

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. 7 „Netto - Markt Kiefer“

1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN **§ 9 (1) BauGB**

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

Mischgebiet § 6 BauNVO

Die Zweckbestimmung der gewerblichen Nutzung ist festgesetzt auf den Betrieb eines Einzelhandelsmarktes (Lebensmittel) mit Lager - und Sozialräumen innerhalb eines Mischgebietes. Die Geschossfläche (GF) beträgt maximal 1150 qm und schließt die bebauten Flächen des Verkaufsgebäudes , Eingang und des Leergutlagers mit ein. Der Lebensmittelmarkt darf eine Verkaufsfläche von 700 qm nicht überschreiten.

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

Die Firsthöhe ist festgesetzt auf maximal 8,25 m. Sie wird gemessen vom vorgesehenen Messpunkt (Oberkante öffentlicher Erschließungsfläche) an der Grundstücksgrenze und der der Erschließungsfläche zugewandten Außenwandfläche bis zum First.

1.3 Nebenanlagen § 9 (1) Nr. 4 BauGB

Die verkehrliche Anbindung erfolgt ausschließlich über die Zufahrt des Wirtschaftsweges (siehe Planeintrag).

1.4 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft § 9 (1) Nr. 20, 25 BauGB

1.4.1 Pflanzstreifen auf dem Privatgrundstück

Die an den Grenzen des Plangebietes festgesetzten Pflanzstreifen sind mit heimischen standortgerechten Bäumen zu bepflanzen und in Abständen von ca. 7,0 m zu gliedern (siehe Planeintrag).

Dabei sind folgende Arten zu verwenden: Winterlinde, Spitzahorn und Esche. An der südlichen Grenze sind für die Baumpflanzungen hochstämmige Obstbäume zu pflanzen.

Der zum Wirtschaftsweg und zum Einmündungsbereich zur L 3195 hin orientierten Pflanzstreifen ist außerdem mit heimischen standortgerechten Strauchpflanzungen gärtnerisch anzulegen, wobei die Strauchpflanzung im Einmündungsbereich auf 0,80 m Höhe zu begrenzen ist.

1.4.2 Begrünung der Stellplätze

Die innenliegenden Stellplätze sind mit mindestens 6 großkronigen Bäumen (Esche) zu bepflanzen.

Darüber hinaus wird auf die Stellplatzsatzung der Stadt Hanau hingewiesen.

1.5 Flächen für Maßnahmen zum Ausgleich

§ 9 (1a) BauGB

AF₁ Maßnahmen im 2.Geltungsbereich (Teilplan B), sowie

AF₃ Maßnahmen im 4.Geltungsbereich (Teilplan D)

1.5.1 Umwandlung von landwirtschaftlichen Flächen in Feldgehölze.

Es wird dabei ein abgestufter Gehölzsaum mit Baum,- Strauch- und Krautzone aufgebaut. Es werden bei der Anpflanzung folgende Gehölzarten verwendet:

Bäume, Pflanzgröße STU 12/14 Sträucher, Pflanzgröße 80/100

Acer platanoides	Spitzahorn	Comus sanguinea	Hartriegel
Acer pseudoplatanus	Bergahorn	Corylus avellana	Hasel
Fraxinus excelsior	Esche	Crataegus monogyna	Weißdorn
Carpinus betulus	Hainbuche	Euonymus europ.	Pfaffenhütchen
Quercus robur	Stieleiche	Ligustrum vulgare	Liguster
Tilia cordata	Winterlinde	Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder		

Ein Wildschutzzaun und eine 2 jährige Pflege wird vorgesehen. Danach werden die Feldgehölze der natürlichen Entwicklung überlassen.

AF₂ Maßnahmen im 3.Geltungsbereich (Teilplan C)

1.5.2 Umwandlung von Grünland in extensiv genutzte Obstwiesen.

Anpflanzung von Obstbaumhochstämmen im Raster von 10 x 10m.

Es werden für die Bepflanzung ausschließlich hochstämmige Obstbäume alter Sorten verwendet.

Geeignete Obstsorten, Hochstamm, o.B., STU 7 cm:

Apfel

Gelber Edelapfel
Winterrambour
Ditzels Rosenapfel
Schafsnase
Kaiser Wilhelm
Schöner aus Boskoop
Bismarkapfel
Gewürzluke

Birne

Bosc's Flaschenbirne
Gute Graue

Zwetsche

Nancy Reneldode
Hauszwetsche

Speierling

Kirsche

Telckners Schwarze
Königskirsche, Typ Querfurt
Schneiders späte Knorpelkirsche

Die Flächen werden mit einer Landschaftsrasenmischung eingesät. Die Wiesen werden 2x pro Jahr gemäht. Ein Biozideinsatz darf nicht erfolgen.

2. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

§ 9 (4) BauGB In Verb. mit § 87 HBO

2.1 Baukörper

Als Dachform wird das Satteldach mit einer Dachneigung zwischen 17° - 25° festgesetzt. Für die Eindeckung ist ein kleinteiliges Material in den Farben rot bis rotbraun zu wählen. Für die äußere Gestaltung sind auffällige, sich stark von der Umgebung abhebende Farben und Strukturen unzulässig.

2.2 Gestaltung von Verkehrsflächen

Die Fahrwege sind zu asphaltieren. Die PKW - Stellplätze und sonstige Funktionsflächen sind in wasser- und luftdurchlässigen Belägen herzustellen.

3. HINWEISE

- 3.1 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 Staatl. Umweltamt Hanau, oder der Abfallwirtschaftsbetrieb des Main-Kinzig-Kreises zu benachrichtigen. Die weitere Vorgehensweise ist dann abzustimmen.
- 3.2 Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, so ist dies unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen - Abteilung Archäologische Denkmalpflege - oder der Unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen.

RECHTSGRUNDLAGEN

1. Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 27.08.1997 (BGBl. 1 S. 2141, 1998 S.137). Zuletzt geändert durch Artikel 12 des Gesetzes vom 27.07.2001 (BGBl. 1 S. 1950)
2. §§ 1 bis 23 der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung-BauNVO) vom 23.01.1990, BGBl. 1 S. 132). Zuletzt geändert am 22.04.1993 (BGBl. 1 S. 466)
3. §§ 1 bis 3 der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie über die Darstellung des Planinhalts (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 1 S. 58)
4. Hessische Bauordnung (HBO) in der Fassung vom 20.12.1993 (GVBl. 1 S. 655), geändert 17.12.1998 (GVBl. 1 S. 562, 567)
5. Hessische Gemeindeordnung (HGO) in der Fassung vom 01.04.1993 (GVBl. 1 S. 170). Geändert am 23.12.1999 (GVBl. 2000 1 S. 2), (GVBl. 11331-1)