

VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN Nr.15

GEMÄSS § 12 BauGB " MÖBELMARKT ODERSTRASSE "

STADT HANAU / STADTTTEIL HANAU



Planzeichen für Bauleitpläne gemäß Planzeichenverordnung PlanzV 90

1. Füllschema der Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung	Firsthöhe
Grundflächenzahl	Bauweise

2. Art und Maß der baulichen Nutzung § 9 (1) Nr.1 BauGB und § 12 (3) BauGB

so	Sonstiges Sondergebiet, mit der Zweckbestimmung "Möbelmarkt" gemäß § 11 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO
0,6	Grundflächenzahl siehe planungsrechtliche Festsetzungen §§ 17 und 19 BauNVO

z.B. FH = 11,0 m Firsthöhe als Höchstgrenze, gemessen über Oderstraße

3. Bauweise, Baugrenzen § 9 (1) Nr.2 BauGB

a	Abweichende Bauweise § 22 (4) BauNVO
---	Baugrenze § 23 (3) BauNVO
---	Überbaubare Grundstücksflächen
---	Nicht überbaubare Grundstücksflächen

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

---	Straßenverkehrsfläche
V	Verkehrsgrünfläche
---	Straßenbegrenzungslinie
---	Einfahrtsbereich
---	Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

5. Flächen zur Anpflanzung und zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern § 9 (1) Nr.25 BauGB

●	Anpflanzen von Bäumen § 9 (1) 25a BauGB
●	Erhaltung von Bäumen § 9 (1) 25b BauGB
---	Fläche für Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern § 9 (1) 25a BauGB

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

---	Grünfläche privat
-----	-------------------

7. Sonstige Festsetzungen

---	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes § 9 (7) BauGB
-----	---

8. Umgrenzung von Schutzbereichen im Sinne des Naturschutzrechts § 9 (6) BauGB

---	Landschaftsschutzgebiet
-----	-------------------------

9. Umgrenzung von Flächen für Stellplätze § 9 (1) Nr. 4 BauGB

---	Stellplätze
-----	-------------

10. Sonstige Planzeichen

---	vorhandene Flurstücksgrenzen
122	Flurstücksnummer
1:0	Maßlinie / Maßzahl
---	Trafostation

1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN § 9 (1) BauGB und § 12 (3) BauGB

1.1 Art der baulichen Nutzung § 1 (2) BauGB

SO - V:
Als Art der Nutzung sind die Vorhaben zulässig, die in dem unten als Anlage dargestellten V+E Plan aufgeführt sind. Es wird das **sonstige Sondergebiet** gemäß § 11 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO festgesetzt.

1.2 Maß der baulichen Nutzung § 9 (1) Nr. 1 BauGB

Die Firsthöhe ist festgesetzt auf 11 m über Oberkante Oderstraße.
Die Grundflächenzahl (GRZ) ist mit 0,6 festgesetzt.
In der abweichenden Bauweise sind Gebäude mit einer Außenwandlänge bis zu 70 m zulässig.

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

1.3.1 Erhaltung von Bäumen § 9 (1) Nr. 25b BauGB

Die im Plan eingetragenen Bäume sind zu erhalten.

1.3.2 Bepflanzung der Grünflächen § 9 (1) Nr. 25a BauGB

Anpflanzung von 10 Birken (Betula alba) STU 20/25, H.m.B. 3xv entlang der Oderstraße und im LSG.

Die Grundstücksflächen im Bereich der Bauverbotszone sind als Grünfläche zu erhalten.

Die privaten Grünflächen im SO-Gebiet sind gärtnerisch zu gestalten. Hierbei sind vorwiegend folgende Gehölze zu verwenden.

