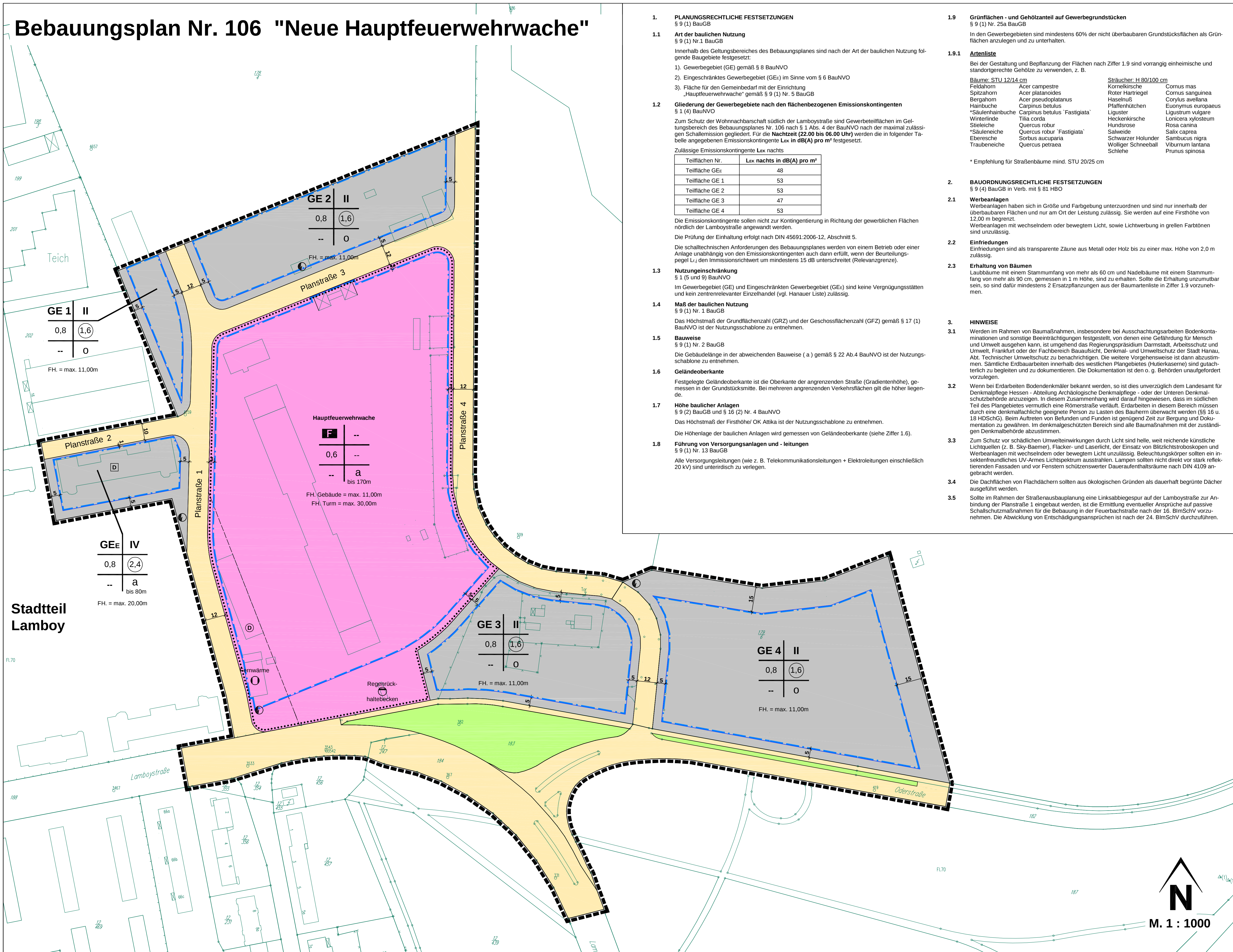


Bebauungsplan Nr. 106 "Neue Hauptfeuerwehrwache"



