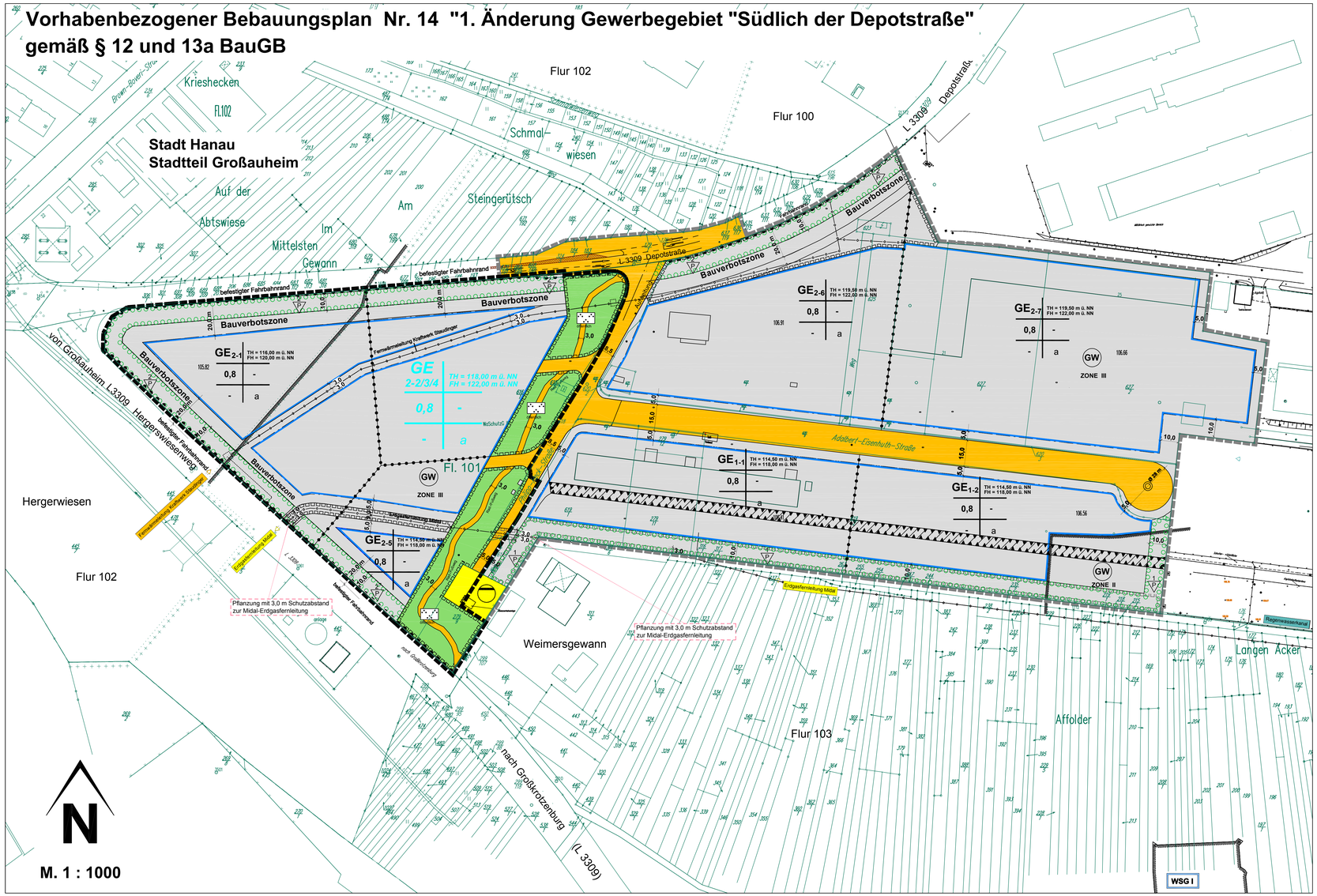
Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 14 "1. Änderung Gewerbegebiet "Südlich der Depotstraße" gemäß § 12 und 13a BauGB



Planzeichen für Bauleitpläne gemäß Planzeichenverordnung PlanzV 90

1. Füllschema der Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung	Traufhöhe ü. NN Firsthöhe ü. NN
Grundflächenzahl	——
——	Bauweise

