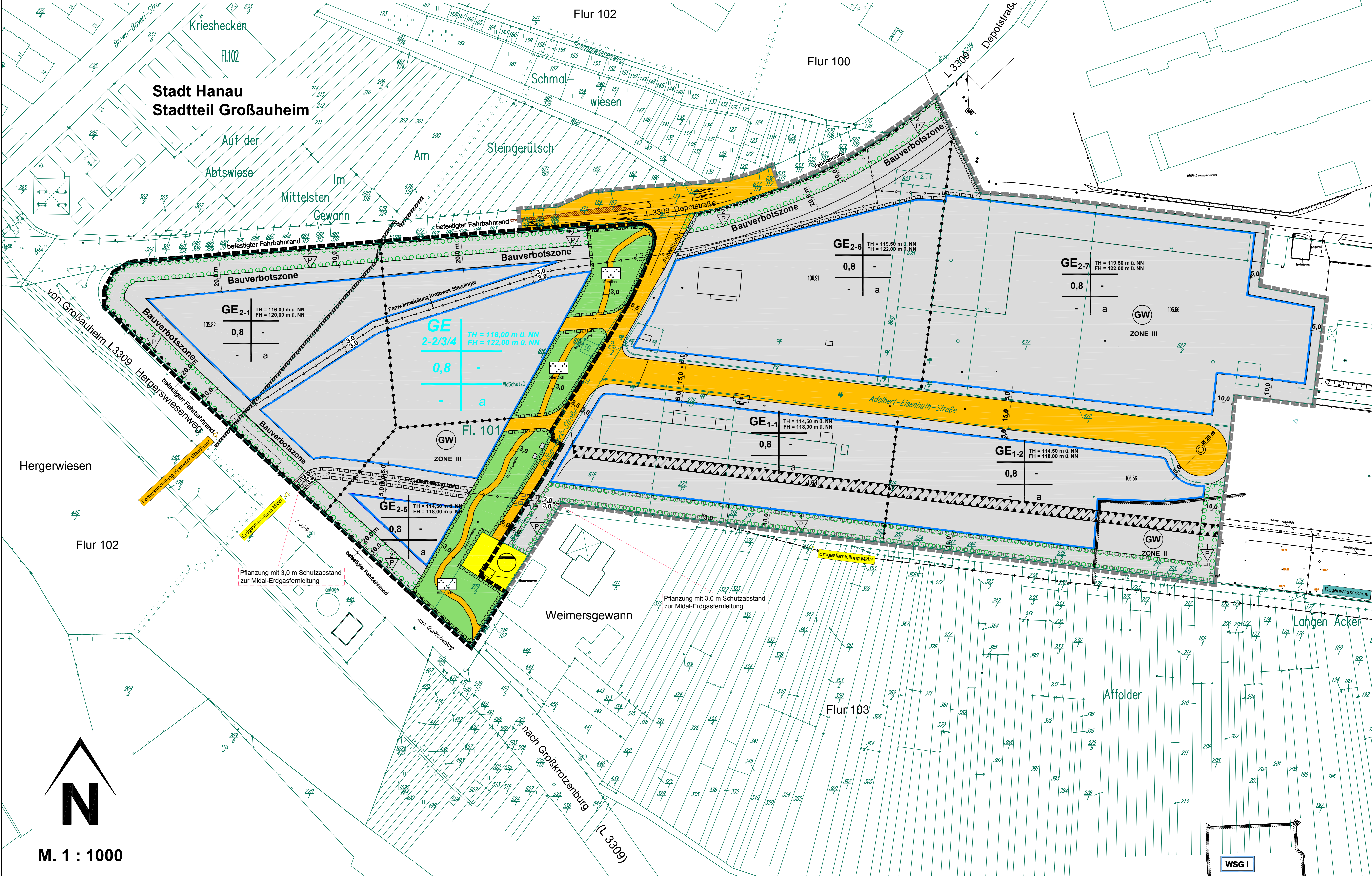


Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 14 "1. Änderung Gewerbegebiet "Südlich der Depotstraße" gemäß § 12 und 13a BauGB