1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN § 9 (1) Nr. 25a BauGB

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

- Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sind nach der Art der baulichen Nutzung folgende Baugebiete festgesetzt:
- Gewerbegebiet (GE) gemäß § 8 BauNVO
 - Eingeschränktes Gewerbegebiet (GEe) im Sinne von § 6 BauNVO
 - Fläche für den Gemeinbedarf mit der Einrichtung „Hauptfeuerwehrwache“ gemäß § 9 (1) Nr. 5 BauGB
- 1.2. **Gliederung der Gewerbegebiete nach den flächenbezogenen Emissionskontingenten**
§ 1 (4) BauNVO
- Zum Schutz der Wohnnachbarschaft südlich der Lamboystraße sind Gewerbetellflächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 106 nach § 1 Abs. 4 der BauNVO nach der maximal zulässigen Schallemission gegliedert. Für die **Nachtzeit (22.00 bis 06.00 Uhr)** werden die in folgender Tabelle angegebenen Emissionskontingente **Lex in dB(A) pro m²** festgesetzt.
- Zulässige Emissionskontingente Lex nachts
- | Teilflächen Nr. | Lex nachts in dB(A) pro m² |
|-----------------|----------------------------|
| Teilfläche GEe | 48 |
| Teilfläche GE 1 | 53 |
| Teilfläche GE 2 | 53 |
| Teilfläche GE 3 | 47 |
| Teilfläche GE 4 | 53 |
- Die Emissionskontingente sollen nicht zur Kontingentierung in Richtung der gewerblichen Flächen nördlich der Lamboystraße angewandt werden.
- Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5.
- Die schalltechnischen Anforderungen des Bebauungsplanes werden von einem Betrieb oder einer Anlage unabhängig von den Emissionskontingenten auch dann erfüllt, wenn der Beurteilungspegel L_v den Immissionsrichtwert um mindestens 15 dB unterschreitet (Relevanzgrenze).
- 1.3. **Nutzungseinschränkung**
§ 1 (5) und § 9 BauNVO
- Im Gewerbegebiet (GE) und Eingeschränktem Gewerbegebiet (GEe) sind keine Vergnügungstätten und kein zentralrelevanter Einzelhandel (vgl. Hanauer Liste) zulässig.
- 1.4. **Maß der baulichen Nutzung**
§ 9 (1) Nr. 1 BauGB
- Das Höchstmaß der Grundflächenzahl (GRZ) und der Geschossflächenzahl (GFZ) gemäß § 17 (1) BauNVO ist der Nutzungsschablone zu entnehmen.
- 1.5. **Bauweise**
§ 9 (1) Nr. 2 BauGB
- Die Gebäudehöhe in der abweichenden Bauweise (a) gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO ist der Nutzungsschablone zu entnehmen.
- 1.6. **Geländeoberkante**
- Festgelegte Geländeoberkante ist die Oberkante der angrenzenden Straße (Gradientenhöhe), gemessen in der Grundstücksmitte. Bei mehreren angrenzenden Verkehrsflächen gilt die höher liegende.
- 1.7. **Höhe baulicher Anlagen**
§ 9 (2) BauGB und § 16 (2) Nr. 4 BauNVO
- Das Höchstmaß der Firsthöhe/OK Attika ist der Nutzungsschablone zu entnehmen.
- Die Höhenlage der baulichen Anlagen wird gemessen von Geländeoberkante (siehe Ziffer 1.6).
- 1.8. **Führung von Versorgungsanlagen und -leitungen**
§ 9 (1) Nr. 13 BauGB
- Alle Versorgungsleitungen (wie z. B. Telekommunikationsleitungen + Elektroleitungen einschließlich 20 kV) sind unterirdisch zu verlegen.

