



Festsetzungen nach der Planzeichenverordnung

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 1 ff. BauNVO)

GE Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 4 bis Abs. 9 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 ff. BauNVO)

- 0,8 Grundflächenzahl (§ 16 Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 19 BauNVO)
- (2.4) Geschossflächenzahl (§ 16 Abs. 2 Nr. 2 i.V.m. § 20 BauNVO)
- IV Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (§ 16 Abs. 2 Nr. 3 i.V.m. § 20 Abs. 1 BauNVO) (Zahl als Beispiel)
- III-V Zahl der Vollgeschosse als Mindest- und Höchstmaß (§ 16 Abs. 2 und 16 Abs. 4 Nr. 3 i.V.m. § 20 Abs. 1 BauNVO) (Zahlen als Beispiel)

Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche, (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. §§ 22 ff. BauNVO)

- a Abweichende Bauweise (§ 22 Abs. 4 BauNVO)
- Baugrenze (§ 23 Abs. 1 und Abs. 3 BauNVO)
- Baulinie (§ 23 Abs. 1 und Abs. 2 BauNVO)

Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Straßenverkehrsflächen

Hauptversorgungs- und Hauptwasserleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)

- G Gasleitung, unterirdisch
- K Kanal, unterirdisch
- 20 kV Stromleitung, 20 kV
- 0,4 kV Stromleitung, 0,4 kV
- W Wasserleitung, unterirdisch
- Fw Fernwärme
- Bereich mit weiteren Stromleitungen (20 kV und 0,4 kV)

Regelungen für den Denkmalschutz (§ 9 Abs. 6 BauGB)

Einzelanlagen, die dem Denkmalschutz unterliegen

Sonstige Planzeichen und Hinweise

- [- - -] Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- [+ + +] Referenzpunkt mit Richtungssektoren A bis D mit festgesetzten Zusatzkontingenten zur Erhöhung der Emissionskontingente (siehe textl. Festsetzungen Nr. 1.2.2)
- [••••] Bezeichnung der Richtungssektoren (Buchstabe als Beispiel)
- [---] Bereich mit aufschiebender Zulässigkeit (§ 9 Abs. 2 BauGB) (siehe textliche Festsetzung I Nr. 2)
- [---] Wege- und Leitungsrecht zugunsten der Versorgungssträger (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
- [---] Umgrenzung der Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (§ 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB)
- [••••] Abgrenzung unterschiedlicher Zahl der Vollgeschosse
- [---] Achtungsgrenzen der Firmen Heraeus und VAC gemäß § 50 BImSchG bzw. des Art. 12 der Seveso-II-Richtlinie
- [---] Abgrenzung Baugrenze zu Baulinie
- [---] Geltungsbereiche der umliegenden Bebauungspläne als Hinweis

I. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen gem. § 9 Abs. 1 BauGB und BauNVO

1. **Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 1 ff. BauNVO)**

1.1 **Gewerbegebiet GE (§ 8 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 4 bis 9 BauNVO)**
 Zulässig sind gemäß § 8 Abs. 2 BauNVO:
 - Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe.
 - Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude.
 Ausnahme: können gemäß § 8 Abs. 3 in Verbindung mit § 1 Abs. 5 BauNVO zugelassen werden:
 - Wohnungen für Aufsicht- und Betriebspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet sind und gegenüber der Grundfläche und Baumaße untergeordnet sind.

Nicht zulässig sind gemäß § 1 Abs. 5, 6 und 9 BauNVO:
 - Einzelhandelsbetriebe,
 - Anlagen für sportliche, kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke,
 - Tankstellen, sofern keine betriebliche Nebenanlage,
 - Vergnügungstätten und Gewerbebetriebe sowie Nutzungen, die der gewerblichen sozialen Belegung bzw. Schauspielerei dienen.

