

STADT GELNHAUSEN

STADTTEIL HAILER

Bebauungsplan „Gewerbegebiet Hailer Ost II“

Ingenieurgemeinschaft für Architektur, Städtebau
Tiefbau, Straßen- und Verkehrsplanung
Klein - Peter



digitale Aufbereitung zum Einsatz im GIS

MÜLLER & RICHTER
INFORMATIONSSYSTEME GMBH

Herzbachweg 71, 63571 Gelnhausen, Tel. (+49) 06051 / 92 60 60, www.geo-muerich.de

INGENIEURGEMEINSCHAFT
 FÜR
 ARCHITEKTUR
 STÄDTEBAU
 TIEFBAU
 STRASSEN U. VERKEHRSPLANUNG

GERD KLEIN
 DIPL. ING.
 MITGLIED DER INGENIEURKAMMER

THOMAS PETER
 DIPL. ING.
 ARCHITEKT
 STÄDTEBAUARCHITEKT
 MITGLIED DER ARCHITEKTENKAMMER

BBPL GEWERBEGEBIET HAILER OST II

AM SPORTFELD 12
 63579 FREIGERICHT 1
 TELEFON 06055 81177
 TELEFAX 06055 81450

	Datum	Name	Unterschrift
Bearbeitet	11.12.95	PETER	
Gezeichnet	11.12.95	BOHRMANN	
Gezeichnet Korr.	13.5.97		

HOSPITALSTRASSE 6
 63450 HANAU 1
 TELEFON 06181 24004
 TELEFAX 06181 24044

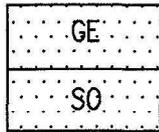
ZEICHENERKLÄRUNG GEMÄSS PLANZEICHENVERORDNUNG UND ERGÄNZUNG

GE	o
0.6	(1.8)

GEBÄUDEHOHE
GEMÄSS TEXTLICHEN
FESTSETZUNGEN

NUTZUNGSSCHABLONE
(BEISPIEL)

ART DER BAULICHEN NUTZUNG



GEWERBEGEBIET

SONDERGEBIET

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

0.8

GRUNDFLÄCHENZAHL

(2.0)

GESCHOSSFLÄCHENZAHL

BMZ 8.0

BAUMASSEZAHL

BAUWEISE BAULINIEN BAUGRENZEN

o

OFFENE BAUWEISE



BAUGRENZEN

VERKEHRSFLÄCHEN



STRASSENBEGRENZUNGSLINIE

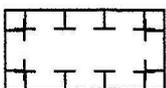


STRASSENVERKEHRSFLÄCHEN MIT GEHSTEIGEN
UND PARKPLÄTZEN

PLANUNGEN NUTZUNGSREGELUNGEN MASSNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT

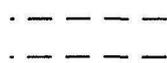


ANPFLANZUNG VON BÄUMEN



UMGRENZUNG VON FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN
ZUM SCHUTZ ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG
VON NATUR UND LANDSCHAFT

SONSTIGE PLANZEICHEN



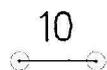
MIT GEH- FAHR- ODER LEITUNGSRECHTEN
ZU BELASTENDE FLÄCHEN



GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES
DES BEBAUUNGSPLANES



ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG
ZUM BEISPIEL VON BAUGEBIETEN ODER
ABGRENZUNG DES MASSES DER NUTZUNG
INNERHALB EINES BAUGEBIETES



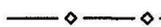
MASSZAHL (BEISPIEL)



BEREICH OHNE EIN- UND AUSFAHRT



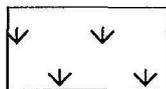
BEZEICHNUNG DER PLANGEBIETE



VERSORGUNGSLEITUNG UNTERIRDISCH



TRAFOSTATION



Strassenverkehrsgrün

ZU DIESER PLANZEICHNUNG GEHÖREN TEXTLICHE FESTSETZUNGEN UND HINWEISE. GESETZLICHE GRUNDLAGE FÜR DEN BEBAUUNGSPLAN IST DAS BAUGESETZBUCH (BAUGB) IN DER FASSUNG VOM 8. DEZEMBER 1986 (BGBl. I S. 2191), GEÄNDERT DURCH ANLAGE I KAPITEL XIV ABSCHNITT II DES EINIGUNGSVERTRAGES VOM 31. AUGUST 1990 I.V.M. ART. 1 DES GESETZES VOM 23. SEPTEMBER 1990 (BGBl. II 1122), GEÄNDERT DURCH DAS GESETZ ZUR ERLEICHTERUNG VON INVESTITIONEN UND DER AUSWEISUNG UND BEREITSTELLUNG VON WOHNBAULAND (INVESTITIONS- ERLEICHTERUNGS- UND WOHNBAULANDGESETZ VOM 22. APRIL 1993 BGBl. I 1993, S. 466)

