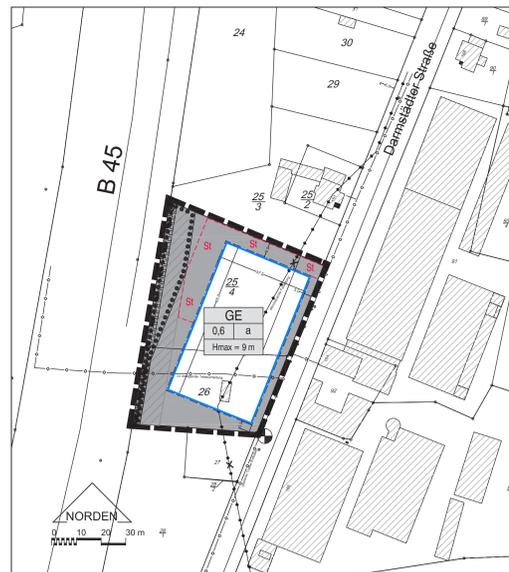


Stadt Hanau, Stadtteil Steinheim

Vorhabenbezogener Bebauungsplan / VEP Nr. 23 „Darmstädter Straße Süd“

Teil 1 Vorhabenbezogener Bebauungsplan



ZEICHENERKLÄRUNG

FESTSETZUNGEN

| | |
|------------|-------------------|
| GE | Nutzungsschablone |
| 0,6 a | |
| Hmax = 9 m | |

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 - 11 BauNVO)

| | |
|----|---|
| GE | Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO) (siehe textliche Festsetzung 1.1) |
|----|---|

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

| | |
|------|--|
| GRZ | Grundflächenzahl |
| Hmax | max. Gebäudehöhe in Metern (siehe textliche Festsetzung 1.2) |

Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)

| | |
|---|--|
| a | abweichende Bauweise (siehe textliche Festsetzung 1.3) |
|---|--|

Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)

| | |
|--|-------------------------------------|
| | Baugrenze |
| | Nicht überbaubare Grundstücksfläche |

Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

| | |
|--|--------------------------------|
| | Bereich ohne Ein- und Ausfahrt |
|--|--------------------------------|

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

| | |
|--|--|
| | Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern (siehe textliche Festsetzung 1.6) |
|--|--|

Sonstige Planzeichen

| | |
|--|--|
| | Umgrenzung von Flächen für Stellplätze (siehe textliche Festsetzung 1.4) |
|--|--|

| | |
|--|--|
| | Geh- und Fahrrecht zugunsten des Straßenbausträgers Bund |
|--|--|

| | |
|--|---|
| | Grenze des räumlichen Geltungsbereiches |
|--|---|

Hinweise

| | |
|--|---------------------------------|
| | zu verlegende Telekommunikation |
| | abzubauende Freileitung |
| | geplante Trasse Erdkabel |

| | |
|--|--|
| | Grundwassermessstelle |
| | Bauverbotszone gemäß § 9 Bundesfernstraßengesetz |

1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

GEM. § 9 sowie § 12 BAUGESETZBUCH (BauGB) I. V. mit der BAUNUTZUNGSVERORDNUNG (BauNVO)

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

Gewerbegebiet

Gemäß § 12 Abs. 3a BauGB sind nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.

1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

Unterer Bezugspunkt für die Höhenbegrenzungen der Gebäude ist die Straßenoberkante der Darmstädter Straße.

Die festgesetzte Gebäudehöhe darf für technische Aufbauten um bis zu 1,5 m überschritten werden.

Gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO darf die zulässige Grundfläche durch die Grundfläche von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 überschritten werden.

1.3 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Abweichende Bauweise:

Gebäude sind mit seitlichem Grenzabstand mit einer Länge von über 50 m zulässig.

1.4 Stellplätze und Garagen, Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Stellplätze und Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sowie innerhalb der hierfür vorgesehenen Flächen zulässig.

1.5 Flächen mit Bindungen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. Nr. 25 BauGB)

Die innerhalb der Flächen mit Bindung für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern vorhandenen Baum- und Strauchbestände sind zu erhalten. Eingriffe sind nur im Rahmen der Verkehrssicherungspflicht und zum Einbau von technischen Regenwasserversickerungsanlagen (z.B. Rigolen) zulässig. Darüber hinaus sind auch Eingriffe zu Unterhaltungs- und Pflegearbeiten des Straßennarraumes entlang der B 45 innerhalb der festgesetzten Fläche für Geh- und Fahrrecht zugunsten des Straßenbausträgers Bund zulässig. Ansonsten ist die Fläche der natürlichen Sukzession zu überlassen.

2. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

§ 9 (4) BauGB i.V.m. § 81 HESSISCHER BAUORDNUNG (HBO)

2.1 Dachbegrünung (§ 81 Abs. 1 Nr. 5 HBO)

Flachdächer und flach geneigte Dächer bis 15 ° sind dauerhaft extensiv zu begrünen.

