

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. 18 „Südlich der Lamboystraße“

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.
Ausnahmsweise 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. $R'_{w, res} = 45 \text{ dB}$ ($S_{w+F}/S_G = 0,8$)

OG: erf. $R'_{w, res} = 40 \text{ dB}$ ($S_{w+F}/S_G = 0,8$)

WA 2:

Aufenthaltsräume an der Südfront im:

DG: erf. $R'_{w, res} = 35 \text{ dB}$ ($S_{w+F}/S_G = 0,8$)

WA 3:

Aufenthaltsräume an der Nordfront im:

DG: erf. $R'_{w, res} = 35 \text{ dB}$ ($S_{w+F}/S_G = 0,8$)

Für folgende Aufenthaltsräume, wird der Einbau von schallgedämmten 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:

Feldahorn	Acer campestre
Spitzahorn	Acer platanoides
Bergahorn	Acer pseudoplatanus
Hainbuche	Carpinus betulus
Säulenhainbuche	Carpinus betulus `Fastigiata`
Winterlinde	Tilia corda
Stieleiche	Quercus robur
Säuleneiche	Quercus robur `Fastigiata`
Eberesche	Sorbus aucuparia

Sträucher: H 80/100 cm:

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

2. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

§ 9 (4) BauGB in Verb. mit § 81 HBO

- 2.1** Stellplätze sind in wasser- und luftdurchlässigen Belägen (z.B. Rasengitter, Rasenfugensteine, Schotterrasen 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/Bauschutts zur Verwertung oder zur Beseitigung ist der Bauherr, Erzeuger, oder Besitzer des Bodenaushubes/Bauschutts verantwortlich.

Die bei den Bauarbeiten anfallenden Abfälle dürfen aufgrund §11Abs.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 Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (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).