2. Art und Maß der baulichen Nutzung
§ 9 (1) Nr.1 BauGB

- GE — Gewerbegebiet § 8 BauNVO
- 0,8 — Grundflächenzahl als Höchstgrenze §§ 17 und 19 BauNVO
- TH/FH — Traufh./Firsthöhe gemessen ü. NN

3. Bauweise, Baugrenzen
§ 9 (1) Nr.2 BauGB

- a — abweichende Bauweise § 22 (4) BauNVO
- Baugrenze § 23 (3) BauNVO
- Überbaubare Grundstücksflächen
- Nicht überbaubare Grundstücksflächen

4. Straßenverkehrsflächen
§ 9 (1) Nr.11 BauGB

- Straßenverkehrsfläche
- Straßenbegrenzungslinie
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

5. Grünflächen, Grünanlage
§ 9 (1) Nr.15 BauGB

- Grünfläche, öffentlich
- Zweckbestimmung: Grünanlage

6. Flächen für Versorgungsanlagen
§ 9 (1) Nr.12 BauGB

- Flächen für Versorgungsanlagen
- Zweckbestimmung: Abwasser

7. Flächen für die Wasserwirtschaft
§ 9 (1) Nr. 16 BauGB

- HQ 100 K — Schutzgebiet für Grund- und Quellwassergewinnung Wasserschutzgebiet Zone II + III

8. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
§ 9 (1) Nr.20,25 BauGB

- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstige Bepflanzung § 9 (1) Nr. 25a BauGB
- Bestimmung der Pflanzdichte und weiteren zulässigen Maßnahmen innerhalb der v. g. Umgrenzung

9. Sonstige Festsetzungen / nachrichtliche Übernahmen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Rechtsplanes
- *Abgrenzung des Änderungsbereiches zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 14 gem. § 12 und § 13a BauGB*
- mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Flächen § 9 (1) Nr.21 BauGB zu Gunsten der Ver- und Entsorgungsträger

10. Sonstige Planzeichen

- vorhandene Flurstücksgrenzen
- geplante Flurstücksgrenzen (nicht rechtsverbindlich)
- 5,0 — Maßlinie / Maßzahl
- Abgrenzung von Bauflächen mit unterschiedlichen Festsetzungen gem. Ziffer 1.10
- Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen i. S. des Bundes-Immissionschutzgesetzes § 9 Abs.1 Nr.24 und Abs. 5 + 6 BauGB
- Bestimmung: Basaltschotterragschicht, siehe Kapitel 5.7 der Planbegründung

1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN
§ 9 (1) BauGB i.V. mit § 1 (5) und (9) BauNVO

1.1 Art der baulichen Nutzung

Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist als besondere Art der baulichen Nutzung das Gewerbegebiet (GE) gemäß § 8 BauNVO festgesetzt.
Nicht zulässig sind: - Betriebe des Lebensmittel-Einzelhandels *im GE 2-1/2-5/2-6/2-7/1-1/1-2*
- Eigenständige Lagerplätze

1.1.2 Einschränkung von baulichen Anlagen im Wasserschutzgebiet

Im Bereich des Wasserschutzgebietes Zone II sind Tankstellen und Gewerbebetriebe mit Anfall von Abwasser jeglicher Art oder sonstigen schädlichen Stoffen unzulässig. Desweiteren sind bauliche Anlagen im Sinne des § 2 HBO unzulässig.

1.2 WOHNUNGEN IM GEWERBEGEBIET
§ 8 (3) Nr.1 BauNVO

1.2.1 GE 1

In den Gewerbegebieten mit der Kennzeichnung GE 1 ist eine Wohnung für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter zulässig sofern

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 Bruttogeschossfläche (BGF) der Wohnnutzung max. 25 % der gewerblichen BGF nicht übersteigt.

Pro Grundstück ist max. 1 Wohnung zulässig.

1.2.2 GE 2

In den Gewerbegebieten mit der Kennzeichnung GE 2 kann ausnahmsweise eine Wohnung für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie Betriebsinhaber und Betriebsleiter zugelassen werden, wenn deren kurzfristige Verfügbarkeit für die betriebliche Sicherheit erforderlich ist. Weiterhin gelten die Bedingungen unter Nr. 1.2.1 a) - c) entsprechend.

Pro Grundstück ist max. 1 Wohnung zulässig.

