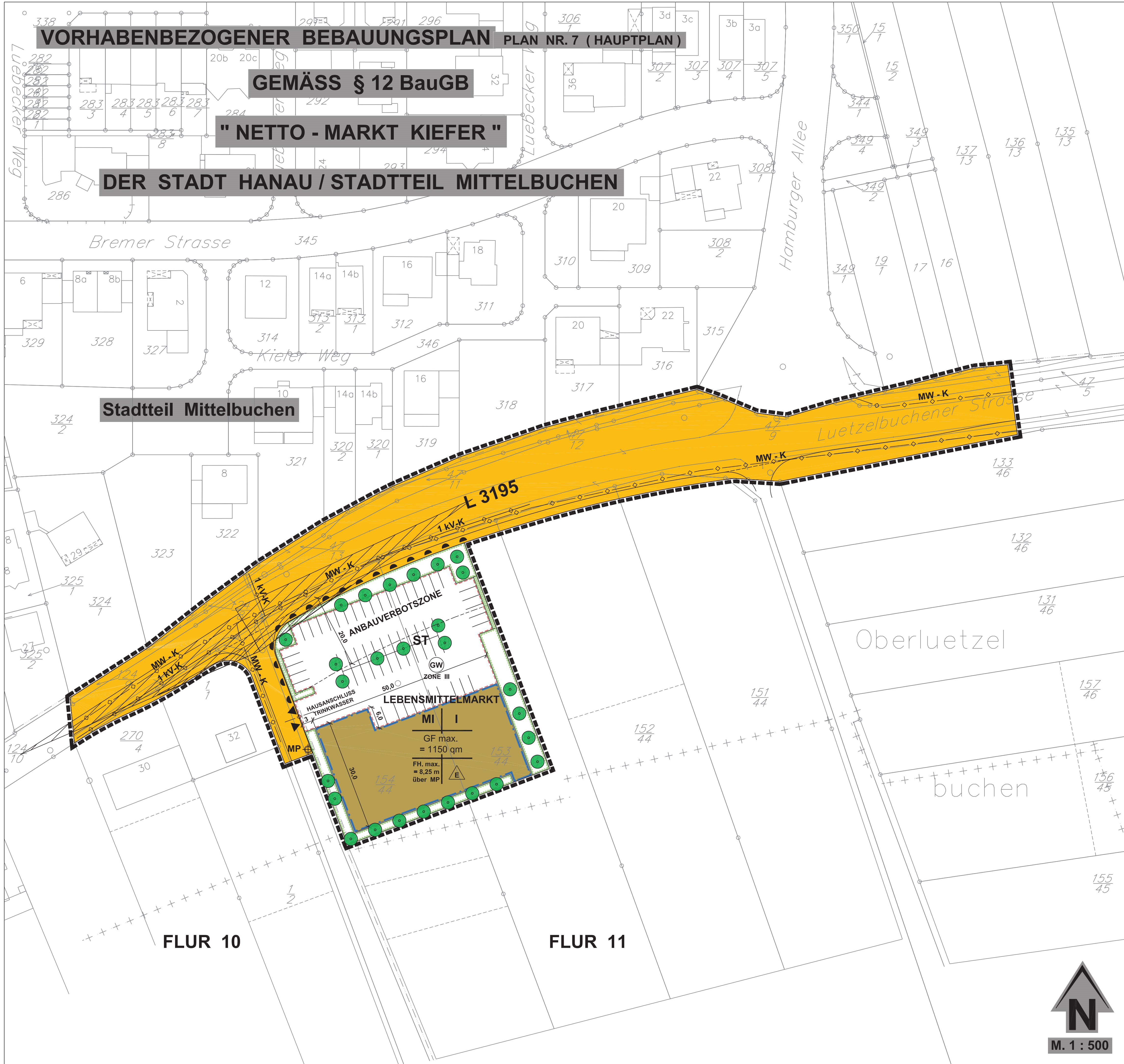