Artenliste

z.B.:
Bäume: STU 14/16 cm

Birke	Betula alba
Feldahorn	Acer campestre
Spitzahorn	Acer platanoides
Bergahorn	Acer pseudoplatanus
Hainbuche	Carpinus betulus
Säulenhainbuche	Carpinus betulus "Fastigiata"
Winterlinde	Tilia corda
Stieleiche	Quercus robur
Eberesche	Sorbus aucuparia

Sträucher: H 80/100 cm

Kornelkirsche	Cornus mas
Roter Hartriegel	Cornus sanguinea
Haselnuß	Corylus avellana
Pflaumenblüten	Euonymus europaeus
Liguster	Ligustrum vulgare
Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Hundsrose	Rosa canina
Salweide	Salix caprea
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
Wolliger Schneeball	Viburnum lantana
Schlehe	Prunus spinosa

1.4 Führungen von Versorgungsanlagen und -leitungen § 9 (1) Nr. 13 BauGB

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

1.5 Maßnahmen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes § 9 (1) Nr. 24 BauGB

Aufenthaltsräume sind so zu orientieren, dass eine bestmögliche Abschirmung der Immissionen, ausgehend von der BAB 66, erreicht wird.
Ruhebedürftige Aufenthaltsräume sind an der von dem Emittenten abgekehrten Seite des Gebäudes anzuordnen.

1.6 Stellplätze § 9 (1) Nr. 4 BauGB in Verbindung mit § 23 (6) BauNVO

Stellplätze mit ihren Zufahrten und Gebäudeumfahrungen sind nur innerhalb der gekennzeichneten oder innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Die Stellplätze sind mit Ausnahme der Fahrgassen in wasser- und luftdurchlässigen Belägen herzustellen.
An der Oderstraße ist nur 1 Grundstückszufahrt zulässig.

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

2.1 Werbeanlagen

Werbeanlagen haben sich in Größe und Farbgebung unterzuordnen und sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen des Sondergebietes und nur am Ort der Leistung zulässig. Sie werden auf eine Firsthöhe von 13,50 m begrenzt. (Gemessen von Oberkante Oderstraße).
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 Gestaltung der Verkehrsflächen

Innerhalb der Straßenverkehrsfläche ist ein 1,00 m breiter Grünstreifen anzulegen, der im Abstand von ca. 10 m mit Bäumen (Birken) zu bepflanzen ist.

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

Das anfallende Niederschlagswasser der Dachflächen ist über ein getrenntes Leitungsnetz in einer Zisterne zu sammeln und möglichst auf dem Grundstück zu verwerten.
Die Mindestgröße der Zisterne beträgt mindestens 10 m³.