Planzeichen für Bauleitpläne gemäß Planzeichenverordnung PlanZV 90	
1. Füllschema der Nutzungsschablone	
Art der baulichen Nutzung	Traufhöhe u. NN Firsthöhe u. NN
Grundflächenzahl	Bauweise
2. Art und Maß der baulichen Nutzung § 9 (1) Nr. 2 BauGB	
GE	Gewerbegebiet § 8 BauNVO
0,8	Grundflächenzahl als Höchstgrenze §§ 17 und 19 BauNVO
THFH	Trauf-/Firsthöhe gemessen u. NN
3. Bauweise, Baugrenzen § 9 (1) Nr. 2 BauGB	
a	abweichende Bauweise § 22 (4) BauNVO
a	Baugrenze § 23 (3) BauNVO
	Überbaubare Grundstücksflächen
	Nicht überbaubare Grundstücksflächen
4. Straßenverkehrsflächen § 9 (1) Nr. 11 BauGB	
	Straßenverkehrsfläche
	Straßenbegrenzungslinie
	Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
	Maßlinie / Maßzahl
5. Grünflächen, Grünanlage § 9 (1) Nr. 15 BauGB	
	Grünfläche, öffentlich
	Zweckbestimmung Grünanlage
6. Flächen für Versorgungsanlagen § 9 (1) Nr. 12 BauGB	
	Flächen für Versorgungsanlagen
	Zweckbestimmung Abwasser
7. Flächen für die Wasserwirtschaft § 9 (1) Nr. 16 BauGB	
	Schutzgebiet für Grund- und Quellwassergewinnung Wasserschutzgebiet 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 Begrünung § 9 (1) Nr. 25a BauGB
	Bestimmung der Pflanzdichte und weiteren zulässigen Maßnahmen innerhalb der v. g. Umgrenzung
9. Sonstige Festsetzungen / nachrichtliche Übernahmen	
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Rechtsplanes
10. Sonstige Planzeichen	
	vorhandene Flurstücksgrenzen
	geplante Flurstücksgrenzen (nicht rechtsverbindlich)
	Maßlinie / Maßzahl
11. Abgrenzung des Änderungsbereiches zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 14 gem. § 12 und § 13a BauGB	
	mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Flächen § 9 (1) Nr. 21 BauGB zu Gunsten der Ver- und Entsorgungsträger
12. Sonstige Planzeichen	
	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
	Baumgrenz
	Basisaltersdatierungsschicht, 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 im GE 2-1/2-5/2-6/2-7/1-1/1-2	
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.	
1.3 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 Bereitschaftspersonen 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 Bereitschaftspersonen 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 (3) 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 und § 16 (2) Nr. 4 BauNVO	
Die Traufhöhe und Firsthöhe ist straßenseitig mit der eingeschriebenen maximalen Traufhöhe u. NN, und der maximalen Firsthöhe u. NN festgesetzt.	
1.5 Zusätzliche öffentliche Verkehrsflächen in den Gewerbegebieten	
In den Gewerbegebieten sind im Rahmen der Grundstücksaufteilung weitere öffentliche Verkehrsflächen zulässig.	
1.6 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft; Pflanzgebiet, Pflanzbindung § 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 von der Ver- und Entsorgungstrassen einzuhalten.	
1. Die mit ∇ ausgewiesenen Flächen sind flächig zu bepflanzen. Dabei sind auf 100 m ² angelegener Pflanzfläche mindestens 50 Sträucher gemäß Artenliste zu pflanzen und zu pflegen. Das entspricht 1 Pflanze pro 2 m ² Pflanzfläche. In die Grünflächen sind Versickerungsflächen zu integrieren.	
2. Die mit ∇ ausgewiesenen Flächen sind mit Ausnahme einer nur zu schaffenden Grabenmulde flächig zu bepflanzen. Dabei sind auf 100 m ² angelegener Pflanzfläche mindestens 1 Baum und 33 Sträucher gemäß Artenliste zu pflanzen und zu pflegen. Das entspricht 1 Pflanze pro 3 m ² Pflanzfläche. Die vorhandenen Leitungen und deren Schutzbereich sind zu tiefverlaufenden Gehölzen 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	
Acer campestre Acer pseudoplatanus Betula pendula "Carpinus betulus 'Fastigata'" Carpinus betulus Sorbus aucuparia "Tilia pallida" "Quercus robur 'Fastigata'" "Quercus robur"	
Feldahorn Bergahorn Sandbirke Säulenhartrieb Hainbuche Eberesche Kaiserlinde Säuleneiche Stieleiche	
z. B. Sträucher, Pflanzgröße: 80/100	
Cornus sanguinea Corylus avellana Crataegus monogyna Eunymus europ. Ligustrum vulgare Lonicera xylosteum Santibous nigra Cornus mas	
Hartnagel Hasel Weißdorn Pfaffenhütchen Liguster Heckenkirsche Schweizer Holunder Kornelkirsche	
* 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 Ökopunkte (vergl. Landschaftsplan).	
1.8. Öffentliche Grünflächen, Grünanlage § 9 (1) Nr. 15 BauGB	
Innerhalb der öffentlichen Grünflächen sind die Leitungstrassen von tiefverlaufenden Gehölzen 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 Schallemission gegliedert. Für die Nachtzeit (22.00 bis 6.00 Uhr) werden die in der Tabelle angegebenen ausbreitungswirksamen flächenbezogenen Schallleistungspegel L_w in dB(A) pro m ² festgesetzt, die von den Betreibern nicht überschritten werden dürfen. Die Einhaltung dieser Nachtwerte ist nachzuweisen.	
Zulässige Geräuschemission nachts durch Gewerbelärm.	
Teilflächen Nr.	L_w nachts in dB(A)/m ²
Teilfläche GE-1.1	52
Teilfläche GE-1.2	59
Teilflächen GE-2.1 bis GE-2.5	54
Teilfläche GE-2.6	56
