

Hinweis:

Dieser Text ist eine Abschrift der Originalfestsetzungen aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan.

Im Zweifelsfall sind die textlichen Festsetzungen auf dem Plan maßgeblich.

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 14

„1. Änderung Gewerbegebiet "Südlich der Depotstraße"

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. Des weiteren 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  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  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 tiefwurzelnenden 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

Acer campestre	Feldahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Betula pendula	Sandbirke
*Carpinus betulus 'Fastigata'	Säulenhainbuche
Carpinus betulus	Hainbuche
Sorbus aucuparia	Eberesche
*Tilia pallida	Kaiserlinde
*Quercus robur 'Fastigata'	Säuleneiche
*Quercus robur	Stieleiche

*Geeignete Straßenbäume

z.B. Sträucher, Pflanzgröße 80/100

Cornus sanguinea	Hartriegel
Corylus avellana	Hasel
Crataegus monogyna	Weißdorn
Euonymus europ.	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Cornus mas	Kornelkirsche

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 Schallemission 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)/m ²
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 von 1 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 Meteorologie Co = 2 dB und die Bodendämpfung nach Gleichung 10 der DIN-ISO 9613 Teil 2, eine Emissionshöhe 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 Mindestflächengröße $Si \geq 2.500 \text{ m}^2$ 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 bewegtem 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 intergrierbaren Brauchwasser im gewerblichen Produktionsprozess. Die Größe der Zisterne muss pro Grundstück mindestens 10 m³ 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 Schadstoffbelastungen 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 organolptische, d. h. visuell durch Inaugenscheinnahme und durch Prüfung von etwaigen auffälligen Gerüchen schädlicher Bodenveränderungen festgestellt, ist gemäß § 4 Abs. 1 HAItBodSchG 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 HAItBodSchG 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.