

STADT HANAU Vorhabenbezogener Bebauungsplan / Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 1.2 „2. Änderung Teppichfachmarkt Oderstraße“

Teilplan 1
Der vorhabenbezogene Bebauungsplan / Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 1.2 „2. Änderung Teppichfachmarkt Oderstraße“ ersetzt die vorhabenbezogenen Bebauungspläne Nr. 1 „Teppichfachmarkt Oderstraße“ und Nr. 1.1 „1. Änderung Teppichfachmarkt Oderstraße“ sowie den Bebauungsplan Nr. 52.1.1 „Nördlich des Lamboywaldes“ in allen ihren Festsetzungen.



Datengrundlage: Amtliches Liegenschaftskatasterinformationssystem (ALKIS) der Hessischen Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation

ZEICHENERKLÄRUNG

FESTSETZUNGEN

SO
0,9 4,8
18m a

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 11 - 11 BauNVO)
SO Sondergebiet Einzelhandel (§ 11 BauNVO) (siehe textliche Festsetzung)

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
0,9 Grundflächenzahl
4,8 Baumassenzahl
18 m maximale Gebäudehöhe (siehe textliche Festsetzung)

Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)
a abweichende Bauweise (siehe textliche Festsetzung)

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

Überbaubare Grundstücksfläche im Sondergebiet
Nicht überbaubare Grundstücksfläche im Sondergebiet

Verkehrsräume (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
a Öffentliche Verkehrsfläche

Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Ein- und Ausfahrt (siehe textliche Festsetzung)

Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft und Wald (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 18b BauGB)

Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft - Waldrand

Wald

Sonstige Pflanzzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 2. Änderung

Fläche für Leitungsgerecht zugunsten der Stadtwerke Hanau GmbH

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

Schutzwald

Schutzwald, Entlassungsantrag

HINWEISE

Bauverbotszone gemäß § 9 Bundesfernstraßengesetz

Bestehende Gebäude

abzubrechendes Gebäude

Grundwassermessstelle

vorhandene unterirdische Leitung der Hanau Netz GmbH

abzubauende unterirdische Leitung der Hanau Netz GmbH

zu verlegende Leitung der Hanau Netz GmbH

1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN GEM. § 9 BAUGESETZBUCH (BauGB) I. V. MIT DER BAUNUTZUNGSVERORDNUNG (BauNVO)

1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Sondergebiet Einzelhandel - Fachmarkt für Teppiche, Bodenbeläge und Heimtextilien (§ 11 (3) BauNVO). Zulässig ist ein Einzelhandelsbetrieb mit insgesamt maximal 9.000 m² Verkaufsfläche. Dabei gelten die nachfolgenden Höchstgrenzen für die Verkaufsfläche einzelner Sortimente:

Hauptsortiment	Fläche
- Teppiche, Teppichboden, Hartbodenbeläge:	6.200 m ²
Randsortiment	
- Haus- und Heimtextilien (inkl. Gardinen):	1.200 m ²
- Beleuchtungskörper und Zubehör:	700 m ²
- Tapeten und Farben:	100 m ²
- Geschenkartikel und Glas, Porzellan, Keramik, Kunstblumen, Korbwaren, Bilder, Bilderrahmen, Spiegel, Kerzen:	800 m ²

Von den festgesetzten Höchstgrenzen für die einzelnen Randsortimente kann bis zu 10 % abgewichen werden, wenn die Randsortimente insgesamt eine Verkaufsfläche von 2.800 m² nicht überschreiten.

1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 BauNVO)

Die maximale Gebäudehöhe darf 18 m nicht überschreiten. Die maximale Gebäudehöhe darf durch technische Anlagen des Gebäudes um bis zu 3 m überschritten werden. Die Gebäudehöhe wird gemessen von der Oberkante der öffentlichen Verkehrsfläche der Oderstraße bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachfläche.

1.3 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO)

Abweichende Bauweise; Gebäude sind mit seitlichem Grenzabstand zu errichten. Gebäudehöhen von über 50 m sind zulässig.

