

**TEXTLICHE FESTSETZUNGEN****Entwurf zum Satzungsbeschluss, Stand: 21.11.11****Planungsrechtliche Festsetzungen****(§ 9 BauGB)**

Die planungsrechtlichen Festsetzungen beruhen auf § 9 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I, S. 2414); ), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. April 2011 (GVBl. I S. 619), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I, S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I, S. 466), der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S.58).

**1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 [1] 1 BauGB i.V.m. § 1 BauNVO)**

- 1.1 In den Kerngebieten MK 1, MK 2, MK 3 und MK 5 sind gemäß § 7 BauNVO die folgenden Nutzungen zulässig:
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften
  - Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
  - Sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe,
  - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
  - Alle weiteren in § 7 Abs. 2 und Abs. 3 BauNVO genannten zulässigen und ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind nicht zulässig.
- 1.2 In dem Kerngebiet MK 4 (Überbrückung) sind ausschließlich Schank- und Speisewirtschaften (gastronomische Einrichtungen) zulässig.
- 1.3 Einzelhandelsbetriebe sind gemäß § 1 (7) BauNVO im Kerngebiet MK 1 nur einschließlich eines Untergeschosses bis einschließlich des ersten Obergeschosses zulässig.
- 1.4 Einzelhandelsbetriebe in den Kerngebieten MK 2 und MK 3 sind in allen Geschossen einschließlich eines Untergeschosses zulässig.

**2 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen****(§ 9 [1] 1 und 2 BauGB i.V.m. §§ 19, 22 u. 23 BauNVO)**

- 2.1 In den Kerngebieten MK 1 bis MK 5 wird die geschlossene Bauweise festgesetzt.
- 2.2 Im Kerngebiet MK 1 darf die festgesetzte GRZ von 0,9 im Sinne des § 19 (4) BauNVO bis zu einer GRZ von 1,0 überschritten werden.

- 2.3 Vordächer dürfen die festgesetzten Baulinien und Baugrenzen in öffentliche Verkehrsflächen um maximal 2 Meter überragen.
- 2.4 Von den festgesetzten Baulinien darf ausnahmsweise für Fassadenstrukturierung in einer Tiefe von 1,50 m auf maximal 35% der Fassadenlängen jeder Gebäudeseite abgewichen werden. In die öffentlichen Verkehrsflächen dürfen die Abweichungen in den Obergeschossen ausnahmsweise maximal 0,25 m betragen. Diese Abweichungen gelten nicht für den mit ③ gekennzeichneten Bereich an der Nordwestseite des MK 2 zum Dechant-Theodor-Weidner-Platz.
- 2.5 Von den festgesetzten Baulinien im Kerngebiet MK 1 darf weiterhin in folgenden Bereichen ausnahmsweise abgewichen werden:
- Die an der Nordseite des Kerngebietes MK 1 festgesetzte Tiefe der von der Fluchtlinie des Straßenverlaufs zurücktretenden Baulinien darf ausnahmsweise von maximal 5,20 m um 2 m auf 3,20 m reduziert werden.
  - An der Ostseite des Kerngebietes MK 1 darf im 2. Obergeschoss von der festgesetzten Baulinie in einer Breite von 8 m und in einer Tiefe von 1 m in den öffentlichen Raum abgewichen werden.
- 2.6 Die im MK 4 vorgesehene Verbindung (Überbrückung) zwischen den Kerngebieten MK 1 und MK 3 darf maximal eine Breite von 14,50 m innerhalb der festgesetzten Baugrenzen aufweisen.

<b>3</b>	<b>Höhe baulicher Anlagen (§ 9 [1] 1 BauGB i.V.m. §§ 16 u. 18 BauNVO)</b>
----------	---

- 3.1 Die maximal zulässige Höhe der Oberkanten der Gebäude in den Kerngebieten MK 1 und MK 3 darf maximal 121,60 m ü. NN betragen.
- 3.2 Die maximal zulässige Höhe der Oberkanten der Gebäude in dem Kerngebiet MK 2 darf maximal 119,10 über NN betragen.
- 3.3 Die maximal zulässige Höhe der Oberkante des Gebäudes in dem Kerngebiet MK 4 (Brücke) darf maximal 115,00 m über NN betragen.
- 3.4 In dem in der Planzeichnung mit ① gekennzeichneten Bereich an der Südseite des Kerngebietes MK 3 zur Sternstraße wird eine zwingende Gebäudehöhe von 120,6m ü. NN festgesetzt; in dem mit ② gekennzeichneten Bereich eine zwingende Gebäudehöhe von 119,1 m ü. NN.
- 3.5 In dem in der Planzeichnung mit ③ gekennzeichneten Bereich an der Nordwestseite des Kerngebietes MK 2 zum Dechant-Theodor-Weidner-Platz wird eine zwingende Traufhöhe von 113,6 m ü. NN festgesetzt.
- 3.6 Die festgesetzten maximalen Oberkanten von Gebäuden dürfen für untergeordnete Bauteile um maximal 4 m überschritten werden, wenn diese in ei-

nem Abstand von 4 m von den Gebäudefassaden, die an öffentliche Verkehrsflächen angrenzen, errichtet werden. Diese Aufbauten dürfen insgesamt 30 % der Dachflächen nicht überschreiten.

