

VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN Nr.15 GEMÄSS § 12 BauGB " MÖBELMARKT ODERSTRASSE " STADT HANAU / STADTTEIL HANAU



Planzeichen für Bauleitpläne gemäß Planzeichenverordnung PlanzV 90

1. Füllschema der Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung	Firsthöhe
Grundflächenzahl	Bauweise

2. Art und Maß der baulichen Nutzung § 9 (1) Nr.1 BauGB und § 12 (3) BauGB

- so** Sonstiges Sondergebiet, mit der Zweckbestimmung "Möbelmarkt" gemäß § 11 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO
- 0,6** Grundflächenzahl siehe planungsrechtliche Festsetzungen §§ 17 und 19 BauNVO

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
- Verkehrsgrünfläche
- Straßenbegrenzungslinie
- Einfahrtsbereich
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

5. Flächen zur Anpflanzung und zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern § 9 (1) Nr.25 BauGB

- Anpflanzen von Bäumen § 9 (1) 25a BauGB
- Erhaltung von Bäumen § 9 (1) 25b BauGB
- Fläche für Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern § 9 (1) 25a BauGB

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

- Grünfläche privat

7. Sonstige Festsetzungen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes § 9 (7) BauGB

8. Umgrenzung von Schutzbereichen im Sinne des Naturschutzrechts § 9 (6) BauGB

- Landschaftsschutzgebiet

9. Umgrenzung von Flächen für Stellplätze § 9 (1) Nr. 4 BauGB

- Stellplätze

10. Sonstige Planzeichen

- vorhandene Flurstücksgrenzen
- Flurstücksnummer
- Maßlinie / Maßzahl
- Trafostation

1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN § 9 (1) BauGB und § 12 (3) BauGB

1.1 Art der baulichen Nutzung § 1 (2) BauGB

SO - V:
Als Art der Nutzung sind die Vorhaben zulässig, die in dem unten als Anlage dargestellten V+E Plan aufgeführt sind. Es wird das sonstige Sondergebiet gemäß § 11 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO festgesetzt.

1.2 Maß der baulichen Nutzung § 9 (1) Nr. 1 BauGB

Die Firsthöhe ist festgesetzt auf 11 m über Oberkante Oderstraße. Die Grundflächenzahl (GRZ) ist mit 0,6 festgesetzt. In der abweichenden Bauweise sind Gebäude mit einer Außenwandlänge bis zu 70 m zulässig.

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

1.3.1 Erhaltung von Bäumen § 9 (1) Nr. 25b BauGB

Die im Plan eingetragenen Bäume sind zu erhalten.

1.3.2 Bepflanzung der Grünflächen § 9 (1) Nr. 25a BauGB

AF Anpflanzung von 10 Birken (Betula alba) STU. 20/25, H.m.B. 3xv entlang der Oderstraße und im LSG.

Die Grundstücksflächen im Bereich der Bauverbotszone sind als Grünfläche zu erhalten.

Die privaten Grünflächen im SO-Gebiet sind gärtnerisch zu gestalten. Hierbei sind vorwiegend folgende Gehölze zu verwenden.

Artenliste

z.B.: Bäume: STU 14/16 cm

- | | |
|-----------------|-------------------------------|
| Birke | Betula alba |
| Feldahorn | Acer campestre |
| Spitzahorn | Acer platanoides |
| Bergahorn | Acer pseudoplatanus |
| Hainbuche | Carpinus betulus |
| Säulenhainbuche | Carpinus betulus "Fastigiata" |
| Winterlinde | Tilia corda |
| Stieleiche | Quercus robur |
| Eberesche | Sorbus aucuparia |

Sträucher: H 80/100 cm

- | | |
|---------------------|--------------------|
| Kornelkirsche | Cornus mas |
| Roter Hartriegel | Cornus sanguinea |
| Haselnuß | Corylus avellana |
| Pflaumenthüchen | Euonymus europaeus |
| Liguster | Ligustrum vulgare |
| Heckenkirsche | Lonicera xylosteum |
| Hundsrose | Rosa canina |
| Salweide | Salix caprea |
| Schwarzer Holunder | Sambucus nigra |
| Wolliger Schneeball | Viburnum lantana |
| Schliehe | Prunus spinosa |

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

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

1.5 Maßnahmen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes § 9 (1) Nr. 24 BauGB

Aufenthaltsräume sind so zu orientieren, dass eine bestmögliche Abschirmung der Immissionen, ausgehend von der BAB 66, erreicht wird. Ruhebedürftige Aufenthaltsräume sind an der von dem Emittenten abgekehrten Seite des Gebäudes anzuordnen.