1.4 Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. BauGB i.V.m. § 14, 21a BauNVO)

Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Stellplätze sind in der Bauverbotszone zur BAB A 66 nicht zulässig, ansonsten innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksfläche generell zulässig. Längs der Bundesautobahn dürfen auch Nebenanlagen als Hochbauten in einem geringeren Abstand als 40 m, gemessen vom äußeren Fahrbahnrand, nicht errichtet werden.

1.5 Zufahrten (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Für das Grundstück sind nur maximal 2 Zufahrten an den im Planbild festgesetzten Bereichen zulässig.

1.6 Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft - Waldrand (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Innerhalb der festgesetzten Fläche ist ein gestufter Waldrand aus einheimischen, standortgerechten und autochthonen Sträuchern und Bäumen (z.B. gemäß nachfolgender Vorschlagsliste I) aufzubauen und im Bestand zu erhalten.

Im Bereich des Flurstücks Flur 53 Nr. 119/42 sind hierzu in einem 1. Schritt einzelne vorhandene Bäume zu entnehmen. In die dadurch entstehenden Lücken sind die standortgerechten, einheimischen und autochthonen Sträucher und Bäume zu pflanzen.

2. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN GEM. § 9 BAUGESETZBUCH (BauGB) i.V.m. § 81 HESSISCHE BAUORDNUNG (HBO)

2.1 Werbeanlagen

Werbeanlagen sind nur am Ort der Leistung zulässig; sie dürfen nur innerhalb der überbaubaren Flächen errichtet werden. Selbstleuchtende Werbeanlagen sind nicht zulässig. Aufschüttungen für Werbeanlagen sind unzulässig.

Werbeanlagen in Form von laufenden Schriften sowie Blink-, Wechsel- und großflächigen Farbbeleuchtungen sowie Videowände, Light-Boards und Sky-Beamer sind unzulässig.

Als Ausnahme sind in der nicht überbaubaren Grundstücksfläche Firmenzeichen in Form eines Vierkappens bis zu einer Höhe von 35 m über der Fahrbahnoberkante der Oderstraße sowie höchstens zwei weitere Werbeanlagen bis zu einer Höhe von 3 m mit einer Werbefläche von jeweils maximal 12 m² je Seite zulässig, wenn mit diesen Anlagen ein Abstand von 2 m zur Straßengrenzungslinie der Oderstraße eingehalten wird und diese Anlagen außerhalb der straßenrechtlichen Bauverbotszone der A 66 errichtet werden.

Zusätzlich sind höchstens 15 Werbefahnenmasten in der nicht überbaubaren Grundstücksfläche außerhalb der straßenrechtlichen Bauverbotszone zulässig.

2.2 Grundstücksfreiflächen

Die nach Abzug der überbauten und befestigten Flächen verbleibenden Freiflächen der Baugrundstücke sind vollständig als Grünfläche anzulegen und im Bestand zu erhalten. Mindestens 20% dieser Grundstücksfreiflächen sind mit einheimischen und standortgerechten Bäumen und Sträuchern (z.B. gemäß der nachfolgenden Vorschlagsliste II) zu bepflanzen und im Bestand zu erhalten (1 Baum entspricht dabei 10 m² · 1 Strauch 1 m²).

2.3 Einfriedigungen

Einfriedigungen dürfen die Gesamthöhe von 2,0 m nicht überschreiten. Für Einfriedigungen ist durchbrochenes Material zu verwenden. Sockelmauern sind zulässig. Einfriedigungen an Nachbargrenzen sind bis zu einer Höhe von 2,5 m zulässig. Sollen Einfriedigungen als geschlossene Mauern über 1,0 m Höhe errichtet werden, sind sie durch Rücksprünge und Begrünung (bepflanzte Mauern) aufgelockert zu gestalten.

3. HINWEISE UND EMPFEHLUNGEN

3.1 Meldepflicht bei Fund von Bodendenkmälern

Es wird darauf hingewiesen, dass bei Erdarbeiten jederzeit Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände z. B. Scherben, Steingeräte, Skelettreste entdeckt werden können. Diese sind nach § 20 HDSchG unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Archäologische Denkmalpflege, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde zu melden. Funde und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen (§ 20 Abs. 3 HDSchG). Bei sofortiger Meldung ist in der Regel nicht mit einer Verzögerung der Bauarbeiten zu rechnen. Es wird gebeten, die mit den Erdarbeiten Betrauten entsprechend zu belehren.