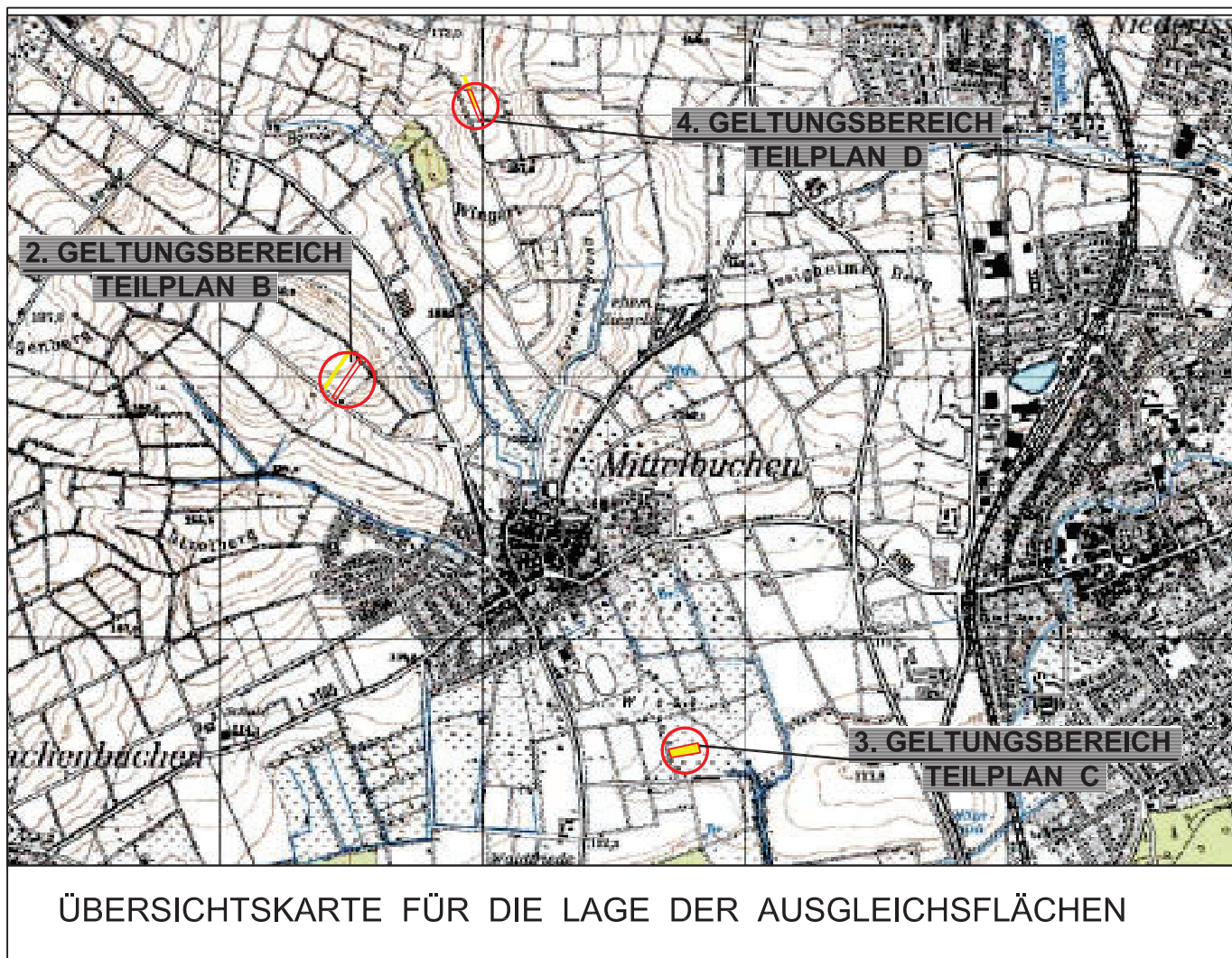
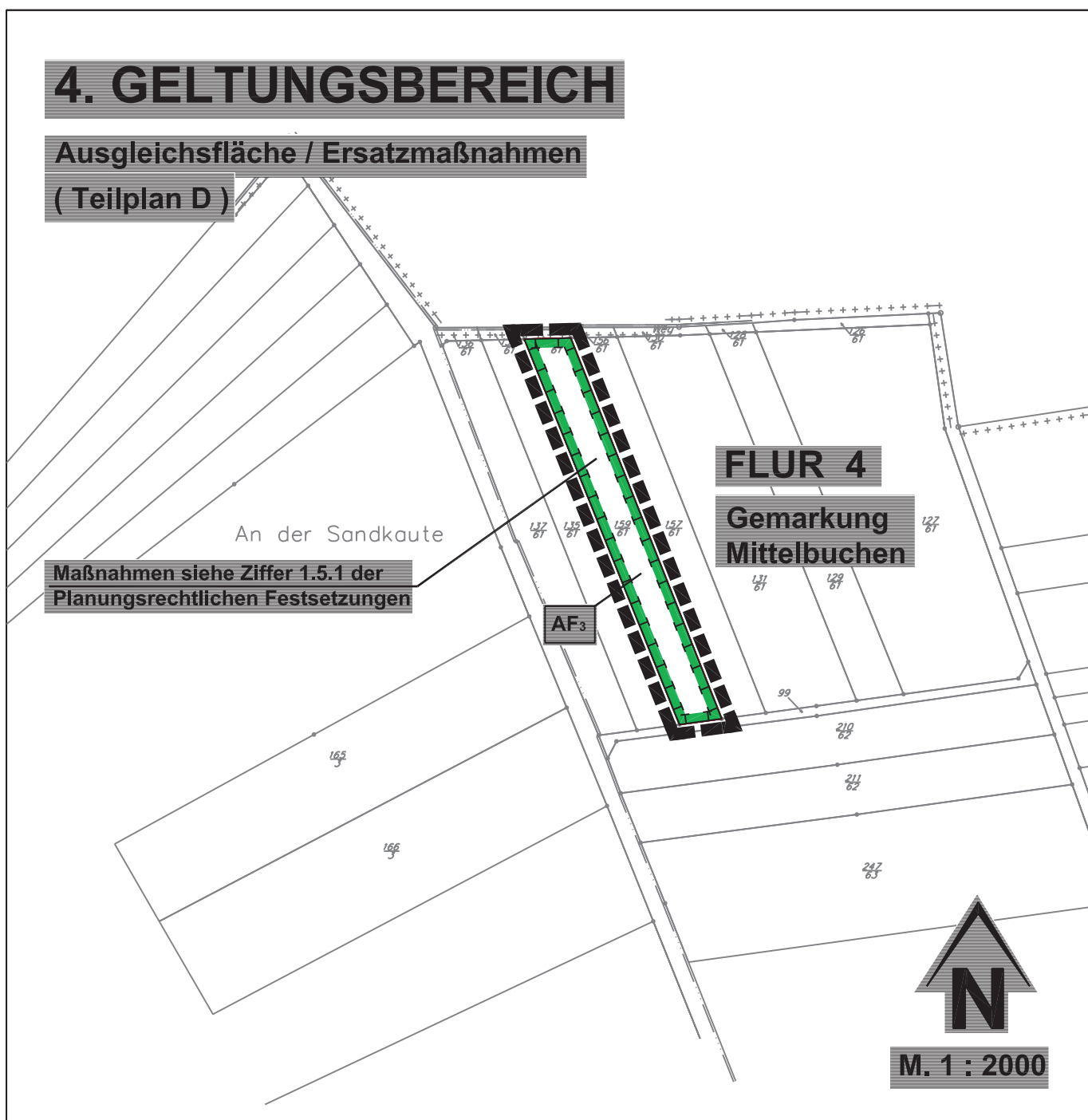
