

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 21 "New Argonner-Kaserne"

Textliche Festsetzungen Satzung Stand 06.05.2011

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN NACH BAUPLANUNGSRECHT

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

Allgemeines Wohngebiet - WA 1 bis WA 23 (§ 4 BauNVO)

Allgemein zulässig sind Wohngebäude (§ 4 Abs. 2 Ziff. 1 BauNVO).

Nicht störende Handwerksbetriebe (§ 4 Abs. 2 Ziff. 2 BauNVO) können ausnahmsweise zugelassen werden. Im WA 21-Gebiet sind Anlagen für Verwaltungen (§ 4 Abs. 3 Ziff. 3 BauNVO) ausnahmsweise zulässig.

Räume für freie Berufe sind gem. § 13 BauNVO in allen WA-Gebieten zulässig.

Unzulässig sind der Versorgung des Gebietes dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften (§ 4 Abs. 2 Ziff. 2 BauNVO) sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke (§ 4 Abs. 2 Ziff. 3 BauNVO).

Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen (mit Ausnahme WA 21-Gebiet), Gartenbaubetriebe, Tankstellen (§ 4 Abs. 3 Ziff. 1 - 5 BauNVO) sind auch ausnahmsweise in den WA-Gebieten nicht zulässig.

Gewerbegebiet - GE(e) (§ 8 BauNVO)

Zulässig sind nicht erheblich belästigende Gewerbebetriebe aller Art, öffentliche Betriebe, Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude, Anlagen für sportliche Zwecke (§ 8 Abs. 2, Ziff. 1, 2 und 4 BauNVO). Gemäß § 9 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 3a BauGB sind im Rahmen des im Durchführungsvertrag beschriebenen Vorhabens bzgl. Einzelhandel im Gewerbegebiet max. 4 Einheiten zu je 200 m² Einzelhandelsverkaufsfläche zulässig.

Ausnahmsweise zulässig sind Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumassee untergeordnet sind sowie Anlagen für kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke (§ 8 Abs. 3, Ziff. 1 und 2 BauNVO).

Lagerhäuser, Lagerplätze, (§ 8 Abs. 2 Ziff. 1 BauNVO), Tankstellen (§ 8 Abs. 2 Ziff. 3 BauNVO) sind nicht zulässig.

Anlagen für kirchliche Zwecke (§ 8 Abs. 3 Ziff. 2 BauNVO) sowie Vergnügungsstätten (§ 8 Abs. 3 Ziff. 3 BauNVO) sind auch ausnahmsweise nicht zulässig.

Sondergebiete - SO 1 und SO 2 (§ 11 Abs. 3 Ziff. 2 BauNVO)

Zulässig sind

SO 1: ein Lebensmittel-Einzelhandel (Vollversorger) mit einer Verkaufsfläche von max. 2.000 m²

SO 2: ein Lebensmittel-Einzelhandel (Discount) mit einer Verkaufsfläche von max. 1.000 m² sowie eine Drogerie mit einer Verkaufsfläche von max. 700 m²

Flächenbezogene Emissionskontingente für das GE(e)- und die SO-Gebiete:

Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche die im Folgenden angegebenen Emissionskontingente L_(EK) nach DIN 45691 weder tags (6.00 Uhr bis 22.00 Uhr) noch nachts (22.00 Uhr bis 6.00 Uhr) überschreiten:

L_(EK) GE = 59 / 41 dB(A)/m² tags / nachts

L_(EK) SO = 58 / 40 dB(A)/m² tags / nachts

Für bestimmte Immissionsorte erhöhen sich die Emissionskontingente L_(EK) um folgende Zusatzkontingente L_(EK, zus):

Immissionsorte nordöstlich der Aschaffener Straße: L_(EK, zus) = 10 dB(A)/m²

Immissionsorte im Wohngebiet Lehrhöter Straße: L_(EK, zus) = 6 dB(A)/m²

Immissionsorte im WA 1 und im WA 9: L_(EK, zus) = 1 dB(A)/m²

Immissionsorte im WA 10: L_(EK, zus) = 2 dB(A)/m²

Die Prüfung der planungsrechtlichen Zulässigkeit von Vorhaben erfolgt nach der DIN 45691: 2006-12, Abschnitt 5, wobei in den Gleichungen (6) und (7) für Immissionsorte in den oben genannten Bereichen jeweils L_(EK) durch L_(EK) + L_(EK, zus) zu ersetzen ist.

Die Einhaltung der oben festgesetzten Werte ist im Genehmigungsverfahren nachzuweisen.

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

In den WA 1 bis WA 9-, WA 13 bis WA 15-Gebieten (Geschosswohnungsbau) sind in der festgesetzten maximalen Grundfläche GR die Flächen für Stellplätze, Carports und Garagen mit enthalten. Die Überschreitungsregel gem. § 19 Abs. 4 S. 2 BauNVO wird ausgeschlossen. Dasselbe gilt für die Grundfläche der Tiefgarage im WA 13-Gebiet.

