Textliche Festsetzungen

I. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB)

Die planungsrechtlichen Festsetzungen beruhen auf § 9 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I, S. 2414);), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (GVBl. I S. 1509), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I, S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I, S. 466), der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S.58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (GVBl. I S. 1509).

I. 1 Art der baulichen Nutzung – § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 BauNVO

I.1.1 Im Kerngebiet MK 1 sind gemäß § 7 BauNVO die folgenden Nutzungen zulässig:

- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften
- Sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie Betriebsinhaber und Betriebsleiter,
- Wohnungen gemäß textlicher Festsetzung I.1.6.

Alle weiteren in § 7 (2) und (3) BauNVO genannten zulässigen und ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind nach § 1 (6) Nr. 1 BauNVO nicht zulässig.

I.1.2 Im Kerngebiet MK 2 ist gemäß § 7 BauNVO i.V.m. § 9 (1) Nr. 9 BauGB ausschließlich folgende Nutzung zulässig:

- Parkhaus mit ergänzenden Nutzungen zur Kfz- Pflege, -Wartung und Vermietung

Alle weiteren in § 7 Abs. 2 und Abs. 3 BauNVO genannten zulässigen und ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind nach § 1 (6) Nr. 1 BauNVO nicht zulässig.

I.1.3 Im Kerngebiet MK 3 sind gemäß § 7 BauNVO die folgenden Nutzungen zulässig:

- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
- Einzelhandelsbetriebe
- Speise- und Schankwirtschaften

Alle weiteren in § 7 Abs. 2 und Abs. 3 BauNVO genannten zulässigen und ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind nach § 1 (6) Nr. 1 BauNVO nicht zulässig.

I.1.4 Im Kerngebiet MK 4 sind gemäß § 7 BauNVO die folgenden Nutzungen zulässig:

- Schank- und Speisewirtschaften
- Einzelhandelsbetriebe

Alle weiteren in § 7 Abs. 2 und Abs. 3 BauNVO genannten zulässigen und ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind nach § 1 (6) Nr. 1 BauNVO nicht zulässig.

I.1.5 In den Kerngebieten M1 bis MK4 sind gemäß § 1 (5) und (6) BauNVO in Verbindung mit § 1 (9) BauNVO Vergnügstätten (wie Spielhallen, Bordelle, Gewerbebetriebe mit Sexdarbietungen) ausgeschlossen.

I.1.6 Horizontale Gliederung der zulässigen Nutzungen im Kerngebiet gemäß § 1 (7) BauNVO Die in Punkt I.1.1 zulässigen Nutzungen im Kerngebiet MK 1 werden wie folgt gegliedert:

- Im EG sind ausschließlich Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften, Geschäftsnutzungen und sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe zulässig.
- Im 1. - 4. OG sind ausschließlich Büros, Verwaltungen, sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke sowie Wohnungen zulässig.

I. 2 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen – § 9 (1) Nr. 1 und 2 BauGB i.V.m. § 19, 22 u. 23 BauNVO

I.2.1 In den Kerngebieten MK 1 und MK 2 wird eine abweichende Bauweise festgesetzt. Dies bedeutet, dass Gebäudelängen von mehr als 50 Meter zulässig sind. Des Weiteren sind an der B 45 (Parkhaus) eine Grenzbebauung und zur Straße „Vor dem Kanaltor" entsprechend der Planzeichnung Grenzbebauungen zulässig.

I. 3 Höhe baulicher Anlagen – § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 u. 18 BauNVO

I.3.1 Die Oberkante baulicher Anlagen in den Kerngebieten MK1 und MK 2 wird mit maximal 126 m über NN festgesetzt. Die Oberkante baulicher Anlagen im Kerngebiet MK 3 wird mit maximal 115m über NN festgesetzt. Bezugspunkt für die Höhenfestsetzung ist Meter in NN.