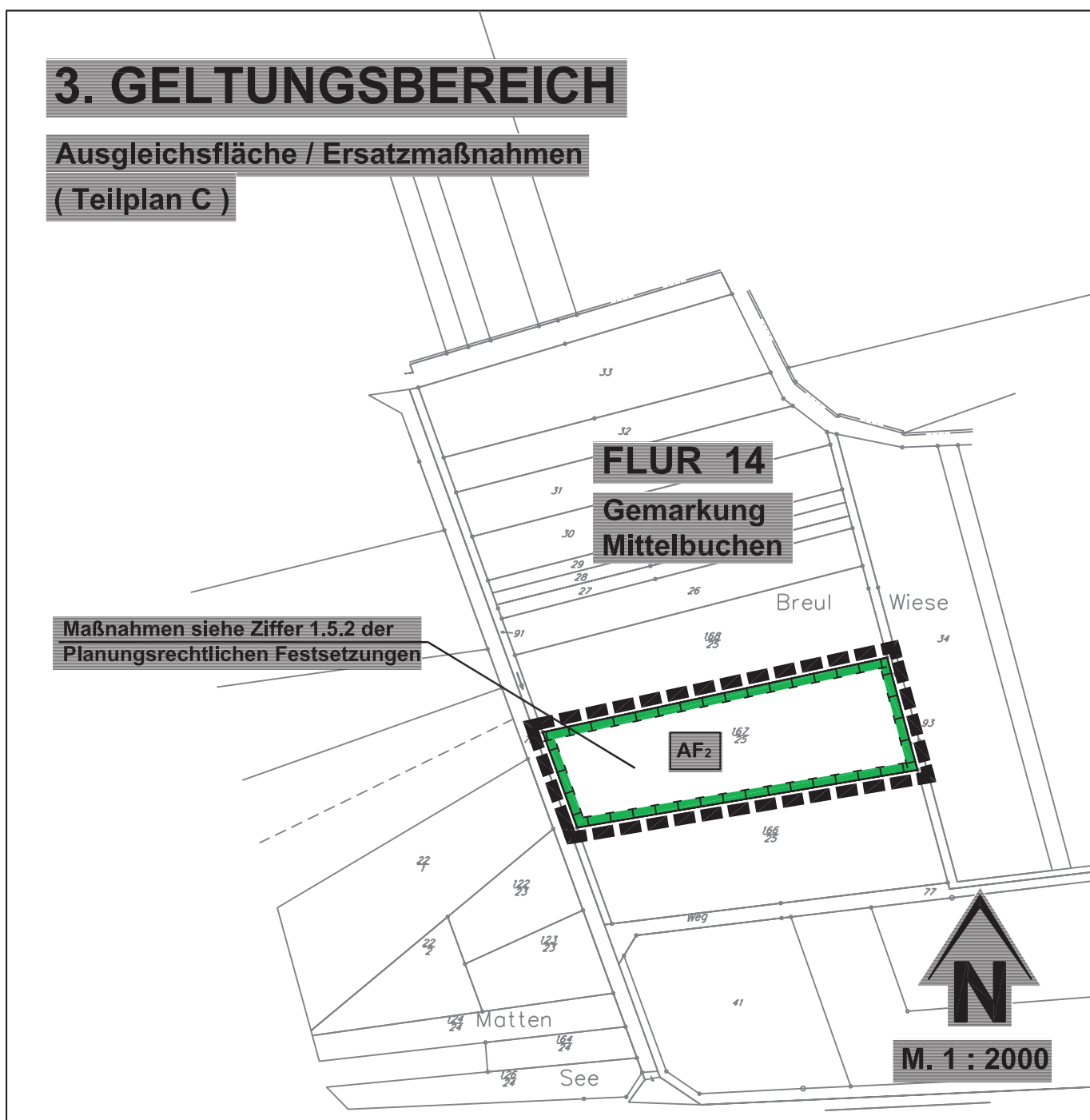