Die Anlagen für Wasserrückhaltung im WA 1-Gebiet werden bei der GR nicht angerechnet.

In den WA 1 bis WA 13-Gebieten sind bei der Bemessung der GFZ alle Geschossflächen - außer Kellergeschoss - in die Verhältniszahl einzurechnen.

Die festgesetzte Grundfläche GR und Grundflächenzahl GRZ muss in Bezug auf die Gesamtfläche des Allgemeinen Wohngebietes WA 1 - WA 23 das zulässige Maß der baulichen Nutzung die Obergrenzen des § 17 Abs. 1 BauNVO einhalten (GRZ: 0,4; GFZ: 1,2).

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

WA 16 - WA 23: Es wird eine offene Bauweise festgesetzt (§ 22 Abs. 2 BauNVO).

Größe der Baugrundstücke (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)

Das Grundstück des eingeschränkten Gewerbegebiets GE(e) stellt eine wirtschaftliche Einheit dar und muss eine Grundstücksgröße von mindestens 10.000 m² haben.

Flächen für Gemeinbedarf (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)

Die Gemeinbedarfsflächen GBF 1 und GBF 2 sind vom Gebiet WA 17 bis WA 19 durch einen mindestens 15 m breiten Pflanzstreifen abzugrenzen.

Die Geländepflege der Freiflächen des GBF 1 und GBF 2 ist nur ohne Pflanzenschutzmittel erlaubt.

Gemeinbedarfsfläche 1: Kindergarten / Sporthalle

Innerhalb des Baufensters ist die Errichtung eines Kindergartens / einer Kindertagesstätte sowie eine Sporthalle mit Nebenanlagen auf einer maximalen Grundfläche GR von 5.000 m² mit einer maximal zweigeschossigen Bauhöhe zulässig.

Die auf der Teilfläche der GBF 1 ausgewiesene Grünfläche ist mit ihren Magerrasen zu erhalten und zu pflegen. Eine Bepflanzung oder Veränderung des Bodensubstrats ist nicht zulässig.

Gemeinbedarfsfläche 2: Schule

Innerhalb des Baufensters ist die Nutzung / Errichtung einer Schule mit möglichen Erweiterungsbauten auf einer maximalen Grundfläche GR von 10.000 m² mit einer maximal zweigeschossigen Bauhöhe zulässig.

Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

WA 10 und WA 12: Je Doppelhaushälfte sind maximal zwei Wohneinheiten zulässig.

WA 11: Je Einzelhaus sind max. zwei Wohneinheiten zulässig.

WA 16 bis WA 23: Je Einzelhaus bzw. Doppelhaushälfte sind max. zwei Wohneinheiten zulässig.

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

Kreuzungsknoten Aschaffener Straße (B 8): Die Neugestaltung des Kreuzungsknotens wird durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan planungsrechtlich gesichert. Die technische Ausbauplanung ist Anlage des Bebauungsplans.

WA 1 bis WA 13: Die innere Erschließung des Wohngebiets erfolgt durch Privatstraßen.

WA 14 bis WA 23: Die innere Erschließung des Neubaugebiets erfolgt durch Privatstraßen.

Fußwege: Es werden vier private Fußwegeverbindungen zwischen den Wohngebieten WA 19 bis WA 23 und der öffentlichen Grünfläche parallel zur Straße „In den Tannen“ festgesetzt. Zwei private Fußwege werden festgesetzt als Verbindung zwischen den Allgemeinen Wohngebieten südlich der SO Gebiete- und des GE(e)-Gebiets.

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

Alle Ver- und Entsorgungsleitungen sind dem Stand der Technik gemäß unterirdisch zu verlegen. Die bestehenden Rückhaltebecken (Regenwasser) sind für die Entsorgung weiterhin zu nutzen.

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

Die Pflanzenliste in der Begründung zum Bebauungsplan ist bei der Umsetzung von Neupflanzungen zu beachten.

GE(e)- und SO 1 und SO 2-Gebiete:

Die Baufreihaltezone zum Fahrbahnrand der Aschaffenburger Straße (B 8) sowie zur Straße „In den Tannen“ ist als private Grünfläche zu gestalten: Parallel zur Fahrbahn ist die vorhandene Baumreihe zu erhalten, zu pflegen und zu entwickeln; Verluste sind zu ersetzen. Neben einem schmalen, niedrigen Ziergehölzstreifen sind die übrigen Flächen als Rasen-/Wiesenfläche zu gestalten, zu pflegen und zu entwickeln. Die Parkplätze sind mit standortgerechten Bäumen, Hecken oder Sträuchern abzuschirmen. Anzahl und der jeweilige Flächenbedarf ergibt sich aus der Stellplatzsatzung der Stadt Hanau.

Lärmschutzwall:

Der Lärmschutzwall zwischen den Gebieten GE(e), SO 1 und SO 2 und den Gebieten WA 1, WA 2, WA 9 und WA 10 ist als private parkähnliche Anlage zu gestalten und zu bepflanzen sowie in der Folgezeit zu pflegen und zu entwickeln. Die Bepflanzung erfolgt in einer verdichteten, flächendeckenden Weise (Pflanzabstand ca. 1 x 1 m) aus standortgerechten Gehölzen mit einem Anteil von ca. 25% Bäumen.