Teilfläche GE-2.7	59
Der zulässige ausbreitungswirksame Gesamtschallleistungspegel L_w eines Betriebes mit der Flächen-größe S_i im Plangebiet in m ² , errechnet sich aus dem flächenbezogenen Schallleistungspegel L_w wie folgt:	
$L_w = L_w + 10 \lg (S_i / S_0)$	
wobei S_i den überbaubaren Anteil der Betriebsflächen in m ² und S_0 die Bezugsflächen von 1 m ² 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 $C_o = +2$ dB und die Bodendämpfung nach Gleichung 10 der DIN-ISO 9613 Teil 2, eine Ermesseshöhe von 1 m und eine Aufpunkthöhe von 5,6 m über dem Boden berücksichtigt werden. Die Berechnungen werden ohne die Abschattung durch Gebäude auf einer Fläche bei einer Mittenfrequenz von 500 Hz durchgeführt. Bei der Berechnung der ausbreitungswirksamen Schallleistung eines Betriebes ist von der tatsächlichen Flächengröße des Betriebes, jedoch von einer Mindestflächengröße $S_i \geq 2.500$ m ² 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 Einfriedigungen	
Straßenansatz Einfriedigungen sind als transparente Zäune aus Metall oder Holz bis zu einer max. Höhe von 1,80 m zulässig. Alle Einfriedigungen sind ohne Abstöße dem Straßenprofil anzupassen. Sollen aus werkschutztechnischen Gründen höhere Einfriedigungen erforderlich werden, werden diese ausnahmsweise zugelassen.	
2.4 Gestaltung der Verkehrsflächen	
Die 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 aus dem jeweiligen Grundstück zu verwerfen. Das Fassungsvermögen der Zisternen richtet sich nach Betriebsart, der Betriebsgröße sowie dem integrierten Brauchwasser im gewerblichen Produktionsprozess. Die Größe der Zisterne muß pro Grundstück mindestens 10 m ³ betragen.	
3. HINWEISE	
3.1 Denkmalschutz	
Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, so ist dieses dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Abt. Archäologische Denkmäler, der Unteren Denkmalschutzbehörde bei der Stadt Hanau unverzüglich anzuzeigen. Mindestens 2 Wochen vor Baubeginn ist die Untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen.	
3.2 Abfallwirtschaft	
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 Arbeitsschutz und Umweltschutz Frankfurt und das Bauaufsichts- und Umweltamt der Stadt Hanau zu benachrichtigen. Die weitere Vorgehensweise ist dem abzustimmen.	
Aufgrund der auf dem Gelände flächig vorhandenen Auffüllung ist davon auszugehen, dass bei den zukünftigen Baumaßnahmen Erdbebau mit Belastungen bis zum Zustandswert 22, punktuell möglicherweise auch höher, nach den LAGA-Anforderungen anfallen wird, sodass Mehrkosten bei der Entsorgung / Verwertung des Bodens entstehen können. Auf die Kapitel Bepflanzung, Entsorgung sowie Hinweise zur Nachwachstumsförderung im Merkblatt "Entsorgung von Bauabfall" vom 04.04.2006 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 stehen der geplanten Nutzung nicht entgegen, stellen aber besondere Anforderungen an die Bauausführung.	
Bei zukünftigen Baugenehmigungsverfahren werden seitens des Bauaufsichts- und Umweltamtes folgende Auflagen erteilt:	
Vorbedingung für Bauvorhaben innerhalb der nach § 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 5-6 BauGB gekennzeichneten Fläche ist die abgeschlossene Sanierung dieser Bereiche.	
Weiterhin:	
- Erdarbeiten im Rahmen der zukünftigen Neubebauung sind durch geotechnischer Aufsicht und Überwachung durchzuführen.	
- Werden dabei organoanorganische, d. h. visuell durch Inaugenscheinnahme und durch Prüfung von etwaigen auffälligen Gerüchen schädlicher Bodenveränderungen festgestellt, ist gemäß § 4 Abs. 1 HAIBodSchG die zuständige Bodenschutzbehörde, Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Frankfurt, Dezernat 41.1, unverzüglich zu informieren. Sonstige Bodenverunreinigungen im Sinne des § 2 Abs. 3 Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) sind Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen, die geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für den Einzelnen oder der Allgemeinheit herbeizuführen. Maßnahmen, die die Feststellung des Sachverhaltes oder der Sanierung behindern können, sind § 4 Abs. 2 HAIBodSchG bis zur Freigabe durch die Bodenschutzbehörde zu unterlassen.	
- Die Ergebnisse der Überwachung sind in einem Kurbericht zu dokumentieren.	
3.3 Wasserschutzgebiet	
Das Plangebiet liegt vollständig in der Zone II + III der Wassergewinnungsanlage von Großauheim. Auf die geltende Verordnungen 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, Waschmaschinenbetrieb) sind die Anlagen nach den einschlägigen technischen Regeln (DIN 1989 etc.) auszuführen und zu betreiben. Anforderungen für Bau und Betrieb der Anlagen sind in einem Erfaß der Hess. Ministeriums für Umwelt, Energie, Jugend, Familie und Gesundheit vom 4.2.1999 III-7/99-02.37.11 (StAnz. 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.	
Es wird empfohlen die vorhandene Fernwärmeleitung für die Versorgung der gewerblichen Bauten zu nutzen.	

