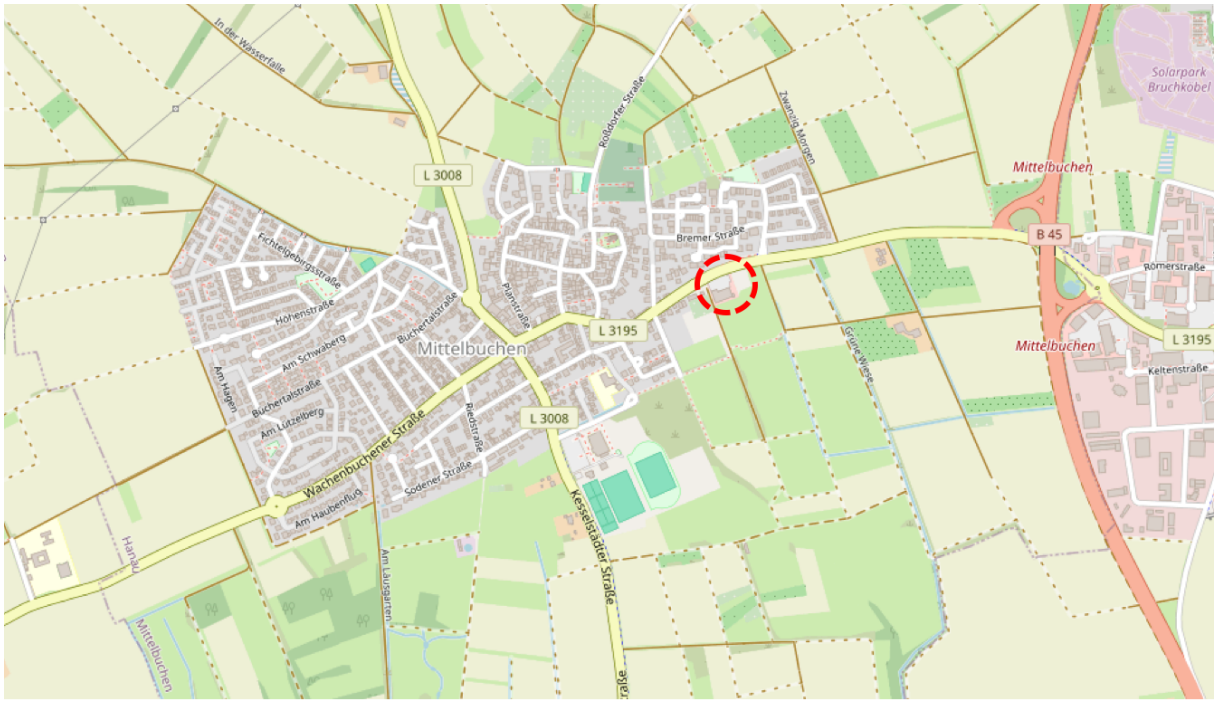
KACZMAREK
STÄDTEBAU UND
STADTPLANUNG

Textliche Festsetzungen

zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 51 „Lebensmittelmarkt Lützelbuchener Straße“ in Hanau

Planungsstand: Entwurf zur Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

Lage des Plangebiets:



Kartengrundlage: © OpenStreetMap-Mitwirkende

Vorhabenträgerin: 4. BEMA Grundstücksverwaltungs GmbH
New-York-Ring 6
22297 Hamburg

Bearbeitung: Dipl.-Ing. Stephan Kaczmarek
Rossdörfer Straße 72
64287 Darmstadt
www.kaczmarek-planung.de

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634)

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58)

Hessische Bauordnung (HBO) vom 28. Mai 2018 (GVBl. S. 198)

Für die Abwägung ist (gemäß § 214 Abs. 3 BauGB) die Sach- und Rechtslage im Zeitpunkt der Beschlussfassung über die Satzung maßgebend.