1.3 Bauweise
§ 9 (1) Nr.2 BauGB

Gemäß § 23 (5) BauNVO sind Nebenanlagen i.S. des § 14 BauNVO sowie Garagen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Als Bauweise ist die abweichende Bauweise festgesetzt, in der bauliche Anlagen bis zu 65 m zulässig sind.

1.4 Höhe baulicher Anlagen
§ 9 (2) BauGB und § 16 (2) Nr. 4 BauNVO

Die Traufhöhe und Firsthöhe ist straßenseitig mit der eingeschriebenen maximalen Traufhöhe ü.NN. und der maximalen Firsthöhe ü.NN. festgesetzt.

1.5 Zusätzliche öffentliche Verkehrsflächen in den Gewerbegebieten

In den Gewerbegebieten sind im Rahmen der Grundstücksaufteilung weitere öffentliche Verkehrsflächen zulässig.

1.6 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft; Pflanzgebot, Pflanzbindung
§ 9 (1) Nr. 20, 25 BauGB

1.6.1 Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
§ 9 (1) Nr. 25a BauGB

Bei Bepflanzungen sind die Schutzabstände und Wurzelungstiefen zu den Ver-/ und Entsorgungstrassen einzuhalten.

Die mit 1 ausgewiesenen Flächen sind flächig zu bepflanzen. Dabei sind auf 100 m² angefangener Pflanzfläche mindestens 50 Sträucher gemäß Artenliste zu pflanzen und zu pflegen. Das entspricht 1 Pflanze pro 2 m² Pflanzfläche.
In die Grünflächen sind Versickerungsflächen zu integrieren.

Die mit 2 ausgewiesenen Flächen sind mit Ausnahme einer neu zu schaffenden Grabenmulde flächig zu bepflanzen. Dabei sind auf 100 m² angefangener Pflanzfläche mindestens 1 Baum und 33 Sträucher gemäß Artenliste zu pflanzen und zu pflegen. Das entspricht 1 Pflanze pro 3 m² Pflanzfläche.
Die vorhandenen Leitungen und deren Schutzbereich sind von liefwurzelnden Gehölzen freizuhalten. In die Grünflächen sind Versickerungsflächen zu integrieren.

1.6.2 Artenliste

Bei der Gestaltung und Bepflanzung der Flächen sind vorwiegend einheimische und standortgerechte Laubgehölze zu verwenden.

z.B. Bäume, Pflanzgröße STU 16/18		z.B. Sträucher, Pflanzgröße 80/100	
Acer campestre	Feldahorn	Cornus sanguinea	Hartriegel
Acer pseudoplatanus	Bergahorn	Corylus avellana	Hasel
Betula pendula	Sandbirke	Crataegus monogyna	Weißdorn
*Carpinus betulus 'Fastigata'	Säulenhainbuche	Euonymus europ.	Pfaffenhütchen
Carpinus betulus	Hainbuche	Ligustrum vulgare	Liguster
Sorbus aucuparia	Eberesche	Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
*Tilia patidia	Kaiserlinde	Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
*Quercus robur 'Fastigata'	Säuleneiche	Cornus mas	Kornelkirsche
*Quercus robur	Stieleiche		

* Geeignete Straßenbäume

1.6.3 Grünflächenanteil auf den Grundstücken
§ 9 (1) Nr. 25a BauGB

20 % der Grundstücksfläche ist zu begrünen und gärtnerisch zu gestalten. Hierbei sind vorwiegend Gehölze der unter Ziffer 1.6.2 genannten Artenliste zu verwenden.

1.7. Flächen für Maßnahmen zum Ausgleich
§ 9 (1a) BauGB

Der Ausgleich erfolgt durch Ökopunkte (vergl. Landschaftsplan).

1.8 Öffentliche Grünflächen, Grünanlage
§ 9 (1) Nr. 15 BauGB

Innerhalb der öffentlichen Grünflächen sind die Leitungstrassen von tiefwurzelnden Gehölzen freizuhalten.

1.9 Führungen von Versorgungsanlagen und -leitungen
§ 9 (1) Nr. 13 BauGB

Alle Versorgungsleitungen (wie z.B. Telekommunikationsleitungen + Elektroleitungen unter 20 kV) sind unterirdisch zu verlegen.

