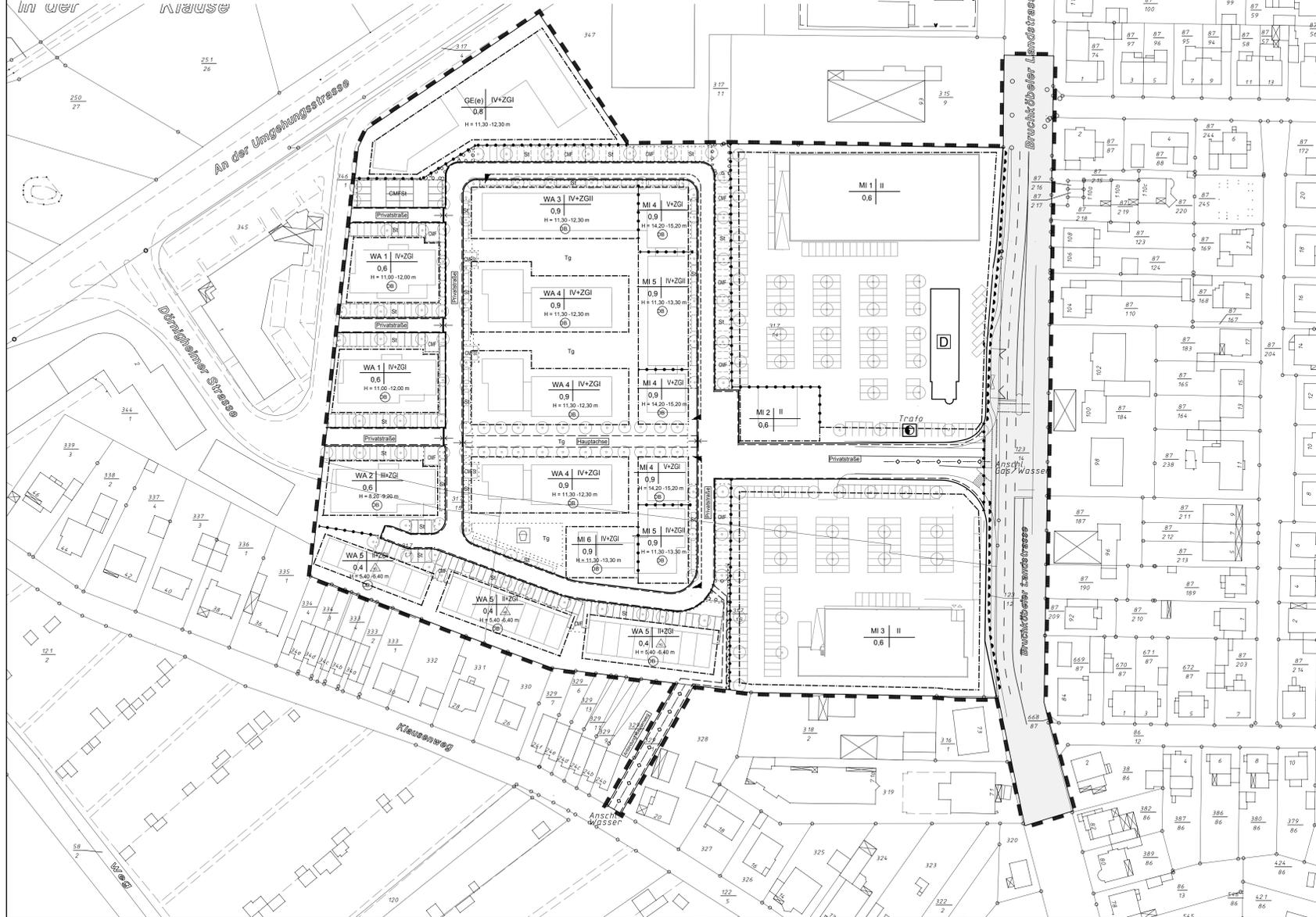


VORHABEN BEZOGENER BEBAUUNGSPLAN NR. 16 "WEIHERFELD" (ehemaliges DEKALIN-Gelände)



PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

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

Allgemeines Wohngebiet - WA (§ 4 BauNVO)
Nicht zulässig sind Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen (§ 4 Abs. 3 BauNVO).