Private Freiflächen im Allgemeinen Wohngebiet:

Die zwei Blockinnenbereiche (WA 4 / WA 5 / WA 7 / WA 8 und WA 10 / WA 12 / WA 13) mit ihren zentralen Spielplätzen sind als private Grünfläche zu erhalten, zu pflegen und zu entwickeln. Die Rasenflächen sind in ihrem derzeitigen Zustand (Substrat, Rasennarbe) zu belassen, zu pflegen und zu entwickeln. Eine Veränderung / Austausch des Substrats ist nicht zulässig (außer Sandaustausch unter den Spielgeräten). Eine Nährstoffanreicherung durch Düngung in jeder Form (Kunstdünger, organischer Dünger, Haustiervot u. ä.) muss unterbleiben.

Der vorhandene Baumbestand in den Freiflächen der Blockinnenbereiche ist zu erhalten, zu pflegen und zu entwickeln.

Die Freiflächen der Blockinnenbereiche dürfen für Zwecke der Baustelleneinrichtung und Lagerung von Baumaterialien während der Bauzeit nicht genutzt werden. Entsprechende Vorkehrungen (Bauzaun, Beschilderung, Einweisung) sind vorzusehen.

Die Kirschbaumallee im WA 10-, WA 11 und WA 12-Gebiet ist zu pflegen und zu erhalten. Abgänge sind durch sortengleiche Bäume mit einem Stammumfang von mindestens 18 cm zu ersetzen.

Im WA 10- und WA 11-Gebiet ist der Übergangstreifen zwischen Baufenster und Waldrand (im Norden / Nordosten) in seiner wesentlichen Struktur zu erhalten, zu pflegen und zu entwickeln. Ausfälle, die diese Struktur wesentlich beeinträchtigen, sind durch standortgerechte Gehölze zu ersetzen.

Im WA 16 bis WA 23-Gebiet ist pro Grundstück ein Obstbaum / Laubbaum mit einem Stammumfang von mindestens 14 cm zu pflanzen.

Die Baumbestände in allen Wohngebieten und Gemeinbedarfsflächen sind (mit Ausnahme der Pappelbestände) zu erhalten, sofern sie nicht nachweislich für Baumaßnahmen gerodet werden müssen.

Bäume ab einem Stammumfang \geq 60 cm (Laubbäume) und \geq 90 cm (Nadelbäume) sind durch die Baumschutzsatzung der Stadt Hanau geschützt.

Private Grünfläche und Straßenbäume im Gebiet WA 14 bis WA 23:

Die private Grünfläche ist mit der Zweckbestimmung Spielplatz neu zu gestalten. Der alte Baumbestand (mit Ausnahme von Hybridpappeln) ist zu erhalten und in die Neugestaltung zu integrieren.

Entlang der privaten Erschließung ist in einem Abstand von maximal 20 m ein standortgerechter Laubbaum mit einem Stammumfang von mindestens 18 cm auf der privaten Verkehrsfläche zu pflanzen.

Private Grünfläche nordwestlich und südwestlich des Sportplatzes:

Der verbleibende Gehölzstreifen entlang der Bahnanlage ist zu pflegen und dauerhaft zu unterhalten.

In Zwischenräumen sind Sanddünen (s. a.: Ausgleichsmaßnahmen) aus sandig(humosen) Aushubmassen aus dem Baugebiet neu zu gestalten.

Öffentlicher Grünstreifen entlang Straße „In den Tannen“:

In der öffentlichen Grünfläche ist ein Fußweg (Breite: mind. 2,00 m) anzulegen, zu pflegen und dauerhaft zu unterhalten.

Der Grünstreifen ist mit einigen flachen Sanddünen (s. a.: Ausgleichsmaßnahmen) aus sandig(humosen) Aushubmassen aus dem Baugebiet neu zu gestalten; der vorhandene Baumbestand ist in die Neukonzeption zu integrieren (Ausnahme: Hybridpappel). Das vorhandene Substrat darf nicht ausgetauscht oder durch andere - bindigere Böden - ergänzt werden.

Der verbleibende Gehölzstreifen entlang der Bahnanlage ist zu pflegen und dauerhaft zu unterhalten. In Zwischenräumen sind Sanddünen (s. a.: Ausgleichsmaßnahmen) aus sandig (humosen) Aushubmassen aus dem Baugebiet neu zu gestalten.

Sportplatz:

Im Bereich der Grünfläche 'Sportplatz' sind folgende bauliche Anlagen zulässig:

- Überdachtes Inline-Hockeyfeld mit einer maximalen GR von 1.800 m², eingeschossig.

- Sozialgebäude/Kiosk mit einer maximalen GR von 300 m², eingeschossig.

