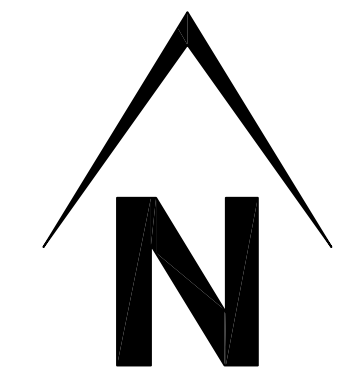
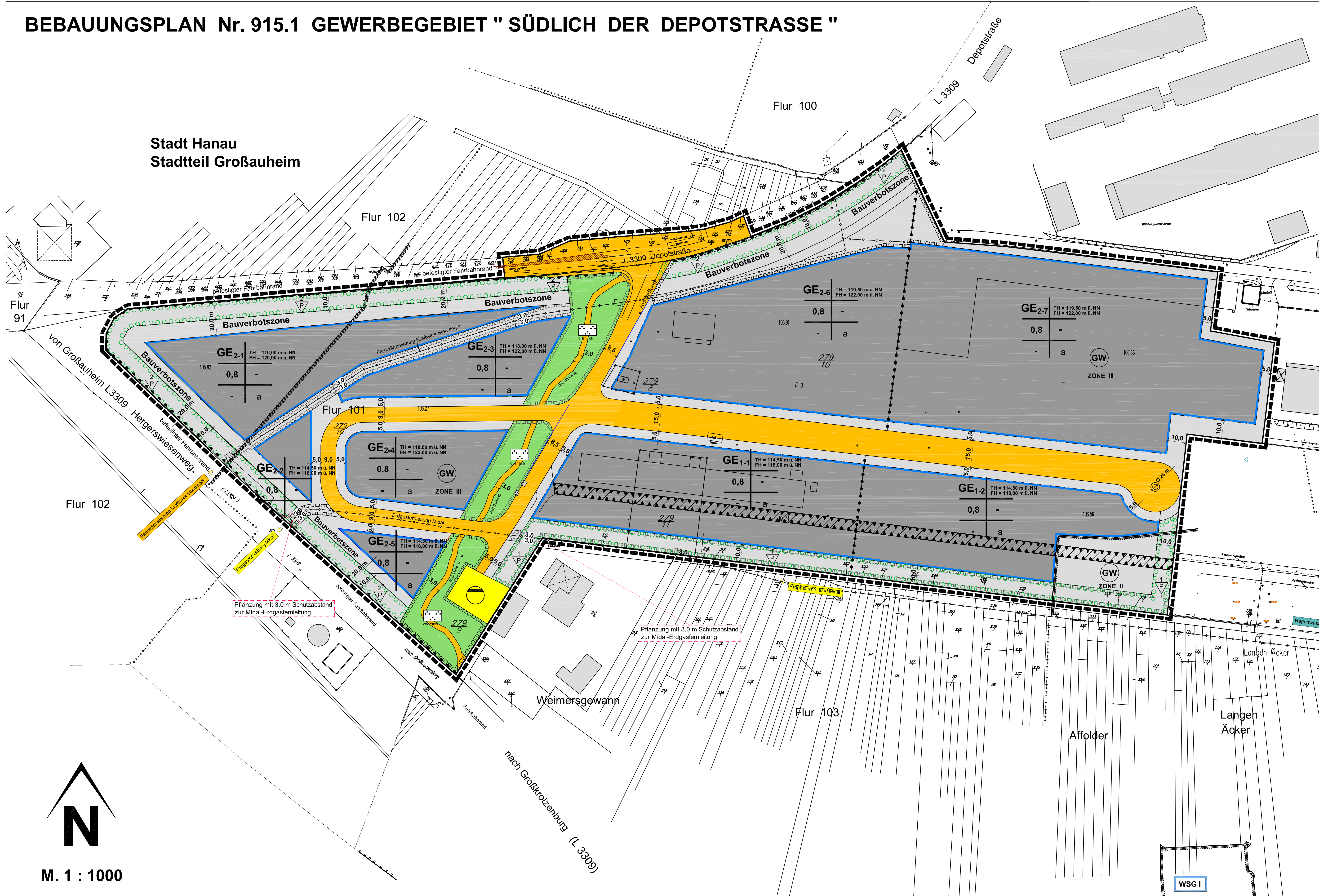