1 Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

Festsetzungen gemäß BauGB und BauNVO

1.1 Art der baulichen Nutzung

(§ 12 Abs. 3 BauGB)

Folgende Nutzungen sind im Vorhabengebiet zulässig:

- Nahversorgungsmarkt mit einer Gesamtverkaufsfläche bis 1.110 m^2 und ergänzende Nutzungen gemäß Vorhabenbeschreibung
- Stellplätze im Sinne des § 12 BauNVO
- Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO

1.2 Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 ff. BauNVO)

1.2.1 Grundflächenzahl, Zulässige Grundfläche

Die Grundflächenzahl beträgt 0,4. Die zulässige Grundfläche darf durch notwendige Stellplätze mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen im Sinne des §14 BauNVO bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 überschritten werden.

1.2.2 Höhe der baulichen Anlagen

Die Bezugshöhe liegt bei 115,2 m NHN (Höhenlage im Bereich des geplanten Markteingangs, entspricht Fertigfußboden im Marktinneren). Die maximale Höhe der Attika bzw. der Dachoberfläche beträgt 7,2 m über Bezugshöhe. Die maximale Höhe technischer Dachaufbauten beträgt 8,2 m über Bezugshöhe.

1.3 Überbaubare Grundstücksfläche

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO)

Die Lage der überbaubaren Grundstücksfläche wird durch die planzeichnerische Festsetzung von Baugrenzen bestimmt. Außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sind zulässig:

- Kfz-Stellplätze,
- Erschließungsrampen bis 1,0 m Höhe,
- für die Versorgung des Bauvorhabens erforderliche Trafostationen,
- eine nicht überdachte Bring- und Abholstation der Post ("Packstation“).
- Abstellanlagen für Einkaufswägen, sowie
- weitere Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO.

1.4 Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Die öffentlichen Verkehrsflächen, die Straßenbegrenzungslinien sowie die Bereiche für Ein- und Ausfahrten sind planzeichnerisch festgesetzt.

Außerhalb der festgesetzten Bereiche für Ein- und Ausfahrten sind Grundstückszufahrten unzulässig.

1.5 Grünflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Die planzeichnerisch festgesetzte Grünfläche ist als Wiese herzustellen.

1.6 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB, § 9 Abs. 1a Satz 2 BauGB)

1.6.1 Zuordnungsfestsetzung

Den durch diesen Bebauungsplan vorbereiteten Eingriffen in Natur und Landschaft wird die in der Gemarkung Mittelbuchen gelegene Kompensationsmaßnahme auf der Fläche: Flur 15, Flurstücke 7/19, 7/20 und 7/21, im Umfang von 59.048 Biotopwertpunkten zugeordnet. Für die Durchführung, die dauerhafte Unterhaltung und Kostentragung der Maßnahmen gelten die Bestimmungen des § 135a Abs. 2 und 3 BauGB.

1.6.2 Baustelleneinrichtungsflächen (BE-Flächen) und Baufeldbegrenzung (Vermeidungsmaßnahme V1)

Um eine zusätzliche Verdichtung des Bodens während der Bauzeit zu vermeiden, hat die Anlage von BE-Flächen nur auf bereits versiegelten, geschotterten Flächen zu erfolgen. Um eine Verdichtung des Bodens zu vermeiden bzw. zu minimieren, sind zum An- und Abtransport von Baumaterialien (Schotter, Bodenabtrag etc.) mit Baufahrzeugen vorzugsweise die Bereiche zu befahren, die im Bestand bereits versiegelt / geschottert sind bzw. die in der Planung versiegelt werden sollen.

1.6.3 Vermeidung des Eintrages von Schadstoffen in Boden und Grundwasser (Vermeidungsmaßnahme V2)

Beim Einsatz von Maschinen und Baufahrzeugen ist darauf zu achten, dass keine Fahrzeuge oder Maschinen eingesetzt werden, bei denen die Gefahr des Auslaufens von Betriebsmitteln besteht. Es sind entsprechende Bindemittel auf der Baustelle bereit zu halten, die im Falle eines Auslaufens von Betriebsmitteln sofort eingesetzt werden können. Eine Betankung von Fahrzeugen darf nur auf versiegelten Flächen stattfinden. Die Vorschriften des Trinkwasserschutzgebietes der Zone III ist zu beachten.