I.3.2 Die festgesetzten maximalen Oberkanten von Gebäuden dürfen für untergeordnete Bauteile um maximal 3 m überschritten werden, wenn diese in einem Abstand von 3 m von den Gebäudefassaden, die an öffentliche Verkehrsflächen angrenzen, errichtet werden. Diese Aufbauten dürfen insgesamt 30 % der Dachflächen nicht überschreiten.

I.4 Öffentliche Verkehrsflächen – § 9 (1) Nr. 11 BauGB

I.4.1 Außerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten Ein- und Ausfahrbereiche sind keine Zufahrten in das Planungsgebiet zulässig.

I.5 Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen – § 9 (1) 24 BauGB

I.5.1 Zum Schutz der Büro- und Wohnnutzungen vor Verkehrslärm werden gemäß § 9 (1) 24 BauGB die in der Planzeichnung dargestellten Lärmpegelbereiche nach DIN 4109, Schallschutz im Hochbau für Neu-, Um- und Ausbauten festgesetzt.

Den genannten Lärmpegelbereichen entsprechen folgende Anforderungen an den passiven Schallschutz:

Lärmpegel-bereich nach DIN 4109	Maßgeblicher Außenlärmpegel La	erforderliches Schalldämmmaß der Außenbauteile* R´w,res	
		Wohnräume	Büroräume**
	dB(A)	dB(A)	
II	56-60	30	25
III	61-65	35	30
IV	66-70	40	35
V	71-75	45	40

*) resultierendes Schalldämmmaß des gesamten Außenbauteils (Wände, Fenster und Lüftung zusammen)
**) An Außenbauteile von Räumen, bei denen der eindringende Außenlärm aufgrund der in den Räumen ausgeübten Tätigkeiten nur einen untergeordneten Beitrag zum Innenraumpegel leistet, werden keine Anforderungen gestellt.

Bauliche Anlagen mit schutzbedürftigen Nutzungen sind im gesamten Plangeltung bereich geschlossen oder auf der lärmabgewandten / von der B 45, Nußallee und der Straße „Vor dem Kanaltor" abgewandten Gebäudeseiten auszuführen. Zum Schutz der Nachtruhe sind in den Bereichen, wo Lärmpegelbereich III gilt und der Orientierungswert von 45 dB(A) nachts überschritten wird, für Schlaf- und Kinderzimmer schallgedämmte Lüftungen vorzusehen, falls der notwendige hygienische Luftwechsel nicht auf andere geeignete, dem Stand der Technik entsprechende Weise sichergestellt werden kann. Die schalltechnischen Eigenschaften der Gesamtkonstruktion (Wand, Fenster, Lüftung) müssen den Anforderungen des jeweiligen Lärmpegelbereiches genügen. Im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren ist die Eignung der für die Außenbauteile der Gebäude gewählten Konstruktionen nach den Kriterien der DIN 4109 nachzuweisen.

Von den vorgenannten Festsetzungen kann abgewichen werden, wenn im Rahmen eines Einzelnachweises ermittelt wird, dass aus der tatsächlichen Lärmbelastung an den Gebäudefassaden geringere Beurteilungspegel resultieren. Außer für die der B 45 zugewandten Nordfassade ist bei diesem Einzelnachweis der maßgebliche Außenlärmpegel abweichend von der DIN 4109 wie folgt zu ermitteln:

Maßgeblicher Außenlärmpegel = Beurteilungspegel nachts + 3 dB(A) + 7 dB(A).

I.6 Anpflanzung von Bäumen – § 9 (1) 25 a BauGB

I.6.1 Im Plangebiet sind 15 einheimische Bäume zu pflanzen. Der Stammumfang muss mindestens STU 16/18 betragen.

I.7 Flächen zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen – § 9 (1) 25 b BauGB

I.7.1 Bäume, die sich innerhalb der im Bebauungsplan ausgewiesenen öffentlichen Verkehrsflächen befinden, sind zu erhalten und zu pflegen. Bei Fällung sind Ersatzpflanzungen gemäß der Baumschutzverordnung der Stadt Hanau vorzunehmen.