Auf dem Sportplatzgelände sind Naturtribünen im Bereich der geplanten Aufwallungen zulässig, die sich als Sanddünen (s. a.: Ausgleichsmaßnahmen) in die Randbereiche fortsetzen. Sie sind aus sandig (humosen) Aushubmassen aus dem Baugebiet anzulegen.

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

Zur Vermeidung von Verstößen gegen Verbotstatbestände gem. § 44 BNatSchG werden folgende Maßnahmen festgesetzt:

Vermeidungsmaßnahmen:

Fledermäuse: Überprüfung der abzureißenden Gebäude und der zu fällenden Bäume vor Ausführung der Arbeiten; ggfs. Umsiedlung der gefundenen Tiere und der Wochenstuben.

Reptilien: Überprüfung der Bearbeitungsflächen und ggfs. Umsiedlung der aufgefundenen Tiere.

Vögel: Überprüfung der abzureißenden Gebäude und der zu fällenden Bäume vor Ausführung der Arbeiten; ggfs. Umsiedlung der gefundenen Tiere.

Abrissarbeiten sind zwischen Mitte März und Ende August nicht zulässig.

Positionierung der Flutlichtanlage in Richtung Sportplatz; Blendschutz in Richtung FFH-Gebiet (s. a. folgende Festsetzungen).

CEF-Maßnahmen (Continuous ecological functionality):

Fledermäuse: Anbringung von Fledermauskästen, Holzverkleidungen u. ä. an Neu- und Bestandsbauten (Ausgleichsmaßnahme A 1).

Vögel: Zum FFH-Gebiet ist im festgesetzten Bereich ein mindestens 25 m breiter Schutzstreifen mit standortgerechten Gehölzen zu bepflanzen (A 2) bzw. der vorhandene Bestand bis zu einer Breite von 25 m zu ergänzen (Pflanzenliste s. Begründung). Die Fläche ist durch einen Wildschutzzaun umseitig dauerhaft zu sichern. Bis zum Erreichen der geplanten Schutzhöhe des Gehölzstreifens von mind. 2,50 m ist das Sportplatzgelände zum FFH-Gebiet durch ein mind. 2,50 m hohes Sichtschutzgewebe abzuschirmen. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans wird in diesem Teilbereich erweitert und bezieht festgesetzte Ausgleichsmaßnahmen der Deutschen Bahn (DB) mit ein (s. nachrichtliche Übernahme).

Anbringung von artgerechten Nistkästen (Mauersegler) an bestehenden und neu zu errichtenden Gebäuden (Ausgleichsmaßnahme A 3).

Reptilien: Anlage von Sand- und Steinschüttungen vor Beginn der Baumaßnahme an geeigneten Plätzen (Ausgleichsmaßnahme A 4).

Nachfalter: Ausstattung der Verkehrsflächenbeleuchtung mit Natrium-Dampflicht (Allgemeine Ausgleichsmaßnahme).

Der Bau und Betrieb einer Flutlichtanlage (A 5) auf dem Sportplatz ist nur unter folgenden naturschutzrechtlichen Auflagen zulässig:

Flutlicht am Spielfeld Nord (auf der Seite „In den Tannen“):

Beleuchtungskategorie III nach DIN 12193, mittlere horizontale Beleuchtungsstärke 75 bis max. 200 lx

Verwendung von Planflächenstrahlern mit asymmetrischer Lichtverteilung, waagrecht installiert und seitlich abgeblendet (Aufneigung max. 5° überhalb der Horizontalen)

Schutzart IP 43 der Leuchte gegen Fremdkörper und Wassereintritt gem. DIN VDE 0470

Leuchtmittel mit UV-reduziertem Strahlungsanteil, Farbtemperatur max. 4.200 K

Distanz der Flutlichtleuchten zur Grenze des FFH-Gebietes mind. 200 m

Einzelschaltung von Masten oder Gruppen von Strahlern zur selektiven Beleuchtung von Teilen des Spielfeldes

ggfs. zeitliche Einschränkung beim Betrieb der Flutlichtanlage nach den Maßgaben aus dem Monitoring.

Flutlicht am Spielfeld Süd (Trainingsplatz, angrenzend an FFH-Gebiet):

Beleuchtungssystem mit einer mittleren horizontalen Beleuchtungsstärke von max. 120 lx

Verwendung von Planflächenstrahlern mit asymmetrischer Lichtverteilung, waagrecht installiert und seitlich abgeblendet (Aufneigung max. 5° überhalb der Horizontalen)

Schutzart IP 43 der Leuchte gegen Fremdkörper und Wassereintritt gem. DIN VDE 0470

Leuchtmittel: Natrium-Hochdrucklampen

Einzelschaltung von Masten oder Gruppen von Strahlern zur selektiven Beleuchtung von Teilen des Spielfeldes

ggfs. zeitliche Einschränkung beim Betrieb der Flutlichtanlage nach den Maßgaben aus dem Monitoring.