1.6 Stellplätze § 9 (1) Nr. 4 BauGB in Verbindung mit § 23 (5) BauNVO

Stellplätze mit allen Zufahrten und Gebäudeumfahrungen sind nur innerhalb der gekennzeichneten oder innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Die Stellplätze sind mit Ausnahme der Fahrgassen in wasser- und luftdurchlässigen Belägen herzustellen. An der Oderstraße ist nur 1 Grundstückzufahrt zulässig.

2. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN § 9 (4) BauGB in Verbindung mit § 81 HBO

2.1 Werbeanlagen

Werbeanlagen haben sich in Größe und Farbgebung unterzuordnen und sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen des Sondergebietes und nur am Ort der Leistung zulässig. Sie werden auf eine Firsthöhe von 13,50 m begrenzt. (Gemessen von Oberkante Oderstraße). Werbeanlagen mit wechselndem oder bewegtem Licht, sowie Lichtwerbung in grellen Farbtönen sind unzulässig.

2.2 Einfriedungen

Einfriedungen sind als transparente Zäune aus Metall oder Holz bis zu einer max. Höhe von 2,0 m zulässig.

2.3 Gestaltung der Verkehrsflächen

Innerhalb der Straßenverkehrsfläche ist ein 1,00 m breiter Grünstreifen anzulegen, der im Abstand von ca. 10 m mit Bäumen (Birken) zu bepflanzen ist.

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

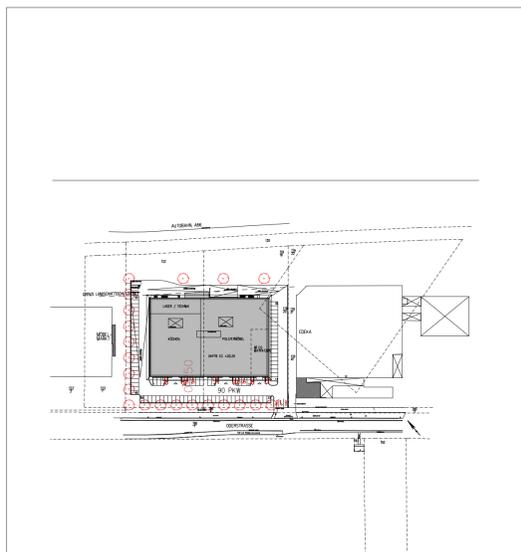
Das anfallende Niederschlagswasser der Dachflächen ist über ein getrenntes Leitungsnetz in einer Zisterne zu sammeln und möglichst auf dem Grundstück zu verwerten. Die Mindestgröße der Zisterne beträgt mindestens 10 m³.

3. HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

- 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 Staatl. Umweltamt Frankfurt, oder das Bauaufsichtsamt- und Umweltamt der Stadt Hanau, Abt. Technischer Umweltschutz zu benachrichtigen. Die weitere Vorgehensweise ist dann abzustimmen.
- Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, so ist dies unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen - Abteilung Archäologische Denkmalpflege - oder der Unteren Denkmal-schutzbehörde anzuzeigen.
- Baugrund, Öffentliches Kanalnetz, Gründungsberatung
Es wird notwendig, objektbezogene Baugrunduntersuchungen und Gründungsberatung durchzuführen sowie den höchsten Grundwasserstand prüfen zu lassen. Das Ergebnis der Untersuchungen ist maßgebend für die Ausführung und Sicherung an der baulichen Anlage.
- Die Landschaftschutzverordnung (LSG) "Die Wälder" vom 17.01.1956 ist zu beachten.
- § 23 des Hessischen Straßengesetzes ist zu beachten.
- Für das Baugebiet ist ein Versiegelungsgrad von max. 60 % bezogen auf das gesamte Grundstück (Baugrundstück und Grünfläche) einzuhalten. Darüber hinaus gehende Regenwassermengen sind sofern technisch und rechtlich durchführbar zu versickern oder rückzuhalten. Bei einem Versiegelungsgrad von mehr als 60 % ist ein hydraulischer Nachweis über die Regenrückhaltung zu erbringen.

Vorhaben- und Erschließungsplan (V+E-Plan) Anlage zu Pkt 1.1 der planungsrechtlichen Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans "Möbelmarkt Oderstraße"

Art der Nutzung A) Lageplan und Ansichten



Firsthöhe Werbeanlage max. 13,50 m über Oberkante Oderstraße

Firsthöhe Gebäude max. 11,00 m über Oberkante Oderstraße

max. 13,50 m

max. 11,00 m

RECHTSGRUNDLAGEN

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Neufassung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 21 des Gesetzes vom 21.06.2005 (BGBl. I S. 1818).
- §§ 1 bis 23 der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) vom 23.01.1990, BGBl. I S. 132), zuletzt geändert am 22.04.1993 (BGBl. I S. 466).
- §§ 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).
- Hessische Bauordnung (HBO) vom 18.06.2002, (GVBl. I S. 274).
- Hessische Gemeindeordnung (HGO) vom 25.02.1952 (GVBl. I S. 11) in der Fassung vom 01.04.1993 (GVBl. I S. 170), zuletzt geändert durch Artikel 23 des Gesetzes vom 20.06.2002 (GVBl. S. 342).