1.2 **Nutzungsbeschränkungen nach § 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO**

1.2.1 **Betriebsbereiche im Sinne der Störfallverordnung**
 In den Gewerbegebieten sind ausgeschlossen:
 - Anlagen und Betriebe oder Tätigkeiten in Betriebsbereichen der Abstandsclassen I (200 m) bis IV (1500 m) des Leitfadens „Empfehlungen für Abstandsklassen von Betriebsbereichen nach der Störfallverordnung und schutzbedingten Gebieten im Rahmen der Bauplanung – Umsetzung § 50 BImSchG, KAS-18“ (November 2010), der Arbeitsgruppe „Fortschreibung des Leitfadens SFH/TA-GS“ der Kommission für Anlagenstandort beim Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz und Reaktorsicherheit, in denen gefährliche Stoffe des Anhangs I der Störfallverordnung hergestellt oder verarbeitet oder gelagert werden sollen, welche die Mengenschwellen in Spalte 4 der Stoffliste des Anhangs I der Störfallverordnung überschreiten.

1.2.2 **Lärmkontingenterstellung im Teilbereich 1**
 Betriebe Anlagen und Nutzungen sind im Teilbereich 1 nur zulässig, wenn deren Schallimmissionen die folgenden Emissionskontingente L_{eq} nach DIN 45691 weder tags (06.00 - 22.00 Uhr) noch nachts (22.00 - 06.00 Uhr) überschreiten:

Fläche	L _{eq} tags	L _{eq} nachts
Teilbereich 1	61 dB(A)	46 dB(A)

Für die in der Planfassung dargestellten Richtungssektoren erhöhen sich die Emissionskontingente L_{eq} um folgende Zusatzkontingente:

Richtungssektor	Zusatzkontingent
A	Keine Begrenzung der Immissionskontingente
B	2 dB(A)
C	5 dB(A)
D	0 dB(A)

Die Prüfung der planungsrechtlichen Zulässigkeit des Vorhabens erfolgt nach DIN 45691 2006:12, Abschnitt 5, wobei in den Gleichungen (6) und (7) für die Immissionsorte i) im Richtungssektor k durch L_{eq,k} + L_{z,k} zu ersetzen ist.

Die genaue Lage der Richtungssektoren mit Zusatzkontingenten und der Referenzpunkt kann der Schallimmissionsprognose des Büros Wölfel Beratende Ingenieure GmbH + Co. KG, Höchstberg, 24. August 2011 entnommen werden.

Die Schallimmissionsprognose und die DIN 45691 können beim Fachbereich 7 (Baufachamt) eingesehen werden.

Die Einhaltung der festgelegten Geräuschkontingente ist in der Genehmigungsplanung nachzuweisen.

2. **Zulässigkeit von festgesetzten baulichen Nutzungen im Teilbereich 1 (§ 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB)**
 Die Nutzung der grün umrahmten Fläche des Grünen Weges im Teilbereich 1 (Flur 47, Flurstück 806/63 und Flur 48, Flurstück 530/64) als Gewerbegebiet ist erst zulässig, wenn die im Teilbereich 2 festgesetzte Straßenverkehrsfläche hergestellt und gemäß § 4 HStVG öffentlich gewidmet ist. Bis zum Eintritt der Bedingung ist die Fläche als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt.

3. **Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 ff. BauNVO)**

3.1 **Höhe baulicher Anlagen (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)**

3.1.1 **Maximal zulässige Gebäudehöhe**
 Die maximale Gebäudehöhe einer Bebauung von maximal IV Vollgeschossen darf 18,00 m nicht überschreiten.

Die maximale Gebäudehöhe einer Bebauung von maximal VII Vollgeschossen darf 25,00 m nicht überschreiten.

Als maximal zulässige Gebäudehöhe gilt das Maß vom Höhenbezugspunkt bis zum höchsten Punkt der Oberkante der Dachhaut.

Technische Aufbauten wie Antennen, Solaranlagen, Aufzüge und Lüftungsanlagen dürfen die festgesetzte maximal zulässige Gebäudehöhe um bis zu 3,00 m übersteigen; sie dürfen maximal 15 % der Dachfläche umfassen.

3.1.2 **Höhenbezugspunkt (§ 18 Abs. 1 BauNVO)**
 Höhenbezugspunkt für die Festsetzungen zur Höhe baulicher Anlagen ist 105,5 m ü.N.N. Dieser Höhenbezugspunkt ist die Geländeoberfläche im Sinne von § 2 Abs. 5 HfBO.

