

**Stadt Hanau**

**Stadtteil Steinheim**

**Bebauungsplan Nr. 746**  
**„Gewerbegebiet an der Darmstädter Straße“**

**TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**

Fassung zum Verfahren nach § 3 (1) und § 4 (1) BauGB

**Entwurf**

Grünordnung:

**Natur  
Profil**

Planung und Beratung  
Dipl. Ing. M. Schaefer  
Alte Bahnhofstraße 15  
61169 Friedberg  
Tel.: 0 60 31-20 11  
Fax: 0 60 31-76 42  
[e-mail: info@naturprofil.de](mailto:info@naturprofil.de)

**planungsbüro für städtebau**  
göringer\_hoffmann\_bauer

im rauhen see 1  
64846 groß-zimmern

telefon (060 71) 493 33  
telefax (060 71) 493 59  
e-mail info@planung-ghb.de

Auftrags-Nr.: PB80132-P  
Bearbeitet: 14.05.2019

Die folgenden bauplanungsrechtlichen Festsetzungen gelten in Verbindung mit den zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des zeichnerischen Teils.

## **A Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 BauGB**

### **Gewerbegebiet (GE1 – GE6)**

Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO sind die in § 8 Abs. 2 BauNVO genannten Tankstellen und Anlagen für sportliche Zwecke nicht zulässig.

Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO werden die in § 8 Abs. 3 BauNVO genannten Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke, Vergnügungsstätten und Wohnungen für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

Gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO sind Bordelle und bordellartige Betriebe nicht zulässig.

Gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO sind Einzelhandelsbetriebe nicht zulässig.

Anlagen zur Fremdwerbung sind unzulässig.

Maximale Grundflächenzahl (GRZ): gemäß Planeintrag

Maximale Gebäudehöhe: gemäß Planeintrag

Im Gebiet GE3 sind auf maximal 10% der festgesetzten zulässigen Grundfläche Gebäude mit einer maximalen Gebäudehöhe von 131 m ü NN zulässig.

Die zulässige Gebäudehöhe darf durch technische Aufbauten wie beispielsweise Lüfteranlagen, Fahrstuhlbauten, Antenne u. ä. um bis zu 3 m überschritten werden. Das Maß bezieht sich auf die Oberkante Fahrbahn der Darmstädter Straße, gemessen in Gebäudemitte senkrecht zur Fahrbahnachse.

In den Gebieten GE2, GE3 und GE4 darf die zulässige Grundflächenzahl durch die Grundfläche von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, durch Nebenanlagen

im Sinne des § 14 BauNVO sowie durch baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich überbaut wird, bis zu einer Grundflächenzahl von 1,0 überschritten werden.

Bauweise: abweichend; Gebäude sind mit seitlichem Grenzabstand zu errichten. Gebäudelängen von über 50 m sind zulässig.

Innerhalb der festgesetzten eingeschränkt überbaubaren Grundstücksfläche - Verbindungsbauwerk ist die Errichtung von maximal zwei Verbindungsbauwerken mit jeweils einer lichten Höhe von mindestens 5 m, bezogen auf die Höhe der Fahrbahnoberkante der Darmstädter Straße, einer maximalen Breite von jeweils 3 m sowie einer maximalen Höhe von 2,5 m des Bauwerks zulässig. Offene Transportbänder sind unzulässig. Innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche der Darmstädter Straße sind keine mit dem Erdboden verbundenen Bauteile (Stützen) zulässig.

#### **Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft - naturnaher Hangwald mit Quellflur und Stillgewässer**

Als Entwicklungsziel wird ein naturnaher Hangwald mit Quellflur und Stillgewässern festgesetzt.

Die vorhandenen Lichtungen sind mit standortgemäßen und gebietstypischen Baumarten gemäß nachfolgender Auswahlliste aufzuforsten. Standortfremde Baumarten sind zu entnehmen. Quellfluren sowie abschnittsweise die Röhricht- bzw. Seggenbestände und Uferbereiche der Stillgewässer sind durch regelmäßige Mahd (maximal einmal jährlich, mindestens alle drei Jahre) offen zu halten. Das Schnittgut ist abzuräumen. Baulichen Anlagen sind zu beseitigen. Die Stillgewässer sind in Bereich mit offenen Wasserflächen in regelmäßigen Abständen (alle 5 – 10 Jahre) zu entschlammen. Das Räumgut ist fachgerecht zu entsorgen.