Bodenschutz, Schutz und Erhalt von Lebensräumen:

Im Plangebiet dürfen keine Oberböden von Fremdstandorten außerhalb des Plangebiets zur Neugestaltung der Außenanlagen verwendet werden. Hierfür ist ausschließlich Substrat aus dem Bestand zu verwenden. Dieses Substrat muss unbelastet von Verunreinigungen oder Altlasten sein. Sofern aufgrund vorhandener Belastungen Oberböden aus dem Plangebiet nicht verwendet werden können, darf nur strukturgleicher Oberboden von Fremdstandorten ersatzweise eingebaut werden.

Belastete Substrate sind einer geordneten Beseitigung zuzuführen. Hierüber ist ein entsprechender Entsorgungsnachweis zu führen.

Zum funktionalen Ausgleich überbauter Sandmagerrasen wird die Anlage von Sanddünen festgesetzt (Ausgleichsmaßnahme A 6).

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

GE(e)-, SO 1 und SO 2 - und WA 1 bis WA 23 -Gebiete:

Die privaten Erschließungsstraßen, -wege und Stellflächen sind mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Allgemeinheit und der jeweiligen Ver- und Entsorgungsträger zu belasten.

In den Gebieten WA 1 bis WA 9 ist im Bereich der Leitungsrechte nur die Errichtung von Stellplätzen zulässig. Die Errichtung von Carports und Garagen ist unzulässig.

Der bestehende Oberflächen- und Regenwasserzufluss aus der Old Argonner Kaserne ist mit einem Leitungsrecht zu belasten.

Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB)

WA 10 bis WA 12: Die Errichtung von Gartenhäusern an zwei Grundstücksgrenzen ist ohne eigene Abstandsflächen zulässig. Als untergeordnete Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO Abs. 1 sind lediglich Gartenhäuser mit einer max. Grundfläche von 8 m², einem begrünten Flachdach und einer Traufhöhe von 2,50 m in den gekennzeichneten Bereichen zulässig. Anlagen für Kleintierhaltung sind nicht zulässig.

WA 1 bis WA 15: Stellplätze, Carports und Garagen sind nur in den gekennzeichneten Bereichen sowie innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

WA 16 bis WA 23: Stellplätze, Carports und Garagen sind nur in den gekennzeichneten Bereichen sowie innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Außerhalb der überbaubaren und gekennzeichneten Flächen sind max. 2 Stellplätze in der Vorgartenzone zulässig.

GE(e)-Gebiet: Stellplätze, Carports und Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

SO 1 und SO 2-Gebiet: Stellplätze sind auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

Gemeinbedarfsfläche GBF 1 und GBF 2 / Sportfläche: Stellplätze und Garagen sind nur in den gekennzeichneten Bereichen sowie innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

Gesamtes Plangebiet: Stellplätze im Plangebiet sind in wasserdurchlässiger Bauweise zu errichten.

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

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind bei Neu-, Um- und Erweiterungsbauten aufgrund der Verkehrslärmimmissionen für Räume, die dem nicht nur vorübergehenden Aufenthalt von Personen dienen, zwingend bauliche Vorkehrungen zur Lärminderung zu treffen. Zum Schutz der Aufenthaltsräume gegen Außenlärm ist nachzuweisen, dass die Anforderungen an die Luftschalldämmung der Außenbauteile gem. Ziff. 5 und Tabelle 8 und 9 der DIN 4109 („Schallschutz im Hochbau - Anforderungen und Nachweise“, Ausgabe 1989) erfüllt werden.

WA 1 bis WA 23:

Für die Allgemeinen Wohngebiete WA 2, WA 4 bis WA 18 wird der Lärmpegelbereich III festgesetzt. Der Einbau von Schallschutzfenstern und schallgedämmten Lüftungseinrichtungen (z.B. Schallschutzlüfter, Be- und Entlüftungsanlagen mit und ohne Wärmerückgewinnung) wird **empfohlen**.

Für die Allgemeinen Wohngebiete WA 1, WA 3, WA 19, WA 20 und WA 22 wird der Lärmpegelbereich IV festgesetzt. In diesem Bereich sind die Aufenthaltsräume mit Schallschutzfenstern und schallgedämmten Lüftungseinrichtungen **zwingend** auszustatten.

Die Allgemeinen Wohngebiete WA 21 und WA 23 liegen im Lärmpegelbereich IV; hier sind zusätzlich nichtöffnbare Schallschutzfenster und schallgedämmte Lüftungseinrichtungen für die in Richtung der ehemaligen K970 (Straße In den Tannen) gelegenen Schlafräume **zwingend** erforderlich.

Zur Reduktion der Lärmimmissionen durch die Straße "In den Tannen" sowie von den Gemeinbedarfsflächen wird im WA 15 - sowie WA 17 bis WA 23-Gebiet eine Lärmschutzwand an den Grundstücksgrenzen zum öffentlichen Grünstreifen bzw. zu den Gemeinbedarfsflächen mit einer Mindesthöhe von 2,0 m festgesetzt.