BEBAUUNGSPLAN Nr. 915.1 GEWERBEGEBIET " SÜDLICH DER DEPOTSTRASSE "



M. 1 : 1000

Planzeichen für Bauleitpläne gemäß Planzeichenverordnung PlanV 90

1. Füllschema der Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung	Traufhöhe ü. NN Firsthöhe ü. NN
Grundflächenzahl	Bauweise

2. Art und Maß der baulichen Nutzung § 9 (1) Nr.1 BauGB

GE	Gewerbegebiet § 8 BauNVO
0,8	Grundflächenzahl als Höchstgrenze §§ 17 und 19 BauNVO
THFH	Trauf-/Firsthöhe gemessen ü. NN
3.	Bauweise, Baugrenzen § 9 (1) Nr.2 BauGB
a	abweichende Bauweise § 22 (4) BauNVO
baugrenze § 23 (3) BauNVO	Baugrenze § 23 (3) BauNVO
überbaubare Grundstücksflächen	Überbaubare Grundstücksflächen
nicht überbaubare Grundstücksflächen	Nicht überbaubare Grundstücksflächen

4. Straßenverkehrsflächen § 9 (1) Nr.11 BauGB

straßenverkehrsfläche	Straßenverkehrsfläche
straßenbegrenzungslinie	Straßenbegrenzungslinie
bereich ohne Ein- und Ausfahrt	Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

5. Grünflächen, Grünanlage § 9 (1) Nr.15 BauGB

grünfläche, öffentlich	Grünfläche, öffentlich
grünanlage	Grünanlage

6. Flächen für Versorgungsanlagen § 9 (1) Nr.12 BauGB

flächen für versorgungsanlagen	flächen für versorgungsanlagen
zweckbestimmung: abwasser	traufhöhe ü. NN firsthöhe ü. NN

7. Flächen für die Wasserwirtschaft § 9 (1) Nr. 16 BauGB

schutzgebiet für grund- und quellwassergewinnung	schutzgebiet für grund- und quellwassergewinnung
schutzgebiet zone II + III	schutzgebiet zone II + III

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

umgrenzung von flächen zum anpflanzen von bäumen und sträuchern und sonstige bepflanzung § 9 (1) Nr. 25a BauGB	umgrenzung von flächen zum anpflanzen von bäumen und sträuchern und sonstige bepflanzung § 9 (1) Nr. 25a BauGB
bestimmung der pflanzdichte und weiteren zulässigen maßnahmen innerhalb der v. g. umgrenzung	bestimmung der pflanzdichte und weiteren zulässigen maßnahmen innerhalb der v. g. umgrenzung

9. Sonstige Festsetzungen / nachrichtliche Übernahmen

grenze des räumlichen geltungsbereiches des bebauungsplanes § 9 (7) BauGB	grenze des räumlichen geltungsbereiches des bebauungsplanes § 9 (7) BauGB
mit geh-, fahr- und leitungsrecht zu belastende flächen § 9 (1) Nr.21 BauGB zu Gunsten der Ver- und Entsorgungsträger	mit geh-, fahr- und leitungsrecht zu belastende flächen § 9 (1) Nr.21 BauGB zu Gunsten der Ver- und Entsorgungsträger

10. Sonstige Planzeichen

vorhandene Flurstücksgrenzen	vorhandene Flurstücksgrenzen
geplante Flurstücksgrenzen (nicht rechtsverbindlich)	geplante Flurstücksgrenzen (nicht rechtsverbindlich)
maßlinie / maßzahl	maßlinie / maßzahl
abgrenzung von Bauflächen mit unterschiedlichen Festsetzungen gem. Ziffer 1.10	abgrenzung von Bauflächen mit unterschiedlichen Festsetzungen gem. Ziffer 1.10
umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen i. S. des Bundes-Immissionsschutzgesetzes § 9 Abs.1 Nr.24 und Abs. 5 + 6 BauGB	umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen i. S. des Bundes-Immissionsschutzgesetzes § 9 Abs.1 Nr.24 und Abs. 5 + 6 BauGB
basaltfaltertragsschicht, siehe Kapitel 5.7 der Planbegründung	basaltfaltertragsschicht, siehe Kapitel 5.7 der Planbegründung