1.9. Grünflächen - und Gehölzanteil auf Gewerbegrundstücken § 9 (1) Nr. 25a BauGB

1.9.1. Artenliste

- Bei der Gestaltung und Bepflanzung der Flächen nach Ziffer 1.9 sind vorrangig einheimische und standortgerechte Gehölze zu verwenden, z. B.
- | Bäume: STU 12/14 cm | Sträucher: H 80/100 cm | | |
|---------------------|-------------------------------|-------------------------|------------------|
| Feldahorn | Kornelkirsche | Cornus mas | |
| Spitzahorn | Acer platanoides | Cornus sanguinea | |
| Bergahorn | Acer pseudoplatanus | Corylus avellana | |
| Hainbuche | Carpinus betulus | Eunymus europaeus | |
| *Säulenhainbuche | Carpinus betulus 'Fastigiata' | Ligustrum vulgare | |
| Winterlinde | Tilia corda | Lonicea xylosteum | |
| Stieleiche | Quercus robur | Hundsrose | Rosa canina |
| *Säuleneiche | Quercus robur 'Fastigiata' | Salweide | Salix caprea |
| Eberesche | Sorbus aucuparia | Schwarzer Holunder | Sambucus nigra |
| Trauleneiche | Quercus petraea | Vollblütiger Schneeball | Viburnum lantana |
| | | Schlehe | Prunus spinosa |
- * Empfehlung für Straßenbäume mind. STU 20/25 cm

2. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN § 9 (4) BauGB in Verb. mit § 81 HBO

2.1. Werbeanlagen

Werbeanlagen haben sich in Größe und Farbgebung unterzuordnen und sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen und nur am Ort der Leistung zulässig. Sie werden auf eine Firsthöhe von 12,00 m begrenzt.

Werbeanlagen mit wechselndem oder bewegtem Licht, sowie Lichtwerbung in grellen Farbtönen sind unzulässig.

2.2. Einfriedungen

Einfriedungen sind als transparente Zäune aus Metall oder Holz bis zu einer max. Höhe von 2,0 m zulässig.

2.3. Erhaltung von Bäumen

Laubbäume mit einem Stammumfang von mehr als 60 cm und Nadelbäume mit einem Stammumfang von mehr als 90 cm, gemessen in 1 m Höhe, sind zu erhalten. Sollte die Erhaltung unzumutbar sein, so sind dafür mindestens 2 Ersatzpflanzungen aus der Baumaartenliste in Ziffer 1.9 vorzunehmen.

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, Arbeitsschutz und Umwelt, Frankfurt oder der Fachbereich Bauaufsicht, Denkmal- und Umweltschutz der Stadt Hanau, Abt. Technischer Umweltschutz zu benachrichtigen. Die weitere Vorgehensweise ist dann abzustimmen. Sämtliche Erdarbeiten innerhalb des westlichen Plangebietes (Hüterkasernen) sind gutachterlich zu begleiten und zu dokumentieren. Die Dokumentation ist den o. g. Behörden unaufgefordert vorzulegen.
- 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. In diesem Zusammenhang wird darauf hingewiesen, dass im südlichen Teil des Plangebietes vermutlich eine Römerstraße verläuft. Erdarbeiten in diesem Bereich müssen durch eine denkmalfachliche geeignete Person zu Lasten des Bauherrn überwacht werden (§§ 16 u. 18 HDSchG). Beim Auftreten von Befunden und Funden ist genügend Zeit zur Bergung und Dokumentation zu gewähren. Im denkmalgeschützten Bereich sind alle Baumaßnahmen mit der zuständigen Denkmalbehörde abzustimmen.
- 3.3. Zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Licht sind helle, weit reichende künstliche Lichtquellen (z. B. Sky-Baermer), Flacker- und Laserlicht, der Einsatz von Blitzlichtstroboskopen und Werbeanlagen mit wechselndem oder bewegtem Licht unzulässig. Beleuchtungskörper sollten ein infrarotfreundliches UV-Armes Lichtspektrum ausstrahlen. Lampen sollten nicht direkt vor stark reflektierenden Fassaden und vor Fenstern schützenswerter Daueraufenthaltsräume nach DIN 4109 angebracht werden.
- 3.4. Die Dachflächen von Flachdächern sollten aus ökologischen Gründen als dauerhaft begrünzte Dächer ausgeführt werden.
- 3.5. Sollte im Rahmen der Straßenausbauplanung eine Linksabbiegespur auf der Lamboystraße zur Anbindung der Planstraße 1 eingebaut werden, ist die Ermittlung eventueller Ansprüche auf passive Schallschutzmaßnahmen für die Bebauung in der Feuerbachstraße nach der 16. BImSchV vorzunehmen. Die Abwicklung von Entschädigungsansprüchen ist nach der 24. BImSchV durchzuführen.