Zwischen den Gebieten GE(e) / SO 1 und SO 2 einerseits und WA 1, WA 2, WA 9 und WA 10 andererseits ist ein Lärmschutzwall mit einer Höhe von mind. 3,0 m zu gestalten, zu modellieren und zu bepflanzen. Die Fußwegdurchgänge sind so anzulegen, dass keine direkte Schalleinwirkung von den GE(e) und SO 1- und SO 2-Gebieten in die angrenzenden WA-Gebiete erfolgt.

GBF 1:

Für die GBF 1 wird der Lärmpegelbereich III festgesetzt. Der Einbau von Schallschutzfenstern und schallgedämmten Lüftungseinrichtungen wird **empfohlen**.

Die Einhaltung der oben festgesetzten Werte ist im Genehmigungsverfahren nachzuweisen.

Sportplatzgelände:

Zum Schutz vor schädlichen Lärmimmissionen durch den Betrieb des Sportplatzes sind folgende bauliche Vorkehrungen zu treffen:

(1) Errichtung eines Lärmschutzwalls, Höhe über Gelände: 5,0 m

(2) Errichtung eines Lärmschutzwalls, Höhe über Gelände: 6,0 m

(3) Errichtung eines überdachten und an seinen südöstlich und südwestlich gelegenen Wänden geschlossenes Inline-Hockeyfeldes. In nordöstlicher Richtung ist durch Schließung der Fassade auf einer Länge von 25 m eine Überlappung mit dem Lärmschutzwall herzustellen.

Aus naturschutzrechtlichen Gründen sind die Wallanlagen aus standörtlichen (unbelasteten) Sandvorkommen herzustellen. Durch baubiologische / bauliche Maßnahmen (Faschinen, Spreitlagen etc.) ist sicherzustellen, dass die Mindesthöhe der Dämme dauerhaft sichergestellt werden kann.

Luftreinhaltung (im gesamten Plangebiet):

Gerüche und Lärm emittierende Anlagen (z.B. Mülltonnenplätze, Komposthaufen, Wasserpumpen, Luftwärmepumpen, Klimaanlage etc.) sind dem Stand der Technik entsprechend so aufzustellen, zu errichten und zu betreiben, dass es zu keinen Gesundheitsgefährdungen oder erheblichen Belästigungen durch Gerüche und Lärm im Bereich schützenswerter Daueraufenthaltsräume nach DIN 4109 oder Daueraufenthaltsflächen kommt.

Zuordnungsfestsetzung (§ 9 Abs. 1a BauGB)

Die zur Kompensation der Eingriffe getätigten Ausgleichsmaßnahmen gemäß der Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung werden folgenden Grundstücken zugeordnet:

Stadt Hanau, Gemarkung Wolfgang, Flur 1, Flurstücke:

51/31, 51/33, 51/39, 51/62, 598, 599, 600, 601, 602, 603, 604, 605, 606, 607, 608, 609, 610, 611, 612, 613, 614, 615, 616, 617, 618, 619, 620, 621, 622, 623, 624, 625, 626, 627, 628, 629, 630, 631, 632, 633, 634, 635, 636, 637, 638, 639, 640, 641, 642, 643, 644, 645, 646, 647, 648, 649, 650, 651, 652, 653, 654, 655, 656, 657, 658, 659, 660, 661, 662, 663, 664, 665, 666, 667, 668, 669, 670, 671, 672, 673, 674, 675, 676, 677, 678, 679, 680, 681, 682, 683, 684, 685, 686, 687, 688, 689, 690, 691, 692, 693, 694, 695, 696, 697, 698, 699, 700, 701, 702, 703, 704, 705, 706, 707, 708, 709, 710, 711, 712, 713, 714, 715, 716, 717, 718, 719, 720, 721, 722, 723, 724, 725, 726, 727, 728, 729, 730, 731, 732, 733, 734, 735, 736, 737, 738, 739, 740, 741, 742, 743, 744, 745, 746, 747, 748, 749, 750, 751, 752, 753, 754, 755, 756, 757, 758, 759 sowie Teile der Flurstücke 52/6, 52/7, 57/19, 114/30.

Stadt Hanau, Gemarkung Groß-Auheim, Flur 107, Teile des Flurstücks: 1/56

Das verbleibende Defizit wird durch eine Ökoko-Maßnahme der Stadt Hanau abgelöst und ebenfalls den o. g. Grundstücken zugeordnet:

1. Teilfläche: Klein-Auheim, Wolfsacker, Flur 16, Flurstück 412: 5.892 m² (Ziel: Entwicklung Feldholzinsel)
2. Teilfläche: FFH-Gebiet Hirzwald von Mittelbuchen in den Abteilungen 51.1 (34.000 m²) (Prozessschutzflächen)
3. Teilfläche: FFH-Gebiet Hirzwald von Mittelbuchen in den Abteilungen 56 A (59.000 m²) (Prozessschutzflächen)
4. Teilfläche: FFH-Gebiet Hirzwald von Mittelbuchen in den Abteilungen 57 (25.000 m²) mit einer Teilfläche von 7.000 m² (Prozessschutzflächen)

Bedingte Regelung (§ 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB)

Die Aufnahme des Sportbetriebs

- in den Ruhezeiten am Abend (nach § 18 BImSchV) an Werktagen

- in den Ruhezeiten an Sonn- und Feiertagen (nach § 18 BImSchV)

auf dem Naturrasensportfeld für Fußball und Sportfeld für Inlineskater-Hockey ist erst dann zulässig, wenn beide Lärmschutzwälle (Plankennzeichnung (1) und (2)) und die Lärmschutzmaßnahmen für das Hockeyspielfeld (Plankennzeichnung (3)) errichtet sind.