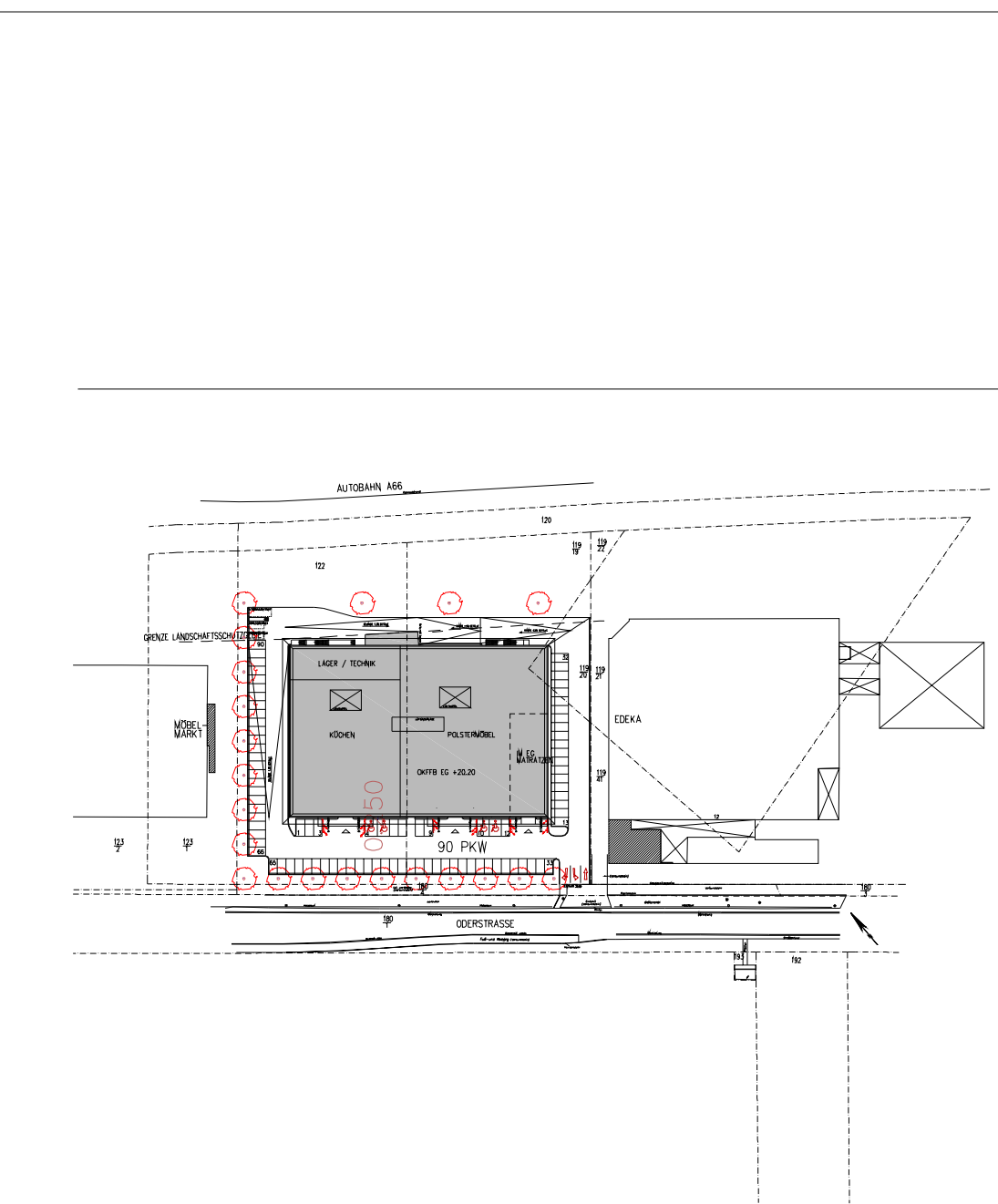
3. HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

- 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 Staat, Umweltamt Frankfurt, oder das Bauaufsichtsamt- und Umweltamt der Stadt Hanau, Abt. Technischer Umweltschutz zu benachrichtigen. Die weitere Vorgehensweise ist dann abzustimmen.
- Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, so ist dies unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen - Abteilung Archäologische Denkmalpflege - oder der Unteren Denkmal-schutzbehörde anzuzeigen.
- Baugrund, Öffentliches Kanalnetz, Gründungsberatung
Es wird notwendig, objektbezogene Baugrunduntersuchungen und Gründungsberatung durchzuführen sowie den höchsten Grundwasserstand prüfen zu lassen. Das Ergebnis der Untersuchungen ist maßgebend für die Ausführung und Sicherung an der baulichen Anlage.
- Die Landschaftsschutzverordnung (LSG) "Die Wälder" vom 17.01.1956 ist zu beachten.
- § 23 des Hessischen Straßengesetzes ist zu beachten.
- Für das Baugebiet ist ein Versiegelungsgrad von max. 60 % bezogen auf das gesamte Grundstück (Baugrundstück und Grünfläche) einzuhalten. Darüber hinaus gehende Regenwassermengen sind sofern technisch und rechtlich durchführbar zu versickern oder rückzuhalten.
Bei einem Versiegelungsgrad von mehr als 60 % ist ein hydraulischer Nachweis über die Regenrückhaltung zu erbringen.