VERFAHRENSVERMERKE

KATASTERVERMERK
Die Darstellungen der Grenzen und die Bezeichnungen der Flurstücke stimmen mit dem Nachweis des Liegenschaftskatasters mit Stand vom 14.02.2005 überein.

Hanau, den 24.09.2006

gez. Gutberlet
Vermessungsdirektor

1. **AUFSTELLUNGSBESCHLUSS**
Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Hanau hat am 21.02.2005 gem. § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung dieses Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes beschlossen. Die Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte am 23.07.2005.

2. **FRÜHZEITIGE ÖFFENTLICHKEITS- UND BEHÖRDENBETEILIGUNG § 3 (1) UND § 4 (1) BauGB**
Die frühzeitige Beteiligung erfolgte vom 01.08.2005 bis 26.08.2005.

3. **ÖFFENLEGUNGSBESCHLUSS**
Am 12.12.2005 wurde dieser Vorhabenbezogene Bebauungsplan von der Stadtverordnetenversammlung gebilligt und seine Offenlegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Die Offenlegung des Bebauungsplanentwurfes einschließlich Begründung erfolgte in der Zeit vom 16.01.2006 bis 17.02.2006. Die Behördenbeteiligung erfolgte in der Zeit vom 02.01.2006 bis 03.02.2006. Ort und Dauer der Auslegung wurden am 07.01.2006 ortsüblich bekanntgemacht mit dem Hinweis, daß Äußerungen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können.

4. **SATZUNGSBESCHLUSS**
Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Hanau hat am 10.07.2006 den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan gem. § 5 der Gemeindeordnung und gem. § 10 BauGB als SATZUNG beschlossen.

Hanau, den 25.09.2006

gez. Müller
Baudezernent

GENEHMIGUNGSVERMERK DES REGIERUNGSPRÄSIDIUMS:

- entfällt -

AUSGEFERTIGT AM: 18.01.2007

gez. Müller
Baudezernent

DER BEBAUUNGSPLAN WURDE ORTSÜBLICH BAKANTGEMACHT AM: 23.02.2007

DER BEBAUUNGSPLAN WURDE DAMIT RECHTSKRÄFTIG AM: 23.02.2007

gez. Weicker
Baudirektor

Dieser Bebauungsplan wurde im Auftrag des Vorhabenträgers Novoprojekt durch die Planungsgruppe Zimmer + Egel G&R erarbeitet.

Hanau - Wolfgang, den 07.08.2006

Mehrausfertigung - Stadt

VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN Nr. 15 GEMÄSS § 12 BauGB "MÖBELMARKT ODERSTRASSE" STADT HANAU / STADTTEIL HANAU

PLANUNGSGRUPPE ZIMMER + EGEL G&R

ARCHITEKTURBÜRO FÜR STADTEBAU UND LANDSCHAFTSPLANUNG

TECHNOLOGIEZENTRUM

RODENBACHER CHAUSSEE 6

63457 HANAU - WOLFGANG

PHONE 0 61 81 / 58 21 76-79 FAX 0 61 81 / 58 21 75

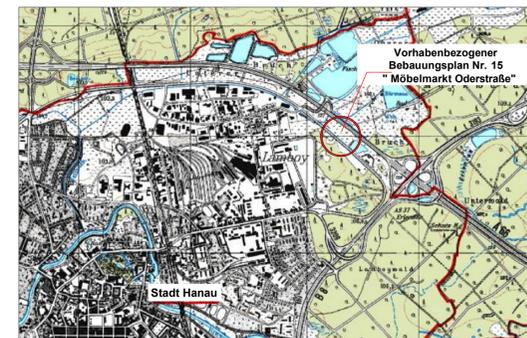
e-Mail: Planungsgruppe-ZEG@online.de

www.Planungsgruppe-ZEG.de



M. 1:1000

PROJEKT-NR.	VERFAHRENSSTAND	BEARBEITET	EGEL / ZIMMER
05007-00	SATZUNG	GEZEICHNET	SINGER
		GEPRÜFT	EGEL / ZIMMER
		FERTIGGESTELLT	09.03.2006



ÜBERSICHTSKARTE