1.10 Umgrenzung von Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes
§ 9 (1) Nr. 24 BauGB

Die Teilflächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind nach § 1 Abs. 4 der BauNVO nach der maximal zulässigen Schallemmision gegliedert. Für die Nachtzeit (22.00 bis 6.00 Uhr) werden die in der Tabelle angegebenen ausbreitungswirksamen flächenbezogenen Schallleistungspegel **Lw" in dB(A) pro m²** festgesetzt, die von den Betrieben nicht überschritten werden dürfen. Die Einhaltung dieser Nachtwerte ist nachzuweisen.

Zulässige Geräuschemission nachts durch Gewerbelärm,

Teilflächen Nr.	Lw" nachts in dB(A)/m²
Teilfläche GE1-1	52
Teilfläche GE1-2	59
Teilflächen GE2-1 bis GE2-5	54
Teilfläche GE2-6	56
Teilfläche GE2-7	59

Der zulässige ausbreitungswirksame Gesamtschallleistungspegel Lw eines Betriebes mit der Flächengröße Si im Plangebiet in m², errechnet sich aus dem flächenbezogenen Schallleistungspegel Lw" wie folgt:

Lw = Lw" + 10 lg (Si / So),

wobei Si den überbaubaren Anteil der Betriebsflächen in m² und So die Bezugsflächen von1 m² darstellt. Unter einem ausbreitungswirksamen Schallleistungspegel ist in diesem Sinne zu verstehen, dass bei der Ausbreitungsrechnung nach DIN ISO 9613 Teil 2, nur die Entfernung, der Korrekturfaktor für Meterologie Co = 2 dB und die Bodendämpfung nach Gleichung 10 der DIN-ISO 9613 Teil 2, eine Emmisionshöhe von 1m und eine Aufpunkthöhe von 5,6 m über dem Boden berücksichtigt werden.
Die Berechnungen werden ohne die Abschirmung durch Gebäude auf ebener Fläche bei einer Mittenfrequenz von 500 Hz durchgeführt. Bei der Berechnung der ausbreitungswirksamen Schallleistung eines Betriebes ist von der tatsächlichen Flächengröße des Betriebes, jedoch von einer Mindesflächengröße Si ≥ 2.500 m² auszugehen.

2. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN
§ 9 (4) BauGB i. V. mit § 81 HBO

2.1 Werbeanlagen

Werbeanlagen haben sich in Größe und Farbgebung unterzuordnen und sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen und nur am Ort der Leistung zulässig.
Werbeanlagen mit wechselndem oder bewegten Licht sind unzulässig.

2.2 Überbaubare Grundstücksflächen im Bereich der Bauverbotszone
gem. § 23 Straßengesetz Hessen (StrG)

Die Grundstücksflächen im Bereich der Bauverbotszone sind als Grünflächen gärtnerisch zu gestalten.

2.3 Einfriedungen

Straßenseitige Einfriedungen sind als transparente Zäune aus Metall oder Holz bis zu einer max. Höhe von 1,80 m zulässig. Alle Einfriedungen sind ohne Absätze dem Straßengefälle anzupassen. Sollten aus werkschutztechnischen Gründen höhere Einfriedungen erforderlich werden, werden diese ausnahmsweise zugelassen.

2.4 Gestaltung der Verkehrsflächen

Innerhalb der Straßenverkehrsfläche ist ein 2,00 m breiter Parkstreifen anzulegen, der im Abstand von ca. 20 m mit großkronigen Bäumen (Artenspektrum siehe Ziffer 1.6.2) zu bepflanzen ist.

2.5 Rückhaltung von Niederschlagswasser
§ 9 (4) in Verbindung mit § 81 HBO

Das anfallende Niederschlagswasser der Dachflächen einschließlich der Einschnitte und Dachaufbauten ist über ein getrenntes Leitungsnetz in Zisternen zu sammeln und auf dem jeweiligen Grundstück zu verwerten. Das Fassungsvermögen der Zisterne richtet sich nach Betriebsart, der Betriebsgröße sowie dem intergierbaren Brauchwasser im gewerblichen Produktionsprozess.
Die Größe der Zisterne muß pro Grundstück mindestens 10 m ³ betragen.