Mischgebiet - MI (§ 6 BauNVO)
In MI 1 sind ein Vollversorger mit einer Verkaufsfläche von ca. 1.500 m² und das bestehende Bürogebäude zulässig. In MI 2 sind Bistros / Bäckerei / Cafés mit Ladenverkauf zulässig. In MI 3 ist ein Discounter mit einer Verkaufsfläche von ca. 500 m² zulässig. In MI 4, MI 5 und MI 6 sind Wohngebäude zulässig.

Nicht zulässig sind:
Sonstige Gewerbebetriebe, Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungstätten (§ 6 Abs. 2 Nr. 4, 6, 7 und 8 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 6, 8 BauNVO)

Aus dem Mischgebiet dürfen Emissionen von Anlagen und Betrieben folgende flächenbezogene Schalleistungspegel LW pro m² nicht überschreiten:
Tagsüber: 55 dB(A)
Nachts: 40 dB(A)

In den Abends- und Nachtstunden zwischen 20 Uhr und 7 Uhr dürfen keine Anlieferungen oder Abfahrten für die Verkaufseinrichtungen stattfinden.

Eingeschränktes Gewerbegebiet - GE(e) (§ 8 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 4, 5, 6, 9, 24 BauNVO)

Zulässig sind nur das Wohnen nicht störende Gewerbebetriebe, insbesondere Büro-Dienstleistungs- und Gastronomiebetriebe.

Nicht zulässig sind Tankstellen (§ 8 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO). Nicht zulässig sind Vergnügungstätten (§ 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO).

Aus dem eingeschränkten Gewerbegebiet dürfen Emissionen von Anlagen und Betrieben folgende flächenbezogene Schalleistungspegel LW pro m² nicht überschreiten:
Tagsüber: 55 dB(A)
Nachts: 40 dB(A)

Wohnungen im Gewerbegebiet (§ 8 Abs. 3 Nr. 3 Nr. 1)
Im Gewerbegebiet ist eine Wohnung für Aufsichts- und Betriebsfachpersonen 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 Betriebsfläche (BGF) der Wohnung max. 25% der gewerblichen BGF nicht übersteigt. Pro Grundstück ist max. 1 Wohnung zulässig. Die Vorgaben der Geräuschminderungsrichtlinie sind einzuhalten.

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 17 und 18 BauNVO)

Die Überschreitung der zulässigen Grundflächenzahl bis 0,9 im Bereich der Gebiete MI 1, MI 2 und MI 3 ist ausnahmsweise zulässig, wenn eine Kompensation durch die Anpflanzung von 20 zusätzlichen Bäumen und die Ausführung der Stellplätze in versickerungsfähigem Pflaster erfolgt (§ 19 Abs. 4 BauNVO).

Die Grundflächenzahl von 0,9 im Bereich der Gebiete MI 4, MI 5, MI 6, WA 4 und WA 3 ist nur bei dem Bau einer Tiefgarage in diesem Bereich zulässig und wenn eine Kompensation durch ein mindestens 80 cm hohes Erdreich über der Tiefgaragedecke erfolgt (§ 17 Abs. 2 BauNVO).

Die Grundfläche eines Zusatzgeschosses beträgt bis zu 75% des darunter liegenden Vollgeschosses. Die Grundfläche eines zweiten Zusatzgeschosses beträgt bis zu 100% des darunter liegenden Zusatzgeschosses.

Für die Bemessung der Höhe baulicher Anlagen ist die Hinterkante der erschließungstechnisch zugeordneten Fläche maßgeblich. Die Höhe Oberkante Rohdecke (OKRD) des obersten Vollgeschosses im Bereich der Gebiete WA 3, WA 4, MI 5 und MI 6 wird auf 11,30 - 12,30 m über der Bezugshöhe festgelegt. Die Höhe OKRD des obersten Vollgeschosses im Bereich der Gebiete MI 4 wird auf 14,20 - 15,20 m über der Bezugshöhe festgelegt.

Eine Überschreitung der angegebenen Bezugshöhe OKRD um maximal 1,50 m ist zulässig, wenn wegen eines zu geringen Abstands zum Grundwasserspiegel die Bodenplatte der Tiefgarage höher gelegt werden muss.