Die Abfälle der Baustelle (Restbaustoffe, Behälter von Betriebsstoffen etc.) müssen auf versiegelten Flächen zwischengelagert und in regelmäßigen Abständen entsorgt werden.

1.6.4 Vermeidung des Verletzung- und Tötungsrisikos von wild lebenden Tieren bei Rodungsarbeiten (Vermeidungsmaßnahme V3)

Die Rodungsarbeiten haben außerhalb der Brut- und Setzzeit stattzufinden, um das Verletzungs- oder Tötungsrisiko zu vermeiden. Die Baufeldräumungs- und Rodungsarbeiten sind in der Zeit von 01. Oktober bis 28. Februar auszuführen.

1.6.5 Außenbeleuchtung

Zur Außenbeleuchtung dürfen nur Lampen mit warmweißem Licht mit geringem Ultraviolett- und Blauanteil (Farbtemperatur bis maximal 3000 Kelvin) eingesetzt werden. Es sind vollständig geschlossene und abgeschirmte Leuchtgehäuse zu verwenden, die im installierten Zustand kein Licht horizontal oder nach oben abstrahlen (Upward Light Ratio = 0). Eine Dauerbeleuchtung außerhalb der Betriebszeiten ist unzulässig.

1.6.6 Begrünung der Baugrundstücke

Mindestens 20 % der Fläche der Baugrundstücke sind zu begrünen.

1.7 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen; Pflanzbindungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

1.7.1 Ortsrandeingrünung

Die planzeichnerisch festgesetzten Flächen für Ortsrandeingrünung sind mit heimischen, standortgeeigneten Sträuchern (vgl. Hinweis 4.1) mit einer zu erwartenden Wuchshöhe von mindestens 2 m zu bepflanzen. Die Pflanzdichte beträgt mindestens 1 Strauch je m^2. Die Pflanzungen sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

1.7.2 Dachbegrünung

Dachflächen von Gebäuden, die nicht für die Erzeugung erneuerbarer Energien oder sonstige technische Anlagen erforderlich sind, sind mit einer Sedum-Moos-Kraut-Mischung zu begrünen. Der Begrünungsanteil beträgt mindestens 50 % der Gesamtdachfläche, die Substratstärke beträgt mindestens 6 cm.

2 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Festsetzungen gemäß HBO und HWG i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB

2.1 Gestaltung der Dächer

(§ 91 Abs. 1 HBO)

Zulässig sind ausschließlich Flachdächer und flachgeneigte Pultdächer bis 10° Dachneigung.

Technische Aufbauten sind so weit von der Dachkante zurückzusetzen, dass der Abstand zur Dachkante mindestens so groß ist wie der Höhenunterschied zwischen technischen Aufbauten und Dachkante. Ausnahmen sind zulässig für brandschutztechnisch notwendige Anlagen.

2.2 Einfriedungen

(§ 91 Abs. 1 HBO)

Einfriedungen sind unzulässig.

2.3 Werbeanlagen

(§ 91 Abs. 1 HBO)

Anlagen der Außenwerbung (Werbeanlagen) sind nur innerhalb der planzeichnerisch festgesetzten Baugebietsflächen und nur zum Zwecke der Eigenwerbung zulässig. Die maximale Höhe der Anbringung (Oberkante) ist bei Anbringung an Gebäuden die Traufkante, für freistehende Anlagen 6 m über der Bezugshöhe. Fahnenmasten sind unzulässig.

Die Anbringung von Werbeanlagen am Gebäude ist ausschließlich wahlweise an der Nordfassade oder an der Westfassade zulässig. Die Gesamtfläche der Werbeanlagen am Gebäude beträgt maximal 5 m^2.

Werbeanlagen in Form von laufenden Schriften sowie Blink-, Wechsel- und großflächigen Farbbeleuchtungen sowie Videowände, Light-Boards und Sky-Beamer sind unzulässig.