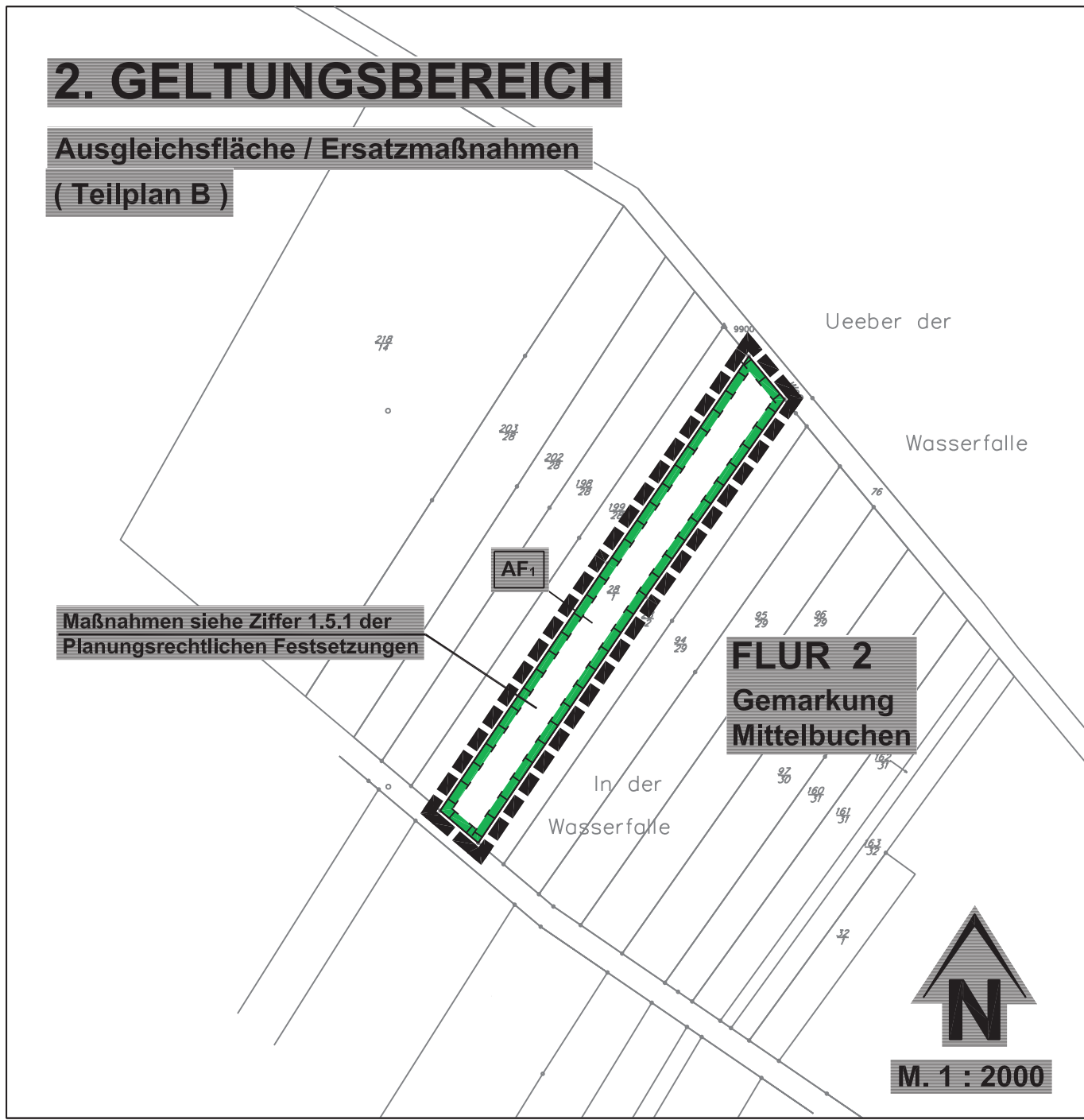




