterirdischen Ferngasleitung
Grundwasseremissionsstelle
Versuchsbrunnen
Für Bahnbetriebszwecke gewidmete Fläche

HINWEISE
Bestehende Gebäude im Plangebiet, Abruch vorgesehen
Höhenlinie in Meter über NN
Böschung, aufgemessen
Zu erhaltender Einzelbaum; ein Erhalt ist im Bauantragsverfahren zu prüfen
Bestehende Gleisanlage, aufgemessen, Freistellung von Bahnbetriebszwecken durchgeführt
Mögliche Grundstücksgrenze
Flurgrenze
Stadtgrenze
Siehe textliche Festsetzung A.5.

DIN-NORMEN
Die den Festsetzungen des Bebauungsplans zugrundeliegenden DIN-Normen können bei der plangebenden Stadt Hanau im Stadtplanungsamt, Hessen-Hornburg-Platz 7 in 63452 Hanau, während der Dienstzeiten eingesehen werden.



Bebauungsplan Nr. 915.3
„Gewerbegebiet Großbauheim-Kaserne“

planungsbüro für städtebau
görringer, hoffmann, bauer
64846 groß-zimmern
im rauhenn see 1
telefon (060 71) 493 33
telefax (060 71) 493 59
email info@planungsbüro.de
www.planungsbüro.de

Maßstab: 1:2000
Gezeichnet: Lange
Auftragsnummer: PB70011-P

Bearbeiter: Hoffmann
Stand: 12.11.2021