3.2 Vorschlagsliste I (standortgerechte, einheimische und autochthone Bäume und Sträucher)

Bäume:	Sträucher:
Acer campestre	Feldahorn
Alnus incana	Grau-Erle
Carpinus betulus	Hainbuche
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Hassel
Crataegus monogyna	Eingriffeliger Weißdorn
Fraxinus excelsior	Gemeine Esche
Lonicera xylosteum	Gemeine Heckenkirsche
Prunus avium	Vogelkirsche
Quercus robur	Stiel-Eiche
Rosa canina	Hunds-Rose
Salix caprea	Sal-Weide
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Sorbus aucuparia	Eibersche
Tilia cordata	Winterlinde

3.3 Vorschlagsliste II (standortgerechte und einheimische Bäume und Sträucher)

Bäume:	Sträucher:
Bergahorn (Acer pseudoplatanus)	Faulbaum (Rhamnus frangula)
Birke (Betula pendula)	Feldahorn (Acer campestre)
Eberesche (Sorbus aucuparia)	Hainbuche (Carpinus betulus)
Esche (Fraxinus excelsior)	Hassel (Corylus avellana)
Heckenkirsche (Lonicera xylosteum)	Heckenkirsche (Lonicera xylosteum)
Hainbuche (Carpinus betulus)	Liguster (Ligustrum vulgare)
Sommerlinde (Tilia platyphyllos)	Roter Hartriegel (Cornus sanguinea)
Spitzahorn (Acer platanoides)	Scheibe (Prunus spinosa)
Stieleiche (Quercus robur)	Schwarzer Holunder (Sambucus nigra)
Vogelkirsche (Prunus avium)	Weißdorn (Crataegus monogyna)
Winterlinde (Tilia cordata)	Wolliger Schneeball (Viburnum Lantana)

3.4 Bodenschutz und Grundwasser, Baugrundgutachten

Bei allen Baumaßnahmen, die einen Eingriff in den Boden erfordern, ist auf organoleptische Auffälligkeiten zu achten. Werden solche Auffälligkeiten des Untergrundes festgestellt, die auf das Vorhandensein von schädlichen Bodenverunreinigungen hinweisen, ist umgehend das Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Darmstadt, Dezernat Bodenschutz (IV/Da 41.5) zu informieren.

Es wird empfohlen, vor allen Baumaßnahmen ein Baugrundgutachten einzuholen.

Es ist mit hoch anstehendem Grundwasser zu rechnen.

3.5 Beleuchtungskabel und -anlagen der HEMG mbH, Hanau

Beleuchtungskabel und -anlagen der HEMG mbH, Hanau dürfen nicht überbaut oder mit Bäumen und Großsträuchern überpflanzt bzw. berankt werden. Um die Betriebssicherheit und freie Zugänglichkeit nicht zu beeinträchtigen sind daher bei Errichtung von Bauwerken und der Anpflanzung von Wegebegleitgrün die in den einschlägigen Regelwerken vorgegebenen Sicherheitsabstände zu Beleuchtungskabeln und -anlagen einzuhalten.

3.6 Auszug aus der Stellplatzsatzung 2009

Stellplätze sind mit geeignetem luft- und wasserdurchlässigem Belag zu befestigen, soweit nicht zum Schutz des Grundwassers andere Ausführungsarten erforderlich sind. Stellplätze sind durch einheimische, standortgerechte Bäume, Hecken oder Sträucher abzuschirmen. Je 5 Stellplätze ist ein geeigneter Baum mit einer unbefestigten Baumscheibe von 6 - 9 m² zu pflanzen und dauernd zu unterhalten. Die zu pflanzenden Bäume haben mindestens folgende Pflanzenqualität aufzuweisen:

- 18/20 cm Stammumfang in 1 m Höhe
- Der Stammbereich ist durch wirksame Maßnahmen zu schützen.
- Stellplätze mit mehr als 1000 m² befestigter Fläche sind zusätzlich durch eine raumgliedernde Bepflanzung zwischen den Stellplatzgruppen zu unterteilen. Böschungen zwischen einzelnen Stellplatzflächen sind zu bepflanzen.