Planzeichen für Bauleitpläne gemäß Planzeichenverordnung PlanzV 90

- Füllschema der Nutzungsschablone**
Art der baulichen Nutzung | Zahl der Vollgeschosse
Geschloßfläche
Firsthöhe
Bauweise
- Art und Maß der baulichen Nutzung § 9 (1) Nr.1 BauGB**
Mischgebiet § 6 BauNVO
Geschloßfläche als Höchstgrenze §§ 17 und 20 BauNVO mit Flächenangabe
Firsthöhe als Höchstgrenze, gemessen über Meßpunkt
Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze §§ 17 und 20 BauNVO
- Bauweise, Baugrenzen § 9 (1) Nr.2 BauGB**
Offene Bauweise § 22 (2) BauNVO, nur Einzelgebäude zulässig
Baugrenze § 23 (3) BauNVO
Überbaubare Grundstücksflächen
Nicht überbaubare Grundstücksflächen

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

- Straßenverkehrsfläche
Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
Straßenbegrenzungslinie
Ein-/ Ausfahrt
Sichtdreieck
- 5. Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen § 9 (1) Nr.13 BauGB**
vorhandener Mischwasserkanal
vorhandenes 1 kV - Kabel
- 6. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses § 9 (1) Nr. 16 BauGB**
Schutzgebiet für Grund- und Quellwassergewinnung Zone III
- 7. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft § 9 (1) Nr.25 BauGB**
Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstige Begrünung § 9 (1) Nr. 25a BauGB
Anpflanzen von Bäumen

8. Flächen und Maßnahmen für den Ausgleich § 9 (1a) BauGB

- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft § 9 (1) Nr. 20 BauGB
Ausgleichsfläche
- 9. Sonstige Festsetzungen**
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes § 9 (7) BauGB
Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen § 9 (1) Nr.4 BauGB
Zweckbestimmung
Stellplätze
- 10. Sonstige Planzeichen**
vorhandene Flurstücksgrenzen
Flurstücksnummer
Maßlinie / Maßzahl
Meßpunkt

