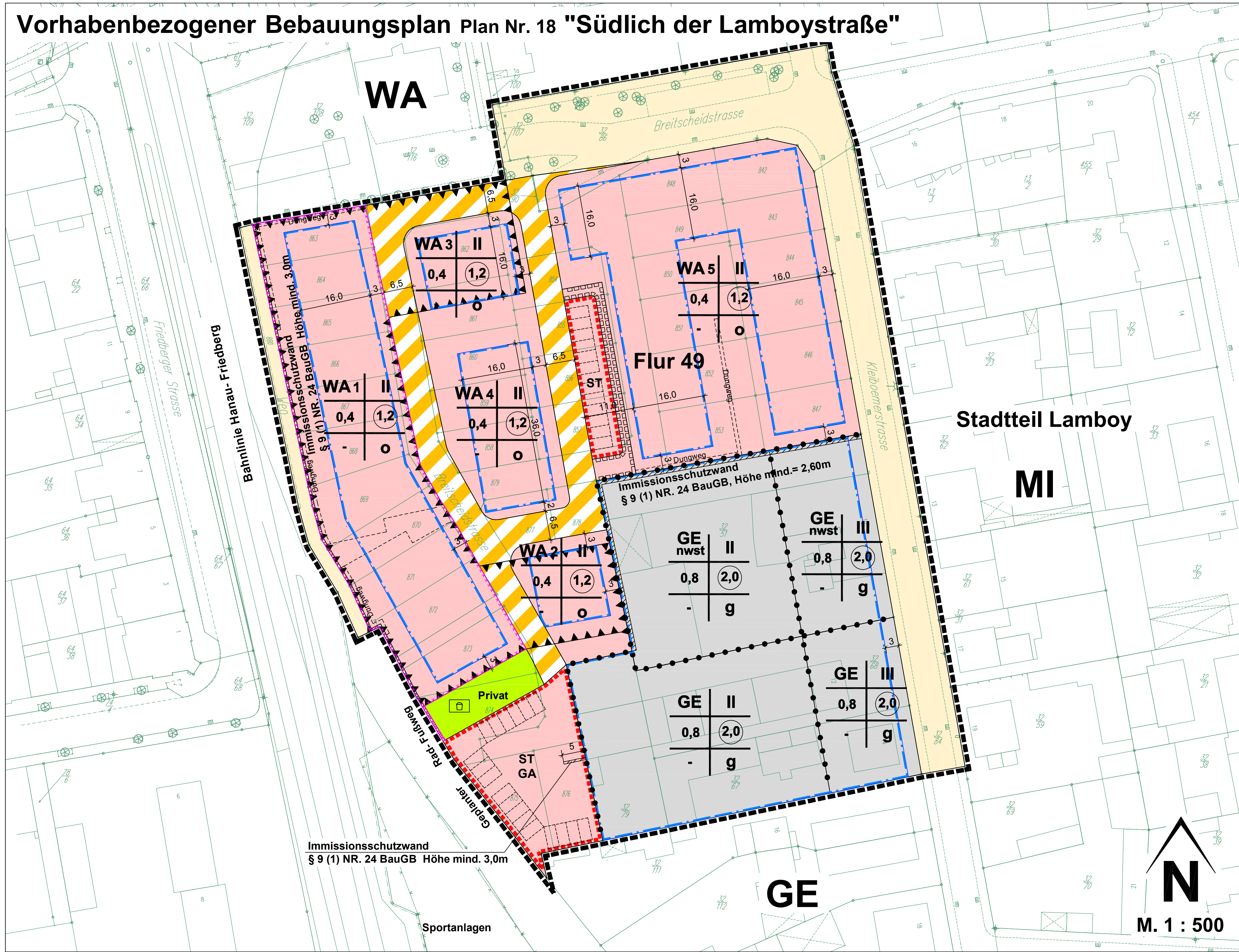


Vorhabenbezogener Bebauungsplan Plan Nr. 18 "Südlich der Lamboystraße"



Planzeichen für Bauteilpläne gemäß Planzeichenverordnung PlanzV 90

1. Füllschema der Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl	Geschossflächenzahl
—	Bauweise

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

- WA** Allgemeines Wohngebiet § 4 BauNVO
- GE** Gewerbegebiet § 8 BauNVO
- GE nwst** Gewerbegebiet mit Nutzungseinschränkung, siehe Ziffer 1.2 der planungsrechtlichen Festsetzungen
- 0,4** Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstmaß §§ 17 und 19 BauNVO
- 1,2** Geschossflächenzahl (GFZ) als Höchstmaß §§ 17 und 20 BauNVO
- III** Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß §§ 17 und 20 BauNVO