1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN § 9 (1) BauGB i.V. mit § 1 (5) und (9) BauNVO

1.1 Art der baulichen Nutzung

Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist als besondere Art der baulichen Nutzung das Gewerbegebiet (GE) gemäß § 8 BauNVO festgesetzt. Nicht zulässig sind:

- Betriebe des Lebensmittel-Einzelhandels
- Eigenständige Lagerplätze

1.1.2 Einschränkung von baulichen Anlagen im Wasserschutzgebiet

Im Bereich des Wasserschutzgebietes Zone II sind Tankstellen und Gewerbebetriebe mit Anfall von Abwasser jeglicher Art oder sonstigen schädlichen Stoffen unzulässig. Desweiteren sind bauliche Anlagen im Sinne des § 2 HBO unzulässig.

1.2 WOHNUNGEN IM GEWERBEGEBIET § 8 (3) Nr.1 BauNVO

1.2.1 GE 1

In den Gewerbegebieten mit der Kennzeichnung GE 1 ist eine Wohnung für Aufsichts- und Betriebspersonal sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter zulässig sofern:

- a) diese den Gewerbebetrieben zugeordnet und ihnen gegenüber Grundfläche und Baumasse deutlich untergeordnet ist
- b) eine öffentlich-rechtliche Sicherung und Bindung an den Betrieb gegeben ist
- c) die Bruttogeschossfläche (BGF) der Wohnung max. 25 % der gewerblichen BGF nicht übersteigt.

Pro Grundstück ist max. 1 Wohnung zulässig.

1.2.2 GE 2

In den Gewerbegebieten mit der Kennzeichnung GE 2 kann ausnahmsweise eine Wohnung für Aufsichts- und Betriebspersonal sowie Betriebsinhaber und Betriebsleiter zugelassen werden, wenn deren kurzfristige Verfügbarkeit für die betriebliche Sicherheit erforderlich ist. Weiterhin gelten die Bedingungen unter Nr. 1.2.1 a) - c) entsprechend.

Pro Grundstück ist max. 1 Wohnung zulässig.

1.3 Bauweise § 9 (1) Nr.2 BauGB

Gemäß § 23 (5) BauNVO sind Nebenanlagen i.S. des § 14 BauNVO sowie Garagen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Als Bauweise ist die abweichende Bauweise festgesetzt, in der bauliche Anlagen bis zu 65 m zulässig sind.

1.4 Höhe baulicher Anlagen § 9 (2) BauGB i.V. mit § 16 (2) Nr. 4 BauNVO

Die Traufhöhe und Firsthöhe ist straßenseitig mit der eingeschriebenen maximalen Traufhöhe ü.N.N. und der maximalen Firsthöhe ü.N.N. festgesetzt.

1.5 Zusätzliche öffentliche Verkehrsflächen in den Gewerbegebieten

In den Gewerbegebieten sind im Rahmen der Grundstücksanfallung weitere öffentliche Verkehrsflächen zulässig.

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

1.6.1 Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen § 9 (1) Nr. 25a BauGB

Bei Bepflanzungen sind die Schutzabstände und Wurzelungstiefen zu den Ver- und Entsorgungstrassen einzuhalten.

Die mit ausgewiesenen Flächen sind flächig zu bepflanzen. Dabei sind auf 100 m² angefangener Pflanzfläche mindestens 50 Sträucher gemäß Artenliste zu pflanzen und zu pflegen. Das entspricht 1 Pflanze pro 2 m² Pflanzfläche.

Die mit ausgewiesenen Flächen sind mit Ausnahme einer neu zu schaffenden Grabenmulde flächig zu bepflanzen. Dabei sind auf 100 m² angefangener Pflanzfläche mindestens 1 Baum und 33 Sträucher gemäß Artenliste zu pflanzen und zu pflegen. Das entspricht 1 Pflanze pro 3 m² Pflanzfläche. Die vorhandenen Leihungen und deren Schutzbereich sind von Befahren und Gehwegen freizuhalten. In die Grünflächen sind Versickerungsflächen zu integrieren.

