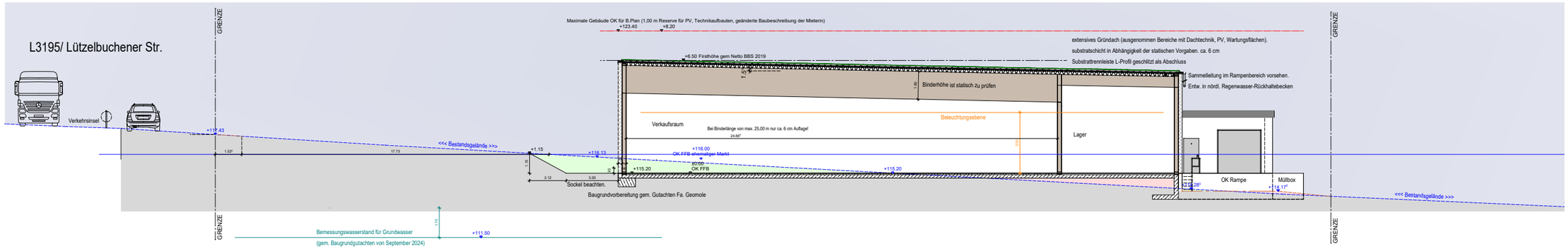
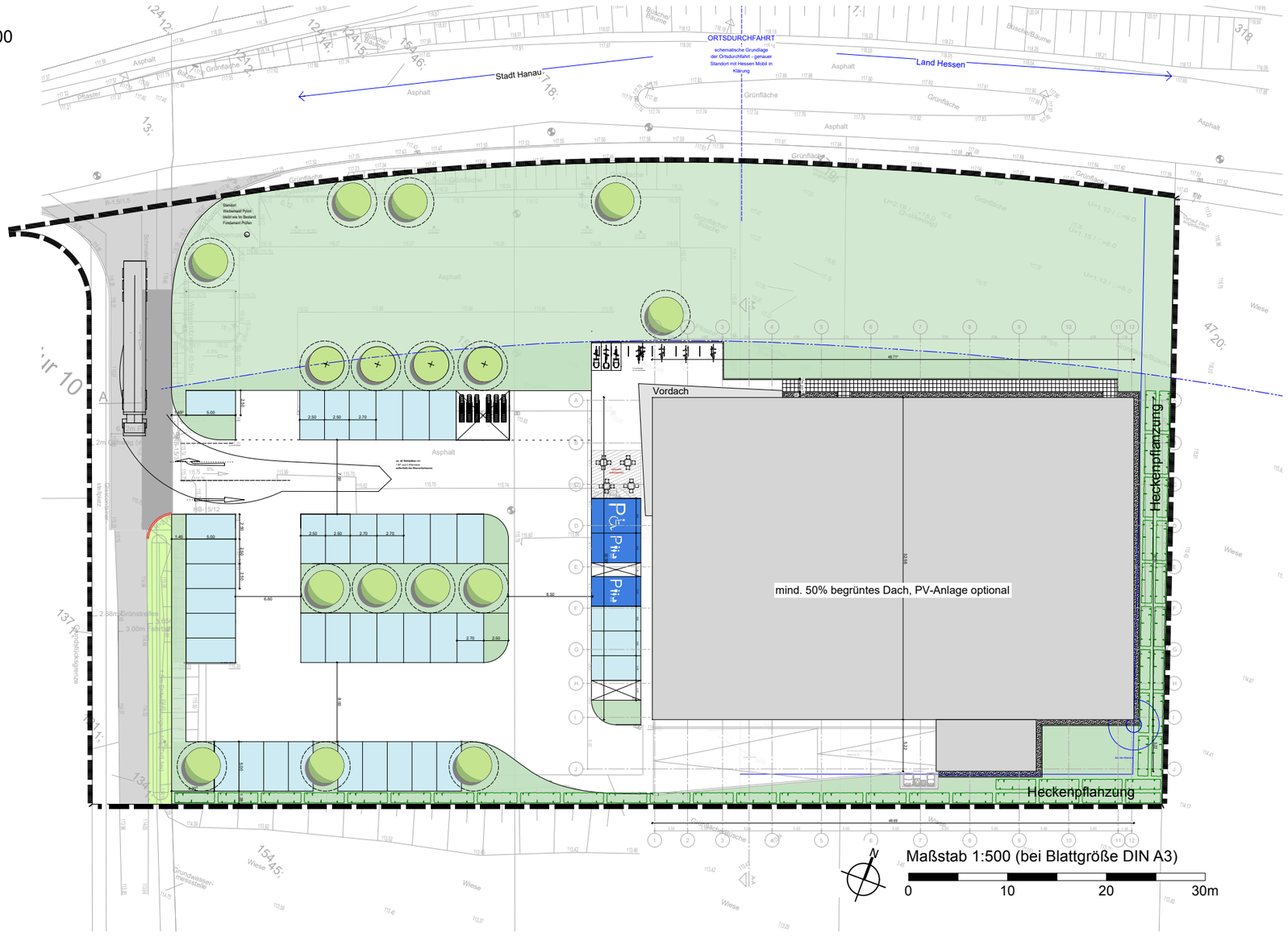
VORHABEN- UND ERSCHLIESSUNGSPLAN