3.7 Löschwasserversorgung

Die erforderliche Löschwassermenge für den Brandschutz ist sicherzustellen und im Bauantragsverfahren abzustimmen.

3.8 Grundwassermessstelle

Bei einer Aufforstung ist die Zugänglichkeit der Grundwassermessstelle zu berücksichtigen.

3.9 Hinweise zum Artenschutz

- Für Zufahrten, Baustelleneinrichtungen und Lagerflächen werden ausschließlich solche Bereiche oder Flächen herangezogen, die unbedingt benötigt werden.
- Als Baustellenzufahrt dient das vorhandene Wegenetz.
- Eine Nutzung von Waldbereichen (z.B. für Baustelleneinrichtungen) südlich der Oderstraße ist grundsätzlich auszuschließen.
- Beim Einsatz der Maschinen und Fahrzeuge ist darauf zu achten, dass es auf der Baustelle und den Zufahrten zu keinen Verunreinigungen von Böden durch Betriebsstoffe oder Schmiermittel in Folge von Leckagen oder durch unsachgemäße Handhabung kommt.
- Bauzeitregelung: Die Baufeldfreimachung muss außerhalb der Brutzeit der Vögel zwischen dem 15. September und dem 15. März eines Jahres erfolgen. Während dieser Zeit sind sowohl notwendige Fällungen als auch Baufeldfreimachung durch Abschneiden des Oberbodens durchzuführen. Bei einer Baufeldfreimachung nach dem 15. März kann nicht ausgeschlossen werden, dass Fortpflanzungsstätten europäischer Vogelarten durch die Umsetzung des geplanten Vorhabens zerstört werden. Sollte die Baufeldfreimachung nicht innerhalb des vorgenannten Zeitraums erfolgen können, so ist durch eine ökologische Baubegleitung sicherzustellen, dass keine Fortpflanzungsstätten von Baumaßnahmen getroffen sind.

3.10 Straßenrecht

Es wird darauf hingewiesen, dass in einem Abstand von 100 m - gemessen ab dem äußeren Fahrbahnrand der A 66 (Baubeschränkungszone) - Werbeanlagen nur dann zulässig sind, wenn diese die maximale Gebäudehöhe nicht überschreiten.

RECHTSGRUNDLAGEN

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20. November 2014 (BGBl. I S. 1748)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Baupläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichnerverordnung 1900 - PlanZV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert am 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509)
- Hessische Bauordnung (HBO) vom 18.06.2002 (GVBl. I S. 274), zuletzt geändert durch Gesetz vom 25. November 2010 (GVBl. I S. 429)
- Hessische Gemeindeordnung (HGO) vom 25.02.1952 (GVBl. I S. 11) in der Fassung vom 01.04.2005 (GVBl. I S. 142), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.07.2014 (GVBl. S. 178)

VERFAHRENSMERKE

KATASTERVERMERK
Die Darstellungen der Grenzen und die Bezeichnungen der Flurstücke stimmen mit dem Nachweis des Liegenschaftskatasters mit Stand vom 29.11.2013 überein.
Hanau, den 06.07.2015
gez. Gutberlet
Vermessungsdirektor

1. **Aufstellungsbeschluss**
Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Hanau hat am 01.07.2013 gem. § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 1.2 beschlossen. Die Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte am 01.11.2013 in Hanauer Anzeiger.

2. **Frühzeitige Beteiligung (§ 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB)**
Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte in der Zeit vom 04.11.2013 bis einschließlich 15.11.2013. Ort und Dauer der Auslegung der Öffentlichkeit wurden am 01.11.2013 im Hanauer Anzeiger bekannt gemacht mit dem Hinweis, dass Äußerungen während der Auslegungsfrist vorgbracht werden können.

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erfolgte in der Zeit vom 31.10.2013 bis einschließlich 15.11.2013.

3. **Auslegungsbeschluss**
Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Hanau hat am 27.01.2014 den Entwurf des Bebauungsplans Nr. 1.2 gebilligt und die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

4. **Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 2 BauGB)**
Die öffentliche Auslegung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 1.2 erfolgte in der Zeit vom 06.03.2014 bis einschließlich 07.04.2014 im Technischen Rathaus, Stadtplanungsamt (Auslegungsstelle), Zimmer 2.15, Hessen-Homburg-Platz 7, 63452 Hanau.