1.6.2 Artenliste

Bei der Gestaltung und Bepflanzung der Flächen sind vorwiegend einheimische und standortgerechte Laubgehölze zu verwenden.

z.B. Bäume, Pflanzgröße: STU 16/18	z.B. Sträucher, Pflanzgröße: 80/100
Acer campestre	Cornus sanguinea
Acer pseudoplatanus	Corylus avellana
Betula pendula	Crataegus monogyna
"Cornus totulus Fastigiata"	Eunymus europ.
Carpinus betulus	Ligustrum vulgare
Cedrus libani	Lonicera xylosteum
Sorbus aucuparia	Sambucus nigra
"Tilia pallida"	Schwarz Holunder
"Quercus robur Fastigiata"	Kornelkirsche
"Quercus robur"	

* Geeignete Straßenbäume

1.6.3 Grünflächenanteil auf den Grundstücken § 9 (1) Nr. 25a BauGB

20 % der Grundstücksfläche ist zu begrünen und gärtnerisch zu gestalten. Hierbei sind vorwiegend Gehölze der unter Ziffer 1.6.2 genannten Artenliste zu verwenden.

1.7 Flächen für Maßnahmen zum Ausgleich § 9 (1a) BauGB

Der Ausgleich erfolgt durch Ökoprojekte (vergl. Landschaftsplan).

1.8 Öffentliche Grünflächen, Grünanlage § 9 (1) Nr. 15 BauGB

Innerhalb der öffentlichen Grünflächen sind die Leitungsstrassen von Entwässerung und Gehwegen freizuhalten.

1.9 Führungen von Versorgungsanlagen und Leitungen § 9 (1) Nr. 13 BauGB

Alle Versorgungsleitungen (wie z.B. Telekommunikationsleitungen + Elektroleitungen unter 20 kV) sind unterirdisch zu verlegen.

1.10 Umgrenzung von Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes § 9 (1) Nr. 24 BauGB

Die Teilflächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind nach § 1 Abs. 4 der BauNVO nach der maximal zulässigen Schallemissionsleistung (SEL) für die Nachtzeit (22.00 bis 6.00 Uhr) werden die in der Tabelle angegebenen ausbreitungswirksamen flächenbezogenen schallleistungspegel Lw in dB(A) pro m² festgesetzt, die von den Betreibern nicht überschritten werden dürfen. Die Einhaltung dieser Nachweise ist nachzuweisen.

Zulässige Geräuschemission nachts durch Gewerbelärm,

Teilflächen Nr.	Lw ¹ nachts in dB(A)/m²
Teilfläche GE1-1	52
Teilfläche GE1-2	59
Teilflächen GE2-1 bis GE2-5	54
Teilfläche GE2-6	56
Teilfläche GE2-7	59

Der zulässige ausbreitungswirksame Gesamtschallleistungspegel Lw eines Betriebes mit der Flächen-größe Si im Plangebiet in m², errechnet sich aus dem flächenbezogenen schallleistungspegel Lw¹ wie folgt:

$$Lw = Lw^1 + 10 \lg (Si / So)$$

wobei Si den überbaubaren Anteil der Betriebsflächen in m² und So die Bezugsflächen von 1 m² darstellt. Unter einem ausbreitungswirksamen schallleistungspegel ist in diesem Sinne zu verstehen, dass bei der Ausbreitungsrechnung nach DIN ISO 9613 Teil 2, nur die Entfernung, der Korrekturfaktor für Meteorologie Co = 2 dB und die Bodenabsorption nach Gleichung 10 der DIN ISO 9613 Teil 2, eine Einmischhöhe von 1m und eine Aufpunkthöhe von 5,6 m über dem Boden berücksichtigt werden. Die Berechnungen werden ohne die Abschirmung durch Gebäude auf ebener Fläche bei einer Mittenfrequenz von 500 Hz durchgeführt. Bei der Berechnung der ausbreitungswirksamen schallleistungspegel eines Betriebes ist von der tatsächlichen flächen-größe des Betriebes, jedoch von einer Mindestflächen-größe Si = 2.500 m² auszugehen.

2. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN § 9 (4) BauGB i. V. 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. Werbeanlagen mit wechselndem oder bewegtem Licht sind unzulässig.