#### **Auswahlliste**

Qualität: Heister 100-150

Berg-Ahorn	Acer pseudoplatanus
Schwarz-Erle	Alnus glutinosa
Hainbuche	Carpinus betulus

Vogel-Kirsche	Prunus avium
Trauben-Kirsche	Prunus padus
Stiel-Eiche	Quercus robur

### **Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft - Artenschutz**

Bei baulichen Veränderungen an bestehenden Gebäuden bzw. beim Abriss von Gebäuden ist vor Beginn der Arbeiten im Zuge einer Baufeldkontrolle zu prüfen, ob besetzte Fortpflanzungs- oder Ruhestätten geschützter Arten, insbesondere von Vögeln und/oder Fledermäusen, betroffen sein können. Ggf. sind unter naturschutzfachlicher Begleitung geeignete Maßnahmen zum Schutz der Tiere zu ergreifen.

Für die Außenbeleuchtung an Gebäuden und im Straßenraum sind ausschließlich insektenfreundliche Leuchtmittel (Natrium-Niederdruckdampf- oder LED-Lampen) zu verwenden.

Innerhalb des Gewerbegebietes GE1 sind die vorhandenen zehn Nisthilfen für gebäude- und höhlenbrütende Vögel und 10 künstliche Quartiere für Fledermäuse an geeigneten Gebäuden und Baumbeständen zu pflegen und bei Verlust zu ersetzen.

### **Zu erhaltender Einzelbaum**

Die als zu erhaltend festgesetzten Bäume sind vor Beeinträchtigungen während der Bauphase gemäß DIN 18920 zu schützen. Sollte es trotz geeigneter Schutzmaßnahmen zum Verlust von Bäumen kommen, sind Ersatzpflanzungen (Hochstamm, 3x verpflanzt, Stammumfang 18-20 cm) der jeweiligen Art vorzunehmen. Die Ersatzpflanzungen sind zu pflegen und bei Verlust zu ersetzen.

## **B Bauordnungsrechtliche Festsetzungen nach § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 91 HBO**

### **Gewerbegebiete (GE1 bis GE6)**

#### Werbeanlagen (§ 91 Abs. 1 HBO)

- Innerhalb der Bauverbotszone der B 45 sind Werbeanlagen jeglicher Art unzulässig.
- Innerhalb der Baubeschränkungszone der B 45 sind Werbeanlagen nur dann zulässig, wenn sie in ihrer Höhe, der Größe der Werbefläche, der Art der Werbung, der Beleuchtung, etc. nicht dazu geeignet sind, negative Auswirkungen (wie z.B. Ablenkung, Blendwirkung, etc.) auf den fließenden Verkehr zu nehmen.
- Aufschüttungen für Werbeanlagen sind nicht zulässig.
- Die von der B 45 sichtbaren Werbeanlagen sind nur unbeleuchtet zulässig.
- Die maximale Höhe von Werbeanlagen (Werbepylon) ist auf die angrenzenden, tatsächlichen Gebäudehöhen zu begrenzen.
- Werbeanlagen dürfen nur an der Stätte der Leistung und in baulicher Einheit mit dem jeweiligen Hauptbaukörper errichtet werden.
- Es sind nur 2 Werbeanlage pro Gebäude zulässig.
- Lichtwerbungen mit wechselndem, bewegtem oder laufendem Licht sind nicht zulässig

#### Solar- und Photovoltaikanlagen (§ 91 Abs. 1 HBO)

Solar- und Photovoltaikanlagen sind so zu errichten, dass von ihnen keine Blendwirkungen auf den auf der B 45 fließenden Verkehr ausgehen.

#### Einfriedungen (§ 91 Abs. 1 Nr. 3 HBO)

Einfriedungen dürfen eine Höhe von 2 m nicht überschreiten.