Rechtsgrundlagen	
1. Baugesetzbuch (BauGB) in der Neufassung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316)	
2. §§ 1 bis 23 der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO) vom 23.01.1990, BGBl. I S. 132, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)	
3. §§ 1 bis 3 der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Plinhalts (Planzeichnungsverordnung 1990 - PlanZV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58)	
4. Hessische Bauordnung (HBO) vom 18.06.2002, (GVBl. I S. 274), zuletzt geändert durch Gesetz vom 28.09.2005 (GVBl. I S. 662)	
5. Hessische Gemeindeordnung (HGO) vom 25.02.1952 (GVBl. I S. 11) in der Fassung vom 01.04.2005 (GVBl. 2005 I S. 142), zuletzt geändert durch Gesetz vom 17.10.2005 (GVBl. I S. 674, 686)	
Verfahrensvermerke	
Katastervermerk Die Darstellungen der Grenzen und die Bezeichnungen der Flurstücke stimmen mit dem Nachweis des Liegenschaftskatasters mit Stand vom 06.06.2006 überein.	
Hanau, den 06.06.2008	gez. Gutberlet Vermessungsdirektor
1. Aufstellungsbeschluss Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Hanau hat am 05.11.2007 gem. § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 14 gemäß § 12 und 13a BauGB, 1. Änderung Gewerbegebiet Südlich der Depotstraße, beschlossen. Die Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte am 16.11.2007.	
2. Auslegung Die Auslegung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 14 einschließlich Begründung erfolgte in der Zeit vom 26.11.2007 bis einschließlich 11.01.2008.	
Ort und Dauer der Auslegung wurden am 16.11.2007 ortsüblich bekannt gemacht mit dem Hinweis, dass Änderungen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können.	
3. Satzungsbeschluss Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Hanau hat am 19.05.2008 den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 14 gem. § 5 der Gemeindeordnung und gem. § 10 BauGB als SATZUNG beschlossen.	
Hanau, den 06.06.2008	gez. Weicker Baudirektor
Die ordnungsgemäße Durchführung der oben genannten Verfahrensschritte wird hiermit bestätigt.	
Hanau, den 07.06.2008	gez. Kaminsky Oberbürgermeister
Ausgefertigt	am: 09.06.2008
Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 14 wurde ortsüblich bekannt gemacht und wird damit rechtskräftig.	
am: 10.06.2008	
Dieser vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 14 wurde im Auftrag der Stadt Hanau durch die Planungsgruppe Thomas Egel erarbeitet.	
Hanau - Wolfgang, den 15.04.2008	