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

- 0** Offene Bauweise § 22 (2) BauNVO
- g** Geschlossene Bauweise § 22 (4) BauNVO
- Baugrenze § 23 (3) BauNVO

4. Überbaubare Grundstücksflächen § 9 (1) Nr.2 BauGB

- Überbaubare Grundstücksflächen

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

- Straßenverkehrsfläche
- Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (verkehrsberuhigter Bereich)
- Straßenbegrenzungslinie

6. Grünflächen § 9 (1) Nr.15 BauGB

- privat** Private Grünfläche
- 0** Zweckbestimmung: Kinderspielplatz

7. Sonstige Festsetzungen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes § 9 (7) BauGB
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. Abgrenzung des Maßes der baulichen Nutzung innerhalb des Baugebietes § 16 (5) BauNVO
- Umgrenzung der Flächen mit Bauzeitenfestsetzungen § 9 (2) BauGB
- Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen i. S. des Bundes-Immissionsschutzgesetzes § 9 (1) Nr.24 BauGB
- Anlagenbestimmung Immissionsschutzwand Höhe 3,0m, hochschallabsorbierend mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastenden Flächen § 9 (1) Nr.21 BauGB zu Gunsten der Stadt Hanau
- Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen § 9 (1) Nr.4 BauGB
- ST** Zweckbestimmung: Stellplätze
- GA** Zweckbestimmung: Garagen und deren Zuwegung

8. Sonstige Planzeichen

- vorhandene Grundstücksgrenzen
- Flurstücksnummer
- geplante Grundstücksgrenzen
- Maßlinie / Maßzahl

1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN § 9 (1) BauGB

1.1 Art der baulichen Nutzung § 1 Abs. 2 BauNVO

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sind nach der besonderen Art der baulichen Nutzung folgende Baugebiete festgesetzt

- a). Gewerbegebiete (GE) gemäß § 8 BauNVO
- b). Eingeschränktes Gewerbegebiet (GENwst) im Sinne des § 6 BauNVO

- c). Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO
Im allgemeinen Wohngebiet ist 1 Wohneinheit (WE) je Gebäude zulässig, Ausnahmeweise sind 2 WE zulässig, wenn die erforderliche Stellplatzanzahl im Plangebiet nachgewiesen werden kann.

1.2 Eingeschränktes Gewerbegebiet (GENwst)

In den mit GENwst festgesetzten Gewerbegebieten sind im Sinne des § 6 BauNVO nur solche Gewerbegebiete zulässig, die das benachbarte Wohnen nicht wesentlich stören.

1.3 Überbaubare Grundstücksflächen

Gemäß § 23 (5) BauNVO sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie Garagen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen oder in den dafür festgesetzten Flächen zulässig.

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

- Innerhalb der im Bebauungsplan festgelegten Umgrenzung sind folgende Maßnahmen festgesetzt:
- 1.4.1 An der Bahnlinie Hanau-Friedberg ist eine 3,0 m hohe Lärmschutzwand zu installieren, gemessen über Geländeoberkante. Das Bauwerk ist an der den Schienen zugewandten Seite hochschallabsorbierend auszuführen.
Hinweis: Die Ausführung ist erforderlich, um Reflexionen und somit eine Pegelerhöhung an den gegenüberliegenden Wohnhäusern an der Friedberger Straße zu vermeiden. Eine Ausführung erfolgt aufgrund des Lärmgutachtens.

- 1.4.2 Für die Außenbauteile von Aufenthaltsräumen ist die erforderliche resultierende Luftschalldämmung entsprechend DIN 4109, 1989-11 einzuhalten.

WA 1:
Aufenthaltsräume an der Westfront im:
DG: erf. R'w, res = 45 dB (S_{wst}/S_G = 0,8)
OG: erf. R'w, res = 40 dB (S_{wst}/S_G = 0,8)

WA 2:
Aufenthaltsräume an der Südfront im:
DG: erf. R'w, res = 35 dB (S_{wst}/S_G = 0,8)

WA 3:
Aufenthaltsräume an der Nordfront im:
DG: erf. R'w, res = 35 dB (S_{wst}/S_G = 0,8)

Für folgende Aufenthaltsräume, wird der Einbau von schalldämmten Lüftungselementen festgelegt:
WA 1, Westfront, OG und DG
WA 2, Südfront, OG und DG
WA 3, Nordfront, DG

Die Schalldämmung der Lüftungselemente ist an das erforderliche resultierende Schalldämmmaß R'w, res anzupassen.