<b>4</b>	<b>Öffentliche Verkehrsflächen</b>	<b>(§ 9 [1] 11 BauGB)</b>
----------	------------------------------------	---------------------------

4.1 Innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Zentraler Omnibusbahnhof **A** sind als bauliche Anlagen: Wetterschutzüberdachungen, überdachter Warteraum und öffentliche Toiletten zulässig.

4.2 Außerhalb der in der Planzeichnung gekennzeichneten Bereiche für Ein- und Ausfahrten in den Kerngebieten MK 2 und MK 3 sowie im MK 1 außerhalb der festgesetzten Geh- und Fahrrechte (siehe textl. Festsetzung 5.1) sind keine Ein- und Ausfahrten zulässig.

<b>5</b>	<b>Geh-, Fahr und Leitungsrechte</b>	<b>(§ 9 [1] 21 BauGB)</b>
----------	--------------------------------------	---------------------------

5.1 Innerhalb der in der Planzeichnung gekennzeichneten Durchwegungsbereiche im Kerngebiet MK 1 wird eine mindestens 8 m breite Fläche mit einem Gehrecht zugunsten der Öffentlichkeit und einem Fahrrecht zu Gunsten des Anlieferverkehrs belastet.

<b>6</b>	<b>Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen</b>	<b>(§ 9 [1] 24 BauGB)</b>
----------	--	---------------------------

6.1 Zum Schutz der Büro- und Wohnnutzungen vor Verkehrslärm werden gemäß § 9 (1) 24 BauGB die in der Planzeichnung dargestellten Lärmpegelbereiche nach DIN 4109, Schallschutz im Hochbau festgesetzt. Die Festsetzungen gelten für die der Straße Am Freiheitsplatz und des Busbahnhofes zugewandten Gebäudefronten. Für Seitenfronten und rückwärtige Fronten gelten um jeweils eine Stufe niedrigere Lärmpegelbereiche.

Im Kerngebiet südlich der Straße Am Freiheitsplatz sind bauliche Anlagen mit schutzbedürftigen Nutzungen bis zu einem Abstand von bis zu 21 m von der Straßenmitte Am Freiheitsplatz (Nord) geschlossen auszuführen. Im Kerngebiet südlich der Straße Im Bangert sind bauliche Anlagen mit schutzbedürftigen Nutzungen bis zu einem Abstand von bis zu 22 m vom Kreuzungsbereich der Straßen Im Bangert / Bangertstraße und Am Freiheitsplatz geschlossen auszuführen. Die Ausführung von nicht beheizten Wintergärten innerhalb dieses Abstandes ist generell zulässig.

Den genannten Lärmpegelbereichen entsprechen folgende Anforderungen an den passiven Schallschutz:

Lärmpegelbereich nach DIN 4109	Maßgeblicher Außenlärmpegel $L_a$	erforderliches bewertetes Schalldämmmaß der Außenbauteile <sup>1)</sup> $R'_{w,res}$	
	dB(A)	Wohnräume	Bürräume <sup>2)</sup> [dB(A)]

III	61 – 65	35	30
IV	66 – 70	40	35
V	71 – 75	45	40

<sup>1)</sup> resultierendes Schalldämmmaß des gesamten Außenbauteils (Wände, Fenster und Lüftung zusammen)

<sup>2)</sup> An Außenbauteile von Räumen, bei denen der eindringende Außenlärm aufgrund der in den Räumen ausgeübten Tätigkeiten nur einen untergeordneten Beitrag zum Innenraumpegel leistet, werden keine Anforderungen gestellt.

Die schalltechnischen Eigenschaften der Gesamtkonstruktion (Wand, Fenster, Lüftung) müssen den Anforderungen des jeweiligen Lärmpegelbereiches genügen.

Im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren ist die Eignung der für die Außenbauteile der Gebäude gewählten Konstruktionen nach den Kriterien der DIN 4109 nachzuweisen. Von den vorgenannten Festsetzungen kann ausnahmsweise abgewichen werden, wenn im Rahmen eines Einzelnachweises ermittelt wird, dass aus der tatsächlichen Lärmbelastung geringere Anforderungen an den passiven Schallschutz resultieren.