Bauweise, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 22 Abs. 2, 4 und § 23 Abs. 3 BauNVO)

Im Allgemeinen Wohngebiet WA 5 sind Hausgruppen festgesetzt. Die Länge der Hausgruppen im Allgemeinen Wohngebiet WA 5 darf 50 m überschreiten.

Die Länge der Gebäude im Mischgebiet MI 4, MI 5 und MI 6 und im Allgemeinen Wohngebiet WA 3 und WA 4 darf 50 m überschreiten. Die Gebäude dürfen ohne Grenzabstand in geschlossener Bauweise errichtet werden.

Die Unterschreitung der Abstandsflächen innerhalb der überbaubaren Flächen ist ausnahmsweise zulässig zwischen den Gebäuden WA 4 und MI 4 bzw. MI 5.

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

Die Verkehrsflächen im Geltungsbereich sind privat.

Eine Durchfahrt durch das Baugebiet (Bruchköbeler Landstraße zur Dornheimer Straße) ist nicht zulässig.

Flächen für Versorgungsanlagen und Abwasserbeseitigung (§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 BauGB)

Die Wohnbebauung (WA 1, WA 2, WA 3, WA 4, WA 5, MI 4, MI 5 und MI 6) wird durch ein Blockheizkraftwerk mit Wärme versorgt.

Das anfallende Abwasser ist in das öffentliche Kanalnetz im Klausenweg und in der Bruchköbeler Landstraße einzuleiten. Für das zu bebauende Areal ist ein Versickerungsgrad von 40% einzuhalten. Darüber hinausgehende Regenwasseremissionen sind zu vermeiden, rückzuführen, durch Regenwasserentwässerung zu vermeiden oder im Trennsystem durch einen Regenwasserkanal in den nahegelegenen Vorfluter „Krebbach“ einzuleiten. Entsprechende Einleitenehmigungen sind von dem Grundstückseigentümer einzuholen. Die Einleitenehmigungen, Rücklaufvolumen und Drosselabgaben sind mit dem Eigenbetrieb Hanau Verkehr und Entsorgung abzustimmen. Sämtliche Fahrwege auf den Parkplätzen in MI 1, MI 2 und MI 3 sind asphaltiert herzustellen.

Grünflächen, Grundstücksfreiflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Die privaten Freiflächen sind gärtnerisch zu gestalten, anzulegen und zu pflegen. Terrassen und Wege sind mit wasserundurchlässigen Belägen auszustatten.

Im Bereich der geschlossenen Bebauung ist die Errichtung von Sichtschutzzäunen und Terrassenentwürden im Bereich der Terrassen mit einer Länge von maximal 3,0 m (gemessen von der Gebäudesaußenkante) und einer Höhe von maximal 1,50 m (gemessen von der OK fertiger Fußboden EG) zulässig.

Der Spielplatz ist mit Spielgeräten für Kinder der Altersklasse bis 12 Jahre auszustatten. Bei der Bepflanzung ist Vegetation mit giftigen Bestandteilen (z.B. Blätter, Blüten, Rinde) auszuschließen.

Planungen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB)

Die Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB)

Die Dächer der Zusatzgeschosse der Wohnbebauung sind extensiv zu begrünen.

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Das Geh-, Fahr- und Leitungsrecht besteht zu Gunsten der Ver- und Entsorgungsträger und den Anliegern im Bereich der Privatstraßen im Baugebiet.

Das Gehrecht besteht zu Gunsten der Allgemeinheit im Bereich der „Hauptachse“ und der „Anbindung zum Klausenweg“ im Baugebiet.

Das Leitungsrecht besteht zu Gunsten der Ver- und Entsorgungsträger und der Anlieger im Bereich der „Hauptachse“ und der „Anbindung zum Klausenweg“ im Baugebiet.

Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Tiefgarage (§ 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB) i.V. mit § 14 BauNVO

In den gekennzeichneten Bereichen ist die Errichtung von Carports, Müllplatzeinhausungen und Fahrradunterständen zulässig.