3.6. Gemäß Stellungnahme des Main-Kinzig-Kreises, Referat 63.01 Kreisplanung, kann der Vorfluter Fallbach keine Regenwassermengen aus dem Plangebiet aufnehmen bzw. abführen und beschränken sich die künftigen Ableitungen von Schutz- und Regenwasser aus dem Plangebiet in die Kanalisation der Stadt Hanau in der Lamboystraße auf die im Generalentwässerungsplan vorgegebene Werte.

Aufgrund dieser Randbedingungen ist für die Gewerbegebietsausweisung im östlichen Plangebiet (nördlich der Osterstraße) eine mögliche Versickerung von Niederschlagswasser und / oder eine Rückhaltung auf dem Gelände zu prüfen bzw. zu berechnen. Inwieweit das im Plangebiet bereits vorh. Regenrückhaltebecken (nördlich der Lamboystraße) ausreicht oder erweitert werden muss, bedarf ebenfalls einer entsprechenden Überprüfung. Die Konzeption der Entwässerung ist der zuständigen Wasserbehörde vorzulegen.

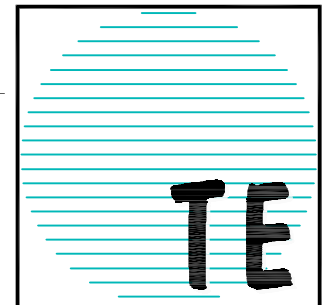
3.7. In den neuen Straßen sind ausreichende Trassen für Strom-, Gas-, Wasser- und Fernwärme vorzusehen.

Innerhalb des Plangebietes befindliche Wasserleitung befindet sich nicht im Eigentum der Netzdienstleister Rhein-Main / Stadtwerke Hanau. Bis zur Findung eines Gesamtkonzeptes für das ganze Areal der ehemaligen Hüter-Kasernen können diese Fremdleitungen jedoch wegen der notwendigen Versorgung vorhandener Gebäude nördlich und westlich des Plangebietes mit Löschwasser nicht stillgelegt werden.

