Präambel

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan "Pumpstation" dient der planungsrechtlichen Sicherung eines Vorhabens. Einzelheiten der Durchführung werden im Durchführungsvertrag geregelt.

1. Planungsrechtliche Festsetzungen

1.1 Als Art der baulichen Nutzung wird für das Vorhaben ein Sondergebiet (SO) gem. § 11 BauNVO für Zwecke der Kurz- und Langzeitbetreuung von Kindern und Jugendlichen mit und ohne Beeinträchtigung festgesetzt.

Gemäß § 12 Abs. 3a BauGB sind unter entsprechender Anwendung des § 9 Abs. 2 BauGB im Rahmen der festgesetzten Nutzungen nur solche Vorhaben zulässig, zu denen sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.

1.2 Die in der Planzeichnung festgesetzte Grundflächenzahl von 0,5 (GRZ_1) darf durch die in § 19 Abs. 4 BauNVO genannten Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen i.S. von § 14 BauNVO und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche bis zu einer Grundflächenzahl von 0,75 (GRZ_2) überschritten werden, sofern die Stellplätze, Fahrstraßen und Gehwege wasserdurchlässig gestaltet werden (§ 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO).

Auf die in der Planzeichnung festgesetzte Grundflächenzahl von 0,5 (GRZ_1) sind die durch das vorspringende Fassadengerüst gebildeten Flächen nicht anzurechnen.

1.3 Im Sondergebiet dürfen nur Gebäude errichtet bzw. bestehende Gebäude umgenutzt werden, die den Zwecken der Kurz- und Langzeitbetreuung von Kindern und Jugendlichen dienen. Die für diese Nutzung erforderlichen Nebenanlagen sind ebenfalls zulässig.

1.4 Notwendige Stellplätze, das sind im 1. Bauabschnitt 12 Stellplätze, sind in der in der Planzeichnung festgesetzten Fläche für Stellplätze herzustellen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB). Abweichend von den Regelungen einer Satzung gem. § 44 Abs. 1 HBO gelten allein die Festsetzungen dieses Bebauungsplans und ersetzen als Einzelfallregelung die Stellplatzsatzung. (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit § 81 Abs. 1 Nr. HBO).

Darüber hinaus sind Stellplätze in den überbaubaren Flächen zulässig.

1.5 Folgende in der Planzeichnung für den Neubautrakt benannten Firsthöhen bzw. Gebäudehöhen, sind zur Begrenzung der Höhenentwicklung im Plangebiet einzuhalten:

Die Gebäude-/ Firsthöhe für das verbindende Bauteil (FH1) ist auf 0,20 m unterhalb des Überstandes des anschließenden Bestandsdaches zu begrenzen.

Die Gebäude- / Firsthöhe für den Neubau (FH2) muss mindestens 1,50 m unterhalb der Bestandsfirsthöhe der großen Halle der Pumpstation bleiben.

2. Planungsrechtliche Festsetzungen aufgrund der Landschaftsplanung

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 und Nr. 25a + b BauGB

2.1 Die Flächen, die gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a+b BauGB zum Anpflanzen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern zeichnerisch festgesetzt sind, sind als Randeingrünung anzulegen, zu pflegen und in ihrer Ausprägung nachhaltig zu sichern. Vorhandene Gehölze sind zu erhalten und bei Abgang durch standortgerechte Gehölze zu ersetzen.

2.2 Je 5 Stellplätze ist 1 hochstämmiger Laubbaum mit erhöhtem, nicht befahrbarem Pflanzbeet mit einer Mindestfläche von 2,0 x 2,0 m vorzusehen. Die Baumart und Qualität ist in Abstimmung mit der Stadt Hanau festzulegen.

2.3 Der vorhandene Baumbestand ist zu erhalten. Notwendige und im Einzelfall nachzuweisende Eingriffe sind durch gleichwertige Ersatzpflanzungen auszugleichen.

2.4 Als zeitlich vorgezogene Ausgleichsmaßnahme (CEF-Maßnahme) wird festgesetzt, dass an der Außenmauer des außerhalb der Gewölbehalle liegenden Einleitungsschachts, eine schmaler Schlitz als Zugang für Fledermäuse herzustellen ist. Im Einleitungsschacht sind Beton-Dachsteine an ein oder zwei geeigneten Wandflächen zu befestigen sowie „Türme" aus hochkant übereinander gesetzten Hohlblock-Kellersteinen bis auf ein Niveau von jeweils etwa 1,2 m über Boden seitlich aufzuschichten, um für die Fledermäuse ein potentielles Winterquartier anzubieten.