Stellplätze, Carports und Garagen auch als Gemeinschaftsanlagen sind auch außerhalb der überbaubaren Flächen und mit einer beliebigen Länge an einer oder mehreren Nachbargrundstücken (§ 9 Abs. 4 BauGB). Terrassen gelten als Nebenanlagen und sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.

Im WA 5 können Nebenanlagen nach § 14 auch an mehreren Grundstücksgrenzen errichtet werden.

Umgrenzung von Flächen für Anlagen zum Schutz vor schädlichen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB) Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes

Zwischen den Gebieten MI 3 und WA 5 sind besondere Anlagen und/oder Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu treffen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 6 BauGB). Zum Schutz der Wohnbebauung vor Anlagengeräuschen, die vom Betrieb des Verbrauchermarktes (MI 3) herrühren, ist die Errichtung einer mindestens 40 m langen und mindestens 3,5 m hohen Lärmschutzwand erforderlich. Die Lärmschutzwand ist auf beiden Seiten hoch absorbierend herzustellen. Hierdurch wird gewährleistet, dass der Immissionsrichtwert gemäß TA-Lärm am nächstgelegenen Wohngebäude eingehalten wird.

BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 Abs. 6 BauGB i.V.m. § 81 HBO)

Dachformen
In den Gebieten WA 1, WA 2, WA 3, WA 4 und WA 5 sind nur Flachdächer und flach geneigte Dächer zulässig. In den Gebieten MI 1 und MI 3 sind Flachdächer, flach geneigte Dächer und Satteldächer bis 30° zulässig. Im Gebiet MI 2 sind nur Flachdächer zulässig. Im Gebiet GE(e) sind Flachdächer, flach geneigte Dächer und Satteldächer bis 35° zulässig.

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Stellplatzsatzung
Für die Ausweisung von Stell- und Abstellplätzen sind die Vorgaben der Stellplatzsatzung der Stadt Hanau v. 1.8.1995 einzuhalten. Dies gilt insbesondere für die Größe und Anzahl der Stellplätze / Wohnung bzw. Betrieb und für die Beschaffenheit, Lage und Gestaltung der Stellplätze.

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN (§ 9 Abs. 6 BauGB)

Bodenschutz, Altlasten
Bei Erdarbeiten ist auf besondere Auffälligkeiten im Boden und Grundwasser zu achten. Sofern Altlasten, schädliche Bodenveränderungen oder Grundwasserunreinigungen festgestellt werden, sind sie dem Regierungspräsidium Darmstadt, Abg. Staatliches Umweltamt, unverzüglich mitzuteilen. Eine Förderung von Grundwasser (Brunnen) ist nicht zulässig.

Denkmalschutz
Das Verwaltungsgebäude der DEKALIN ist ein Kulturdenkmal im Sinne von § 2(1) HDsG. Die Instandsetzung ist mit den Denkmalschutzbehörden abzustimmen. Gemäß § 20 Denkmalschutzgesetz sind bei Erdarbeiten aufzufindende Zeugnisse vor- oder frühgeschichtlicher Siedlungsaktivität die Untere Denkmalschutzbehörde der Stadt Hanau und das Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Abteilung Archäologische Denkmalpflege unverzüglich zu benachrichtigen.

Gestaltungsregeln für Werbeanlagen gem § 81 HBO

Werbeanlagen in den Gebieten MI 1, MI 2 und MI 3
Es sind nur Werbeanlagen bezogen auf die Stätte der Leistung zulässig. Sind mehrere werberechtigte Nutzer in einem Gebäude, so sind die Werbeanlagen gestalterisch aufeinander abzustimmen, so dass ein einheitliches Bild entsteht (Garnierwerbeanlagen).

Das Anbringen von Warenankern ist nicht zulässig. Im Eingangsreich ist je ein aufgeständerter Schaukasten zulässig, Größe: max. 2,00m x 1,50m x 0,25m (L x H x T).

Wandschilder (Flachwerbung) sind mit einer Größe von max. 2,50m x 5,00m zulässig, bei Einzelbuchstaben ist eine Höhe von max. 1,00m zulässig, jedoch nicht im Bereich entlang der Bruchköbeler Landstraße. Werbeanlagen sollen nicht mehr als 50cm aus der Fassade herausragen. Ausleger sind zulässig, sofern sie künstlerisch und handwerklich gestaltet sind und max. 1,00m herausragen. Eine Auskragung über den obersten Fassadenrand hinaus ist bis max. 0,75m zulässig.