2.2 Einfriedungen (§ 81 Abs.1 Nr. 3 HBO)

Einfriedungen dürfen eine Höhe von 2 m Meter nicht überschreiten. Bezugspunkt der Höhenbegrenzung ist die Straßenoberkante der Darmstädter Straße.

2.3 Gestaltung von Grundstücksfreiflächen zonen / Zuwegungen (§ 81 Abs. 1 Nr. 5 HBO)

Die nicht überbauten bzw. befestigten Baugrundstücksflächen sind als Grünflächen anzulegen und im Bestand zu erhalten. Mindestens 15 % dieser Flächen sind mit einheimischen und standortgerechten Bäumen und Sträuchern (z.B. gemäß der Auswahllisten I und II) zu bepflanzen und im Bestand zu unterhalten.

2.4 Solar- und Photovoltaikanlagen (§ 81 Abs.1 Nr. 3 HBO)

Solar- und Photovoltaikanlagen sind so zu errichten, dass von ihnen keine Blendwirkungen auf den auf der B 45 fließenden Verkehr ausgehen.

2.5 Werbeanlagen

- Innerhalb der Bauverbotszone der B 45 sind Werbeanlagen jeglicher Art unzulässig.
- Innerhalb der Baubeschränkungszone der B 45 sind Werbeanlagen nur dann zulässig, wenn sie in ihrer Höhe, der Größe der Werbefläche, der Art der Werbung, der Beleuchtung, etc. nicht dazu geeignet sind, negative Auswirkungen (wie z.B. Ablenkung, Blendwirkung, etc.) auf den fließenden Verkehr zu nehmen.
- Aufschüttungen für Werbeanlagen sind nicht zulässig.
- Die von der B 45 sichtbaren Werbeanlagen sind nur unbeleuchtet zulässig.
- Die maximale Höhe von Werbeanlagen (Werbepylon) ist auf die angrenzenden, tatsächlichen Gebäudehöhen zu begrenzen.
- Werbeanlagen dürfen nur an der Stätte der Leistung und in baulicher Einheit mit dem jeweiligen Hauptbaukörper errichtet werden.
- Es ist nur 1 Werbeanlage pro Gebäude zulässig.
- Lichtwerbungen mit wechselndem, bewegtem oder laufendem Licht sind nicht zulässig.

3. HINWEISE UND EMPFEHLUNGEN

3.1 Bodendenkmäler

Im Bereich des Plangebietes liegt ein Brandgräberfeld, dessen Ausdehnung nicht bekannt ist. Die Erdarbeiten müssen deshalb durch eine denkmalsächlich geeignete Kraft zu Lasten des Vorhabenträgers überwacht werden (§§ 16 und 18 HDSchG). Der Oberboden muss mittels eines Baggers mit zahnlösem Schütz abgezogen werden. Beim Auftreten von Befunden und Funden ist genügend Zeit zur Bergung und Dokumentation zu gewähren.

Bei Erdarbeiten können jederzeit Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände z.B. Scherben, Steingeräte, Skelettreste entdeckt werden können. Diese sind nach § 20 HDSchG unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Archäologische Denkmalpflege, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde zu melden. Funde und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen (§ 20 Abs. 3 HDSchG).

3.2 Bodenschutz und Grundwasser

Bei allen Baumaßnahmen, die einen Eingriff in den Boden erfordern, ist auf organoleptische Auffälligkeiten zu achten. Werden solche Auffälligkeiten des Untergrundes festgestellt, die auf das Vorhandensein von schädlichen Bodenverunreinigungen hinweisen, ist umgehend das Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Darmstadt, Dezernat Bodenschutz (IV/Da 41.5) zu informieren.

Eine Förderung und Nutzung von Grundwasser ist im gesamten Planbereich nicht zulässig. Es gilt das Grundwasseruntersuchungsverbot des Main-Kinzig-Kreises, erneuert am 21.5.2010.

Werden bei Baumaßnahmen Grundwasseraufschlüsse vorgefunden, sind diese gegen Beschädigungen und Verunreinigungen zu sichern oder nach Absprache mit den Behörden gemäß den einschlägigen technischen Richtlinien rückzubauen. Grundwasseraufschlüsse sind der Unteren Wasserbehörde anzuzeigen.