Schnitt
Maßstab 1 : 250



Lageplan
Maßstab 1 : 500



Legende

- Grenze des Geltungsbereichs
- Grenze der Anbauverbotszone an der L 3195

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 51
„Lebensmittelmarkt Lützelbuchener Straße“

Architektur und Freiraum: CLP GmbH

Planlayout: KACZMAREK STÄDTEBAU UND STADTPLANUNG

Planstand:
Entwurf

Datum: 29.09.2026

Datengrundlage:
Kataster ergänzt durch Aufmaß

Vermessungsbüro Müller
Stand September 2024

HANAU Brüder-Grimm-Stadt

Vorhabenbeschreibung

1. Art des Vorhabens

Gegenstand des Vorhabens ist der **Neubau eines Lebensmittelmarktes mit nahversorgungsrelevantem Sortiment**, ergänzender Bäckerei, Café und Außengastronomie einschließlich der erforderlichen Nebenanlagen, Verkehrsflächen und Stellplätze. Das Vorhaben dient der wohnortnahen Versorgung der Bevölkerung mit Waren des täglichen Bedarfs. Zum Angebot zählen insbesondere Nahrungs- und Genussmittel sowie Getränke.

Der Lebensmittelmarkt hat eine Verkaufsfläche von 1.110 m^2 inklusive Bäckerei.

---

2. Städtebauliche Kenndaten

Die baulichen Anlagen dürfen die im Vorhaben- und Erschließungsplan festgelegten maximalen Gebäudehöhen nicht überschreiten.

Maximale Gebäudeoberkante inklusive technischen Aufbauten: 123,4 m über NHN.

---

3. Erschließung und Stellplätze

Die verkehrliche Erschließung des Vorhabens erfolgt entsprechend den Darstellungen des Vorhaben- und Erschließungsplanes. Die erforderlichen Stellplätze einschließlich der zugehörigen Fahrgassen und Bewegungsflächen werden auf dem Vorhabengrundstück hergestellt. Die erforderliche Anzahl an Stellplätzen wird bereits mit dem nachgewiesenen Stellplatzangebot erfüllt. Die zusätzlich vorgesehenen Stellplätze innerhalb der Anbauverbotszone dienen der Verbesserung des Nutzerkomforts. Sie sind nicht zur Deckung des notwendigen Stellplatzbedarfs erforderlich.

Zu- und Ausfahrten

Die Erschließung erfolgt über eine Zu- und Ausfahrt zur angrenzenden Nebenstraße mit Anschluss an die Landesstraße (L3195). Die Lage der Anbindung ist im Vorhaben- und Erschließungsplan dargestellt.

Stellplätze

Die notwendigen Stellplätze werden gemäß der Stellplatzsatzung hergestellt (ca. 42 Stück). Zusätzlich werden nicht notwendige Stellplätze (ca. 22 Stück) geplant.

Fuß- und Radwegeanbindung

Das Vorhabengrundstück ist an die vorhandenen Fuß- und Radwegeverbindungen angebunden. Hierdurch wird eine sichere Erreichbarkeit für Fußgänger und Radfahrer gewährleistet.

Anbindung an das Straßennetz

Die verkehrliche Erschließung erfolgt über eine namenlose Nebenstraße, die in die Lützelbuchener Straße (Landesstraße) in Hanau Mittelbuchen mündet. Die Zufahrt zum Grundstück erfolgt über eine gemeinsame Ein- und Ausfahrt an der Nebenstraße.

---

4. Ver- und Entsorgung

Medienerschließung

Das Vorhaben wird an die vorhandenen Netze für

- Trinkwasserversorgung
- Abwasserentsorgung
- Stromversorgung

angeschlossen.

Wärmeversorgung

Die Wärmeversorgung erfolgt über ein energieeffizientes Heizsystem auf Basis einer Wärmepumpentechnologie oder einer gleichwertigen nachhaltigen Energieversorgung.