Vorhaben- und Erschließungsplan (V+E-Plan) Anlage zu Pkt 1.1

der planungsrechtlichen Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans "Möbelmarkt Oderstraße"

Art der Nutzung A) Lageplan und Ansichten



Firsthöhe Werbeanlage max. 13,50 m über Oberkante Oderstraße

ANSICHT VON SÜD-WESTEN

max. 13,50 m

max. 11,00 m

ANSICHT VON NORD-OSTEN

max. 13,50 m

max. 11,00 m

ANSICHT VON SÜD-OSTEN

max. 13,50 m

max. 11,00 m

ANSICHT VON NORD-WESTEN

unmaßstäbliche Darstellung

B) Auflistung der Bestandteile des Vorhabens:

Das Vorhaben umfasst einen Möbelmarkt mit einer Verkaufsfläche von max. 6000 m² einschließlich max. 500 m² Randsortimente sowie den erforderlichen Stellplätzen gem. der Stellplatzsatzung der Stadt Hanau.
Eine Unterteilung in bis zu 4 Fachmärkte (Möbel) ist möglich.

RECHTSGRUNDLAGEN

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Neufassung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 21 des Gesetzes vom 21.06.2005 (BGBl. I S. 1818).
- §§ 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).
- §§ 1 bis 3 der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58).
- Hessische Bauordnung (HBO) vom 18.06.2002, (GVBl. I S. 274).
- 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 14.02.2005 überein.

Hanau, den 24.09.2006
gez. Gutberlet
Vermessungsdirektor

1. AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Hanau hat am 21.02.2005 gem. § 2 Abs.1 BauGB die Aufstellung dieses Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes beschlossen. Die Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte am 23.07.2005.

2. FRÜHZEITIGE ÖFFENTLICHKEITS- UND BEHÖRDENBETEILIGUNG § 3 (1) UND § 4 (1) BauGB

Die frühzeitige Beteiligung erfolgte vom 01.08.2005 bis 26.08.2005.
3. OFFENLEGUNGSBESCHLUSS
Am 12.12.2005 wurde dieser Vorhabenbezogene 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 16.01.2006 bis 17.02.2006. Die Behördenbeteiligung erfolgte in der Zeit vom 02.01.2006 bis 03.02.2006.
Ort und Dauer der Auslegung wurden am 07.01.2006 ortsüblich bekanntgemacht mit dem Hinweis, daß Äußerungen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können.

4. SATZUNGSBESCHLUSS

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Hanau hat am 10.07.2006 den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan gem. § 5 der Gemeindeordnung und gem. § 10 BauGB als SATZUNG beschlossen.

Hanau, den 25.09.2006
gez. Müller
Baudezernent

GENEHMIGUNGSVERMERK DES REGIERUNGSPRÄSIDIUMS:

- entfällt -

AUSGEFERTIGT
AM: 18.01.2007
gez. Müller
Baudezernent

DER BEBAUUNGSPLAN WURDE ORTSÜBLICH BEKANNTMACHT

AM: 23.02.2007
gez. Weicker
Baudirektor

DER BEBAUUNGSPLAN WURDE DAMIT RECHTSKRÄFTIG

Dieser Bebauungsplan wurde im Auftrag des Vorhabenträgers Novoprojekt durch die Planungsgruppe Zimmer + Egel GbR erarbeitet.

Hanau - Wolfgang, den 07.08.2006

Mehrausfertigung - Stadt

VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN Nr. 15

GEMÄSS § 12 BauGB

"MÖBELMARKT ODERSTRASSE"