3.2 **Hinzurechnung von unterirdischen Garagen (§ 21a Abs. 5 BauNVO)**
 Die zulässige Geschosshöhe darf um die Flächen notwendiger Garagen, die unter der Geländeoberfläche hergestellt werden, erhöht werden.

4. **Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**

4.1 **Abweichende Bauweise (§ 22 Abs. 4 BauNVO)**
 Auf den mit „a“ festgesetzten Baugrundstücken sind Gebäude im Sinne der offenen Bauweise nach § 22 Abs. 2 BauNVO zulässig; die Gebäudehöhe kann 50 m überschreiten.

5. **Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 6 BauNVO)**
 Stellplätze und Garagen sind sowohl in den überbaubaren als auch in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

6. **Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 i.V.m. Nr. 14 BauGB)**
 Die o.g. Gutachten zeigen, dass aufliegungsbedingte Belastungen und Festbelastungen aus der Sanierung vorliegen, die im Rahmen von Baumaßnahmen zu berücksichtigen sind. Die Belastungen konzentrieren sich im Wesentlichen auf PAK.

6.1 **Obertafelgestaltung**
 Soweit wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen, sind befestigte, nicht überdeckte Flächen in wasserdrilligsfähiger Bauweise auszuführen. Eine zusätzliche Begrünung dieser Flächen wird empfohlen.

LKW-Stellplätze sowie sonstige Flächen, auf denen betriebsbedingte Verschmutzungen auftreten, die die Grundwasserqualität beeinträchtigen könnten, sind mit einem wasserundurchlässigen Belag zu versehen.

Entsiegelte Bereiche im Teilbereich 1 sind mit mindestens 50 cm unbelastetem Material zu überdecken.

Bei Baugenehmigungsverfahren, die Altflächen, schädliche Bodenveränderungen und/oder Grundwasserschäden betreffen, ist das Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Frankfurt, Dez. IV/DA 41.1 zu beteiligen.

Sämtliche Erdarbeiten sind gutachterlich zu begleiten und zu dokumentieren. Die Dokumentation ist dem Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Frankfurt sowie der Bauaufsichtsbehörde der Stadt Hanau vorzulegen.

6.2 Niederschlagswasserversickerung

Das anfallende nicht schädlich verraubte Niederschlagswasser ist, soweit wasserwirtschaftliche Belange und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen, auf Baugrundstücken zu versickern.

Erforderliche Erlaubnisse sind bei der Unteren Wasserbehörde zu beantragen.

Die Bemessung und Planung der Versickerungsanlagen ist nach dem Regelwerk für Abwasser und Abfall der ATV 138 für „Bau und Bemessung von Anlagen zur dezentralen Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem Wasser“ vorzunehmen.

Eine Niederschlagswasserversickerung ist (soweit es sich um eine gezielte, geplante Versickerung mittels Riegeln, Versickerungsmulden oder Schluckrinnen handelt) in bestehenden Auffüllungen nicht zulässig.

Solern für die Herstellung der Versickerungsfähigkeit ein Boden-austausch bzw. eine Auffüllung erforderlich wird, darf hierfür kein Bauschutt bzw. Recyclingmaterial, sondern ausschließlich natürliches und unbelastetes Material wie z.B. Sande und Kiese verwendet werden.

7. **Nutzung erneuerbarer Energien (§ 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB)**
 Bei der Errichtung von Gebäuden sind bauliche Maßnahmen für den Einsatz erneuerbarer Energien zu treffen.

8. **Bauliche und sonstige technische Vorkehrungen zur Vermeidung oder Minderung von schädlichen Umwelteinwirkungen i.S.d. Bundesimmissionschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)**

Im Geltungsbereich (Teilbereiche 1 und 2) sind auf Grund der Verkehrsämmissionen bei Neubau-, Umbau-, Erweiterungs- und Sanierungsmaßnahmen gemäß § 9 BauGB für Räume, die nicht nur dem vorübergehenden Aufenthalt von Personen dienen, bauliche Vorkehrungen zur Lärmreduzierung zu treffen. Zum Schutz der Aufenthaltsräume gegen Außenlärm ist im Genehmigungsverfahren nachzuweisen, dass die Anforderungen an die Luftschalldämmung der Außenbauteile gemäß DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau – Anforderungen und Nachweise, Ausgabe 1989) erfüllt werden; Aufenthaltsräume von Wohnungen, für die im Gutsachtergutachten des GdM, Projekt-Nr. Y019001-02 vom 24. August 2011, Anhang A 23 der Lärmprognose IV oder größer gilt, sind mit Schallschutzfenstern und schalldämmten Lüftungsanlagen auszustatten.