3.3 Auswahlliste I (einheimische und standortgerechte Bäume)

Acer campestre (Feld-Ahorn)
Betula pendula (Sand-Birke)
Carpinus betulus (Hainbuche)
Quercus petraea (Trauben-Eiche)
Quercus robur (Stiel-Eiche)
Tilia cordata (Winter-Linde)

3.4 Auswahlliste II (einheimische und standortgerechte Sträucher)

Acer campestre (Feld-Ahorn)
Carpinus betulus (Hainbuche)
Cornus sanguinea (Gemeiner Hartriege)
Corylus avellana (Walnussel)
Crataegus monogyna (Eingriffeliger Weißdorn)
Euonymus europaeus (Pfaffenhütchen)
Ligustrum vulgare (Gemeiner Liguster)
Lonicera xylosteum (Gemeine Heckenkirische)
Prunus spinosa (Schlehe)
Rosa canina (Hunds-Rose)
Salix caprea (Sal-Weide)
Sambucus nigra (Schwarzer Holunder)
Sambucus racemosa (Roter Holunder)
Viburnum lantana (Wolliger Schneeball)
Viburnum opulus (Gemeiner Schneeball)

3.5 Lichtimmissionen

Vor Einbau Sonnenlichtreflektionen verursachender Bauelemente und technischer Anlagen (z.B. verspiegelte Gläser, Photovoltaikanlagen) ist deren Blendwirkung auf schützenswerte Daueraufenthaltsflächen und -räume nach der "Richtlinie zu Messung und zur Beurteilung von Lichtimmissionen" des Länderausschusses für Immissionsschutz (LAI) zu überprüfen. Ergibt die Prüfung, dass schädliche Umwelteinwirkungen durch Blendung zu befürchten sind, ist der Einbau solcher Elemente bzw. Anlagen unzulässig.

Es wird empfohlen, die öffentliche und private Außenbeleuchtung energiesparend, streulichtarm und insektenverträglich (UV-armes Lichtspektrum) zu installieren. Die Leuchten sollten staubdicht und so ausgebildet sein, dass eine Lichtwirkung nur auf die zu beleuchtende Fläche erfolgt. Eine direkte Blickverbindung zu Lichtquellen von benachbarten schutzbedürftigen Daueraufenthaltsräumen aus sollte durch geeignete Lichtpunkthöhe, Neigungswinkel der Leuchten, Reflektoren, Blenden usw. vermieden werden. An öffentlichen Verkehrsflächen sollten Natrium-Hochdrucklampen verwendet werden. Dies gilt auch für die Beleuchtung privater Wege, wenn sie nach Umfang und Dauer ähnlich der öffentlichen Straßenbeleuchtung betrieben wird. Ansonsten sollen im privaten Bereich (Außenbeleuchtung an Häusern und Hauseingängen) Kompaktleuchtstofflampen in Warmtönen eingesetzt werden, deren Betriebszeiten durch Zeitschaltungen soweit wie möglich verkürzt wird. Außenleuchten sollten nicht direkt vor den Fenstern von schutzbedürftigen Daueraufenthaltsräumen nach DIN 4109, strak reflektierenden Fassaden oder in Gehölzgruppen angebracht werden. Für größere Plätze, die gleichmäßig ausgeleuchtet werden sollen, sollten Scheinwerfer mit asymmetrischer Lichtverteilung verwendet werden, die oberhalb von 85° Ausstrahlwinkel (zur Vertikalen) kein Licht abgeben.

3.6 Grundwassermessstelle

Im Straßenrand am unteren Ende des Geltungsbereiches befindet sich eine Grundwassermessstelle, die zu erhalten ist. Bei baulichen Maßnahmen in diesem Bereich ist sich über die genaue Lage der Anlage in Kenntnis zu setzen.

3. HINWEISE UND EMPFEHLUNGEN

3.7 Löschwasserversorgung / Brandschutz

Die erforderliche Löschwasserversorgung ist jeweils bezogen auf die geplanten Bauabschnitte auf Ebene des Bauantragsverfahrens nachzuweisen.

3.8 Lärmschutz

Die in der Prognose zugrunde gelegten Ausgangswerte (wie z.B. Schalleistungspegel, Abschirmmaße, usw.) sind bei Planungen einzuhalten. Bei Abweichungen vom schalltechnischen Gutachten, ist im Genehmigungsverfahren der Nachweis vorzulegen, dass die zulässigen Immissionsrichtwerte / -anteile eingehalten werden.

3.9 Versickerung von Niederschlagswasser

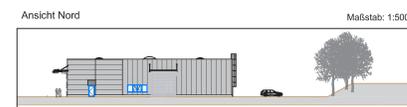
Eine gezielte Versickerung von nichtschädlich verunreinigtem Niederschlagswasser z.B. mittels Rigolen oder Schacht ist nur in Bereichen zulässig, wo nachweislich keine Bodenbelastungen vorliegen (LAGA Z0).