1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN § 9 (1) BauGB

- Art der baulichen Nutzung § 9 (1) Nr. 1 BauGB**
Mischgebiet § 6 BauNVO
Die Zweckbestimmung der gewerblichen Nutzung ist festgesetzt auf den Betrieb eines Einzelhandelsmarktes (Lebensmittel) mit Lager- und Sozialräumen innerhalb eines Mischgebietes. Die Geschloßfläche (GF) beträgt maximal 1150 qm und schließt die bebauten Flächen des Verkaufsbauwerkes, Eingang und des Luegerbürgers mit ein. Der Lebensmittelmarkt darf eine Verkaufsfläche von 700 qm nicht überschreiten.
- Maß der baulichen Nutzung § 9 (1) Nr. 1 BauGB**
Die Firsthöhe ist festgesetzt auf maximal 9,25 m. Sie wird gemessen vom vorgesehenen Meßpunkt (Oberkante öffentlicher Erschließungsfläche) an der Grundstücksgrenze und der der Erschließungsfläche zugewandten Aussenwandfläche bis zum First.
- Nebenanlagen § 9 (1) Nr. 4 BauGB**
Die verkehrliche Anbindung erfolgt ausschließlich über die Zufahrt des Wirtschaftsweges. (Siehe Planantrag)
- Flächen oder Massnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft § 9 (1) Nr. 20, 25 BauGB**- 1.4.1 Pflanzstreifen auf dem Privatgrundstück**
Die an den Grenzen des Plangebietes festgesetzten Pflanzstreifen sind mit heimischen standortgerechten Bäumen zu bepflanzen und in Abständen von ca. 7,0 m zu gliedern (Siehe Planantrag). Dabei sind folgende Arten zu verwenden: Winterlinde, Spitzahorn und Esche. An der südlichen Grenze sind für die Baumpflanzungen hochstämmige Obstbäume zu pflanzen. Der zum Wirtschaftsweg und zum Einmündungsbereich zur L 3195 hin orientierten Pflanzstreifen ist ausserdem mit heimischen standortgerechten Strauchpflanzungen gliederweise anzulegen, wobei die Strauchpflanzung im Einmündungsbereich auf 0,80 m Höhe zu begrenzen ist.

1.4.2 Begründung der Stellplätze

Die innerliegenden Stellplätze sind mit mindestens 6 großkronigen Bäumen (Esche) zu bepflanzen. Darüberhinaus wird auf die Stellplatzsetzung der Stadt Hanau hingewiesen.

1.5 Flächen für Massnahmen zum Ausgleich § 9 (1a) BauGB

- Massnahmen im 2. Geltungsbereich (Teilplan B), sowie
Massnahmen im 4. Geltungsbereich (Teilplan D)

1.5.1 Umwandlung von landwirtschaftlichen Flächen in Feldgehölze.
Es wird dabei ein abgestufter Gehölzsaum mit Baum-, Strauch- und Krautzone aufgebaut. Es werden bei der Anpflanzung folgende Gehölzarten verwendet:

Acer platanoides	Spitzahorn	Cornus sanguinea	Hartriegel
Acer pseudoplatanus	Bergahorn	Corylus avellana	Hassel
Fraxinus excelsior	Esche	Crataegus monogyna	Waldrose
Carpinus betulus	Hainbuche	Euonymus europ.	Pflaumenhölchen
Quercus robur	Stieleiche	Ligustrum vulgare	Liguster
Tilia cordata	Winterlinde	Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
		Sambucus nigra	Schwarzer Holunder

Ein Wildschuttsaum und eine 2-jährige Pflege wird vorgesehen. Danach werden die Feldgehölze der natürlichen Entwicklung überlassen.

[AF] Massnahmen im 3. Geltungsbereich (Teilplan C)

1.5.2 Umwandlung von Grünland in extensiv genutzte Obstwiesen.

Anpflanzung von Obstbaumhochstämmen im Raster von 10 x 10 m.
Es werden für die Begrünung ausschließlich hochstämmige Obstbäume alter Sorten verwendet.
Geeignete Obstsorten, Hochstamm, o.B., STU 7 cm:

Apfel	Birne	Zwetsche
Gelber Edelapfel	Bosch's Flaschenbirne	Nancy Renoldede
Winterambour	Gute Graue	Schöner aus Boskoop
Ditzels Rosenapfel		Bismarkapfel
Schafelasse		Gewürztrübe
Kaiser Wilhelm		
Schöner aus Boskoop		
Bismarkapfel	Kirsche	
Gewürztrübe	Telckners Schwarze	
	Königskirsche, Typ Querfurt	
	Schneiders späte Kneipkirsche	

Die Flächen werden mit einer Landschaftsrausensanierung eingesetzt. Die Wiesen werden 2x pro Jahr gemäht. Ein Bioeinsatz darf nicht erfolgen.

2. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN § 9 (4) BauGB in Verb. mit § 87 HGO

2.1 Baukörper

Als Dachform wird das Satteldach mit einer Dachneigung zwischen 17° - 25° festgesetzt. Für die Eindeckung ist ein kleinteiliges Material in den Farben rot bis rotbraun zu wählen. Für die äussere Gestaltung sind auffällige, sich stark von der Umgebung abhebende Farben und Strukturen unzulässig.

2.2 Gestaltung von Verkehrsflächen

Die Fahrwege sind zu asphaltieren. Die PKW - Stellplätze und sonstige Funktionsflächen sind in wasser- und luftdurchlässigen Belägen herzustellen.

3. HINWEISE

- 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 Stadt, Umweltamt Hanau, oder der Abfallwirtschaftsbetrieb des Main-Kinzig-Kreises 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 Denkmalschutzbehörde anzuzeigen.

RECHTSGRUNDLAGEN

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141, 1998 S.137). Zuletzt geändert durch Artikel 12 des Gesetzes vom 27.07.2001 (BGBl. I S. 1950).
- §§ 1 bis 23 der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Bauordnungsverordnung - 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 sowie über die Darstellung des Planinhalts (PlanV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58).
- Hessische Bauordnung (HBO) in der Fassung vom 20.12.1993 (GVBl. I S. 655), geändert 17.12.1998 (GVBl. I S. 362, 367).
- Hessische Gemeindeordnung (HGO) in der Fassung vom 01.04.1993 (GVBl. I S. 170), geändert am 23.12.1999 (GVBl. 2000 I S. 2), (GVBl. II 331-1)

VERFAHRENSVERMERKE

- AUFSTELLUNGSBESCHLUSS**
Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Hanau hat am 27.11.2000 gem. § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung dieses Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes beschlossen. Die Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte am 21.08.2001.

- OFFENLEGUNGSBESCHLUSS**
Am 17.08.2001 wurde dieser 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 30.09.2001 bis 04.10.2001.
Ort und Dauer der Auslegung wurden am 21.08.2001 ortsüblich bekanntgemacht mit dem Hinweis, daß Anregungen während der Auslegungsfrei vorgebracht werden können.

- SATZUNGSBESCHLUSS**
Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Hanau hat am 17.12.2001 den Bebauungsplan gem. § 5 der Gemeindeordnung und gem. § 10 BauGB als SATZUNG beschlossen.

	gez. Müller Bauleitung
Hanau, den 13.02.2002	
	gez. Weicker
Hanau, den 25.02.2002	
KATASTERVERMERK Die Darstellungen der Grenzen und die Bezeichnungen der Flurstücke stimmen mit dem Nachweis des Liegenschaftskatasters mit Stand vom 13.02.2002 überein.	gez. Gutberlet
Hanau, den 13.02.2002	
Dieser Bebauungsplan wurde im Auftrag der Stadt Hanau durch die Planungsgruppe Zimmer + Egel GbR erarbeitet.	
Hanau - Wolfgang, den 14.01.2002	

Dieser Vorhabenbezogener Bebauungsplan besteht aus dem Bebauungsplan "Netto - Markt Kiefer" (Hauptplan) und den Bebauungsplänen Ausgleichsfläche/ Ersatzmaßnahmen "2. Geltungsbereich - (Teilplan B)", "3. Geltungsbereich (Teilplan C)" und "4. Geltungsbereich (Teilplan D)". Die 2., 3. und 4. Geltungsbereiche werden rechtskräftige Bestandteile des Bebauungsplanes.

VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN PLAN NR. 7 " NETTO - MARKT KIEFER " DER STADT HANAU STADTTEIL MITTELBUCHEN

PLANUNGSGRUPPE ZIMMER + EGEL GbR

ARCHITEKTURBÜRO FÜR STÄDTBAU UND LANDSCHAFTSPLANUNG

TECHNOLOGIEZENTRUM
ROSENBERGER CHAUSSEE 6
63467 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 : 500

PROJEKT-NR.	VERFAHRENSSTAND	BEARBEITET	ZIMMER
01040 - 00	SATZUNG	GEZEICHNET	EGENTUMMER
		GEPRÜFT	ZIMMER
		FERTIGGESTELLT	JANUAR 2002