Für die übrigen Aufenthaltsräume gilt, dass die baulichen Vorkehrungen zur Lärmreduzierung den im Anhang A 23 ermittelten Lärmprognosebereich des o.g. Gutachters entsprechen müssen. Der Einbau schalldämmter Lüftungsanlagen in die Aufenthaltsräume wird empfohlen.

Die Einhaltung der oben genannten Anforderungen an den baulichen Schallschutz ist im Genehmigungsverfahren nachzuweisen.

Für die Straßenfassaden ist nach der Schallimmissionsprognose des Büros Wölfel von folgenden Außenlärmpegeln für die Festlegung der erforderlichen Luftschalldämmung von Außenbauteilen gegenüber Außenlärm (passiver Schallschutz) entsprechend DIN 4109 auszugehen:

Fassade	tags	nachts	Lärmprognosebereich
Herausstraße	73 dB(A)	65 dB(A)	V
Leipziger Straße, Teilbereich 1	75 dB(A)	66 dB(A)	V
Leipziger Straße, Teilbereich 2	77 dB(A)	68 dB(A)	VI

Es wird empfohlen, die maßgeblichen Außenlärmpegel bei Vorliegen der konkreten Gebäudeplanung abhängig von den Fassaden und geplanten Nutzungen zu konkretisieren.

Die DIN 4109 kann beim Fachbereich 7 (Baufachamt) eingesehen werden.

9. **Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)**
Grundstücksbegrünung

Die nicht überbauten oder als Stellplätze oder Zufahrten genutzten Flächen der Baugrundstücke sind zu begrünen.

Die Begrünung ist, soweit möglich, als zusammenhängende Pflanzflächen an den Grundstücksrändern umzusetzen, bestehende Laubgehölze sind zu integrieren.

II. **Satzung zur Schaffung von Anlagen zum Sammeln oder Verwenden von Niederschlagswasser**

Aufgrund § 37 Abs. 4 Hessisches Wassergesetz (HWG) i. d. F. vom 14.12.2010 (GVBl. I S. 548) i. V. m. § 9 Abs. 4 BauGB wird festgesetzt:

10. **Regenwassersammelanlagen**
 Zur Schonung des natürlichen Wasserhaushaltes sind auf den Grundstücken Zisternen zu errichten. Sie sollen zur Aufnahme von Niederschlagswasser dienen, das auf den Dachflächen anfällt. Das Zisternenwasser soll als Brauchwasser (z. B. für die Grünflächenbewässerung) genutzt werden.

III. **Baurechtliche Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 81 HfBO**
 Aufgrund § 81 Hessische Bauordnung (HfBO) i. d. F. vom 15.01.2011 (GVBl. I S. 46) i. V. m. § 9 Abs. 4 BauGB wird festgesetzt:

11. **Fassadenleiderungen**
 Im Teilbereich 1 sind die straßenseitigen Fassaden in Abschnitte von maximal 20 m Länge durch vertikale Gestaltungselemente zu gliedern. Als vertikale Gestaltungselemente kommen in Frage: Vor- und Rücksprünge in der Gebäudeumrisse, Einhausung, Aufstellung entfernt schützener Daueranfahrtsräume bzw. Daueranfahrtsplätze, Abflührung in die freie Luftströmung, das es zu keinen Gesundheitsgefährdungen oder erheblichen Belästigungen durch Geräusche und Lärm im Bereich schützener Daueranfahrtsräume nach DIN 4109 oder Daueranfahrtsflächen kommt.

- Zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionschutzgesetzes dürfen die bei den feinstaubrelevanten Brennstoffe Holz und Kohle am Plangebiet für die Raumheizung und die Warmwasserbereitung nur eingesetzt werden, wenn die Emissionswerte bei deren Verbrennung in zulässigen Feuerungsanlagen denjenigen von Öl oder Gas gleichzusetzen sind.