3. HINWEISE

3.1 Denkmalschutz

Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, so ist dieses dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Abt. Archäologische Denkmalpflege, der Unteren Denkmalschutzbehörde bei der Stadt Hanau unverzüglich anzuzeigen.
Mindestens 2 Wochen vor Baubeginn ist die Untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen.

3.2 Abfallwirtschaft

Werden im Rahmen von Baumaßnahmen, insbesondere bei Ausschachtungsarbeiten Bodenkontaminationen und sonstige Beeinträchtigungen festgestellt, von denen eine Gefährdung für Mensch und Umwelt ausgehen kann, ist umgehend das Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Arbeitsschutz und Umweltamt Frankfurt und das Bauaufsichts- und Umweltamt der Stadt Hanau zu benachrichtigen. Die weitere Vorgehensweise ist dann abzustimmen.

Aufgrund der auf dem Gelände flächig vorhandenen Auffüllung ist davon auszugehen, dass bei den zukünftigen Baumaßnahmen Erdaushub mit Belastungen bis zum Zuordnungswert Z2, punktuell möglicherweise auch höher, nach den LAGA-Anforderungen anfallen wird, sodass Mehrkosten bei der Entsorgung / Verwertung des Bodens entstehen können. Auf die Kapitel Beprobung, Einstufung, Entsorgung sowie Hinweise zur Nachweisführung im Merkblatt "Entsorgung von Bauabfällen" vom 04.04.2006 der Regierungspräsidien Darmstadt, Gießen, Kassel wird hiermit ausdrücklich hingewiesen.

Außerhalb der sanierten Flächen liegen im Geltungsbereich flächendeckend künstliche Auffüllungen unterschiedlicher Mächtigkeit und Schadstoffbelastung vor. Diese Schafstoffbelastungen stehen der geplanten Nutzung nicht entgegen, stellen aber besondere Anforderungen an die Bauausführung.

Bei zukünftigen Baugenehmigungsverfahren werden seitens des Bauaufsichts- und Umweltamtes folgende Auflagen erteilt:

Vorbedingung für Bauvorhaben innerhalb der nach § 9 Abs.1 Nr.24 und Abs. 5+6 BauGB gekennzeichneten Fläche ist die abgeschlossene Sanierung dieser Bereiche.

Weiterhin:
- Erdarbeiten im Rahmen der zukünftigen Neubebauung sind durch gutachterlicher Aufsicht und Überwachung durchzuführen.
- Werden dabei organoleptische, d. h. visuell durch Inaugenscheinnahme und durch Prüfung von etwaigen auffälligen Gerüchen schädlicher Bodenveränderungen festgestellt, ist gemäß § 4 Abs. 1 HAltBodSchG die zuständige Bodenschutzbehörde, Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Frankfurt, Dezernat 41.1, unverzüglich zu informieren. Schädliche Bodenverunreinigungen im Sinne des § 2 Abs. 3 Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) sind Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen, die geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für den Einzelnen oder der Allgemeinheit herbeizuführen. Maßnahmen, die die Feststellung des Sachverhaltes oder der Sanierung behindern können, sind § 4 Abs. 2 HAltBodSchG bis zur Freigabe durch die Bodenschutzbehörde zu unterlassen.
- Die Ergebnisse der Überwachung sind in einem Kurzbericht zu dokumentieren.

3.3 Wasserschutzgebiet

Das Plangebiet liegt vollständig in der Zone II + III der Wassergewinnungsanlage von Großauheim.
Auf die geltenden Verbote der Festsetzungsverordnung wird hingewiesen.

3.4 Umwelt- und Naturschutz

Die Nutzung des Regenwassers als Brauchwasser wird empfohlen. Zur Sicherstellung der hygienischen und sicherheitstechnischen Belange bei der Verwertung von Niederschlagswasser aus Zisternen (z.B. Toilettenspülung, Gartenbewässerung, Waschmaschinenbetrieb) sind die Anlagen nach den einschlägigen technischen Regeln (DIN 1988 etc.) auszuführen und zu betreiben. Anforderungen für Bau und Betrieb der Anlagen sind in einem Erlaß der Hess. Ministeriums für Umwelt, Energie, Jugend, Familie und Gesundheit vom 4.2.1999 III 7-79e 02.37.11 (StAnz. 10/1999 S. 709) enthalten.

Sonnenkollektoren sind erwünscht.