I.8 Durchführungsvertrag – § 12 (3a) BauGB

I.8.1 Gemäß § 12 (3a) BauGB wird unter Anwendung des § 9 Abs. 2 BauGB festgesetzt, dass im Rahmen der festgesetzten Nutzungen nur solche Vorhaben zulässig sind, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.

II. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 [4] BauGB)

Die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen beruhen auf § 81 (1) der Hessischen Bauordnung (HBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Januar 2011 (GVBl. I 46, 180).

II.1 Gestaltungsregelungen – § 81 (1) HBO

II.1.1 Auf den überbaubaren Grundstücksflächen mit der Festsetzung "MK 1" ist das fünfte Vollgeschoss als Staffelgeschoss auszubilden.

Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 [6] BauGB)

Denkmalschutz

Das im Sinne des § 2 (1) HDSchG (Hessisches Denkmalschutzgesetz) geschützte Kulturdenkmal „Gloria-Lichtspiele mit angeschlossenem Café" wird nachrichtlich übernommen.

Hinweise

1. Überschwemmungsgebiete

Ein Teil des Geltungsbereiches grenzt an das Überschwemmungsgebiet des Mains. Es werden keine Baugebiete berührt. Eine Ausgliederung aus dem Überschwemmungsgebiet oder das Erlangen einer Ausnahmeregelung ist im Rahmen des Bauleitplanverfahrens nicht notwenig.

2. Artenschutz

Zur Vermeidung der Tötung und Verletzung von Fledermäusen und Vögeln sowie der Zerstörung ihrer Fortpflanzungs- und Ruhestätten, sind Baumfällungen auf den Zeitraum außerhalb der Fortpflanzungsperiode und Winterruhe, und zwar auf den Zeitraum von Anfang Oktober bis Mitte November zu beschränken. Sofern Baumfällungen zu einem späteren Zeitpunkt (spätestens bis Ende März) erfolgen müssen, ist zuvor durch Untersuchung größerer Baumhöhlen sicherzustellen, dass keine überwinternden Fledermäuse betroffen sind. Bei festgestellten Winterquartieren sind in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde ggf. notwendige Maßnahmen zum Schutz der Tiere durchzuführen. Erforderlichenfalls ist ein Antrag auf Befreiung von den Verboten des § 44 BNatSchG zu stellen.

3. Kampfmittel

Die Auswertung der beim Kampfmittelräumdienst vorliegenden Kriegsluftbilder hat ergeben, dass sich die Flächen innerhalb des Geltungsbereiches in einem Bombenabwurfsgebiet befinden. Vom Vorhandensein von Kampfmitteln muss grundsätzlich ausgegangen werden. In den Bereichen, in denen durch Nachkriegsbebauungen bereits bodeneingreifende Baumaßnahmen bis zu einer Tiefe von mindestens 4 Metern durchgeführt wurden sowie bei Abbrucharbeiten sind keine Kampfmittelräummaßnahmen notwendig.

Bei allen anderen Flächen ist eine systematische Überprüfung (Sondieren auf Kampfmitteln, ggf. nach Abtrag des Oberbodens) vor Beginn der geplanten Bauarbeiten und Baugrunduntersuchungen auf den Grundstücksflächen erforderlich, auf denen bodeneingreifende Maßnahmen stattfinden.

Hierbei soll grundsätzlich eine EDV-gestützte Datenaufnahme erfolgen. Sofern die Fläche nicht sondierungsfähig sein sollte (z.B. wg. Auffüllungen, Versiegelungen oder sonstigen magnetischen Anomalien), sind aus Sicherheitsgründen weitere Kampfmittelräummaßnahmen vor bodeneingreifenden Bauarbeiten erforderlich.

Es ist dann notwendig, einen evtl. vorgesehenen Baugrubenverbau (Spundwand, Berliner Verbau) durch Sondierungsbohrungen in der Verbauachse abzusichern. Sofern eine sondierfähige Messebene vorliegt, sollen die Erdaushubarbeiten mit einer Flächensondierung begleitet werden.

