

## **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. 37 „Pumpstation“

## **Präambel**

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan "Pumpstation" dient der planungsrechtlichen Sicherung eines Vorhabens. Einzelheiten der Durchführung werden im Durchführungsvertrag geregelt.

## **1. Planungsrechtliche Festsetzungen**

- 1.1 Als Art der baulichen Nutzung wird für das Vorhaben ein Sondergebiet (SO) gem. § 11 BauNVO für Zwecke der Kurz- und Langzeitbetreuung von Kindern und Jugendlichen mit und ohne Beeinträchtigung festgesetzt.

Gemäß § 12 Abs. 3a BauGB sind unter entsprechender Anwendung des § 9 Abs. 2 BauGB im Rahmen der festgesetzten Nutzungen nur solche Vorhaben zulässig, zu denen sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.

- 1.2 Die in der Planzeichnung festgesetzte Grundflächenzahl von 0,5 (GRZ1) darf durch die in § 19 Abs. 4 BauNVO genannten Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen i.S. von § 14 BauNVO und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche bis zu einer Grundflächenzahl von 0,75 (GRZ2) überschritten werden, sofern die Stellplätze, Fahrstraßen und Gehwege wasserdurchlässig gestaltet werden (§ 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO). Auf die in der Planzeichnung festgesetzte Grundflächenzahl von 0,5 (GRZ1) sind die durch das vorspringende Fassadengerüst gebildeten Flächen nicht anzurechnen.
- 1.3 Im Sondergebiet dürfen nur Gebäude errichtet bzw. bestehende Gebäude umgenutzt werden, die den Zwecken der Kurz- und Langzeitbetreuung von Kindern und Jugendlichen dienen. Die für diese Nutzung erforderlichen Nebenanlagen sind ebenfalls zulässig.
- 1.4 Notwendige Stellplätze, das sind im 1. Bauabschnitt 12 Stellplätze, sind in der in der Planzeichnung festgesetzten Fläche für Stellplätze herzustellen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB). Abweichend von den Regelungen einer Satzung gem. § 44 Abs. 1 HBO gelten allein die Festsetzungen dieses Bebauungsplans und ersetzen als Einzelfallregelung die Stellplatzsatzung. (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit § 81 Abs. 1 Nr. HBO). Darüber hinaus sind Stellplätze in den überbaubaren Flächen zulässig.
- 1.5 Folgende in der Planzeichnung für den Neubautrakt benannten Firsthöhen bzw. Gebäudehöhen, sind zur Begrenzung der Höhenentwicklung im Plangebiet einzuhalten:  
Die Gebäude- / Firsthöhe für das verbindende Bauteil (FH1) ist auf 0,20 m unterhalb des Überstandes des anschließenden Bestandsdaches zu begrenzen.  
Die Gebäude- / Firsthöhe für den Neubau (FH2) muss mindestens 1,50 m unterhalb der Bestandsfirsthöhe der großen Halle der Pumpstation bleiben.

## **2. Planungsrechtliche Festsetzungen aufgrund der Landschaftsplanung**

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 und Nr. 25a + b BauGB

- 2.1 Die Flächen, die gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a+b BauGB zum Anpflanzen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern zeichnerisch festgesetzt sind, sind als Randeingrünung anzulegen, zu pflegen und in ihrer Ausprägung nachhaltig zu sichern. Vorhandene Gehölze sind zu erhalten und bei Abgang durch standortgerechte Gehölze zu ersetzen.
- 2.2 Je 5 Stellplätze ist 1 hochstämmiger Laubbaum mit erhöhtem, nicht befahrbarem Pflanzbeet mit einer Mindestfläche von 2,0 x 2,0 m vorzusehen. Die Baumart und Qualität ist in Abstimmung mit der Stadt Hanau festzulegen.
- 2.3 Der vorhandene Baumbestand ist zu erhalten. Notwendige und im Einzelfall nachzuweisende Eingriffe sind durch gleichwertige Ersatzpflanzungen auszugleichen.
- 2.4 Als zeitlich vorgezogene Ausgleichsmaßnahme (CEF-Maßnahme) wird festgesetzt, dass an der Außenmauer des außerhalb der Gewölbehalle liegenden Einleitungsschachts, eine schmaler Schlitz als Zugang für Fledermäuse herzustellen ist. Im Einleitungsschacht sind Beton-Dachsteine an ein oder zwei geeigneten Wandflächen zu befestigen sowie „Türme“ aus hochkant übereinander gesetzten Hohlblock-Kellersteinen bis auf ein Niveau von jeweils etwa 1,2 m über Boden seitlich aufzuschichten, um für die Fledermäuse ein potentielles Winterquartier anzubieten.