3.10 Beleuchtungskabel und Anlagen der HEMG mbH, Hanau

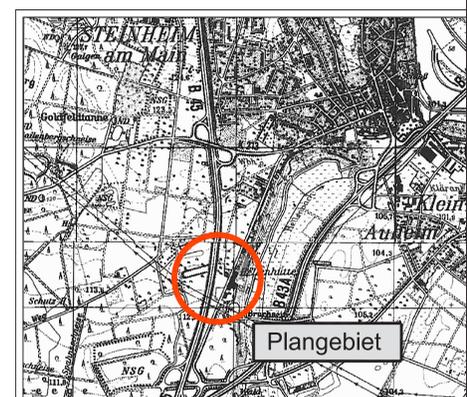
Beleuchtungskabel und Anlagen der HEMG mbH, Hanau dürfen nicht überbaut oder mit Bäumen und Großsträuchern überpflanzt bzw. berankt werden. Um die Betriebssicherheit und freie Zugänglichkeit nicht zu beeinträchtigen sind daher bei Errichtung von Bauwerken und der Anpflanzung von Wegebegleitgrün die in den einschlägigen Regelwerken vorgegebenen Sicherheitsabstände zu Beleuchtungskabel und -anlagen einzuhalten.

Teil 2

Vorhaben und Erschließungsplan für das Bauvorhaben der Stenger Hallenbewirtschaftung GbR mbH Darmstädter Straße 184 63456 Hanau



| | |
|--|--|
| | Lager- und Produktionshalle |
| | Umfahrung / Anlieferung |
| | Überfahrfläche Feuerwehr |
| | Stellplatzfläche |
| | Grünfläche |
| | Stellplatzbaum |
| | Erhalt und Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern |
| | Gebäudebestand |
| | Grenze des Geltungsbereiches |



Gesetzliche Grundlage für den Bebauungsplan ist das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Neubekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), sowie die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132).

Der Fachbereich Grundstücke und Logistik der Stadt Hanau (Vermessungsstellenstelle nach §8 Hess. Katastergesetz) stellt die Planunterlagen auf der Grundlage der Flurkarte her.

Die Stadtverordnetenversammlung beschloß die Bebauungsplanaufstellung nach §2 Abs.(1) BauGB am: 26.04.2010

Der Aufstellungsbeschluß wurde nach §2 Abs.(1) BauGB ortsüblich bekanntgemacht am: 06.07.2010

Die Stadtverordnetenversammlung beschloß den Bebauungsplanentwurf und seine öffentliche Auslegung nach §3 Abs.2 BauGB am: 04.10.2010

Die öffentliche Auslegung wurde nach §3 Abs.2 BauGB ortsüblich bekanntgemacht am: 07.10.2010

Der Bebauungsplanentwurf wurde nach §3 Abs.2 BauGB öffentlich ausgestellt vom: 15.10.2010 bis: 15.11.2010

Die Stadtverordnetenversammlung beschloß den Bebauungsplanentwurf und seine erneute öffentliche Auslegung nach §3 Abs.2 BauGB i.V.m. § 4a Abs. 3 BauGB am: 20.06.2011

Die erneute öffentliche Auslegung wurde nach §3 Abs.2 BauGB i.V.m. § 4a Abs. 3 BauGB ortsüblich bekanntgemacht am: 22.06.2011

Der Bebauungsplanentwurf wurde nach §3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4a Abs. 3 BauGB erneut öffentlich ausgestellt vom: 01.07.2011 bis: 15.07.2011

Die Stadtverordnetenversammlung beschloß den Bebauungsplan nach § 10 BauGB als Sitzung am: 21.11.2011

Hanau, den 02. Mai 2012 gez.: Wecker, Baudirektor

Die ordnungsgemäße Durchführung der oben genannten Verfahrensschritte wird hiermit bestätigt.

Hanau, den 03. Mai 2012 gez.: Kaminsky, Oberbürgermeister

Ausgefertigt Hanau, den 03. Mai 2012 gez.: Kaminsky, Oberbürgermeister

Der Beschluss des Bebauungsplanes nach § 10 Abs. 1 BauGB wurde am 09.05.12 im Hanauer Anzeiger öffentlich bekannt gemacht.

Die öffentliche Auslegung des Beschlusses des Bebauungsplanes erfolgte aufgrund der Bekanntmachung vom 09.05.12, in der Zeit vom 14.05.12 bis 23.05.12, im Technischen Rathaus, Hessen-Homburg-Platz 7, Stadtplanungsamt, Zimmer 2.15.

Bebauungsplan wurde damit rechtskräftig am: 09.05.2012

Hanau, den 29. Mai 2012 gez.: Wecker, Baudirektor

planungsbüro für städtebau güringer_hoffmann_bauer tel.: 06071 / 493333 im: rauhen see 1 fax: 06071 / 493359

Stand: Oktober 2011 Maßstab: 1: 1000 / 1: 500
Sachbearbeiter: Göttinger Gezeichnet: Heinz
Auftragsnummer: PB00043-P