

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. 15 „Möbelmarkt Oderstraße“

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: STU14/16 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

Kornelkirsche	Cornus mas
Roter Hartriegel	Cornus sanguinea
Haselnuß	Corylus avellana
Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus
Liguster	Ligustrum vulgare
Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Hundsrose	Rosa canina
Salweide	Salix caprea
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
Wolliger Schneeball	Viburnum lantana
Schlehe	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 ihren 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 Grundstückszufahrt 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 1,00m 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

3.1 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.

3.2 Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, so ist dies unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen- Abteilung Archäologische Denkmalpflege- oder der Unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen.

3.3 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.

- 3.4** Die Landschaftschutzverordnung (LSG) "Die Wälder" vom 17.01.1956 ist zu beachten.
- 3.5** § 23 des Hessischen Straßengesetzes ist zu beachten.
- 3.6** 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.