STADT HANAU / STADTTTEIL HANAU

PLANUNGSGRUPPE

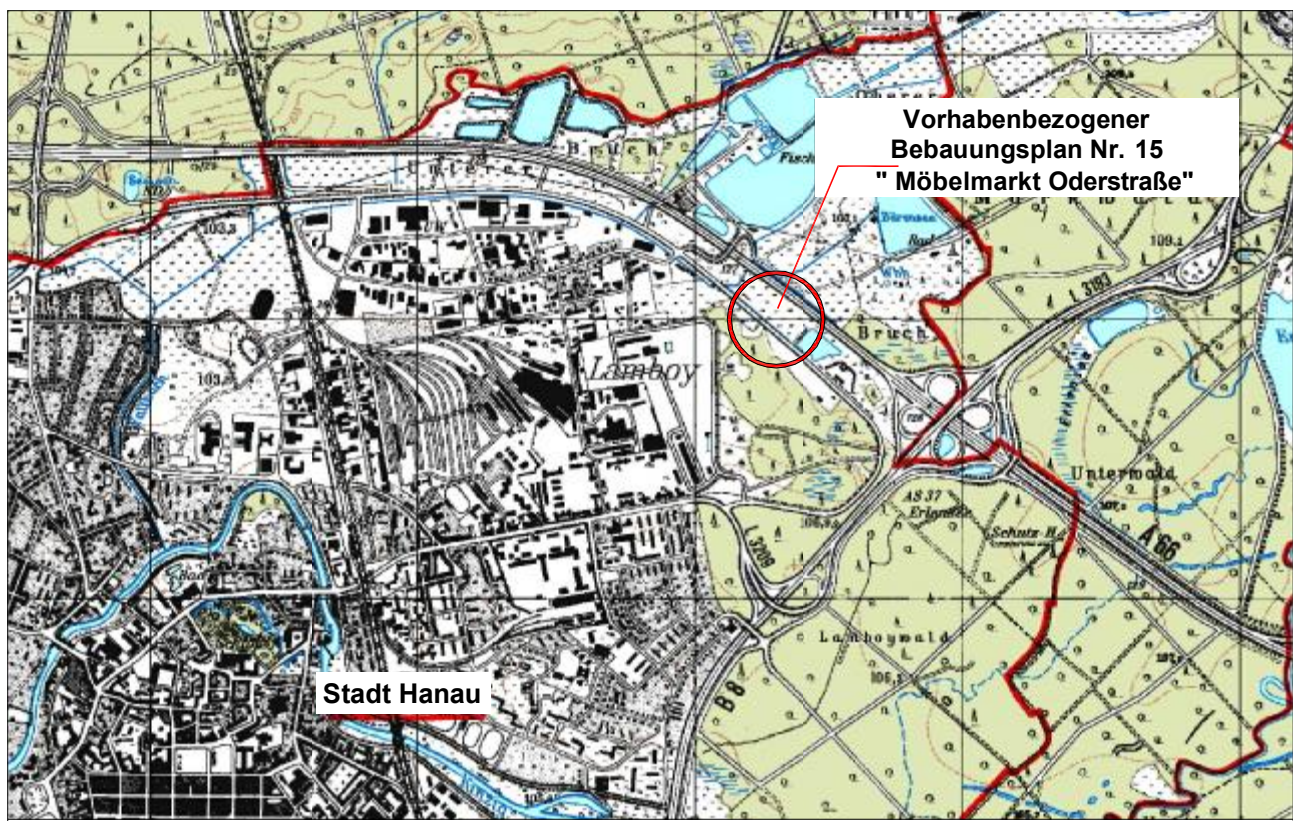
ZIMMER + EGEL GbR

ARCHITEKTURBÜRO FÜR STADTBAU UND LANDSCHAFTSPLANUNG

TECHNOLOGIEZENTRUM
RODENBACHER CHAUSSEE 6
63457 HANAU - WOLFGANG
PHONE 0 61 81 / 58 21 76-79 FAX 0 61 81 / 58 21 75
e-Mail: Planungsgruppe-ZEG@online.de
www.Planungsgruppe-ZEG.de

M. 1:1000

PROJEKT-NR.	VERFAHRENSSTAND	BEARBEITET	EGEL / ZIMMER
05007-00	SATZUNG	GEZEICHNET	SINGER
		GEPRÜFT	EGEL / ZIMMER
		FERTIGGESTELLT	09.03.2006



ÜBERSICHTSKARTE