2.2 Überbaubare Grundstücksflächen im Bereich der Bauverbotszone gem. § 23 Straßengesetz Hessen (StrG)

Die Grundstücksflächen im Bereich der Bauverbotszone sind als Grünflächen gärtnerisch zu gestalten.

2.3 Einfriedungen

Straßenseitige Einfriedungen sind als transparente Zäune aus Metall oder Holz bis zu einer max. Höhe von 1,80 m zulässig. Alle Einfriedungen sind ohne Abstände dem Straßenprofil anzupassen. Sollten aus wertschutzrechtlichen Gründen höhere Einfriedungen erforderlich werden, werden diese ausnahmsweise zugelassen.

2.4 Gestaltung der Verkehrsflächen

Innerhalb der Straßenverkehrsfläche ist ein 2,00 m breiter Parkstreifen anzulegen, der im Abstand von ca. 20 m mit großkronigen Bäumen (Artenspektrum siehe Ziffer 1.6.2) zu bepflanzen ist.

2.5 Rückhaltung von Niederschlagswasser § 9 (4) in Verbindung mit § 81 HBO

Das anfallende Niederschlagswasser der Dachflächen einschließlich der Einschnitte und Dachaufbauten ist über ein getrenntes Leitungssystem in Zisternen zu sammeln und auf dem jeweiligen Grundstück zu verwenden. Das Fassungsvermögen der Zisternen richtet sich nach Betriebsart, der Betriebsgröße sowie dem integrierten Brauchwasser im gewerblichen Produktionsprozess. Das überschüssige Wasser ist dem Kanal zuzuführen. Die Größe der Zisternen muss pro Grundstück mindestens 10 m³ betragen.

3. HINWEISE

3.1 Denkmalschutz

Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, so ist dieses dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Alt. Archäologische Denkmalschutzbehörde, der Unteren Denkmalschutzbehörde bei der Stadt Hanau unverzüglich anzuzeigen. Mindestens 2 Wochen vor Baubeginn ist die Untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen.

3.2 Abfallwirtschaft

Wenden im Rahmen von Baumaßnahmen, insbesondere bei Ausschachtungsarbeiten Bodenkontaminationen und sonstige Beeinträchtigungen festgestellt, von denen eine Gefährdung für Mensch und Umwelt ausgeht, ist umgehend das Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Staat, Umweltamt Frankfurt und das Bauaufsichts- und Umweltamt der Stadt Hanau zu benachrichtigen. Die weitere Vorgehensweise ist dann abzustimmen.

Aufgrund der auf dem Gelände flächig vorhandenen Auffüllung ist davon auszugehen, dass bei den zukünftigen Baumaßnahmen Erdaustrub mit Belastungen bis zum Zuordnungswert Z2, punktuell möglicherweise auch höher, nach den LAGA-Anforderungen anfallen wird, sodass Mehrkosten bei der Entsorgung / Verwertung des Bodens entstehen können. Auf die Kapitel Begründung, Einführung, Entsorgung sowie Hinweise zur Nachverfolgung im Merkblatt "Entsorgung von Bauabfällen" vom 26.11.2002 der Regierungspräsidien Darmstadt, Gießen, Kassel wird hiermit ausdrücklich hingewiesen.

Außerhalb der sanierten Flächen liegen im Geltungsbereich flächendeckend künstliche Auffüllungen unterschiedlicher Mächtigkeit und Schadstoffbelastung vor. Diese Schadstoffbelastungen sowie der geplanten Nutzung nicht entgegen, stellen aber besondere Anforderungen an die Bauausführung.

Bei zukünftigen Baugenehmigungsverfahren werden seitens des Bauaufsichts- und Umweltamtes folgende Auflagen erteilt:

Vorbereitung für Bauvorhaben innerhalb der nach § 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 5-6 BauGB gekennzeichneten Fläche ist die abgeschlossene Sanierung dieser Bereiche.

Weiterhin:

- Begleitung aller Erdbauarbeiten durch einen umwelttechnischen Fachgutachter
- Deklarationsanalysen für die Einstufung des Ausbaus zur Verwertung
- Dokumentation der Erdbauarbeiten durch den Gutachter.