3. Bauordnungsrechtliche Vorschriften

gem. § 81 HBO in Verbindung mit § 9 Abs. 4 BauGB

3.1 Stellplätze, Fahrstraßen, Gehwege und ähnliche Flächen sind mit geeigneten luft- und wasserdurchlässigen Belägen herzustellen. Ausnahmen können aus Gründen des Denkmalschutzes von der Unteren Denkmalschutzbehörde im baurechtlichen Verfahren zugelassen werden.

3.2 Die Obergeschosse des Neubaus sind mit einer lamellenartigen Blende („Fassadengerüst") zu verkleiden. Im Detail ist die Fassadengestaltung des Neubaus im Rahmen des Bauantrags auf denkmalpflegerische Belange abzustimmen.

4. Allgemeine Hinweise

4.1 Bei Bepflanzungsmaßnahmen im Bereich von Ver- und Entsorgungsleitungen sind ausreichende Pflanzabstände einzuhalten, damit Auswechslungen oder Reparaturen dieser Anlagen vorgenommen werden können. Hingewiesen wird in diesem Zusammenhang auf die an der südwestlichen Grundstücksgrenze bestehenden und ggf. erforderlichen neuen Hausanschlussleitungen.

Arbeiten im Bereich vorhandener Erdkabel sind mit den Versorgungsträgern abzustimmen.

4.2 Erdbauarbeiten sind gutachterlich zu begleiten und zu dokumentieren. Die Dokumentationen sind der zuständigen Bodenschutzbehörde sowie der Stadt Hanau vorzulegen. Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass bei Baumaßnahmen Bodenaushub angetroffen wird, der nach abfallrechtlichen Bestimmungen zu verwerten / zu entsorgen ist. Werden bei bodeneingreifenden Arbeiten bislang nicht erkannte Bodenverunreinigungen festgestellt, sind unverzüglich die zuständige Bodenschutzbehörde und die Stadt Hanau zu benachrichtigen. Die weitere Vorgehensweise ist dann abzustimmen.

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

4.4 Um während der Bauarbeiten und später Grundwasserverunreinigungen zu verhindern, sind vorgefundene Grundwasseraufschlüsse fachgerecht zu beseitigen.

4.5 Von Seiten des Kampfmittelräumdienstes wird darauf hingewiesen, dass bei allen Flächen, in denen nicht bereits bodeneingreifende Baumaßnahmen bis zu einer Tiefe von mind. 5 Metern durchgeführt wurden, eine systematische Überprüfung (Sondieren auf Kampfmittel, ggf. nach Abtrag des Oberbodens) vor Beginn der geplanten Abbrucharbeiten, Bauarbeiten und Baugrunduntersuchungen auf den Grundstücksflächen, auf denen bodeneingreifende Maßnahmen stattfinden, erforderlich ist. Sofern die Fläche nicht sondierfähig sein sollte (z.B. wg. Auffüllungen, Versiegelungen oder sonstigen magnetischen Anomalien), sind aus Sicherheitsgründen weitere Kampfmittelräummaßnahmen vor bodeneingreifenden Bauarbeiten erforderlich.

4.6 Laut dem Lärmgutachten ergibt sich im Norden nach DIN 4109 der Lärmpegelbereich IV, verursacht durch den Lärm der Sportanlage. Zur Dimensionierung des baulichen Mindestschallschutzes gegen Außenlärm nach DIN 4109 ist der maßgebliche Außenlärmpegel heranzuziehen, in den der Lärm der Sportanlage und der Lärm weiterer Lärmquellen eingehen. In dem nördlichen Bereich (s. Gutachten) müssen daher die Außenbauteile (Außenwände, Dachflächen, Fenster, Rollladenkästen usw.) von Aufenthaltsräumen die dementsprechenden Anforderungen an die Luftschalldämmung nach DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau – Anforderungen und Nachweise, Ausgabe 11.1989), Tabellen 8 und 9, erfüllen. Die Luftschalldämmung von Aufenthaltsräumen muss einen Mindestwert des erforderlichen bewerteten resultierenden Schalldämmmaßes von erf. R'w,res = 40 dB erreichen.

4.7 Für das Plangebiet ist eine Löschwassermenge, von mindestens 800 l/min, (48 cbm/h) über einen Zeitraum von 2 Stunden, bei einem Druck von mind. 2 bar, als Grundschutz sicher zu stellen.