Mit einer Luftbilddetailauswertung wurde innerhalb des Geltungsbereiches ein Verdachtspunkt ermittelt, der möglicherweise noch auf einen vorhandenen Blindgänger hinweist. Die Punkte wurden koordinatenmäßig erfasst und in einem Lageplan rot gekennzeichnet (siehe Anlage zum Bebauungsplan). Eine Überprüfung dieses Verdachtpunktes wurde durchgeführt. Die Messwertaufnahme und die Datenauswertung ergaben keinen Hinweis auf das Vorhandensein von Bombenblindgängern. Die Vertikalbohrungen wurden daher für kampfmittelfrei erklärt. Eine Aussage über die Kampfmittelfreigabe wurde nur im unmittelbaren Umfeld um den jeweiligen Bohrpunkt getroffen (1,0 m Radius bzw. 6,0 m um den Verdachtspunkt).
Vom Bauherrn ist vor Bodenbaumaßnahmen daher eine Munitionsfreiheitsbescheinigung einzuholen.

Es wird nochmals darauf hingewiesen, dass sich Kampfmittel nicht immer mit Ortungsgeräten feststellen lassen und dass nach dem Absuchen des Geländes die Bauarbeiten mit der notwendigen Vorsicht auszuführen sind. Sofern das Gelände nicht sondierfähig sein sollte (wegen oberflächennahen magnetischen Störungen wie Auffüllungen, Versiegelung, Versorgungsleitungen) ist eine Überprüfung mittels Sondierungsbohrung erforderlich. Eine Überprüfung dieses Verdachtpunktes ist auch dann erforderlich, wenn sich dieser Verdachtspunkt außerhalb des Baufeldes, bzw. Grundstückes befindet und vor bodeneingreifenden Bauarbeiten ein Sicherheitsabstand im Radius von 15 Metern um den eingemessenen Verdachtspunkt nicht eingehalten werden kann.

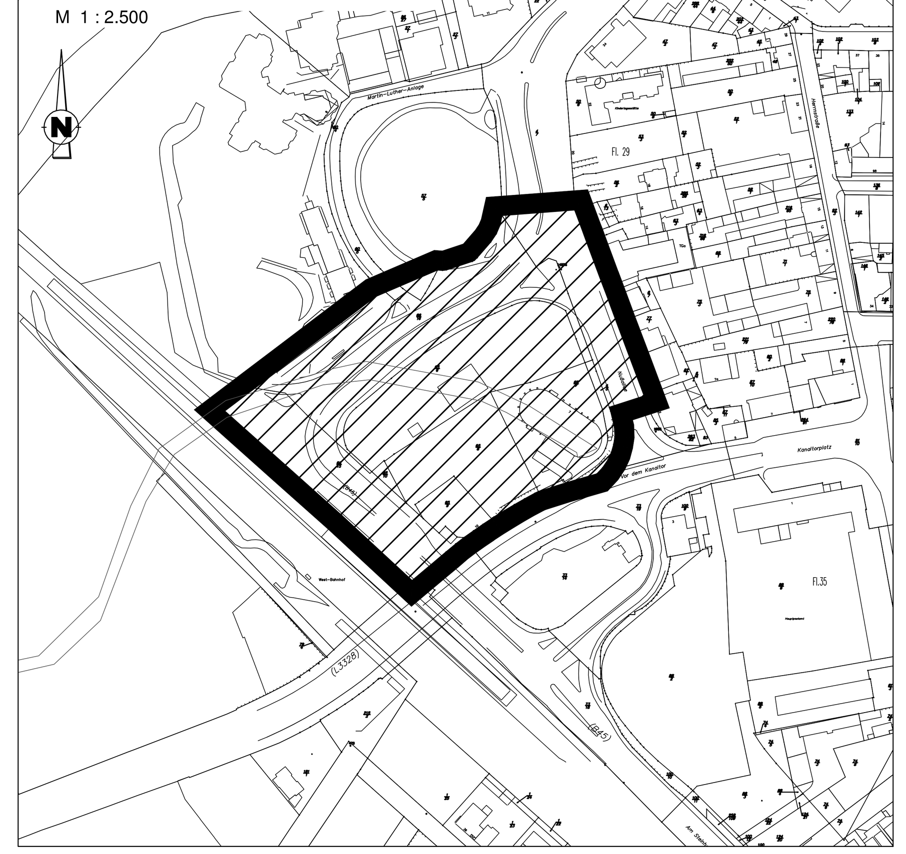
Für die Dokumentation ist das Datenmodul KMIS-R des Kampfmittelräumdienstes des Landes Hessen zu verwenden.