## **3. Bauordnungsrechtliche Vorschriften**

gem. § 81 HBO in Verbindung mit § 9 Abs. 4 BauGB

- 3.1 Stellplätze, Fahrstraßen, Gehwege und ähnliche Flächen sind mit geeigneten luft- und wasserdurchlässigen Belägen herzustellen. Ausnahmen können aus Gründen des Denkmalschutzes von der Unteren Denkmalschutzbehörde im baurechtlichen Verfahren zugelassen werden.
- 3.2 Die Obergeschosse des Neubaus sind mit einer lamellenartigen Blende („Fassadengerüst“) zu verkleiden. Im Detail ist die Fassadengestaltung des Neubaus im Rahmen des Bauantrags auf denkmalpflegerische Belange abzustimmen.

## **4. Allgemeine Hinweise**

- 4.1 Bei Bepflanzungsmaßnahmen im Bereich von Ver- und Entsorgungsleitungen sind ausreichende Pflanzabstände einzuhalten, damit Auswechslungen oder Reparaturen dieser Anlagen vorgenommen werden können. Hingewiesen wird in diesem Zusammenhang auf die an der südwestlichen Grundstücksgrenze bestehenden und ggf. erforderlichen neuen Hausanschlussleitungen. Arbeiten im Bereich vorhandener Erdkabel sind mit den Versorgungsträgern abzustimmen.
- 4.2 Erdbauarbeiten sind gutachterlich zu begleiten und zu dokumentieren. Die Dokumentationen sind der zuständigen Bodenschutzbehörde sowie der Stadt Hanau vorzulegen. Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass bei Baumaßnahmen

Bodenaushub angetroffen wird, der nach abfallrechtlichen Bestimmungen zu verwerten / zu entsorgen ist. Werden bei bodeneingreifenden Arbeiten bislang nicht erkannte Bodenverunreinigungen festgestellt, sind unverzüglich die zuständige Bodenschutzbehörde und die Stadt Hanau zu benachrichtigen. Die weitere Vorgehensweise ist dann abzustimmen.

- 4.3 Bei Erdarbeiten können jederzeit Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände, z.B. Scherben, Steingeräte, Skelettreste, entdeckt werden. Diese sind nach § 20 HDSchG unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Abteilung Archäologie und Paläontologie, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde - Bodendenkmalpflege der Stadt Hanau zu melden. Funde und Fundstellen sind in unverändertem Zustand und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen (§ 20 Abs. 3 HDSchG).
- 4.4 Um während der Bauarbeiten und später Grundwasserverunreinigungen zu verhindern, sind vorgefundene Grundwasseraufschlüsse fachgerecht zu beseitigen.
- 4.5 Von Seiten des Kampfmittelräumdienstes wird darauf hingewiesen, dass bei allen Flächen, in denen nicht bereits bodeneingreifende Baumaßnahmen bis zu einer Tiefe von mind. 5 Metern durchgeführt wurden, eine systematische Überprüfung (Sondieren auf Kampfmittel, ggf. nach Abtrag des Oberbodens) vor Beginn der geplanten Abbrucharbeiten, Bauarbeiten und Baugrunduntersuchungen auf den Grundstücksflächen, auf denen bodeneingreifende Maßnahmen stattfinden, erforderlich ist. Sofern die Fläche nicht sondierfähig sein sollte (z.B. wg. Auffüllungen, Versiegelungen oder sonstigen magnetischen Anomalien), sind aus Sicherheitsgründen weitere Kampfmittelräummaßnahmen vor bodeneingreifenden Bauarbeiten erforderlich.
- 4.6 Laut dem Lärmgutachten ergibt sich im Norden nach DIN 4109 der Lärmpegelbereich IV, verursacht durch den Lärm der Sportanlage. Zur Dimensionierung des baulichen Mindestschallschutzes gegen Außenlärm nach DIN 4109 ist der maßgebliche Außenlärmpegel heranzuziehen, in den der Lärm der Sportanlage und der Lärm weiterer Lärmquellen eingehen. In dem nördlichen Bereich (s. Gutachten) müssen daher die Außenbauteile (Außenwände, Dachflächen, Fenster, Rollladenkästen usw.) von Aufenthaltsräumen die dementsprechenden Anforderungen an die Luftschalldämmung nach DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau – Anforderungen und Nachweise, Ausgabe 11.1989), Tabellen 8 und 9, erfüllen. Die Luftschalldämmung von Aufenthaltsräumen muss einen Mindestwert des erforderlichen bewerteten resultierenden Schalldämmmaßes von erf.  $R'_{w,res} = 40$  dB erreichen.
- 4.7 Für das Plangebiet ist eine Löschwassermenge, von mindestens 800 l/min, (48 cbm/h) über einen Zeitraum von 2 Stunden, bei einem Druck von mind. 2 bar, als Grundschutz sicher zu stellen.
- 4.8 Es wird darauf hingewiesen, dass es bei Bauarbeiten in und an den Bestandsgebäuden zu Funden von Fledermäusen kommen kann (Jungtiere und einzelne erwachsene Tiere, Tiere im Winterschlaf). Die Tiere sind streng geschützt, ihre Tötung ein Straftatbestand. Aufgefundene, nicht flugfähige Tiere sollten in einen geeigneten Behälter mit Luftzufuhr gegeben und zu einer Fledermaus-Schutzstation gebracht werden. Die Maßnahmen zum Schutz der Tiere sind mit der Untere Naturschutzbehörde Hanau abzustimmen.