4.8 Es wird darauf hingewiesen, dass es bei Bauarbeiten in und an den Bestandsgebäuden zu Funden von Fledermäusen kommen kann (Jungtiere und einzelne erwachsene Tiere, Tiere im Winterschlaf). Die Tiere sind streng geschützt, ihre Tötung ein Straftatbestand. Aufgefundene, nicht flugfähige Tiere sollten in einen geeigneten Behälter mit Luftzufuhr gebracht und zu einer Fledermaus-Schutzstation gebracht werden. Die Maßnahmen zum Schutz der Tiere sind mit der Untere Naturschutzbehörde Hanau abzustimmen.

5. Hinweise zu Vermeidungs-, Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

5.1 Zur Vermeidung von Verbotstatbeständen gemäß § 44 (1) Nr. 1 BNatSchG – Tötungsverbot – und des § 44 (1) Nr. 3 BNatSchG – Lebensstättenschutz sind ggf. unter naturschutzfachlicher Begleitung und Beteiligung der Unteren Naturschutzbehörde geeignete Maßnahmen zum Schutz der Tiere zu ergreifen. Für diese Schutzmaßnahmen ist ggf. eine artenschutzrechtliche Ausnahmegenehmigung erforderlich.

Folgende planungsrechtlich nicht direkt zu berücksichtigende Maßnahmen, die im Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag als Vermeidungs- Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen empfohlen werden, sind mit Umsetzung der Planung zu berücksichtigen:

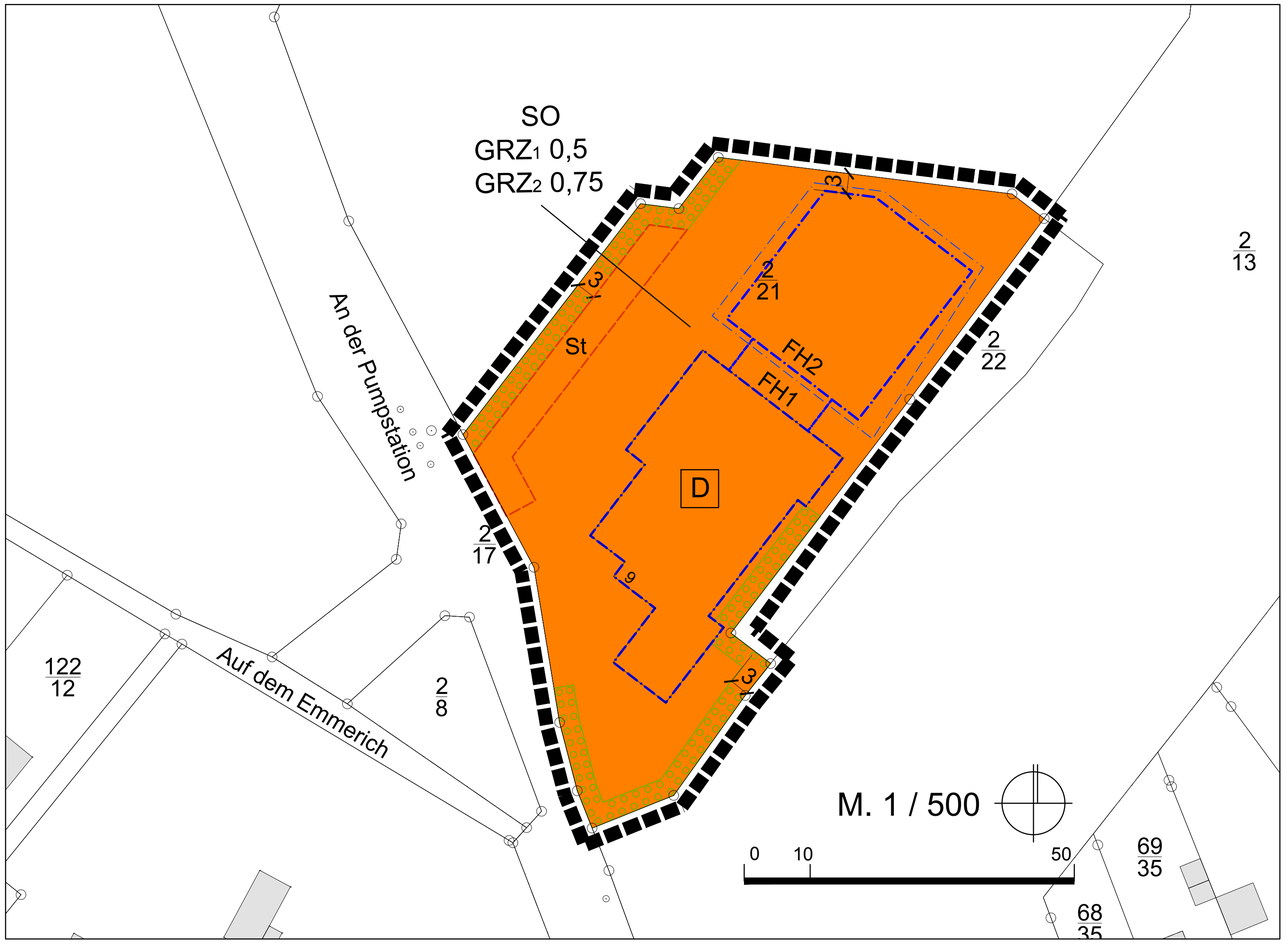
- ökologische Baubegleitung
- zeitliche Beschränkung der Baufeldfreimachung (inkl. Rodungsarbeiten)
- zeitliche Beschränkung von Instandsetzungs-/ Umbauarbeiten an Bestandsgebäuden
- verschließen von Fledermauswinterquartieren (Reusenprinzip)
- Ersatzquartiere für Mauersegler und Fledermäuse (Sommerquartier)
- Freiflächenbeleuchtung mit insektenfreundlichen Lampen
- Erhalt eines Höhlenbaums
-