Niederschlagswasser

Eine gezielte Versickerung des Niederschlagswassers auf dem Grundstück ist aufgrund der Lage im Wasserschutzgebiet sowie der geologischen Verhältnisse nicht möglich. Das auf Dach- und Freiflächen anfallende Niederschlagswasser wird daher in einem unterirdischen Stauraumkanal zurückgehalten und gedrosselt in das öffentliche Kanalnetz abgeleitet.

- Für die Befestigung der Fahrgassen und Parkplätze werden wasserundurchlässige Flächenbeläge verwendet.
- Die Grünflächen im Überflutungsbereich werden mit Hochborden (H=+15cm über OK Asphalt) eingefasst.
- Die Parkplätze am südlichen Grundstücksrand bis zur Anlieferungsrampe werden mit einem 30cm Überstand über Asphalt eingefasst. Die OK wird mind. bei 115,16m NHN liegen.

Abfallentsorgung

Für den Lebensmittelmarkt sowie die Bäckerei werden zentrale Abfallsammelbereiche innerhalb des Betriebsgrundstücks vorgesehen. Die Lage des Müllplatzes ist im Vorhaben- und Erschließungsplan dargestellt.

Photovoltaik

Die nach Herstellung der Dachbegrünung sowie der erforderlichen haustechnischen Einrichtungen verbleibenden Dachflächen werden für die Installation einer Photovoltaikanlage vorgesehen.

Ladeinfrastruktur für Elektromobilität

Im Bereich der Stellplatzanlage wird die Errichtung von Ladepunkten für Elektrofahrzeuge grundsätzlich ermöglicht. Art, Anzahl und Ausbaustufe der Ladeinfrastruktur werden im Rahmen der Ausführungsplanung des Rahmenvertragspartners des Vorhabenträgers konkretisiert.

---

5. Immissionsschutz

Betriebszeiten

Lebensmittelmarkt

Montag bis Samstag: Tagsüber (6-22 Uhr)

Bäckerei mit Café

Montag bis Samstag: Tagsüber (6-22 Uhr)

Sonn- und Feiertage: Betrieb bis 13:00 Uhr entsprechend den Annahmen des schalltechnischen Gutachtens.

Die vorgenannten Betriebszeiten entsprechen den Annahmen des schalltechnischen Prognosegutachtens und bilden die Grundlage der schalltechnischen Bewertung.

Die Anlieferung des Lebensmittelmarktes und der Bäckerei erfolgt ausschließlich im Tagzeitraum von 06:00 bis 22:00. Die Anlieferungsbereiche sind im Vorhaben- und Erschließungsplan dargestellt.

Eine lärmrelevante Änderung (z.B. Erweiterung der Öffnungszeiten) gegenüber dem schalltechnischen Prognosegutachten von Graner + Partner GmbH vom 23.01.2025 und Ergänzung vom 04.12.2025 wird nur vorgenommen, wenn die Immissionsrichtwerte der TA Lärm trotzdem eingehalten werden können.

---

6. Grün- und Pflanzflächen

Die festgesetzten Grün- und Pflanzflächen umfassen insbesondere:

- die Ortsrandeingrünung entlang der Grundstücksgrenzen mit Heckenpflanzungen in ein- und zweireihiger Ausführung,
- Baumpflanzungen auf den Stellplatzanlagen,

- Anpflanzungen heimischer Sträucher und Gehölze innerhalb der Randbereiche des Grundstücks,
- sonstige Begrünungsmaßnahmen gemäß Freiflächenplan (u.a. Hecken- und, Wiesenflächen, Stellplatzbäume und Parkplatzgrün).

Die Maßnahmen dienen der landschaftlichen Einbindung des Vorhabens, der ökologischen Aufwertung des Standortes sowie der Integration der gegenüber angrenzenden Nutzungen und Freiflächen.

Die Wiesenflächen werden gemäß den Vorgaben aus dem Umweltbericht angelegt und gepflegt (Mahd-Zyklen, Saatgutmischungen etc.).

---

7. Gestaltung

Dachform

Das Gebäude wird mit einem Pultdach ausgeführt.

Dachbegrünung

Mindestens 50% der Gesamtdachfläche wird extensiv begrünt.

Bauweise

Das Gebäude wird in Holzmodulbauweise errichtet. Die Bauweise trägt zur nachhaltigen Bauausführung sowie zur landschaftlichen Einbindung des Vorhabens bei.

---

8. Rückbau

Nach Aufgabe der vorgesehenen Nutzung werden die baulichen Anlagen einschließlich der versiegelten Flächen, soweit rechtlich erforderlich, zurückgebaut. Nicht mehr benötigte technische Einrichtungen werden entfernt und die Flächen einer geordneten Folgenutzung zugeführt. Die ordnungsgemäße Entsorgung der anfallenden Baustoffe erfolgt entsprechend den jeweils geltenden gesetzlichen Vorgaben.