## **5. Hinweise zu Vermeidungs-, Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen**

- 5.1 Zur Vermeidung von Verbotstatbeständen gemäß § 44 (1) Nr. 1 BNatSchG – Tötungsverbot – und des § 44 (1) Nr. 3 BNatSchG – Lebensstättenschutz sind ggf. unter naturschutzfachlicher Begleitung und Beteiligung der Unteren Naturschutzbehörde geeignete Maßnahmen zum Schutz der Tiere zu ergreifen. Für diese Schutzmaßnahmen ist ggf. eine artenschutzrechtliche Ausnahmegenehmigung erforderlich.

Folgende planungsrechtlich nicht direkt zu berücksichtigende Maßnahmen, die im Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag als Vermeidungs- Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen empfohlen werden, sind mit Umsetzung der Planung zu berücksichtigen:

- ökologische Baubegleitung
  - zeitliche Beschränkung der Baufeldfreimachung (inkl. Rodungsarbeiten)
  - zeitliche Beschränkung von Instandsetzungs-/ Umbauarbeiten an Bestandsgebäuden
  - verschließen von Fledermauswinterquartieren (Reusenprinzip)
  - Ersatzquartiere für Mauersegler und Fledermäuse (Sommerquartier)
  - Freiflächenbeleuchtung mit insektenfreundlichen Lampen
  - Erhalt eines Höhlenbaums
- 5.2 Die Bäume im angrenzenden Landschaftsschutzgebiet sind bei Baumaßnahmen im direkten Umfeld vor Schädigungen (gem. DIN 18920 – Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen) zu schützen.
- 5.3 Ergänzend zu den im Bebauungsplan getroffenen planungsrechtlichen Festsetzungen aufgrund der Landschaftsplanung werden im Rahmen des Durchführungsvertrags Ausgleichsflächen gesichert. Dies betrifft die Anlage eines Amphibienteichs im Landschaftsschutzgebiet zum Ausgleich der durch das Vorhaben verursachten Eingriffe. Die Konzeptplanung des Teichs ist Bestandteil des Durchführungsvertrages.

## **6. Vorschlagsliste – einheimische und standortgerechte Gehölze**

Feld-Ahorn - *Acer campestre*  
Hainbuche - *Carpinus betulus*  
Roter Hartriegel - *Cornus sanguinea*  
Hasel - *Corylus avellana*  
Weißdorn - *Crataegus spec.*  
Pfaffenhütchen - *Euonymus europaea*  
Efeu - *Hedera helix*  
Liguster - *Ligustrum vulgare*  
Rote Heckenkirsche - *Lonicera xylosteum*  
Süß-Kirsche - *Prunus avium*  
Trauben-Kirsche - *Prunus padus*  
Hecken-Rose – *Rosa canina*  
Schwarzer Holunder - *Sambucus nigra*

## RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), das durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722) geändert worden ist, in Verbindung mit der Baunutzungsverordnung i.d.F. vom 23. Januar 1990 (BGBl. I, S. 132) die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548) geändert worden ist, der Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I, S. 58) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I, S. 1509), sowie der Hessischen Bauordnung (HBO) in der Fassung vom 15. Januar 2011 (GVBl. I, S. 46, 180), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 30. November 2015 (GVBl. S. 457).