5.2 Die Bäume im angrenzenden Landschaftsschutzgebiet sind bei Baumaßnahmen im direkten Umfeld vor Schädigungen (gem. DIN 18920 – Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen) zu schützen.

5.3 Ergänzend zu den im Bebauungsplan getroffenen planungsrechtlichen Festsetzungen aufgrund der Landschaftsplanung werden im Rahmen des Durchführungsvertrags Ausgleichsflächen gesichert. Dies betrifft die Anlage eines Amphibienteichs im Landschaftsschutzgebiet zum Ausgleich der durch das Vorhaben verursachten Eingriffe. Die Konzeptplanung des Teichs ist Bestandteil des Durchführungsvertrages.

6. Vorschlagsliste – einheimische und standortgerechte Gehölze

Feld-Ahorn - Acer campestre
Hainbuche - Carpinus betulus
Roter Hartriegel - Cornus sanguinea
Hasel - Corylus avellana
Weißdorn - Crataegus spec.
Pfaffenhütchen - Euonymus europaea
Efeu - Hedera helix
Liguster - Ligustrum vulgare
Rote Heckenkirsche - Lonicera xylosteum
Süß-Kirsche - Prunus avium
Trauben-Kirsche - Prunus padus
Hecken-Rose – Rosa canina
Schwarzer Holunder - Sambucus nigra



PLANZEICHEN

1. Art der baulichen Nutzung

SO — Sondergebiet für Zwecke der Kurz- und Langzeitbetreuung von Kindern und Jugendlichen mit und ohne Beeinträchtigung

2. Maß der baulichen Nutzung

GRZ_1 0,5 — Grundflächenzahl 1

GRZ_2 0,75 — Grundflächenzahl 2

FH1 — Firsthöhe baulicher Anlagen als Höchstmaß gemäß textl. Festsetzung

3. Bauweise, Baugrenze

Baugrenze

Baugrenze Fassadengerüst

überbaubare Grundstücksfläche
nicht überbaubare Grundstücksfläche

4. Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Fläche zum Anpflanzen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern

5. Sonstige Planzeichen

D — Einzelanlage, die dem Denkmalschutz unterliegt

St — Fläche für Stellplätze

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

vorhandene Flurstücksgrenze

vorhandenes Gebäude

Hanau
Brüder Grimm-Stadt

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 37
"Pumpstation"

RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), das durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722) geändert worden ist, in Verbindung mit der Baunutzungsverordnung i.d.F. vom 23. Januar 1990 (BGBl. I, S. 132) die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548) geändert worden ist, der Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I, S. 58) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I, S. 1509), sowie der Hessischen Bauordnung (HBO) in der Fassung vom 15. Januar 2011 (GVBl. I, S. 46, 180), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 30. November 2015 (GVBl. S. 457).

KATASTERVERMERK

Für die Planzeichnung wurden die Katasterdaten für die Stadt Hanau, Stand Nov. 2016 verwendet. Datengrundlage: Amtliches Liegenschaftskatasterinformationssystem (ALKIS) der Hessischen Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation. An den zur Verfügung gestellten Daten wurden durch das Planungsbüro keine Veränderungen vorgenommen.