12. **Weberanlagen**
 Werbeanlagen sind ausschließlich zum Zwecke der Eigenwerbung der im Geltungsbereich ansässigen Arbeitsstätten zulässig.

- Werbeanlagen über der First sind nicht zulässig.

- Freistehende Werbeanlagen z.B. in Form eines Pylones sind bis zu einer Höhe von 15,00 m über dem Höhenbezugspunkt zulässig; dabei darf die Werbefläche 15,00 m² nicht übersteigen.

- Werbeanlagen in beweglicher, veränderlicher, blinkender oder reflektierender Form sind unzulässig.

IV. **Kennzeichnung (§ 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB)**

13. **Altlasten**
 Zur Feststellung von möglichen Verunreinigungen des Untergrundes wurde der Teilbereich 1 im Hinblick auf die Bundesbodenschutz- und Altlastenverordnung das HWG (Hessisches Wassergesetz) sowie in Hinblick auf das Abfallrecht unter Berücksichtigung der LAGA untersucht (Untersuchung des Betriebsgrundstückes der Stadtwerte Hanau GmbH, Leipziger Straße 15 - 17 in Hinblick auf Verunreinigungen des Untergrundes, aqua geo consult GmbH, Kassel 2009).

Diese Untersuchungen liegen der Stadt Hanau vor und können dort eingesehen werden.

Der Teilbereich 1 des Bebauungsplanes gilt als saniert. Bei Neubaueingriffen sind diese Untersuchungen mit erhöhten Kosten wegen vorhandener Auffüllungen und unter Bodenplatten verbleibenden Restbelastungen zu rechnen.

Die o.g. Gutachten zeigen, dass aufliegungsbedingte Belastungen und Festbelastungen aus der Sanierung vorliegen, die im Rahmen von Baumaßnahmen zu berücksichtigen sind. Die Belastungen konzentrieren sich im Wesentlichen auf PAK.

Vergleicht man die Analyseergebnisse mit den Prüfwerten der BBodSchV für Gewerbe/Industrie, zeigen sich bei Benzol/a-Pyren mehrfach deutliche Überschreitungen (zwischen 174 und 43 mg/kg, 174 mg/kg im Schichtenunterbau, Prüfwert = 12 mg/kg).

Für den Teilbereich 2 liegen keine Hinweise auf Bodenverunreinigungen vor.

Bei allen Maßnahmen, die einen Eingriff in den Boden erfordern, ist auf sensorische Auffälligkeiten zu achten. Werden solche Auffälligkeiten des Untergrundes festgestellt, die auf das Vorhandensein von schädlichen Bodenveränderungen hinweisen, ist umgehend das Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Frankfurt, Dez. IV/DA 41.1 zu informieren.

Bei Baugenehmigungsverfahren, die Altflächen, schädliche Bodenveränderungen und/oder Grundwasserschäden betreffen, ist das Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Frankfurt, Dez. IV/DA 41.1 zu beteiligen.

Sämtliche Erdarbeiten sind gutachterlich zu begleiten und zu dokumentieren. Die Dokumentation ist dem Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Frankfurt sowie der Bauaufsichtsbehörde der Stadt Hanau vorzulegen.

V. Hinweise und Empfehlungen

14. **Öffentliche Verkehrsflächen**
 Die innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen dargestellten Teilerichtungen (Fahrbahn, Gehwege, etc.) sind unverbindliche Eintragungen des Ausbausvorschlages. Sie dienen nur zur Erläuterung der Planung und sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

15. **Kulturdenkmäler (§ 9 Abs. 6 BauGB)**
 Die Schalthalle für die Stromverteilung der Stadtwerte ist als „Elektrizitätswerk“ ein Einzeldenkmal nach § 2 Abs. 1 HDSchG.

Im näheren Umfeld des Plangebietes sind weitere Kulturdenkmäler vorhanden: Die als Kulturdenkmäler im Sinne von § 2 Abs. 1 HDSchG geschützten Bauten der Herauswerke (die Planschmelze, das Turmahaus), Herausstraße 12-14, und die Gebäude der früheren Eisenwerke sowie als Gesamtanlage im Sinne von § 2 Abs. 2 HDSchG geschützte „Wohnviertel Jahnstraße/Sandeldamm“.