Geländeoberkante (§ 9 Abs. 3 BauGB)

Festgelegte Geländeoberkante ist die Oberkante der angrenzenden Straße, gemessen in der Grundstücksmittle.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN NACH BAUORDNUNGSRECHT (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 81HBO)

Werbeanlagen (§ 81 Abs. 1 Nr. 1 HBO)

Innerhalb der 20-Meter - Bauverbotszone zur B 8 (Aschaffener Straße) ist die Errichtung von Werbeanlagen und Fahnenmasten unzulässig, §§ 9, 4 FStRG; § 33 StVO.

Aufschüttungen für die Hervorhebung von Werbeanlagen sind unzulässig.

Bei der Errichtung von Werbeanlagen ist eine Blendung oder Ablenkung des fließenden Verkehrs auszuschließen. Werbelypne dürfen eine max. Höhe von 10 m nicht überschreiten. Beleuchtungsanlagen mit wechselndem oder bewegtem Licht sind nicht zulässig. Die Farbgestaltung von Werbeanlagen muss so gewählt werden, dass sie nicht den Farben der Verkehrszeichen oder Wegweisern gleicht. Die Errichtung von Skybeams ist unzulässig.

In den WA-Gebieten sind genehmigungspflichtige Werbeanlagen unzulässig.

Einfriedungen (§ 81 Abs. 1 Nr. 3 HBO)

Die Einfriedung der Vorgartenzonen im WA 10-, WA 11 und WA 12-Gebiet ist unzulässig.

Zwischen dem Grundstück 51/36 und dem geplanten Sondergebiet SO 2 ist auf der Grundstücksgrenze eine Zaunanlage zu errichten und dauerhaft zu unterhalten.

Außengestaltung von Gebäuden im WA 10 und WA 12-Gebiet (§ 81 Abs. 1 Nr. 1 HBO)

Bei der Neuerrichtung von Doppelhäusern müssen beide Haushälften in Bezug auf Dachform, Gebäudetiefe und Höhe spiegelbildlich gestaltet und an der gemeinsamen Grundstücksgrenze im Wesentlichen deckungsgleich sein.

Frontlängenbegrenzung

Bei Einzelhäusern in den Gebieten WA 17 und WA 20 bis WA 23 ist eine Frontlänge parallel zur Straße von max. 20 m zulässig.

Nebenanlagen

Für die Errichtung von Gartenhäusern in den gekennzeichneten Bereichen gilt die Abstandsflächenregelung gemäß § 6 HBO nicht.

Schwimmbecken sind ausnahmsweise außerhalb der Baufenster im Sinne der baugenehmigungsfreien Vorhaben nach § 55 HBO, Anlage 2, Ziff. 6.6 (100 m³ Rauminhalt) zulässig.

Stellplätze (§ 81 Abs. 1 Nr. 4 HBO)

Abweichend von den Regelungen einer Stellplatzsatzung gem. § 44 Abs. 1 HBO gilt innerhalb des Geltungsbereichs dieses Bebauungsplans die folgende Festsetzung:

Für eine untergeordnete, zusätzliche Wohneinheit in einem Einfamilienhaus (Einliegerwohnung) wird nur ein zusätzlicher Stellplatz erforderlich, wenn die zusätzliche Wohneinheit über nicht mehr als 1/3 der Nettogrundfläche der übergeordneten Wohneinheit, maximal 50 m² Nettogrundfläche, verfügt. Für solche Wohnhäuser sind somit abweichend von der Stellplatzsatzung der Stadt Hanau insgesamt nur 3 Stellplätze nachzuweisen. Kellerräume, die keine Aufenthaltsräume im Sinne des § 2 Abs. 9 HBO sind und Räume in nicht ausgebauten Dachgeschossen bleiben bei der Berechnung unberücksichtigt.

Gestaltung der Grundstücksfreiflächen (§ 81 Abs. 1 Nr. 5 HBO)

WA 15 bis WA 23: Das Gelände der Baugrundstücke ist bis zur Hinterkante des Hauptbaukörpers auf das Straßenniveau anzugleichen.

HINWEISE

Stellplatzsatzung

Die Vorgaben der jeweils aktuellen Stellplatzsatzung der Stadt Hanau sind zu beachten.

Dies gilt insbesondere für die Anzahl, Größe, Beschaffenheit, Lage und Gestaltung von Stellplätzen, insbesondere auch in Bezug auf Art und Umfang der Bepflanzung.

Baumschutzsatzung

Die Vorgaben der jeweils aktuellen Baumschutzsatzung der Stadt Hanau sind zu beachten.