<b>7</b>	<b>Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern</b>	<b>(§ 9 [1] 25a BauGB)</b>
----------	---	----------------------------

7.1 Innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten öffentlichen Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmungen sind mindestens 56 Bäume mit einem Stammumfang von 18/20 cm zu pflanzen.

7.2 Im Kerngebiet MK 1 sind die Dachflächen von Gebäuden insgesamt extensiv zu begrünen und dauerhaft zu erhalten. Ausgenommen hiervon sind die notwendigen Bereiche mit Dachaufbauten. Von dieser Festsetzung zur extensiven Begrünung kann abgewichen werden, falls auf den Dächern Photovoltaikanlagen installiert werden sollten.

<b>8</b>	<b>Durchführungsvertrag</b>	<b>(§ 12 [3a] BauGB)</b>
----------	-----------------------------	--------------------------

8.1 Gemäß § 12 Abs. 3a BauGB wird unter Anwendung des § 9 Abs. 2 BauGB festgesetzt, dass im Rahmen der festgesetzten Nutzungen nur solche Vorhaben zulässig sind, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.

<b>Hinweise und Nachrichtliche Übernahmen</b>
---

**1. Bodenverunreinigungen**

Sollten bei den Erd und Bauarbeiten Hinweise gegeben sein, die auf eine Bodenbelastung schließen lassen oder Hinweise auf Kriegsaltslasten bestehen, ist unverzüglich die Ordnungsbehörde und die Bodenschutzbehörde der Stadt Hanau zu informieren.

## 2. **Kampfmittelbelastungen**

Die Auswertung der beim Kampfmittelräumdienst vorliegenden Kriegsluftbilder hat ergeben, dass sich die Flächen innerhalb des Geltungsbereiches in einem Bombenabwurfsgebiet befinden. Vom Vorhandensein von Kampfmitteln muss grundsätzlich ausgegangen werden.

Eine systematische Überprüfung (Sondieren von Kampfmitteln, ggf. nach Abtrag des Oberbodens) ist daher vor Beginn der geplanten Bauarbeiten auf den Grundstücksflächen erforderlich, auf denen bodeneingreifende Maßnahme statt finden. Hierbei soll grundsätzlich eine EDV-gestützte Datenaufnahme erfolgen. Für die Dokumentation ist das Datenmodul KMIS-R des Kampfmittelräumdienstes des Landes Hessen zu verwenden.

## 3. **Grundwasserabsenkungen**

Um während der Bauarbeiten erhebliche Grundwasserabsenkungen im Umfeld des Freiheitsplatzes zu vermeiden, soll eine seitliche Baugrubenabdichtung (z.B. Spund-/Dichtwand) bis in die Trennschicht (93 m ü.NN) durchgeführt werden. Die Einleitbedingungen für das geförderte Grundwasser sind insbesondere aufgrund der bekannten LCKW-Belastungen mit der Stadt Hanau im Vorfeld abzustimmen. Die Entnahme und Einleitung des Grundwassers bedarf zudem der Genehmigung durch die Stadt Hanau.

## 4. **Artenschutz**

Da Vorkommen von Fledermausquartieren in einzelnen Bäumen nicht endgültig ausgeschlossen werden können und aus Gründen des allgemeinen Vogelschutzes, sollen Baumfällarbeiten nur außerhalb der Fortpflanzungszeiten (Anfang Oktober bis Mitte November) durchgeführt und größere Baumhöhlen bei Fällarbeiten in den Wintermonaten zuvor auf Fledermausquartiere untersucht werden. Sollte ein Winterquartier vorhanden sein, werden in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde geeignete Schutzmaßnahmen notwendig.

## 5. **Denkmalschutz**

Den Freiheitsplatz säumen vier Einzelkulturdenkmäler: Finanzamt, Gewerkschaftshaus, Ypsilon-Haus, Wohn- und Geschäftsgebäude Am Freiheitsplatz 5 – 15 sowie der dreieckige Unterstand des Zentralen Busbahnhofes auf dem Freiheitsplatz. Der Freiheitsplatz selbst ist gemäß dem Denkmaltbuch der Stadt Hanau Bestandteil der Gesamtanlage „Altstadt mit Freiheitsplatz“. Der dreieckige Unterstand muss im Rahmen der Umgestaltung des Zentralen Omnibusbahnhofes beseitigt werden.

Nach § 16 (2) Hess. Denkmalschutzgesetz benötigt eine denkmalschutzrechtliche Genehmigung, wer in der Nähe eines Kulturdenkmals Anlagen errichten, verändern oder beseitigen will, wenn sich dies auf den Stand oder das Erscheinungsbild des Kulturdenkmals auswirken kann.

## 6. **Gesetze, Verordnungen, Erlasse und DIN-Vorschriften**

Die der Planung zu Grunde liegenden Vorschriften können bei der Stadt Hanau im Stadtplanungsamt eingesehen werden.