Außerdem die Mehrfamilienwohnhäuser Leipziger Straße 39 und 40, Mathias-Debach-Straße 6, Alfred-Depp-Straße 15, 16 und 17 sowie die Gebäude der Firma Barthmann Leipziger Straße 22 und 24.

Bei schutzwürdigen Kulturdenkmälern nach § 2 Abs. 1 HDSchG ist § 16 HDSchG (genehmigungspflichtige Maßnahmen) zu beachten. Danach bedarf der Genehmigung der Denkmalschutzbehörden, wer in der Umgebung eines unbeweglichen Kulturdenkmals Anlagen errichten, verändern oder beseitigen will, wenn sich dies auf den Stand oder das Erscheinungsbild des Kulturdenkmals auswirken kann. Maßnahmen, die das Kulturdenkmal, seinen Stand oder das Erscheinungsbild bzw. seine Wirkung in der Umgebung beeinträchtigen würden, sind nicht zulässig.

16. **Bodenkennzeichen**
 Im unmittelbaren Bereich des Bauvorhabens sind Bodenkennzeichen (Industriebauten des 19. Jahrhunderts) (§ 19 HDSchG) bekannt.

Es wird darauf hingewiesen, dass bei Erdarbeiten jederzeit Bodenkennzeichen wie Mauern, Steinansätze, Bodenverfärbungen und Fundamente, z.B. Scheitern, Steingeräte, Skellettreste angedeutet werden können. Diese sind nach § 20 HDSchG unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Abteilung Denkmalpflege und Paläontologie, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde – Bodenkennzeichen der Stadt Hanau zu melden.

Für die übrigen Aufenthaltsräume gilt, dass die baulichen Vorkehrungen zur Lärmreduzierung den im Anhang A 23 ermittelten Lärmprognosebereich des o.g. Gutachters entsprechen müssen. Der Einbau schalldämmter Lüftungsanlagen in die Aufenthaltsräume wird empfohlen.

Die Einhaltung der oben genannten Anforderungen an den baulichen Schallschutz ist im Genehmigungsverfahren nachzuweisen.

Für die Straßenfassaden ist nach der Schallimmissionsprognose des Büros Wölfel von folgenden Außenlärmpegeln für die Festlegung der erforderlichen Luftschalldämmung von Außenbauteilen gegenüber Außenlärm (passiver Schallschutz) entsprechend DIN 4109 auszugehen:

Fassade	tags	nachts	Lärmprognosebereich
Herausstraße	73 dB(A)	65 dB(A)	V
Leipziger Straße, Teilbereich 1	75 dB(A)	66 dB(A)	V
Leipziger Straße, Teilbereich 2	77 dB(A)	68 dB(A)	VI

Es wird empfohlen, die maßgeblichen Außenlärmpegel bei Vorliegen der konkreten Gebäudeplanung abhängig von den Fassaden und geplanten Nutzungen zu konkretisieren.

Die DIN 4109 kann beim Fachbereich 7 (Baufachamt) eingesehen werden.

9. **Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)**
Grundstücksbegrünung

Die nicht überbauten oder als Stellplätze oder Zufahrten genutzten Flächen der Baugrundstücke sind zu begrünen.

Die Begrünung ist, soweit möglich, als zusammenhängende Pflanzflächen an den Grundstücksrändern umzusetzen, bestehende Laubgehölze sind zu integrieren.

II. **Satzung zur Schaffung von Anlagen zum Sammeln oder Verwenden von Niederschlagswasser**

Aufgrund § 37 Abs. 4 Hessisches Wassergesetz (HWG) i. d. F. vom 14.12.2010 (GVBl. I S. 548) i. V. m. § 9 Abs. 4 BauGB wird festgesetzt:

10. **Regenwassersammelanlagen**
 Zur Schonung des natürlichen Wasserhaushaltes sind auf den Grundstücken Zisternen zu errichten. Sie sollen zur Aufnahme von Niederschlagswasser dienen, das auf den Dachflächen anfällt. Das Zisternenwasser soll als Brauchwasser (z. B. für die Grünflächenbewässerung) genutzt werden.