Flachdachgaragen und flachgeneigte Dächer von Gewerbebauten sollten aus ökologischen Gründen als dauerhaft begrünte Dächer ausgeführt werden. Weitere Informationen sind beim Städtischen Umweltamt zu erhalten.

3.5 Es wird empfohlen die vorhandene Fernwärmeleitung für die Versorgung der gewerblichen Bauten zu nutzen.

Rechtsgrundlagen

1. Baugesetzbuch (BauGB) in der Neufassung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316)
2. §§ 1 bis 23 der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) vom 23.01.1990, BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466).
3. §§ 1 bis 3 der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58).
4. Hessische Bauordnung (HBO) vom 18.06.2002, (GVBl. I S. 274), zuletzt geändert durch Gesetz vom 28.09.2005 (GVBl. I S. 662).
5. Hessische Gemeindeordnung (HGO) vom 25.02.1952 (GVBl. S. 11) in der Fassung vom 01.04.2005 (GVBl. 2005 I S. 142), zuletzt geändert durch Gesetz vom 17.10.2005 (GVBl. S. 674, 686).

Verfahrensvermerke

Katastervermerk
Die Darstellungen der Grenzen und die Bezeichnungen der Flurstücke stimmen mit dem Nachweis des Liegenschaftskatasters mit Stand vom 06.06.2008 überein.

Hanau, den 06.06.2008 — gez. Gutberlet, Vermessungsdirektor

1. Aufstellungsbeschluss
Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Hanau hat am 05.11.2007 gem. § 2 Abs.1 BauGB die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 14 gemäß § 12 und 13a BauGB, "1. Änderung Gewerbegebiet Südlich der Depotstraße" beschlossen. Die Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte am 16.11.2007.
2. Auslegung
Die Auslegung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 14 einschließlich Begründung erfolgte in der Zeit vom 26.11.2007 bis einschließlich 11.01.2008.
Ort und Dauer der Auslegung wurden am 16.11.2007 ortsüblich bekannt gemacht mit dem Hinweis, dass Äußerungen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können.
3. Satzungsbeschluss
Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Hanau hat am 19.05.2008 den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 14 gem. § 5 der Gemeindeordnung und gem. § 10 BauGB als SATZUNG beschlossen.

Hanau, den 06.06.2008 — gez. Weicker, Baudirektor

Die ordnungsgemäße Durchführung der oben genannten Verfahrensschritte wird hiermit bestätigt.

Hanau, den 07.06.2008 — gez. Kaminsky, Oberbürgermeister

Ausgefertigt am: 09.06.2008

gez. Kaminsky, Oberbürgermeister

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr.14 wurde ortsüblich bekannt gemacht und wird damit rechtskräftig.
am: 10.06.2008

gez. Weicker, Baudirektor

Dieser vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 14 wurde im Auftrag der Stadt Hanau durch die Planungsgruppe Thomas Egel erarbeitet.

Hanau - Wolfgang, den 15.04.2008

Mehrausfertigung - Stadt

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 14
gemäß § 12 und 13a BauGB

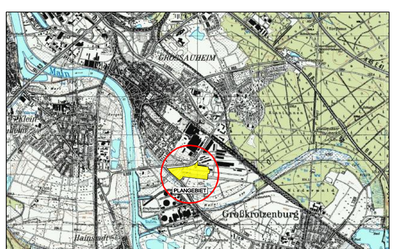
"1. Änderung Gewerbegebiet Südlich der Depotstraße"

Stadt Hanau
Stadtteil Grossauheim

PLANUNGSGRUPPE
THOMAS EGEL
ARCHITEKTURBÜRO FÜR STÄDTEBAU UND LANDSCHAFTSPLANUNG
SIEMENS TECHNOPARK / TGZ
RODENBACHER CHAUSSEE 6
63457 HANAU - WOLFGANG
PHONE 0 61 81 / 58 21 76-79 FAX 0 61 81 / 58 21 75
e-Mail: Planungsgruppe-EGEL@t-online.de
www.Planungsgruppe-EGEL.de

M. 1:1000

Projekt Nr.	Verfahrensstand		
07067 - 00	Satzung	Entwickelt	Egel
		Bearbeitet	Singer
		Geprüft	Egel
		Fertiggestellt	15.04.2008



ÜBERSICHTSKARTE