#### Grundstücksfreiflächen (§ 91 Abs. 1 Nr. 5 HBO)

Die nicht überbauten bzw. befestigten Baugrundstücksflächen sind als Grünfläche anzulegen und im Bestand zu erhalten. Mindestens 15 % dieser Flächen sind mit einhei-

mischen und standortgerechten Bäumen und zu bepflanzen und im Bestand zu unterhalten.

Je 300 m<sup>2</sup> nicht überbaubarer Grundstücksfläche ist ein standortgerechter heimischer Laubbaum (z.B. gemäß Vorschlagsliste<sup>1</sup>) zu pflanzen, zu pflegen und bei Verlust zu ersetzen. Vorhandene bzw. zu erhaltende heimische Bäume können hierauf angerechnet werden.

#### Dachbegrünung

In den Gebieten GE 1 und GE 6 sind Flach- und flachgeneigte Dächer zu mindestens 50 % der Fläche mit einer Mindestsubstratstärke von 8 cm zu begrünen. Flächen für Dachaufbauten sind hiervon ausgenommen.

## **C Nachrichtliche Übernahme**

#### Bauverbotszone

Längs der Bundesstraße 45 dürfen in einer Entfernung bis zu 20 Meter, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn, Hochbauten jeder Art nicht errichtet werden.

## **D Hinweise und Empfehlungen**

Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände, z.B. Scherben, Steingeräte und/oder Skelettreste sind nach § 21 Hessischem Denkmalschutzgesetz (HDSchG) unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Abt. hessenArchäologie oder der Unteren Denkmalschutzbehörde zu melden. Funde und Fundstelle sind bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung zu schützen (§ 21 Abs. 3 HDSchG). In diesen Fällen kann für eine weitere Fortführung des Verfahrens eine denkmalschutzrechtliche Genehmigung nach § 18 HDSchG erforderlich werden. Die mit den Erdarbeiten Betrauten sind entsprechend zu belehren.

### Altlasten und Bodenschutz

Bei allen Baumaßnahmen, die einen Eingriff in den Boden erfordern, ist auf organoleptische Auffälligkeiten zu achten. Ergeben sich bei den Erdarbeiten Kenntnisse, die den Verdacht einer schädlichen Bodenverunreinigung begründen, sind diese umgehend der zuständigen Behörde, dem Regierungspräsidium Darmstadt, Abt. Arbeitsschutz und Umwelt Darmstadt, Dez. IV/Da 41.5, Bodenschutz, mitzuteilen. Darüber hinaus ist ein Fachgutachter in Altlastenfragen hinzuzuziehen.

Schädliche Bodenveränderungen i. S. d. § 2 Abs. 3 Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) sind Beeinträchtigungen der Bodenfunktion, die geeignet sind Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belastungen für den Einzelnen oder die Allgemeinheit herbeizuführen.

### Anfallender Oberboden

Anfallender Oberboden ist seitlich zu lagern und – vorbehaltlich entgegenstehender Schadstoffbelastungen - zur Gestaltung von gärtnerisch genutzten Flächen wieder zu verwenden. Überschüssiger Oberboden ist fachgerecht zu entsorgen.

### Kampfmittel

Sollten kampfmittelverdächtige Gegenstände gefunden werden, so ist unverzüglich der Kampfmittelräumdienst des Regierungspräsidiums Darmstadt zu verständigen.

### Grundwasser

Eine Förderung und Nutzung von Grundwasser ist im gesamten Planbereich nicht zulässig. Es gilt das Grundwassernutzungsverbot des Main-Kinzig-Kreises, erneuert am 04.03.2016.

Werden bei Baumaßnahmen Grundwasseraufschlüsse vorgefunden, sind diese gegen Beschädigungen und Verunreinigungen zu sichern oder nach Absprache mit den Behörden gemäß den einschlägigen technischen Richtlinien rückzubauen.

Grundwasseraufschlüsse sind der Unteren Wasserbehörde anzuzeigen.

### Behandlung und Versickerung von Niederschlagswasser

Gem. § 37 Abs. 4 HWG soll, soweit wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen, Niederschlagswasser von demjenigen verwertet werden, bei

dem es anfällt. Gem. § 55 Abs. 2 WHG soll Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit dem Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.