1 skulpturales Element ist auf dem Gebäude zulässig, sofern es künstlerisch und handwerklich gestaltet ist und eine Größe von 2,50m x 3,50m x 1,00m nicht überschreitet.

Werbeschilder und Einzelbuchstaben können bei Bedarf hinterleuchtet, beleuchtet oder selbstleuchtend sein. Lichtwerbung mit wechselndem oder bewegtem Licht ist unzulässig.

Im Bereich der Zufahrten zu den Gebieten MI 1 und MI 3 ist je eine freistehende, aufgeständerte (Pylon) Werbeanlage, als Werbeschild, bei Bedarf doppelseitig, oder als skulpturales Element, künstlerisch und handwerklich gestaltet, zulässig.

Größe der Werbeanlage bzw. Elements max. 2,50m x 3,50m x 1,00m, Gesamthöhe inkl. Pylon max. 7,50m. In den Gebieten MI 1 und MI 3 sind je 3 Fahnen zulässig. Gesamthöhe je Fahne, Pylon: max. 7,50m.

Hinweise

Es wird empfohlen in die einzelnen Büroräume (und ähnliches) des eingeschränkten Gewerbegebietes GE(e) sowie in die Außenbalkone der Wohnungen, repräsentiert durch den Immissionspunkt IP 5, schallgedämmte Lüftungseinrichtungen einzubauen. Die Schalldämmung der Lüftungselemente ist an das erforderliche resultierende Schalldämmmaß erf. R_w/res anzupassen.

Füllschema der Nutzungsschablone

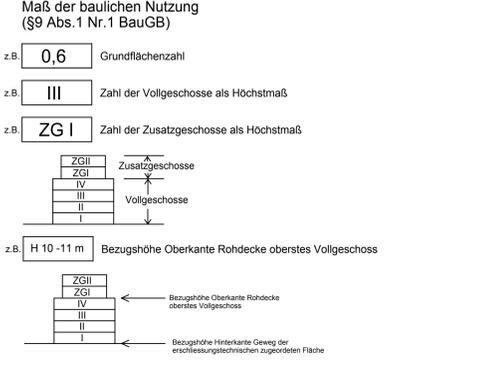
Art der baulichen Nutzung	Zahl der Vollgeschosse + Zahl der Staffelgeschosse
Grundflächenzahl	Bauweise
Bezugshöhe Oberkante Rohdecke oberstes Vollgeschoss	Dachbegrenzung

Festsetzung nach Bauplanungsrecht

Grenze des räumlichen Geltungsbereich (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB)
Grenze des räumlichen Geltungsbereich

Art der baulichen Nutzung (§9 Abs.1 Nr.1 BauGB)
WA Allgemeines Wohngebiet (§4 BauNVO)
MI Mischgebiet (§6 BauNVO) >siehe textliche Festsetzungen
GE(e) Gewerbegebiet (eingeschränkt) (§8 BauNVO i.V.m. §1 Abs.4 und 9 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung (§9 Abs.1 Nr.1 BauGB)
z.B. 0,6 Grundflächenzahl
z.B. III Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
z.B. ZGI Zahl der Zusatzgeschosse als Höchstmaß



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

▲ nur Hausgruppen zulässig
--- Baugrenze

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

□ Straßenverkehrsflächen (öffentlich)
□ Privatstraße Verkehrsflächen Zweckbestimmung: Privatstr.
— Straßenbegrenzungslinie
□ Einfahrtsbereich
□ Bereich ohne Ein- und Ausfahrten
□ ohne Durchfahrt

Flächen für Versorgungsanlagen und Abwasserbeseitigung (§9 Abs.1 Nr.12,14 BauGB)

□ Trafostation
□ Hauptversorgungs- und Hauptwasserleitungen (unterirdisch)

Planung für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft (§9 Abs.1 Nr.20,25 BauGB)

○ Anpflanzen von Bäumen
□ Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
□ Dachbegrenzung

Mit Geh- und Leitungsrecht zu belastende Flächen (§9 Abs.1 Nr.21 BauGB)

□ Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Flächen > siehe textliche Festsetzungen

Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Tiefgaragen (§9 Abs.1 Nr.22 BauGB)

□ St Zweckbestimmung nur Stellplätze
□ CMF Zweckbestimmung Carport, Müllplatz und/oder Abstellplätze für Fahrräder
□ CMFSi Zweckbestimmung Carport, Müllplatz, Abstellplätze für Fahrräder und/oder Stellplätze
□ Tg Zweckbestimmung Tiefgarage
□ □ Zweckbestimmung: Spielplatz

Sonstige Festsetzungen und Planzeichen

□ Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen (§1 Abs.4 und §16 Abs.5 BauNVO)
□ Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§9 Abs.1 Nr.24 BauGB)

Nachrichtliche Übernahme Regelungen für den Denkmalschutz (§5 Abs.4, §9 Abs.6 BauGB)

□ Kulturdenkmal

HINWEISE: Darstellung von Gebäuden, Stellplätzen o.ä. sind nur Vorschläge

Vorhaben bezogener Bebauungsplan Nr. 16 "Weiherfeld" (Entwicklung ehem. DEKALIN-Gelände)

M 1:750 Stadt HANAU RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. September 2004 (BGBl. I S. 2414) zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.06.2005 (BGBl. I S. 1818), in Verbindung mit der Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.11.1990 (BGBl. I 132) zuletzt geändert durch die Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 22.4.1993 (BGBl. I 485, 479), die Planzonenverordnung vom 18.12.1990 (BGBl. I 58), sowie der Hessischen Bauordnung (HBO) in der Fassung vom 18.06.2002 (GVBl. I S. 274), zuletzt geändert am 20. Juni 2005 (GVBl. I, S. 434).

VERFAHRENSVERMERKE

Übernahmestimmungsvermerk	Es wird bescheinigt, dass die Grenzen und Bezeichnungen der Flurstücke mit dem Nachweis des Liegenschaftskatasters übereinstimmen.
Hanau, den 20.02.2006	Gubert Vermessungsdirektor
Aufstellungsbeschluss	die Aufstellung des Bebauungsplanes wurde gemäß § 2(1) BauGB durch Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 14.11.2005 ergänzt zum Beschluss vom 24.04.1995 hinsichtlich der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2(1) BauGB am 24.11.2005 örtlich bekräftigt.
Einhalten der Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden	Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3(1) bekannt gemacht am 14.10.2005 erfolgte im Rahmen einer Bürgerinformationsveranstaltung am 24.10.2005 im Gemeindesaal Hainholzstraße. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden nach § 4(1) BauGB durch Schreiben vom 24.09.2005 von der Planung unterrichtet und mit Frist bis zum 10.10.2005 zur Stellungnahme aufgefordert.
Öffentliche Auslegung und Beteiligung der Behörden	Nach Prüfung und Beschließung über die vorgebrachten Bedenken, Anregungen und Hinweise der Bürger und Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange hat die Stadtverordnetenversammlung am 14.11.2005 dem Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung beschlossen. Mit Schreiben vom 28.11.2005 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange aufgefordert, parallel zur Offenlage ihre Stellungnahmen bis spätestens 08.01.2006 abzugeben. Die öffentliche Auslegung des Planentwurfes nach § 3(2) Baugesetzbuch, bekannt gemacht am 24.11.2005, erfolgte in der Zeit vom 01.12.2005 bis einschließlich 13.01.2006.
Satzungsbeschluss	Nach Fassung des Beschlusses über die eingegangenen Bedenken und Anregungen hat die Stadtverordneten in ihrer Sitzung am 21.02.2006 den Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen und die Begründung zugestimmt.
Hanau, den 21.02.2006	Wecker Baudirektor
Genehmigungsvermerk Regierungspräsidium	Der Genehmigungsvermerk enthält gem. § 10, Abs. 2 BauGB.
Ausgefertigt	Müller Baudozent
Hanau, den 10.08.2006	
Der Bebauungsplan wurde örtlich bekannt gemacht am 12.08.2006. Der Bebauungsplan wurde damit rechtskräftig am 14.08.2006.	
Hanau, den 14.08.2006	Wecker Baudirektor