4. Abdeckung von belasteten Auffüllungen

Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans existiert Aufschüttungsmaterial mit erhöhtem Schadstoffgehalt. Bei der Neugestaltung der Flächen sind die belasteten Auffüllungen durch entsprechende Abdeckungen zu trennen. Hierzu sind die Regelmächtigkeiten der „Arbeitshilfe zur Verfüllung bei der Sanierung von schädlichen Bodenveränderungen und Altlasten Band 6, Teil 1" maßgebend. Im Rahmen künftiger Nutzungsänderungen oder bei Baumaßnahmen ist eine gutachterliche Begleitung erforderlich.

Übersichtskarte

M 1 : 2.500



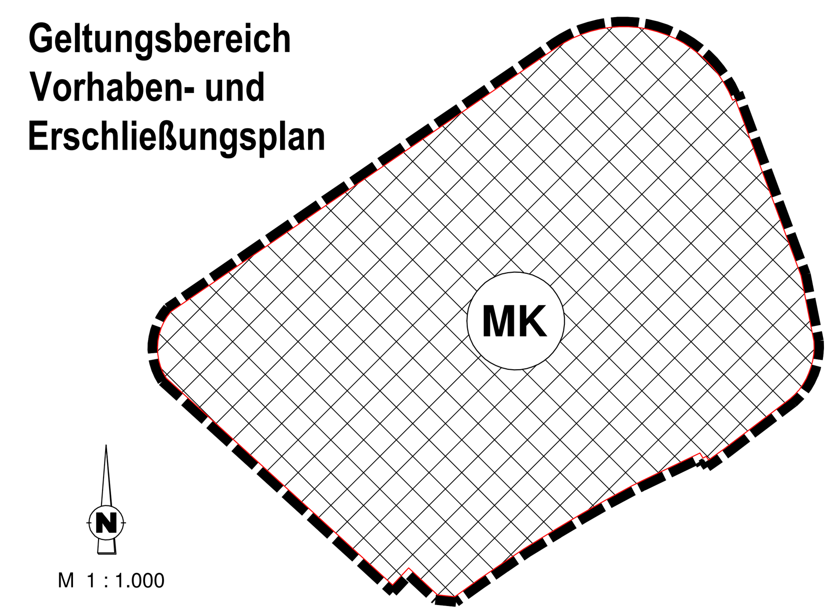
MK 1	V
1.0	
a	126 m NN

MK 2	
1.0	
a	126 m NN

MK 3	
1.0	
o	115m NN

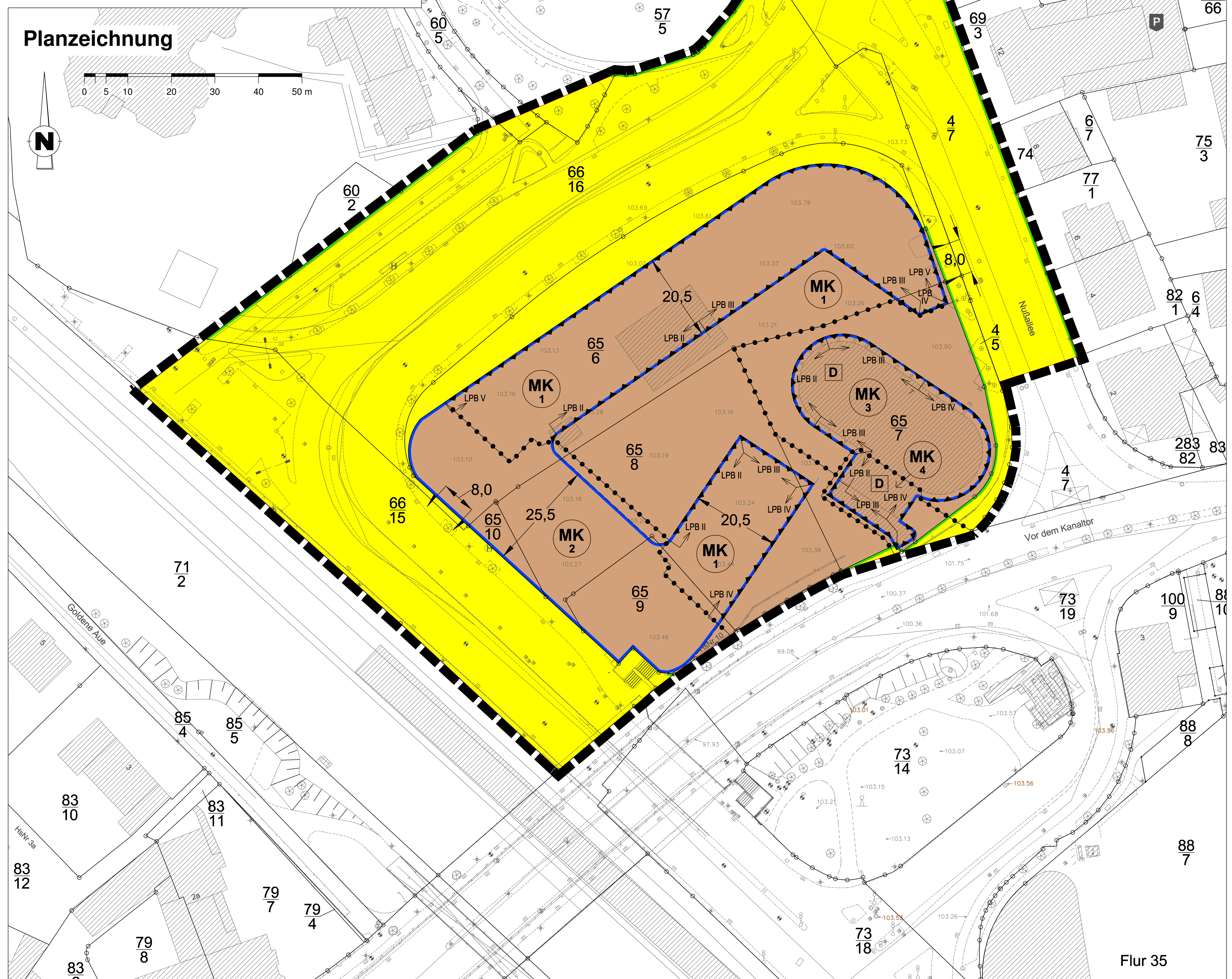
MK 4	I
1.0	
o	

Geltungsbereich Vorhaben- und Erschließungsplan



M 1 : 1.000

Planzeichnung



Planzeichenerklärung

Planzeichen gemäß der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanZV) von 18. Dezember 1990 (BGBl. I, S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. S. 1509).

Art der baulichen Nutzung (§ 9 [1] BauGB)

MK Kerngebiet (§ 7 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 [1] BauGB; §§ 16-20 BauNVO)

- V Anzahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- 1.0 Grundflächenzahl
- 126 m NN Höhe baulicher Anlagen in Metern über Normalnull (NN)

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 [1] Nr. 2 BauGB)

- a abweichende Bauweise o offene Bauweise
- Baugrenze

Verkehrsflächen (§ 9 [1] Nr. 11 BauGB)