1.5 Umgrenzung von Flächen mit Bauzeitenfestsetzung § 9 (2) BauGB

Innerhalb der Umgrenzung sind die baulichen Anlagen vor den weiteren baulichen Anlagen der allgemeinen Wohngebiete zu erstellen.

1.6 Maß der baulichen Nutzung § 16 (5) BauNVO

Im allgemeinen Wohngebiet (WA) kann die Grundflächenzahl (GRZ) nach Hausgruppen ermittelt werden. Es sind max. 51 Wohneinheiten im allgemeinen Wohngebiet (WA) zulässig.

1.7 Begrünungsanteil auf den Grundstücken § 9 (1) Nr. 25 BauGB

80% der nicht überbaubaren Grundstücksfläche sind in den allgemeinen Wohngebieten zu begrünen und mit mindestens 20% Gehölzanteil gärtnerisch zu gestalten. Folgende Gehölze werden nach der Artenliste empfohlen:

Bäume: STU 14/16 cm	Straucher: H 80/100 cm		
Feldahorn	Acer campestre	Roter Hartriegel	Cornus sanguinea
Spitzahorn	Acer platanoides	Haselnuß	Corylus avellana
Bergahorn	Acer pseudoplatanus	Pflaffenbüthen	Euonymus europaeus
Hainbuche	Carpinus betulus	Liguster	Ligustrum vulgare
Säulenhainbuche	Carpinus betulus 'Fastigiata'	Heckenkirsche	Loniceria xylosteum
Winterlinde	Tilia corda	Hundsrose	Rosa canina
Stieleiche	Quercus robur	Salweide	Salix caprea
Säuleneiche	Quercus robur 'Fastigiata'	Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
Eberesche	Sorbus aucuparia	Wolliger Schneeball	Viburnum lantana
		Schlehe	Prunus spinosa

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

- 2.1 Stellplätze sind in wasser- und luftdurchlässigen Belägen (z.B. Rasengitter, Rasenfugensteine, Schotterrassen etc.) herzustellen.
- 2.2 Innerhalb der Straßenverkehrsfläche sind auf Pflanzstreifen oder/- inseln insgesamt mind. 5 Laubbäume zu pflanzen.
- 2.3 Je Wohneinheit (WE) sind 2 Stellplätze im Plangebiet nachzuweisen (§ 5 HBO).

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 der Stadt Hanau unverzüglich anzuzeigen.

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 Umwelt Frankfurt, Gutleutstr. 114, 60327 Frankfurt, oder der Abfallwirtschaftsbetrieb des Main-Kinzig-Kreises zu benachrichtigen. Die weitere Vorgehensweise ist dann abzustimmen.

Das Gelände stellt sich zur Zeit als Gewerbebrache dar. Für die Entsorgung von Erdaushub/ Bauschutt gelten die abfallrechtlichen Vorschriften.

Bei der Sanierung und den Baumaßnahmen kann mit belastetem Erdaushub und Bauschutt gerechnet werden. Für die ordnungsgemäße Untersuchung, Einstufung, Nachweisführung und Andienung des anfallenden kontaminierten Erdaushubes/Bauschutt zur Verwertung oder zur Beseitigung ist der Bauherr, Erzeuger, oder Besitzer des Bodenaushubes/Bauschutts verantwortlich.

Die bei den Bauarbeiten anfallenden Abfälle dürfen aufgrund §11 Abs.2 KrW-/AbfG nicht miteinander vermischt werden und sind separat einer Beseitigung zuzuführen. Die Baumaßnahmen sind daher so durchzuführen, dass die entstehenden Abfälle nicht vermischt werden, sondern die einzelnen Fraktionen, wie Erdaushub und Bauschutt getrennt erfasst und gelagert werden.

Die Aushubarbeiten sind durch Sachverständige zu begleiten. Das anfallende Aushubmaterial ist durch den Sachverständigen nachvollziehbar den verschiedenen Belastungsstufen zuzuordnen.