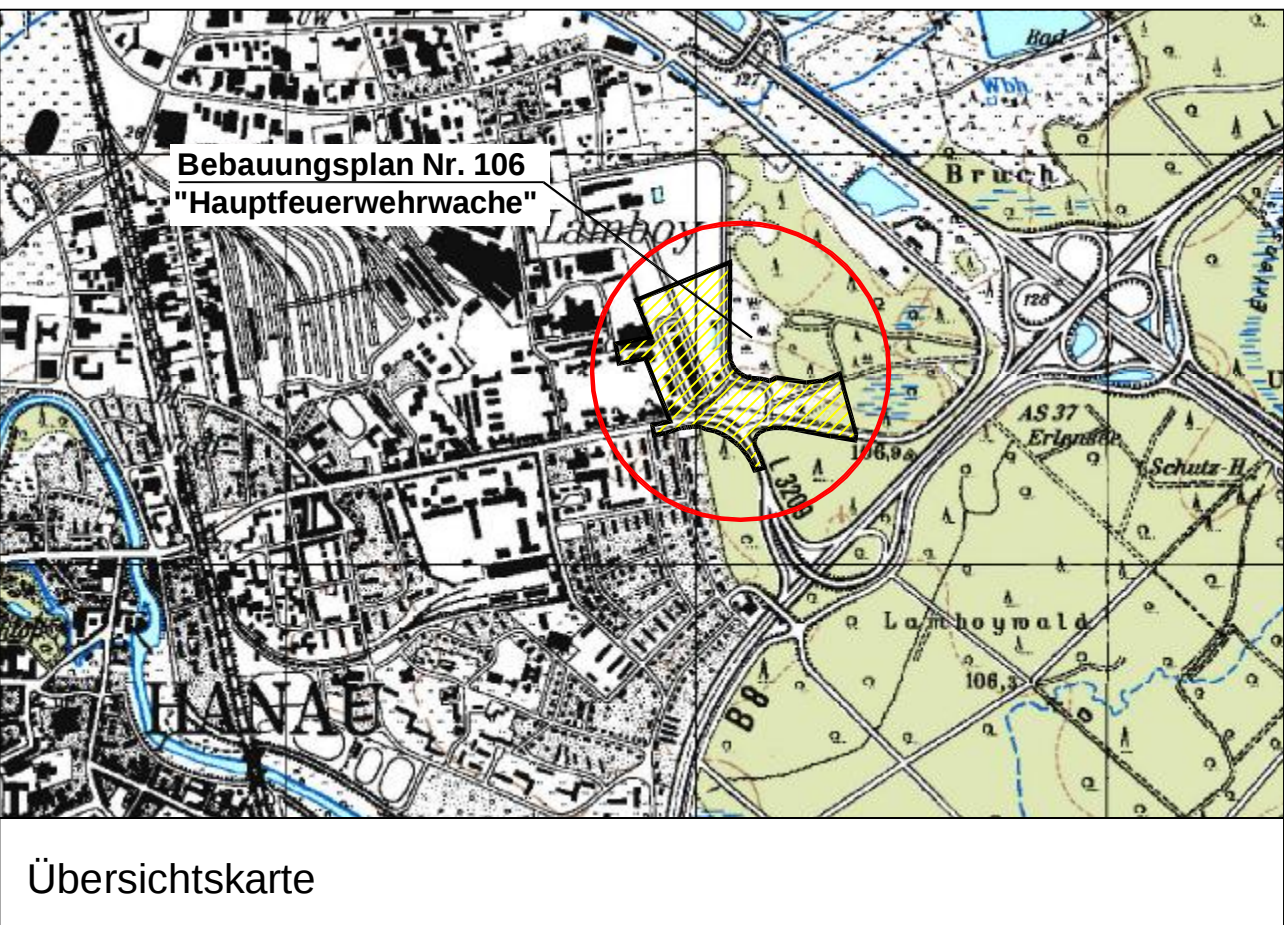
Hanau		Bebauungsplan Nr. 106	
Brüder Grimm-Stadt		"Neue Hauptfeuerwehrwache"	
Gesetzliche Grundlage für den Bebauungsplan ist das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2434), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2345), sowie die Bauzonierungsverordnung (BauZVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466).			
Der Vermessungs- und Liegenschaftsamt (FB 6) der Stadt Hanau (Vermessungsstellen nach § 15 Hessisches Vermessungsgesetz) stellt die Planunterlagen auf Grundlage der amtlichen Liegenschaftskarte her.		am: 28.01.2009 gez. Vermessungsdirektor Siegel	
Die Stadtverordnetenversammlung beschloss die Bebauungsplanaufstellung nach § 2 Abs. 1 BauGB		am: 25.02.2008	
Der Aufstellungsbeschluss wurde nach § 2 Abs. 1 BauGB ortsüblich bekanntgemacht im "Hanauer Anzeiger"		am: 02.07.2008	
Die Stadtverordnetenversammlung beschloss den Bebauungsentwurf und seine Öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB		am: kein Beschluss	
Die öffentliche Auslegung wurde nach § 3 Abs. 2 BauGB ortsüblich bekanntgemacht im "Hanauer Anzeiger"		am: 17.10.2008	
Der Bebauungsplanauftrag wurde nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt		am: 27.10.2008 bis einschl.: 27.11.2008	
Die Stadtverordnetenversammlung beschloss den Bebauungsplan nach § 10 BauGB als Satzung		am: 02.02.2009	
Für die Richtigkeit obiger Angaben		Der Magistrat der Brüder-Grimm-Stadt Hanau Siegel gez. Oberbürgermeister	
Genehmigungsvermerk des Regierungspräsidiums			
Der Genehmigungsvermerk entfällt gemäß § 10 Abs. 2 BauGB			
Ausgefertigt		am: 08.01.2010 Der Magistrat der Brüder-Grimm-Stadt Hanau Siegel gez. Oberbürgermeister	
Der Satzungsbeschluss wurde nach § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich im "Hanauer Anzeiger" bekanntgemacht		am: 13.01.2010	
Der Bebauungsplan wurde damit rechtskräftig		am: 13.01.2010 gez. Baudirektor Siegel	
Dieser Bebauungsplan wurde im Auftrag der Stadt Hanau durch die Planungsgruppe Thomas Egel erarbeitet.			
Hanau, den 08.12.2008		Maßstab: 1 : 1000	