3.3 Wasserschutzgebiet

Das Planungsbereich liegt vollständig in der Zone II + III der Wassergewinnungsanlage von Großauheim. Auf die geltenden Verbote der Festsetzungsverordnung wird hingewiesen.

3.4 Umwelt- und Naturschutz

Die Nutzung des Regenwassers als Brauchwasser wird empfohlen. Zur Sicherstellung der hygienischen und sicherheitstechnischen Belange bei der Verwertung von Niederschlagswasser aus Zisternen (z.B. Toiletenspülung, Gartenbewässerung, Waschmaschinenbeleb) sind die Anlagen nach den einschlägigen technischen Regeln (DIN 1988 etc.) auszuführen und zu betreiben. Anforderungen für Bau und Betrieb der Anlagen sind in einem Erlass der Hess. Ministeriums für Umwelt, Energie, Jugend, Familie und Gesundheit vom 4.2.1999 III 7-39c 02.37-11 (Satzz. 10/1999 S. 709) enthalten.

Sonnenkollektoren sind erwünscht.

Flachdachgaragen und flachgeneigte Dächer von Gewerbebauten sollten aus ökologischen Gründen als dauerhaft begrünte Dächer ausgeführt werden. Weitere Informationen sind beim Städtischen Umweltamt zu erhalten.

3.5 Es wird empfohlen die vorhandene Fernwärmeleitung für die Versorgung der gewerblichen Bauten zu nutzen.

RECHTSGRUNDLAGEN

1. Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141, 1998 I S. 137), zuletzt geändert durch Artikel 12 des Gesetzes vom 23.07.2002 (BGBl. I S. 2850)
2. §§ 1 bis 23 der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO) vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert am 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)
3. §§ 1 bis 3 der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanZV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 56)
4. Hessische Bauordnung (HBO) vom 18.06.2002 (GVBl. I S. 274)
5. Hessische Gemeindeordnung (HGO) vom 25.02.1952 (GVBl. I S. 11) in der Fassung vom 01.04.1993 (GVBl. I S. 170), zuletzt geändert durch Artikel 23 des Gesetzes vom 20.06.2002 (GVBl. S. 342)

VERFAHRENSVERMERKE

KATASTERVERMERK
Die Darstellungen der Grenzen und die Bezeichnungen der Flurstücke stimmen mit dem Nachweis des Liegenschaftskatasters mit Stand vom 07.10.2002 überein.

Hanau, den Gutberlet
Vermessungsdirektor

1. AUFSTELLUNGSBESCHLUSS
Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Hanau hat am 15.04.1991 + 29.03.2004 gem. § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung dieses Bebauungsplanes beschlossen. Die Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte am 29.05.2004. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB erfolgte vom 07.06.2004 bis 23.06.2004.

2. OFFENLEGUNGSBESCHLUSS
Am 11.10.2004 wurde dieser Bebauungsplan von der Stadtverordnetenversammlung gebilligt und seine Offenlegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Die Offenlegung des Bebauungsplanentwurfes einschließlich Begründung erfolgte in der Zeit vom 13.12.2004 bis 28.01.2005. Ort und Dauer der Auslegung wurden am 27.11.2004 ortsüblich bekanntgemacht mit dem Hinweis, daß Ausführungen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können.

3. SATZUNGSBESCHLUSS
Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Hanau hat am 23.05.2005 den Bebauungsplan gem. § 5 der Gemeindeordnung und gem. § 10 BauGB als SATZUNG beschlossen.