Das nach Begutachtung durch den Sachverständigen als belastet/ verunreinigt eingestufte Abbruch- und Aushubmaterial ist in geeigneter Weise auf dem Grundstück bereitzustellen. Grundsätzlich sollen Abfälle baldmöglichst zur Verwertungs- oder Entsorgungsanlage gebracht werden. Die Bereitstellungsflächen müssen so beschaffen sein, dass das Wohl der Allgemeinheit, vorrangig der Grundwasserschutz nicht beeinträchtigt wird. Entsprechende Vorkehrungen richten sich nach der Beschaffenheit der Bereitstellungsfläche und der Art und dem Grad der Belastung der Verunreinigung.

3.3 Zisternen, Brauchwassernutzung

Es wird empfohlen das auf den Dachflächen anfallende Niederschlagswasser über ein getrenntes Leitungsnetz in Zisternen zu sammeln und auf dem jeweiligen Grundstück zu verwenden. Die Nutzung des Regenwassers als Brauchwasser (z.B. Toilettenspülung) wird empfohlen. Zur Sicherstellung der hygienischen und sicherheitstechnischen Belange sind die Anlagen nach den einschlägigen technischen Regeln (DIN 1989, Teil 1-4) auszuführen und zu betreiben.

Rechtsgrundlage	
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 Bauteilpläne und die Darstellung des Planninhalts (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 nach dem Stande vom 14.11.2001 überein. gez. Gutberlet Vermessungsdirektor	
Hanau, den 10.04.2007	
1. Aufstellungsbeschluss Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Hanau hat am 16.12.1996 gem. § 2 (1) BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 99 "Südlich der Lamboystraße" beschlossen. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte am 11.01.1997. (Hinweis: Das vorliegende Verfahren wurde mit Beschluss vom 10.02.2003 in das Verfahren Nr. 99 "Südlich der Lamboystraße" überführt.)	
2. Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung Die Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB erfolgte in der Zeit vom 20.01.1997 bis einschließlich 31.01.1997. Die Frühzeitige Behördenbeteiligung gem. § 4 (1) BauGB erfolgte gleichzeitig mit dem Verfahren nach § 3 (2) BauGB.	
3. Offenlegungsbeschluss/Überführung in das Bauteilplanverfahren Nr. 99.1. Am 10.02.2003 wurde der Bebauungsplan Nr. 99.1, "Südlich der Lamboystraße" von der Stadtverordnetenversammlung gebilligt und seine Offenlegung gem. § 3 (2) BauGB beschlossen. Die Offenlegung des Bebauungsplanentwurfes einschließlich Begründung erfolgte in der Zeit vom 07.04.2003 bis einschließlich 09.05.2003. Ort und Dauer der Auslegung wurden am 27.03.2003 ortsüblich bekannt gemacht, mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können.	
4. Erneuter Offenlegungsbeschluss/Überführung in das Bauteilplanverfahren VEP Nr. 18. Am 09.10.2006 wurde mit Beschluss der Stadtverordnetenversammlung der Bebauungsplan Nr. 99.1, "Südlich der Lamboystraße" als vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 18 "Südlich der Lamboystraße" fortgeführt. Der Entwurf wurde von der Stadtverordnetenversammlung gebilligt und seine Offenlegung Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (2) BauGB sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB beschlossen. Die Offenlegung des Bebauungsplanentwurfes einschließlich Begründung und Anlagen erfolgte in der Zeit vom 13.11.2006 bis einschließlich 15.12.2006. Ort und Dauer der Auslegung wurden am 04.11.2006 ortsüblich bekannt gemacht mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können.	
5. Satzungsbeschluss Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Hanau hat am 26.03.2007 den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 18 "Südlich der Lamboystraße" gem. § 10 BauGB und gem. § 5 der Hessischen Gemeindeordnung als Satzung beschlossen.	
Hanau, den 10.04.2007 gez. Weicker Baudirektor	
Die ordnungsgemäße Durchführung der oben genannten Verfahrensschritte wird hiermit bestätigt.	
Hanau, den 10.04.2007 Ausgefertigt gez. Kaminsky Oberbürgermeister am: 08.06.2007	
Hanau, den 08.06.2007 gez. Kaminsky Oberbürgermeister am: 11.06.2007	
Der Bebauungsplan wurde ortsüblich bekannt gemacht und wird damit rechtskräftig.	
Hanau, den 11.06.2007 gez. Weicker Baudirektor	
Dieser Bebauungsplan wurde im Auftrag der Stadt Hanau durch die Planungsgruppe Thomas Egel erarbeitet.	
Hanau, den 30.01.2007	