## Pflanzlisten

### Bäume

<i>Acer campestre</i>	Feld-Ahorn
<i>Acer platanoides</i>	Spitz-Ahorn
<i>Acer pseudoplatanus</i>	Berg-Ahorn
<i>Acer monspessulanum</i>	Französischer Ahorn
<i>Alnus spaethii</i>	Purpur-Erle
<i>Carpinus betulus</i> (in Sorten)	Hainbuche
<i>Catalpa bignonioides</i>	Trompetenbaum
<i>Celtis occidentalis</i>	Amerikanischer Zürgelbaum
<i>Coryllus colurna</i>	Baumhasel
<i>Crataegus</i> (in Arten und Sorten)	Weißdorn, Rotdorn, Apfeldorn, Hahndorn
<i>Fraxinus angustifolia</i> 'Raywood'	Schmalblättrige Esche 'Raywood'
<i>Gingko biloba</i>	Fächerbaum
<i>Liquidambar styraciflua</i>	Amberbaum
<i>Liriodendron tulipifera</i>	Tulpenbaum
<i>Malus</i> in Sorten	Zieräpfel
<i>Platanus acerifolia</i>	Platane
<i>Prunus</i> (in Sorten)	Zierkirschen
<i>Pyrus</i> (in Arten und Sorten)	Wildbirne
<i>Quercus petrea</i>	Trauben-Eiche
<i>Quercus robur</i>	Stiel-Eiche
<i>Quercus rubrum</i> 'Scanlon'	Rot-Eiche 'Scanlon'
<i>Robinia pseudoacacia</i> 'Nyrsegi', 'Monophylla'	Robinie 'Nyrsegi', 'Monophylla'
<i>Sorbus aria</i>	Echte Mehlbeere
<i>Sorbus intermedia</i>	Schwedische Mehlbeere
<i>Tilia cordata</i> 'Greenspire', 'Rancho'	Winter-Linde 'Greenspire', 'Rancho'
<i>Tilia europaea</i> 'Pallida'	Kaiserlinde
<i>Tilia platyphyllos</i>	Sommer-Linde
<i>Ulmus</i> -Hybriden (Resista)	Resista-Ulmen (gegen Ulmenkrankheit resistente Züchtungen)

### Sträucher

<i>Amelanchier lamarckii</i>	Felsenbirne
<i>Buxus sempervirens</i>	Buxbaum
<i>Carpinus betulus</i> in Sorten	Hainbuche als Heckenpflanze
<i>Chaenomeles</i> in Sorten	Scheinquitte

Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuss
Crataegus in Arten und Sorten	Weißdorn, Rotdorn
Euonymus europaea	Gemeiner Spindelstrauch
Hydrangea in Arten und Sorten	Hortensie
Ligustrum vulgare in Sorten	Liguster
Philadelphus in Arten und Sorten	Falscher Jasmin
Potentilla fruticosa in Sorten	Fünffingerstrauch
Prunus laurocerasus in Sorten	Kirschlorbeer
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa in Arten und Sorten	Strauch- und Kletter-Rosen
Salix caprea	Salweide
Spirea in Arten und Sorten	Spierstrauch
Syringa in Arten und Sorten	Flieder
Symphoricarpus in Arten und Sorten	Schneebeere
Taxus in Arten und Sorten	Eibe

### Dachbegrünung

<b>Moose</b>	
Echtes Goldmoos	Camptothecium sericeum
Hirnzahnmoos	Ceratodon purpureus
Krückenkegelmoos	Brachytecium rutabulum
Mauermoos	Tortula moralis
Silberbirnmoos	Bryum argenteum
<b>Gräser</b>	
Aufrechte Trespe	Bromus erectus
Ausläufertreibender Rotschwengel	Festuca rubra rubra
Blauschopfgras	Koeleria glauca
Dachtrespe	Bromus tectorum
Platthalmrispe	Poa compressa
Schafschwengel	Festuca ovina (pallens, glauca)
Zittergras	Briza media
<b>Kräuter</b>	
Blutwurz	Otentilla erecta
Echtes Labkraut	Alium verum
Färberkamille	Anthemis tinctoria
Fetthenne	Sedum album
Fetthenne	Sedum rupestre (reflexum)
Fetthenne	Sedum sexangulare

Gemeine Braunelle	Prunella vulgaris
Grasnelke	Armeria maritima
Kleiner Wiesenknopf	Sanguisorba minor
Kleines Habichtskraut	Hieracium pilosella
Mauerpfeffer	Sedum acre
Orangerotes Habichtkraut	Hieracium auranthiacum
Schafgarbe	Achillea millefolium
Seifenkraut	Saponaria officinalis
Skabiosen-Flockenblume	Centaurea scabiosa
Tagnelke	Silene nutans
Wiesenmargerite	Leucantemum vulgare