Dies gilt insbesondere für den Ausgleich und die Form der Antragstellung, die im Zuge von geplanten Rodungsmaßnahmen erforderlich sind.

Sanierungssatzung

Im Plangebiet gilt die „Sanierungssatzung der Stadt Hanau über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebiets 'New Argonner'. Der Geltungsbereich der Sanierungssatzung ist deckungsgleich mit dem Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans. Die Sanierungsmaßnahme wird im vereinfachten Sanierungsverfahren nach § 142 Abs. 4 BauGB durchgeführt. Die Durchführung der Sanierung ist befristet bis zum 31.12.2025.

Bodenschutz, Altlasten

Alle Erdarbeiten sind gutachterlich zu begleiten und zu dokumentieren. Die Dokumentation ist der Bodenschutzbehörde und der Stadt Hanau vorzulegen. Bei Erdarbeiten ist auf besondere Auffälligkeiten im Boden und Grundwasser zu achten.

Sofern Altlasten, schädliche Bodenverunreinigungen oder Grundwasserunreinigungen festgestellt werden, sind diese dem Regierungspräsidium Darmstadt, Abtlg. Arbeitsschutz und Umwelt, Frankfurt, unverzüglich mitzuteilen.

Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass bei Baumaßnahmen in Bereichen, die nach Bundes-Bodenschutz-Gesetz keiner Sanierung bedürfen, Bodenaushub angetroffen wird, der nach abfallrechtlichen Bestimmungen zu entsorgen ist.

Eine Förderung und Nutzung von Grundwasser ist im gesamten Plangebiet nicht zulässig.

Die vorhandenen Grundwassermessstellen sind zu erhalten und für Beprobungen frei zugänglich zu halten.

Aufgrund der vorangegangenen militärischen Nutzung im Plangebiet kann grundsätzlich das Vorkommen von Kampfmitteln nicht ausgeschlossen werden. Sollten im Rahmen von Baumaßnahmen solche Kampfmittel vorgefunden werden, ist der Kampfmittelräumdienst beim Regierungspräsidium Darmstadt umgehend zu kontaktieren.

Regenwassernutzung

Die individuelle Regenwassernutzung über Zisternen für die Gartenbewässerung oder Brauchwassernutzung ist zulässig, soweit ein Überlauf der Zisterne an die Kanalisation besteht.

Das auf dem Sportplatzgelände anfallende Regenwasser ist an Ort und Stelle zu nutzen.

Beachtung Störfallbetriebsbereich

Ein kleiner Teilbereich im äußersten nordöstlichen Rand des Plangebiets liegt innerhalb des Seveso II-Achtungsabstand zum Industriepark Hanau-Wolfgang (s. Planbild).

Denkmalschutz (§ 20 Hess. Denkmalschutzgesetz)

Bei Erdarbeiten auftretende Zeugnisse vor- und frühgeschichtlicher Siedlungstätigkeit sind die Untere Denkmalschutzbehörde der Stadt Hanau und das Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Abteilung Archäologische Denkmalpflege, unverzüglich zu benachrichtigen.

Natur- und Artenschutz (§ 33 und 44 Bundesnaturschutzgesetz)

An das Plangebiet grenzt unmittelbar das FFH-Gebiet 5819-309 (US-Militärgelände bei Groß-Auheim) an. Die im Zuge der Bauleitplanung durchgeführte FFH-Verträglichkeitsuntersuchung ergab, dass bei Einhaltung der festgesetzten Maßnahmen (s. textliche Festsetzungen) durch das geplante Baugebiet keine Beeinträchtigung der Lebensraumsituation im FFH-Gebiet gegeben ist. Die partiellen Überschneidungen der Grenzen von Baugebiet und FFH-Gebiet in Randbereichen stellen in diesen Bereichen keine Beschneidung der festgesetzten zulässigen Baunutzungen dar.

Unabhängig vom FFH-Status im benachbarten Areal sind die Bestimmungen des Artenschutzes auch auf allen Flächen im Plangebiet zu beachten (s. a. Festsetzungen unter Planungen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB).

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN (§ 9 Abs. 6 BauGB)

Baufreihaltezone B 8 (§ 9 Abs. 1 Fernstraßengesetz): Der Abstand des Gewerbegebiets GE(e) und der Sondergebiete SO 1 und SO 2 zum Fahrbahnrand der B 8 (Aschaffener Straße) beträgt mindestens 20 m. Innerhalb dieser Baufreihaltezone sind bauliche Anlagen nicht zulässig.

Ausgleichsmaßnahmen Deutsche Bahn: Die mit I und II bezifferten und schraffierten Bereiche im Plangebiet stellen Ausgleichsmaßnahmen der Deutschen Bahn im Zuge der NBS Rhein/Main - Rhein/Neckar dar. Diese Maßnahmen unterstützen nachhaltig die naturschutzrechtlichen Ziele im Plangebiet und werden im Bereich II (Gehölzstreifen zum FFH-Gebiet) durch eigene Maßnahmen ergänzt.