

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. 16 „Weiherfeld“

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

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

Allgemeines Wohngebiet - WA (§ 4 BauNVO)

Nicht zulässig sind Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen (§ 4 Abs. 3 BauNVO).

Mischgebiet – MI (§ 6 BauNVO)

In MI 1 sind ein Vollversorger mit einer Verkaufsfläche von ca. 1.500 m² und das bestehende Bürogebäude zulässig.

In MI 2 sind Bistros / Bäckerei / Cafés mit Ladenverkauf zulässig.

In MI 3 ist ein Discounter mit einer Verkaufsfläche von ca. 800 m² zulässig.

In MI 4, MI 5 und MI 6 sind Wohngebäude zulässig.

Nicht zulässig sind:

Sonstige Gewerbebetriebe, Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten (§ 6 Abs. 2 Nr. 4, 6, 7 und 8 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 6,8 BauNVO)

Aus dem Mischgebiet dürfen Emissionen von Anlagen und Betrieben folgende flächenbezogene Schalleistungspegel LW pro m² nicht überschreiten:

Tagsüber: 55 dB(A)

Nachts: 40 dB(A)

In den Abend- und Nachtstunden zwischen 20 Uhr und 7 Uhr dürfen keine Anlieferungen oder Abfahren für die Verkaufseinrichtungen stattfinden.

Eingeschränktes Gewerbegebiet - GE(e) (§ 8 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 4, 5, 6, 9, 24 BauNVO)

Zulässig sind nur das Wohnen nicht störende Gewerbebetriebe, insbesondere Büro-Dienstleistungs- und Gastronomiebetriebe.

Nicht zulässig sind Tankstellen (§ 8 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO).

Nicht zulässig sind Vergnügungsstätten (§ 8 Abs. 3 Nr.3 BauNVO).

Aus dem eingeschränkten Gewerbegebiet dürfen Emissionen von Anlagen und Betrieben folgende flächenbezogene Schalleistungspegel LW pro m² nicht überschreiten:

Tagsüber: 55 dB(A)

Nachts: 40 dB(A)

Wohnungen im Gewerbegebiet (§ 8 Abs. 3 Nr. 3 Nr. 1)

Im Gewerbegebiet 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.

Die Vorgaben der Geruchsimmisionsrichtlinie sind einzuhalten.

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 17 und 18 BauNVO)

Die Überschreitung der zulässigen Grundflächenzahl bis 0,9 im Bereich der Gebiete MI, MI 2 und MI 3 ist ausnahmsweise zulässig, wenn eine Kompensation durch die Anpflanzung von 20 zusätzlichen Bäumen und die Ausführung der Stellplätze in versickerungsfähigem Pflaster erfolgt. (§ 19 Abs. 4 BauNVO).

Die Grundflächenzahl von 0,9 im Bereich der Gebiete MI 4, MI 5, MI 6, WA 4 und WA 3 ist nur bei dem Bau einer Tiefgarage in diesem Bereich zulässig und wenn eine Kompensation durch einen mindestens 80 cm hohen Erdauftrag über der Tiefgaragendecke erfolgt. (§ 17 Abs. 2 BauNVO).

Die Grundfläche eines Zusatzgeschosses beträgt bis zu 75% des darunter liegenden Vollgeschosses.

Die Grundfläche eines zweiten Zusatzgeschosses beträgt bis zu 100% des darunter liegenden Zusatzgeschosses.

Für die Bemessung der Höhe baulicher Anlagen ist die Hinterkante der erschließungstechnisch zugeordneten Fläche maßgeblich. Die Höhe Oberkante Rohdecke (OKRD) des obersten Vollgeschosses im Bereich der Gebiete WA 3, WA 4, MI 5 und MI 6 wird auf 11,30 – 12,30 m über der Bezugshöhe festgelegt. Die Höhe OKRD des obersten Vollgeschosses im Bereich der Gebiete MI 4 wird auf 14,20 – 15,20 m über der Bezugshöhe festgelegt.

Eine Überschreitung der angegebenen Bezugshöhe OKRD um maximal 1,50 m ist zulässig, wenn wegen eines zu geringen Abstands zum Grundwasserspiegel die Bodenplatte der Tiefgarage höher gelegt werden muss.

Bauweise, Baugrenzen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 22 Abs. 2, 4 und § 23 Abs. 3 BauNVO)

Im Allgemeinen Wohngebiet WA 5 sind Hausgruppen festgesetzt.

Die Länge der Hausgruppen im Allgemeinen Wohngebiet WA 5 darf 50 m überschreiten.

Die Länge der Gebäude im Mischgebiet MI 4, MI 5 und MI 6 und im Allgemeinen Wohngebiet WA 3 und WA 4 darf 50 m überschreiten. Die Gebäude dürfen ohne Grenzabstand in geschlossener Bauweise errichtet werden.