- Öffentliche Straßenverkehrsflächen
- Straßenbegrenzungslinie

Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes [§ 9 (7) BauGB]
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- LPB III Lärmpegelbereiche (z.B. LPB III)
- Gebietsbezeichnung
- Vollgeschosse
- Grundfläche (GR)/Grundflächenzahl (GRZ)
- Geschossflächenzahl
- Bauweise
- Höhe baulicher Anlagen

Nachrichtliche Übernahme von nach anderen gesetzlichen Vorschriften getroffene Festsetzungen (§9 (6) BauGB)

D Einzelanlage, die dem Denkmalschutz unterliegt

Brüder-Grimm-Stadt HANAU

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 28 „Vor dem Kanaltor"

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 28 „Vor dem Kanaltor" besteht aus einer Planzeichnung und einem Satzungstext.

RECHTSGRUNDLAGEN

1. Baugesetzbuch (BauGB) in der Neufassung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert am 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585)
2. Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S.466)
3. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 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 25.November 2010 (GVBl. I S. 429)
5. Hessische Gemeindeordnung (HGO) vom 25.02.1952 (GVBl. I S.11) in der Fassung vom 01.04.2005 (GVBl. I S.142), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 17.10.2005 (GVBl. S. 674, 686)

VERFAHRENSVERMERKE

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

Hanau, den 06.12.2012 — gez. Gutberlet, Vermessungsdirektor

1. Aufstellungsbeschluss

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Hanau hat am 25.06.2012 gem. § 2 Abs. 1 BauGB i.V. mit § 13a BauGB die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 28 „Vor dem Kanaltor" beschlossen. Die Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte am 06.07.2012 im Hanauer Anzeiger.

2. Auslegungsbeschluss

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Hanau hat am 25.06.2012 den Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 28 „Vor dem Kanaltor" gebilligt und die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

3. Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 2 BauGB)

Die öffentliche Auslegung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr 28 „Vor dem Kanaltor" erfolgte in der Zeit vom 16.07.2012 bis einschließlich 17.08.2012 im Technischen Rathaus, Hessen-Homburg-Platz 7, Stadtplanungsamt, Zimmer 2.15.
Ort und Dauer der Auslegung wurden am 06.07.2012 im Hanauer Anzeiger bekannt gemacht mit dem Hinweis, dass Äußerungen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können.

4. Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB)

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erfolgte in der Zeit vom 16.07.2012 bis einschließlich 17.08.2012.

5. Satzungsbeschluss (§ 10 Abs. 1 BauGB)

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Hanau hat am 10.12.2012 den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 28 „Vor dem Kanaltor" gem. § 5 der Gemeindeordnung und gem. § 10 BauGB als Satzung beschlossen.
Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Hanau hat am 10.12.2012 die örtlichen Bauvorschriften zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 28 „Vor dem Kanaltor" gem. § 5 der Hessischen Gemeindeordnung als Satzung beschlossen.

Hanau, den 12.12.2012 — gez. Weicker, Baudirektor

Die ordnungsgemäße Durchführung der oben genannten Verfahrensschritte wird hiermit bestätigt.

Hanau, den 13.12.2012 — gez. Kaminsky, Oberbürgermeister

Ausgefertigt:

Hanau, den 13.12.2012 — gez. Kaminsky, Oberbürgermeister

Der Beschluss des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 28 „Vor dem Kanaltor" nach § 10 Abs. 1 BauGB und der Beschluss der örtlichen Bauvorschriften wurden am 15.12.2012 im Hanauer Anzeiger öffentlich bekannt gemacht.

gez. Weicker, Baudirektor

Die öffentliche Auslegung des Beschlusses des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 28 „Vor dem Kanaltor" und des Beschlusses der örtlichen Bauvorschriften erfolgte aufgrund der Bekanntmachung vom 15.12.2012 in der Zeit vom 17.12.2012 bis 28.12.2012 im Technischen Rathaus, Hessen-Homburg-Platz 7, Stadtplanungsamt, Zimmer 2.15.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 28 „Vor dem Kanaltor" und die örtlichen Bauvorschriften wurden

damit am 15.12.2012 rechtskräftig.

gez. Weicker

Baudirektor