Hanau, den 05.08.2005 Weicker
Baudirektor

GENEHMIGUNGSVERMERK DES REGIERUNGSPRÄSIDIUMS:
entfällt gem. § 10 (2) BauGB

Darmstadt, den AM: 05.08.2005
AUSGEFERTIGT Müller
Baudirektor

DER BEBAUUNGSPLAN WURDE ORTSÜBLICH BEKANNTMACHT AM: 20.07.2006

DER BEBAUUNGSPLAN WURDE DAMIT RECHTSKRÄFTIG AM: 20.07.2006

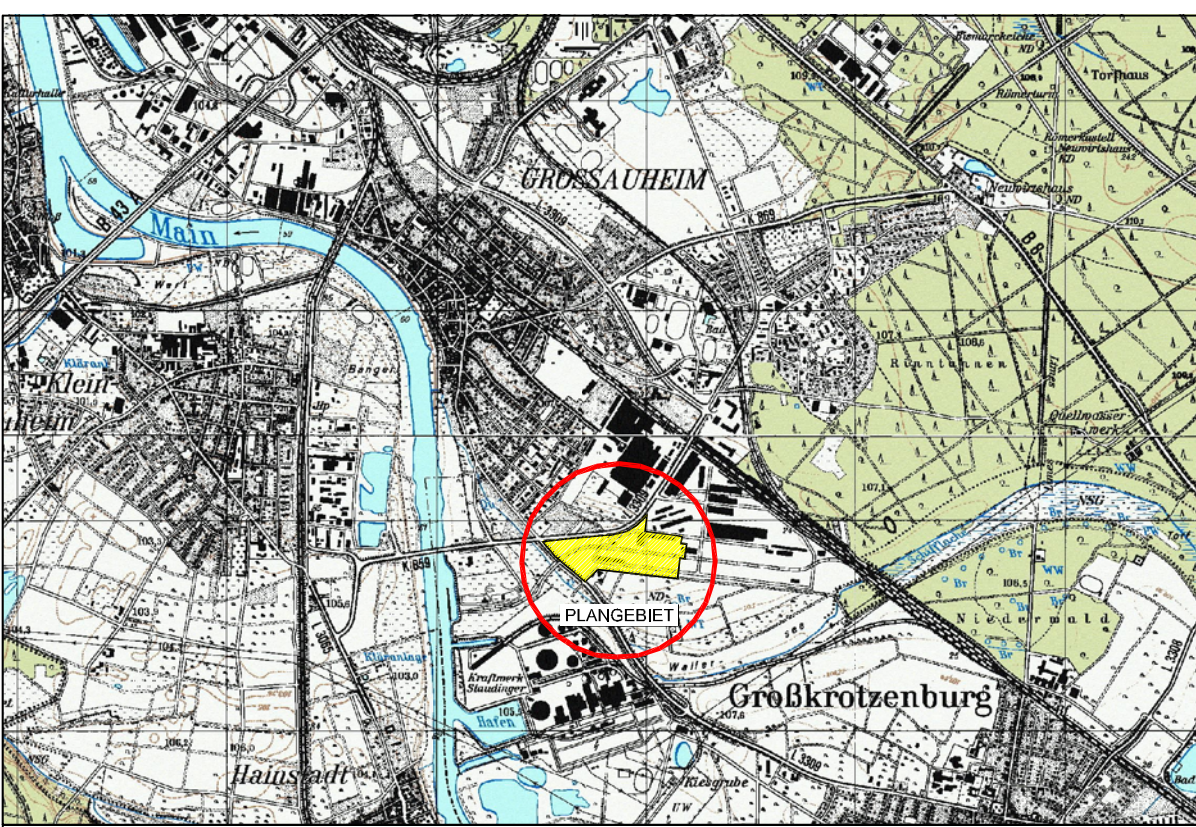
Dieser Bebauungsplan wurde im Auftrag der Stadt Hanau durch die Planungsgruppe Zimmer + Egel für erarbeitet.

Hanau - Wolfgang, den 12.07.2005 Weicker
Baudirektor

BEBAUUNGSPLAN Nr. 915.1 GEWERBEGEBIET " SÜDLICH DER DEPOTSTRASSE " STADT HANAU ST GROSSAUHEIM

**PLANUNGSGRUPPE
ZIMMER + EGEL**
ARCHITECTURBÜRO FÜR STRUKTUR UND LANDSCHAFTSPLANUNG
TECHNOLOGIEZENTRUM
RODENBACHER CHAUSSEE 6
63467 HANAU - WOLFGANG
PHONE: 0181 58 21 78-79 FAX: 0181 51 58 21 75
e-Mail: Planungsgruppe-ZEG@online.de
www.Planungsgruppe-ZEG.de

PROJEKT-NR.	VERFAHRENSSTAND	BEARBEITET	EGEL / ZIMMER
02056-00	SATZUNG	GEZEICHNET	SINGER
		GEPRÜFT	EGEL / ZIMMER
		FERTIGGESTELLT	28.04.2005



ÜBERSICHTSKARTE