Die Unterschreitung der Abstandsflächen innerhalb der überbaubaren Flächen ist ausnahmsweise zulässig zwischen den Gebäuden WA 4 und MI 4 bzw. MI 5.

Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Die Verkehrsflächen im Geltungsbereich sind privat.

Eine Durchfahrt durch das Baugebiet (Bruchköbeler Landstraße zur Dörnigheimer Straße) ist nicht zulässig.

Flächen für Versorgungsanlagen und Abwasserbeseitigung (§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 BauGB)

Die Wohnbebauung (WA 1, WA 2, WA 3, WA 4, WA 5, MI 4, MI 5 und MI 6) wird durch ein Blockheizkraftwerk mit Wärme versorgt.

Das anfallende Abwasser ist in das öffentliche Kanalnetz im Klausenweg und in der Bruchköbeler Landstraße einzuleiten. Für das zu bebauende Areal ist ein Versiegelungsgrad von 40% einzuhalten. Darüber hinausgehende Regenwassermengen sind zu versickern, rückzuhalten, durch Regenwassernutzung zu verwerten oder im Trennsystem durch einen Regenwasserkanal in den nahegelegenen Vorfluter „Krebsbach“ einzuleiten. Entsprechende Einleitenehmigungen sind von dem Grundstückseigentümer einzuholen. Die Einleitestellen, Einleitemengen, Rückhaltevolumen und Drosselabgaben sind mit dem Eigenbetrieb Hanau Verkehr und Entsorgung abzustimmen.

Sämtliche Fahrwege auf den Parkplätzen in MI 1, MI 2 und MI 3 sind asphaltiert herzustellen.

Grünflächen, Grundstücksfreiflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Die privaten Freiflächen sind gärtnerisch zu gestalten, anzulegen und zu pflegen. Terrassen und Wege sind mit wasserdurchlässigen Belägen auszustatten.

Im Bereich der geschlossenen Bebauung ist die Errichtung von Sichtschutzzäunen und Terrassentrennwänden im Bereich der Terrassen mit einer Länge von maximal 3,0 m (gemessen von der Gebäudeaußenkante) und einer Höhe von maximal 1,50 m (gemessen von der OK fertiger Fußboden EG) zulässig.

Der Spielplatz ist mit Spielangeboten für Kinder der Altersklasse bis 12 Jahre auszustatten.

Bei der Bepflanzung ist Vegetation mit giftigen Bestandteilen (z.B. Blätter, Blüten, Rinde) auszuschließen.

Planungen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB)

Die privaten Straßen- und Platzräume sind mit Laubbäumen (Baumschulqualität: StU mind. 16/18) zu bepflanzen, z.B. Linden, Spitzahorne, Hainbuchen, Zieräpfel, Ebereschen.

Die Dächer der Zusatzgeschosse der Wohnbebauung sind extensiv zu begrünen.

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Das Geh-, Fahr- und Leitungsrecht besteht zu Gunsten der Ver- und Entsorgungsträger und den Anliegern im Bereich der Privatstraßen im Baugebiet.

Das Gehrecht besteht zu Gunsten der Allgemeinheit im Bereich der "Hauptachse" und der "Anbindung zum Klausenweg" im Baugebiet.

Das Leitungsrecht besteht zu Gunsten der Ver- und Entsorgungsträger und der Anlieger im Bereich der "Hauptachse" und der "Anbindung zum Klausenweg" im Baugebiet.

Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Tiefgarage (§ 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB) i.V. mit §14 BauNVO

In den gekennzeichneten Bereichen ist die Errichtung von Carports, Müllplatzeinhausungen und Fahrradunterständen zulässig.

Stellplätze, Carports und Garagen auch als Gemeinschaftsanlagen sind auch außerhalb der überbaubaren Flächen und mit einer beliebigen Länge an einer oder mehreren Nachbargrenzen zugelassen (§ 9 Abs. 4 BauGB).

Terrassen gelten als Nebenanlagen und sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.

Im WA 5 können Nebenanlagen nach § 14 auch an mehreren Grundstücksgrenzen errichtet werden.

Umgrenzung von Flächen für Anlagen zum Schutz vor schädlichen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB) Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immisionsschutzgesetzes

Zwischen den Gebieten MI 3 und WA 5 sind besondere Anlagen und/oder Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immisionsschutzgesetzes zu treffen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 6 BauGB). Zum Schutz der Wohnbebauung vor Anlagengeräuschen, die vom Betrieb des Verbrauchermarktes (MI 3) herrühren, ist die Errichtung einer mindestens 40 m langen und mindestens 3,5 m hohen Lärmschutzwand erforderlich. Die Lärmschutzwand ist auf beiden Seiten hoch absorbierend herzustellen. Hierdurch

wird gewährleistet, dass der Immissionsrichtwert gemäß TA-Lärm am nächstgelegenen Wohngebäude eingehalten wird.

BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 Abs. 6 BauGB i.V.m. § 81 HBO)

Dachformen:

In den Gebieten WA 1, WA 2, WA 3, WA 4 und WA 5 sind nur Flachdächer und flach geneigte Dächer zulässig.

In den Gebieten MI 1 und MI 3 sind Flachdächer, flach geneigte Dächer und Satteldächer bis 30° zulässig.

Im Gebiet MI 2 sind nur Flachdächer zulässig.

Im Gebiet GE(e) sind Flachdächer, flach geneigte Dächer und Satteldächer bis 35° zulässig.

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Stellplatzsatzung:

Für die Ausweisung von Stell- und Abstellplätzen sind die Vorgaben der Stellplatzsatzung der Stadt Hanau v. 1.6.1995 einzuhalten. Dies gilt insbesondere für die Größe und Anzahl der Stellplätze / Wohnung bzw. Betrieb und für die Beschaffenheit, Lage und Gestaltung der Stellplätze.

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN (§ 9 Abs. 6 BauGB)

Bodenschutz, Altlasten

Bei Erdarbeiten ist auf besondere Auffälligkeiten im Boden und Grundwasser zu achten. Sofern Altlasten, schädliche Bodenveränderungen oder Grundwasserverunreinigungen festgestellt werden, sind sie dem Regierungspräsidium Darmstadt, Abtlg. Staatliches Umweltamt, unverzüglich mitzuteilen.

Eine Förderung von Grundwasser (Brunnen) ist nicht zulässig.

Denkmalschutz

Das Verwaltungsgebäude der DEKALIN ist ein Kulturdenkmal im Sinne von § 2 (1) HDSchG. Die Instandsetzung ist mit den Denkmalschutzbehörden abzustimmen.

Gemäß § 20 Denkmalschutzgesetz sind bei Erdarbeiten auftretende Zeugnisse vor- oder frühgeschichtlicher Siedlungstätigkeit die Untere Denkmalschutzbehörde der Stadt Hanau und das Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Abteilung Archäologische Denkmalpflege unverzüglich zu benachrichtigen.

Gestaltungsregeln für Werbeanlagen gem. §81 HBO

Werbeanlagen in den Gebieten MI 1, MI 2 und MI 3

Es sind nur Werbeanlagen bezogen auf die Stätte der Leistung zulässig.

Sind mehrere werbeberechtigte Nutzer in einem Gebäude, so sind die Werbeanlagen gestalterisch aufeinander abzustimmen, so dass ein einheitliches Bild entsteht (Sammelwerbeanlagen).

Das Anbringen von Warenautomaten ist nicht zulässig. Im Eingangsbereich ist je ein aufgeständerter Schaukasten zulässig, Größe: max. 2,00m x 1,50m x 0,25m (L x H x T).

Wandschilder (Flachwerbung) sind mit einer Größe von max. 2,50m x 5,00m zulässig, bei Einzelbuchstaben ist eine Höhe von max. 1,00m zulässig, jedoch nicht im Bereich entlang der Bruchköbeler Landstraße. Werbeanlagen sollen nicht mehr als 20cm aus der Fassade herausragen.

Ausleger sind zulässig, sofern sie künstlerisch und handwerklich gestaltet sind und max. 1,00m herausragen.

Eine Auskragung über den obersten Fassadenrand hinaus ist bis max. 0,75m zulässig.

1 skulpturales Element ist auf dem Gebäude zulässig, sofern es künstlerisch und handwerklich gestaltet ist und eine Größe von 2,50m x 3,50m x 1,00m nicht überschreitet.

Werbeschilder und Einzelbuchstaben können bei Bedarf hinterleuchtet, beleuchtet oder selbstleuchtend sein. Lichtwerbung mit wechselndem oder bewegtem Licht ist unzulässig.

Im Bereich der Zufahrten zu den Gebieten MI 1 und MI 3 ist je eine freistehende, aufgeständerte (Pylon) Werbeanlage, als Werbeschild, bei Bedarf doppelseitig, oder als skulpturales Element, künstlerisch und handwerklich gestaltet, zulässig.

Größe der Werbeanlage bzw. Elements max. 2,50m x 3,50m x 1,00m, Gesamthöhe inkl. Pylon: max. 7,50m.

In den Gebieten MI 1 und MI 3 sind je 3 Fahnen zulässig:

Gesamthöhe je Fahne, Pylon: max. 7,50m.

Hinweise

Es wird empfohlen in die einzelnen Büroräume (und ähnliches) des eingeschränkten Gewerbegebietes GEE sowie in die Aufenthaltsräume der Wohnungen, repräsentiert durch den Immissionspunkt IP 5, schallgedämmte Lüftungseinrichtungen einzubauen.

Die Schalldämmung der Lüftungselemente ist an das erforderliche resultierende **Schalldämmmaß erf. R_{w,res}** anzupassen.