Mehrausfertigung - Stadt

Anlage B

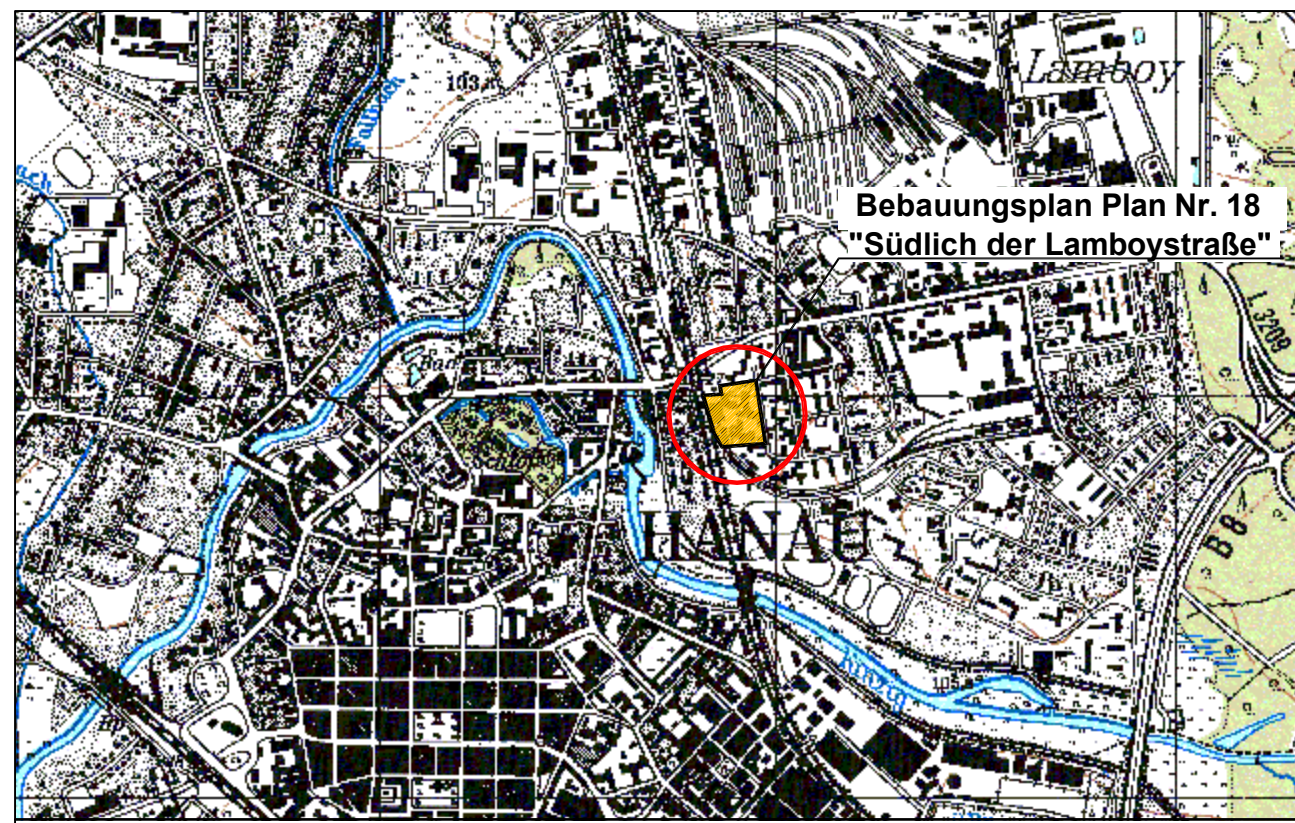
Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr.18
"Südlich der Lamboystraße"
(Teiländerung des Bebauungsplanes Plan Nr.28.1
"Karl Marx-Straße / Breitscheidstraße")
Stadt Hanau
Stadtteil Lamboy

PLANUNGSGRUPPE
THOMAS EGEL
ARCHITEKTURBÜRO FÜR STADTEBAU UND LANDSCHAFTSPLANUNG
SIEMENS TECHNOPARK / TGZ
RODENBACHER CHAUSSEE 6
63467 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

TE

M. 1:500

Projekt Nr.	Verfahrensstand	Entwickelt	Egel
06037 - 00	Satzung	Bearbeitet	Egentenmeier
		Geprüft	Egel
		Fertiggestellt	30.01.2007



Übersichtskarte