Ort und Dauer der Auslegung wurden am 26.02.2014 im Hanauer Anzeiger bekannt gemacht mit dem Hinweis, dass Äußerungen während der Auslegungsfrist vorgbracht werden können.

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 03.03.2014 bis einschließlich 07.04.2014.

6. **Satzungsbeschluss (§ 10 Abs. 1 BauGB)**
Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Hanau hat am 23.03.2015 den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 1.2 gem. § 5 der Gemeindeordnung und dem § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Hanau hat am 23.03.2015 die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen (Örtliche Bauvorschriften) zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 1.2 gem. § 5 der Hessischen Gemeindeordnung als Satzung beschlossen.

Hanau, den 07.07.2015
gez. Weicker
Leitender Baudirektor

Die ordnungsgemäße Durchführung der oben genannten Verfahrens Schritte wird hiermit bestätigt.

Hanau, den 22.07.2015
gez. Kaminsky
Oberbürgermeister

Ausgeliefert:

Hanau, den 22.07.2015
gez. Kaminsky
Oberbürgermeister

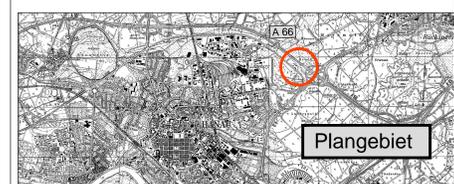
Der Beschluss des Bebauungsplanes nach § 10 Abs. 1 BauGB und der Beschluss der örtlichen Bauvorschriften wurden am 31.07.2015 im Hanauer Anzeiger öffentlich bekannt gemacht.

gez. Weicker
Leitender Baudirektor

am: 31.08.2015

gez. Weicker
Leitender Baudirektor

Übersichtskarte



Vorhabenbezogener Bebauungsplan / Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 1.2 „2. Änderung Teppichfachmarkt Oderstraße“

planungsbüro für städtebau
görringer_hoffmann_bauer
64646 groß-zimmern
im röhren see 1
telefon (060 71) 493 33
telefax (060 71) 493 59
email info@planung-ghz.de

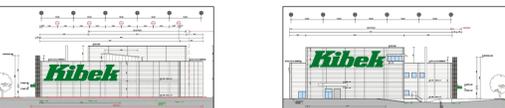
Sachbearbeiter: Hoffmann
Stand: Sitzungsbeschluss März 2015
Maßstab: 1:1000
Gezeichnet: Henze
Auftragsnummer: PB20104-P

Teilplan 2
Vorhaben- und Erschließungsplan für das Vorhaben der Sachau Grundstücksgesellschaft mbH
Anna-Hollmann-Weg 3
22587 Hamburg



Grenze Vorhaben- und Erschließungsplan

Ansichten



Ansicht Süd-Ost

Ansicht Nord-West



Ansicht Süd-West



Ansicht Nord-Ost

Vorhabenbeschreibung

Die Sachau Grundstücksgesellschaft mbH in der Funktion als Vorhabenträger plant die bauliche Erweiterung des bestehenden Teppichfachmarktes an der Oderstraße nach Osten in zweigeschossiger Bauweise mit einer Bruttogeschossfläche von ca. 3.200 qm einschließlich des Baus der erforderlichen Stellplätze und einer neuen Zufahrt im Osten. Die Erweiterung des Teppichfachmarktes erfolgt unter Einhaltung der bereits bisher zulässigen Verkaufsflächen und Sortimente. Durch die geplante Erweiterung soll insbesondere eine bessere Präsentation der Produkte und eine barrierearme Ladengestaltung mit geringeren Regalhöhen ermöglicht werden. Des Weiteren sollen zusätzliche Lagerflächen geschaffen werden.

Als Ausgleichs- und Ersatzmaßnahme für die geplante Rodung der Erweiterungsfläche des Teppichfachmarktes wird eine flächengleiche Ersatzaufforstung südlich der Oderstraße sowie der Aufbau eines Waldrandes östlich der Erweiterungsfläche vorgesehen.