Ausfertigung - Bauaufsicht

Bebauungsplan Nr. 106	
"Neue Hauptfeuerwehrwache"	
mit Teiländerung des Bebauungsplanes Nr. 52.1.1 "Nördlich des Lamboywaldes"	
Stadt Hanau	
Stadtteil Lamboy	

PLANUNGSGRUPPE THOMAS EGEL	
ARCHITECTURBÜRO FÜR STADTBAU UND LANDSCHAFTSPLANUNG	
SIEMENS TECHNOPARK / TGZ RODENBACHER CHAUSSEE 6 63457 HANAU - WOLFGANG PHONE 0 61 81 / 58 21 76-79 FAX 0 61 81 / 58 21 75 e-Mail: Planungsgruppe-EGEL@t-online.de www.Planungsgruppe-EGEL.de	
	
M. 1:1000	

Projekt Nr.	Verfahrensstand	Entwickelt	Egel
07080 - 00	Satzung	Bearbeitet	Eigentümer/Neuwerth
		Geprüft	Egel
		Fertiggestellt	08.12.2008



Planzeichen für Bauleitpläne gemäß Planzeichenverordnung PlanV 90

1. **Füllschema der Nutzungsschablone**
- | Nutzung | Zahl der Vollgeschosse |
|---------------------------------|------------------------|
| Teilfläche Emissionskontingente | |
| Grundflächenzahl | Geschossflächenzahl |
| -- | Bauweise |
| | Firsthöhe/ OK Attika |
2. **Art der baulichen Nutzung**
§ 9 (1) Nr. 1 BauGB
- Gewerbegebiet § 8 BauNVO mit Teilflächenzuordnung der flächenbezogenen Emissionskontingente
- Eingeschränktes Gewerbegebiet im Sinne von § 6 BauNVO mit Teilflächenzuordnung der flächenbezogenen Emissionskontingente
3. **Maß der baulichen Nutzung**
§ 9 (1) Nr. 1 BauGB
- Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstmaß §§ 17 und 19 BauNVO

4. **Bauweise, Baugrenzen**
§ 9 (1) Nr. 2 BauGB
- Offene Bauweise § 22 (2) BauNVO
- Abweichende Bauweise § 22 (4) BauNVO
- Baugrenze § 23 (3) BauNVO
5. **Überbaubare Grundstücksflächen**
§ 9 (1) Nr. 2 BauGB
- Überbaubare Grundstücksflächen
- nicht überbaubare Grundstücksflächen

6. **Flächen für den Gemeinbedarf**
§ 9 (1) Nr. 5 BauGB
- Flächen für den Gemeinbedarf
- Einrichtung: Hauptfeuerwehrwache
7. **Straßenverkehrsflächen**
§ 9 (1) Nr. 11 BauGB
- Straßenverkehrsfläche
- Straßenbegrenzungslinie
- Verkehrsgrünfläche § 9 (1) Nr. 15 BauGB i. V. mit § 9 (1) Nr. 11 BauGB
8. **Versorgungsanlagen**
§ 9 (1) Nr. 12 BauGB
- Zweckbestimmung: Elektrizität (Standorthinweis Trafostation)
- Zweckbestimmung: Regenrückhaltebecken
- Zweckbestimmung: Fernwärme

9. **Sonstige Festsetzungen**
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes § 9 (7) BauGB
10. **Sonstige Planzeichen**
- vorhandene Grundstücksgrenzen
- Maßlinie / Maßzahl
- Einzelkurdenkmal § 2 (1) HDSchG
- Denkmalschutz Ensembleschutz § 2 (2) HDSchG