Die Darstellungen der Grenzen und die Bezeichnungen der Flurstücke stimmen mit dem Nachweis des Liegenschaftskatasters mit Stand vom 30.06.2016 überein.

Hanau, den 20.03.2017 — gez. Gutberlet, Vermessungsdirektor

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufstellungsbeschluss
Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Hanau hat am 25.01.2016 das Satzungsverfahren für den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan gem. § 12 BauGB eingeleitet. Der Aufstellungsbeschluss wurde gem. § 2 (1) BauGB am 05.03.2016 ortsüblich bekannt gemacht.

2. Frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung
Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB erfolgte in der Zeit vom 10.03.2016 bis einschließlich 24.03.2016. Die frühzeitige Behördenbeteiligung gem. § 4 (1) BauGB erfolgte durch Anschreiben vom 24.02.2016 und mit Fristsetzung bis einschließlich 24.03.2016. Am 02.03.2016 fand im Ordnungsamt in Hanau eine ergänzende Informationsveranstaltung (Scoping) statt.

3. Auslegungsbeschluss
Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Hanau hat in ihrer Sitzung am 12.09.2016 dem Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans zugestimmt und die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

4. Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB i.V. m. § 4 Abs. 2 BauGB
Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden gemäß § 3 (2) BauGB am 17.09.2016 ortsüblich bekannt gemacht, mit dem Hinweis, dass Äußerungen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können.
Die Behördenbeteiligung gem. § 4 (2) BauGB erfolgte mit Anschreiben vom 19.09.2016 und Fristsetzung zum 28.10.2016.
Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (2) BauGB erfolgte in der Zeit vom 26.09.2016 bis einschließlich 28.10.2016.

5. Satzungsbeschluss
Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Hanau hat den Bebauungsplan nach Prüfung der fristgemäß vorgebrachten Äußerungen in ihrer Sitzung am 20.02.2017 gem. § 5 der Hessischen Gemeindeordnung (HGO) und gem. § 10 BauGB als Satzung beschlossen.
Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Hanau hat die örtlichen Bauvorschriften (bauordnungsrechtliche Festsetzungen) zum Bebauungsplan gem. § 5 der HGO am 20.02.2017 als Satzung beschlossen.

Hanau, den 27.03.2017 — gez. Weicker, leitender Baudirektor

Die ordnungsgemäße Durchführung der oben genannten Verfahrensschritte wird hiermit bestätigt.

Hanau, den 29.03.2017 — gez. Kaminsky, Oberbürgermeister

Ausfertigung: Es wird bestätigt, dass der Planinhalt unter Beachtung der vorstehenden Verfahrensschritte mit den Beschlüssen der Stadtverordnetenversammlung übereinstimmt.

Hanau, den 29.03.2017 — gez. Kaminsky, Oberbürgermeister

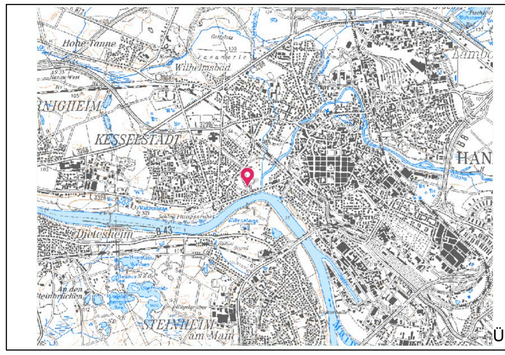
Der Beschluss des Bebauungsplanes nach § 10 Abs. 1 BauGB und der Beschluss der örtlichen Bauvorschriften wurden am 25.04.2017 im Hanauer Anzeiger öffentlich bekannt gemacht.

Hanau, den 27.04.2017 — gez. Kaminsky, Oberbürgermeister

Die öffentliche Auslegung des Beschlusses des Bebauungsplanes und des Beschlusses der örtlichen Bauvorschriften erfolgte aufgrund der Bekanntmachung vom 25.04.2017 in der Zeit vom 26.04.2017 bis 05.05.2017 im Technischen Rathaus, Hessen-Homburg-Platz 7, Stadtplanungsamt, Zimmer 2.16.

Der Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften wurden damit rechtskräftig am: 25.04.201

Hanau, den 08.05.2017 — gez. Weicker, leitender Baudirektor



ÜBERSICHT

Büro Dr. THOMAS
Stadtplaner + Architekt AKH
Ritterstr. 8, 61118 Bad Vilbel
TEL.: 06101/582106
FAX: 06101/582108
Mail: info@buerothomas.com
www.buerothomas.com

Stand: November 2016