Mehrausfertigung - Stadt

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 14
gemäß § 12 und 13a BauGB

"1. Änderung Gewerbegebiet Südlich der Depotstraße"

Stadt Hanau
Stadtteil Grossauheim

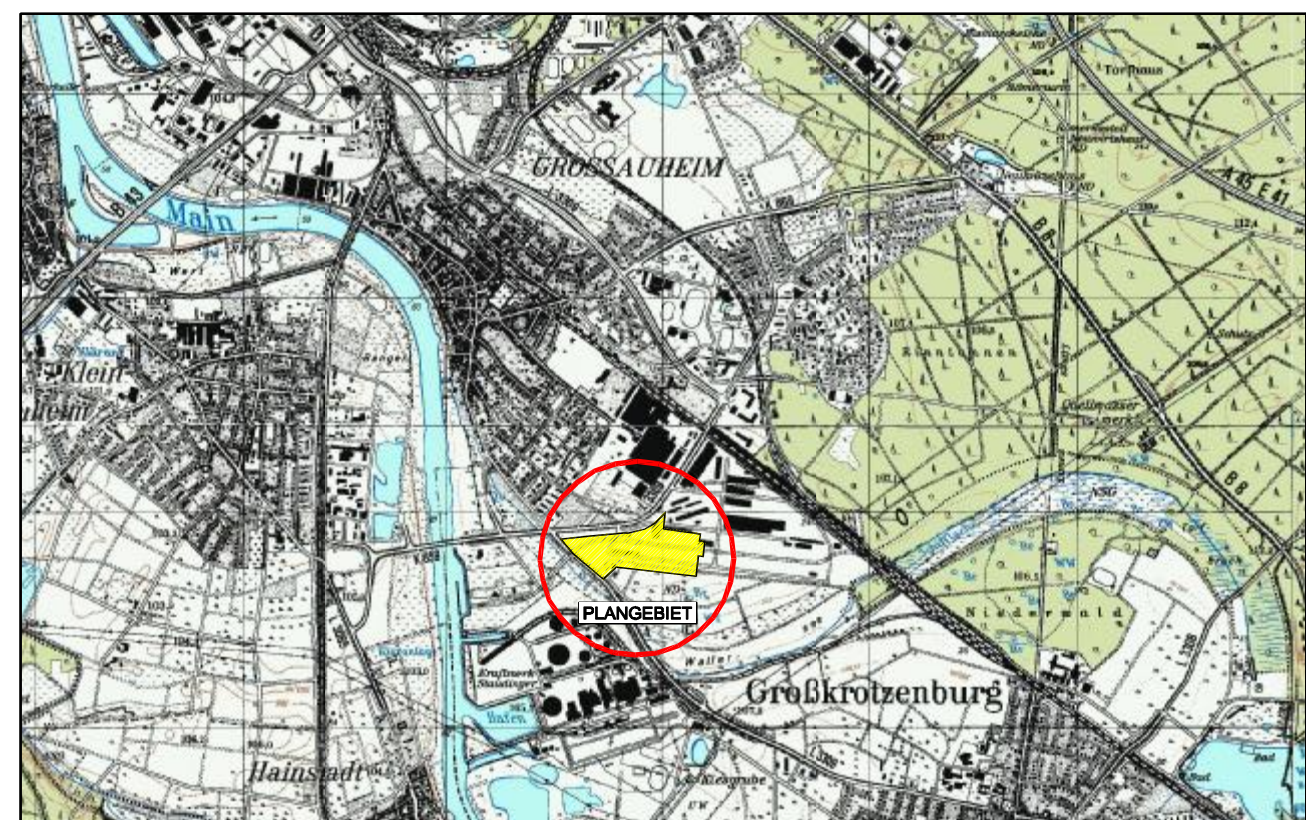
PLANUNGSGRUPPE
THOMAS EGEL
ARCHITEKTURBÜRO FÜR STADTBAU UND LANDSCHAFTSPLANUNG

SIEMENS TECHNOPARK / TÖZ
RODENBACHER CHAUSSEE 6
63407 HANAU - WOLFSGANG
PHONE: 0 61 81 / 58 21 76-79 FAX: 0 61 81 / 58 21 75
e-Mail: Planungsgruppe.EGEL@online.de
www.Planungsgruppe.EGEL.de

TE

M. 1:1000

Projekt Nr.	Verfahrensstand	Entwickelt	Egel
07067 - 00	Satzung	Bearbeitet	Singer
		Geprüft	Egel
		Fertiggestellt	15.04.2008



ÜBERSICHTSKARTE