III. **Baurechtliche Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 81 HfBO**
 Aufgrund § 81 Hessische Bauordnung (HfBO) i. d. F. vom 15.01.2011 (GVBl. I S. 46) i. V. m. § 9 Abs. 4 BauGB wird festgesetzt:

11. **Fassadenleiderungen**
 Im Teilbereich 1 sind die straßenseitigen Fassaden in Abschnitte von maximal 20 m Länge durch vertikale Gestaltungselemente zu gliedern. Als vertikale Gestaltungselemente kommen in Frage: Vor- und Rücksprünge in der Gebäudeumrisse, Einhausung, Aufstellung entfernt schützener Daueranfahrtsräume bzw. Daueranfahrtsplätze, Abflührung in die freie Luftströmung, das es zu keinen Gesundheitsgefährdungen oder erheblichen Belästigungen durch Geräusche und Lärm im Bereich schützener Daueranfahrtsräume nach DIN 4109 oder Daueranfahrtsflächen kommt.

- Zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionschutzgesetzes dürfen die bei den feinstaubrelevanten Brennstoffe Holz und Kohle am Plangebiet für die Raumheizung und die Warmwasserbereitung nur eingesetzt werden, wenn die Emissionswerte bei deren Verbrennung in zulässigen Feuerungsanlagen denjenigen von Öl oder Gas gleichzusetzen sind.

12. **Weberanlagen**
 Werbeanlagen sind ausschließlich zum Zwecke der Eigenwerbung der im Geltungsbereich ansässigen Arbeitsstätten zulässig.

- Werbeanlagen über der First sind nicht zulässig.

- Freistehende Werbeanlagen z.B. in Form eines Pylones sind bis zu einer Höhe von 15,00 m über dem Höhenbezugspunkt zulässig; dabei darf die Werbefläche 15,00 m² nicht übersteigen.

- Werbeanlagen in beweglicher, veränderlicher, blinkender oder reflektierender Form sind unzulässig.

IV. **Kennzeichnung (§ 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB)**

13. **Altlasten**
 Zur Feststellung von möglichen Verunreinigungen des Untergrundes wurde der Teilbereich 1 im Hinblick auf die Bundesbodenschutz- und Altlastenverordnung das HWG (Hessisches Wassergesetz) sowie in Hinblick auf das Abfallrecht unter Berücksichtigung der LAGA untersucht (Untersuchung des Betriebsgrundstückes der Stadtwerte Hanau GmbH, Leipziger Straße 15 - 17 in Hinblick auf Verunreinigungen des Untergrundes, aqua geo consult GmbH, Kassel 2009).

Diese Untersuchungen liegen der Stadt Hanau vor und können dort eingesehen werden.

Der Teilbereich 1 des Bebauungsplanes gilt als saniert. Bei Neubaueingriffen sind diese Untersuchungen mit erhöhten Kosten wegen vorhandener Auffüllungen und unter Bodenplatten verbleibenden Restbelastungen zu rechnen.

Die o.g. Gutachten zeigen, dass aufliegungsbedingte Belastungen und Festbelastungen aus der Sanierung vorliegen, die im Rahmen von Baumaßnahmen zu berücksichtigen sind. Die Belastungen konzentrieren sich im Wesentlichen auf PAK.

Vergleicht man die Analyseergebnisse mit den Prüfwerten der BBodSchV für Gewerbe/Industrie, zeigen sich bei Benzol/a-Pyren mehrfach deutliche Überschreitungen (zwischen 174 und 43 mg/kg, 174 mg/kg im Schichtenunterbau, Prüfwert = 12 mg/kg).

Für den Teilbereich 2 liegen keine Hinweise auf Bodenverunreinigungen vor.

Bei allen Maßnahmen, die einen Eingriff in den Boden erfordern, ist auf sensorische Auffälligkeiten zu achten. Werden solche Auffälligkeiten des Untergrundes festgestellt, die auf das Vorhandensein von schädlichen Bodenveränderungen hinweisen, ist umgehend das Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Frankfurt, Dez. IV/DA 41.1 zu informieren.

Bei Baugenehmigungsverfahren, die Altflächen, schädliche Bodenveränderungen und/oder Grundwasserschäden betreffen,