Eine gezielte Versickerung von nichtschädlich verunreinigtem Niederschlagswasser z.B. mittels Rigolen oder Schacht ist nur in Bereichen zulässig, wo nachweislich keine Bodenbelastungen vorliegen (LAGA Z0).

#### Löschwasserversorgung / Brandschutz

Die erforderliche Löschwasserversorgung ist jeweils bezogen auf die geplanten Bauvorhaben auf Ebene des Bauantragsverfahrens nachzuweisen.

#### Ver- und Entsorgungsleitungen:

Zum Schutz von unterirdischen Ver- und Entsorgungsleitungen sind bei Baumaßnahmen und Bepflanzungen die erforderlichen Sicherheitsmaßnahmen einzuhalten bzw. geeignete Schutzmaßnahmen vorzusehen. Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das "Merkblatt Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013 zu beachten

#### Artenschutz:

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist ein Vorkommen besonders geschützter Tierarten (v a. Vögel und ggf. Fledermäuse) nicht auszuschließen. Zur Vermeidung von Verbotstatbeständen gemäß § 44 (1) Nr. 1 BNatSchG – Tötungsverbot – und des § 44 (1) Nr. 3 BNatSchG – Lebensstättenschutz sind bei baulichen Eingriffen Bäume und Sträucher nur außerhalb der Fortpflanzungszeit von Vögeln, d. h. in der Zeit zwischen dem 01.10 und dem 28. bzw. 29.02 des Folgejahres zu beseitigen.

Bei baulichen Veränderungen an bestehenden Gebäuden ist vor Beginn der Arbeiten im Zuge einer Baufeldkontrolle zu prüfen, ob besetzte Fortpflanzungs- oder Ruhestätten geschützter Arten, insbesondere von Vögeln und/oder Fledermäusen, betroffen sein können. Ggf. sind unter naturschutzfachlicher Begleitung geeignete Maßnahmen zum Schutz der Tiere zu ergreifen.



Sind dennoch baubedingte Beeinträchtigungen im Sinne des § 44 (1) Nr. 1 BNatSchG – Tötungsverbot – und des § 44 (1) Nr. 3 BNatSchG – Lebensstättenschutz – zu erwarten, so ist gemäß § 44 (5) BNatSchG nachzuweisen, dass die ökologische Funktion der von den Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt ist. Im Falle eines zu erwartenden erheblichen Störungstatbestandes gemäß § 44 (1) Nr. 2 BNatSchG ist nachzuweisen, dass der Erhaltungszustand der lokalen Population der betroffenen Arten sich nicht verschlechtert.

#### Fassadenbegrünung

Es wird empfohlen, zusammenhängende fenster-, tür- und torlose Fassaden ab einer Fläche von 75 m<sup>2</sup> zu begrünen. Je 5 lfm sollte ein Rankgehölz angepflanzt und im Bestand unterhalten werden.

#### Vorschlagsliste 1:

*Qualität: Hochstämme, 3 x v., mit Ballen, StU 16-18*

Feld-Ahorn	Acer campestre
Spitz-Ahorn	Acer platanoides
Berg-Ahorn	Acer pseudoplatanus
Hainbuche	Carpinus betulus
Trauben-Eiche	Quercus petraea
Stiel-Eiche	Quercus robur
Vogel-Kirsche	Prunus avium
Winter-Linde	Tilia cordata
Sommer-Linde	Tilia platyphyllos

#### Anzupflanzende Einzelbäume zur Stellplatzbegrünung

Zur Begrünung der Stellplätze gemäß Stellplatzsatzung sollten folgende Arten verwendet werden:

*Qualität: Hochstämme, 3 x v., mit Ballen, StU 16-18*

Feld-Ahorn	Acer campestre i. S.
Spitz-Ahorn	Acer platanoides i. S.
Berg-Ahorn	Acer pseudoplatanus
Hainbuche	Carpinus betulus
Stiel-Eiche	Quercus robur

Winter-Linde *Tilia cordata* i. S.

Sommer-Linde *Tilia platyphyllos* i. S.

Mehlbeere *Sorbus aria*

Weißdorn, Rotdorn *Crataegus spec.*