3 Hinweise

3.1 Lage im Wasserschutzgebiet

Das Plangebiet liegt in der weiteren Schutzzone III des Wasserschutzgebiets Mittelbuchen der Stadtwerke Hanau und in der weiteren Schutzzone IIIB des Wasserwerks Wilhelmsbad, ebenfalls der Stadtwerke Hanau und grenzt unmittelbar an die engere Schutzzone II des Wasserschutzgebiets Mittelbuchen. Die Ge- und Verbote der entsprechenden Schutzgebietsverordnungen sind zu beachten.

3.2 Rückhaltung von Niederschlagswasser

Aufgrund der Lage im Wasserschutzgebiet Zone III und der ungünstigen Versickerungswerte des Bodens ist eine gezielte Versickerung des Niederschlagswassers auf dem Grundstück nicht möglich. Das von den Oberflächen abgeleitete Niederschlagswasser (Abwasser) ist daher zurückzuhalten und gedrosselt an die Mischwasserkanalisation abzuleiten (max. 10 l/[s × ha]; Bezugsgröße ist die Grundstücksfläche). Der Nachweis erfolgt im Baugenehmigungsverfahren.

3.3 Grundwasserhaltung

Eine ggf. erforderliche Grundwasserhaltung bedarf (gemäß §§ 8 ff. Wasserhaushaltsgesetz) einer wasserrechtlichen Erlaubnis durch die zuständige Wasserbehörde.

3.4 Anbauverbotszone entlang der Landesstraße L 3195

Die im Plan gekennzeichnete Anbauverbotszone ist gemäß § 23 Hessisches Straßengesetz (HStrG) / § 9 Bundesfernstraßengesetz (FStrG) von Hochbauten freizuhalten. Für bauliche Anlagen ist eine straßenrechtliche Ausnahme / Zustimmung bei Hessen Mobil erforderlich. Die Ausnahmegenehmigung kann während bzw. mit oder vor dem Genehmigungsverfahrens eingereicht werden.

3.5 Vermeidung schädlicher Lichtemissionen

Auf die Bestimmungen der „Hinweise zur Messung, Beurteilung und Minderung von Lichtimmissionen" der Bund / Länder-Arbeitsgemeinschaft für Immissionsschutz (LAI) vom 13. September 2012 wird hingewiesen. Lichtanlagen sind so zu errichten und zu betreiben, dass die Beleuchtung nur auf die gewünschten Flächen beschränkt bleibt. Die direkte Einsicht auf die Strahlungsquelle von benachbarten Wohnungen aus ist durch geeignete Lichtpunkthöhe, Neigungswinkel der Leuchten, Reflektoren, Blenden usw. zu vermeiden. PV-Anlagen sowie Werbeanlagen, die der Landesstraße 3195 zugewandt werden, sind so auszuführen, dass sie keine erheblichen Blendungen oder sonstige Beeinträchtigungen für den Verkehr hervorrufen.

3.6 Bodendenkmäler

Es wird darauf hingewiesen, dass bei Erdarbeiten jederzeit Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände, z.B. Scherben, Steingeräte, Skelettreste, entdeckt werden können. Diese sind nach § 21 HDSchG unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen, HessenARCHÄOLOGIE, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde der Stadt Hanau zu melden. Funde und Fundstellen sind in unverändertem Zustand und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen (§ 21 Abs. 3 HDSchG). Bei sofortiger Meldung ist in der Regel nicht mit einer Verzögerung der Bauarbeiten zu rechnen. Es wird darum gebeten, die mit den Erdarbeiten Beauftragten entsprechend zu belehren.

3.7 Altlasten

Werden bei der Durchführung von Bodenarbeiten Bodenverunreinigungen, Altablagerungen oder sonstige Beeinträchtigungen festgestellt, von denen eine Gefährdung für Mensch und Umwelt ausgehen kann, sind umgehend die zuständigen Behörden zu informieren.

3.8 Entsorgung von Bau- und Abbruchabfällen

Bei allen Bau- und Abbruchmaßnahmen im Plangebiet ist das aktuelle Merkblatt zur Entsorgung von Bauabfällen der hessischen Regierungspräsidien zu beachten. Insbesondere sind die Pflichten zur Getrennthaltung, Vorbehandlung und Dokumentation gemäß der Gewerbeabfallverordnung (GewAbfV) sowie die Anzeige- und Dokumentationspflichten für mineralische Ersatzbaustoffe gemäß § 22 Ersatzbaustoffverordung (ErsatzbaustoffV) einzuhalten. Bei Abbruchvorhaben von Gebäuden (insb. Baujahr vor 1995) oder Tiefbaumaßnahmen mit Verdacht auf Bodenkontamination wird die frühzeitige Abstimmung mit der Abfallbehörde beim Regierungspräsidium Darmstadt empfohlen.

3.9 Mineralische Ersatzbaustoffe

Bauabfälle sind entsprechend dem Merkblatt „Entsorgung von Bauabfällen“ der Regierungspräsidien Darmstadt, Gießen und Kassel zu beproben, zu trennen, einzustufen und zu entsorgen (Verwertung und Beseitigung). Für mineralische Ersatzbaustoffe (MEB) sind die in der Ersatzbaustoffverordnung (ErsatzbaustoffV) genannten Materialwerte (Grenzwerte und Orientierungswerte) und Vorgaben für die geregelten Einbauweisen in technische Bauwerke zu beachten. Gemäß § 22 ErsatzbaustoffV ist der Einbau bestimmter MEB oder deren Gemische ab einem vorgesehenen Einbaugesamtvolumen von mindestens 250 Kubikmetern (m^3) sowie der Einbau bestimmter MEB in Wasserschutzgebieten / Heilquellenschutzgebieten vier Wochen vor Beginn des Einbaus schriftlich oder elektronisch dem örtlich zuständigen Abfalldezernat des Regierungspräsidiums vom Verwender anzuzeigen.

Gemäß § 21 ErsatzbaustoffV kann auf Antrag des Bauherrn oder des Verwenders das zuständige Abfalldezernat des Regierungspräsidiums im Einzelfall:

- Einbauweisen zulassen, die nicht in Anlage 2 oder 3 aufgeführt sind,

- die Verwertung von Stoffen oder Materialklassen, die nicht in der Ersatzbaustoffverordnung geregelt sind, in technischen Bauwerken zulassen, sofern eine nachteilige Veränderung der Grundwasserbeschaffenheit und schädliche Bodenveränderungen nicht zu besorgen sind.

3.10 Städtische Satzungen

Auf die jeweils gültige Fassung der Stellplatzsatzung und der Baumschutzsatzung der Stadt Hanau wird hingewiesen.

4 Pflanzlisten

4.1 Auswahlliste I

(Standortgerechte, heimische Gehölze für Baumreihen und Hecken)

- Acer campestre - Feld-Ahorn
- Carpinus betulus - Hainbuche
- Cornus sanguinea - Roter Hartriegel
- Corylus avellana - Hasel
- Crataegus monogyna - Eingriffliger Weißdorn
- Ligustrum vulgare - Liguster
- Lonicera xylosteum - Gemeine Heckenkirsche
- Rosa canina - Hunds-Rose
- Rosa rubiginosa - Wein-Rose
- Salix caprea - Sal-Weide
- Sambucus nigra - Schwarzer Holunder
- Sambucus racemosa – Trauben Holunder
- Viburnum latana - Wolliger Schneeball

(Hinweis: Bei neu anzupflanzenden Hecken sind mindestens 8 Arten zu verwenden)

4.2 Auswahlliste II

(Standortgerechte Gehölze für Einzelgehölze)

- Acer platanoides – Spitz-Ahorn
- Acer campestre - Feld-Ahorn
- Tilia cordata – Winter-Linde
- Quercus petraea – Trauben-Eiche
- Quercus robur – Stiel-Eiche
- Alnus x spaethii – Purpur-Erle
- Corylus colurna – Baum-Hasel
- Aesculus rubicunda – Rotblühende Kastanie
- Prunus cerasifera – Blutpflaume
- Fraxinus ornus – Manna-Esche