DIE STADTVERORDNETENVERSAMMLUNG BESCHLOSS DIE BEBAUUNGSPLANAUFSTELLUNG NACH § 2 (1) BAUGB AM. 28.10.1995 ZWEITE OFFENTLICHE AUSLEGUNG

DER AUFSTELLUNGSBESCHLUSS WURDE NACH § 2 (1) BAUGB BEKANNTGEMACHT AM. 30.03.1996

DIE STADTVERORDNETENVERSAMMLUNG BESCHLOSS DEN BEBAUUNGSPLANENTWURF UND SEINE OFFENTLICHE AUSLEGUNG NACH § 3 (2) BAUGB AM. 24.04.1996 AM.....

DIE OFFENTLICHE AUSLEGUNG WURDE NACH § 3 (2) BAUGB BEKANNTGEMACHT AM. 27.06.1996 AM.....

DER BEBAUUNGSPLANENTWURF WURDE NACH § 3 (2) BAUGB OFFENTLICH AUSGELEGT. DIE BETEILIGUNG DER TRÄGER OFFENTLICHER BELANGE ERFOLGTE GEMÄSS § 4 (2) BAUGB GLEICHZEITIG MIT DEM VERFAHREN NACH § 3 (2) BAUGB VOM. 08.07.1996 VOM.....
 BIS. 16.08.1996 BIS.....

DIE STADTVERORDNETENVERSAMMLUNG BESCHLOSS DEN BEBAUUNGSPLAN NACH § 10 BAUGB ALS SATZUNG AM.....

DAS ANZEIGEVERFAHREN NACH § 11 (3) BAUGB WURDE DURCHGEFÜHRT. DIE VERLETZUNG VON RECHTSVORSCHRIFTEN WIRD NICHT GELTEND GEMACHT

VERFUGUNG VOM

AZ.

DER REGIERUNGSPRÄSIDENT IN DARMSTADT

IM AUFTRAG

DIE DURCHFÜHRUNG DES ANZEIGEVERFAHRENS WURDE NACH § 12 BAUGB BEKANNTGEMACHT AM.....

DER BEBAUUNGSPLAN WURDE DAMIT RECHTSKRÄFTIG AM.....

Stadt Gelnhausen

Bebauungsplan: Hailer Ost II

Inhaltsverzeichnis:

1. Begründung

- 1.1 Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes
Anlaß zur Aufstellung
- 1.2 Festsetzungen und Planungen des Bebauungsplanes
- 1.3 Erschließung
- 1.4 Wasserwirtschaftliche Maßnahmen
- 1.5 Immissionen
- 1.6 Flächennutzungsplan/Landschaftsplan
- 1.7 Grenzen des Geltungsbereiches
- 1.8 Kosten

2. Hinweise

- 2.1 Fernmeldeanlagen
- 2.2 Denkmalschutz
- 2.3 Ver- und Entsorgung
- 2.4 Versorgungstrassen
- 2.5 Wassergefährdende Stoffe
- 2.6 Wasserschutzgebiete
- 2.7 Erhaltung und Schutz vorhandener Gehölzbestände und Vegetationsflächen
- 2.8 Oberbodensicherung und -schutz
- 2.9 Grenzabstände
- 2.10 Gasfernleitung
- 2.11 Kabeltrassen/Baumpflanzungen
- 2.12 Wasserschutzgebietseinschränkungen

3. Textliche Festsetzungen nach Bundesrecht (§ 9 BauGB)

- 3.1 Überbaubare Grundstücksflächen
- 3.2 Höhenlage der Gebäude
- 3.3 Stellplätze und Garagen
- 3.4 Nutzungseinschränkungen
- 3.5 Zulässige Gewerbebetriebe
- 3.6 Bauweise - Gebäudelängen
- 3.7 Größe der Wohnungen im Plangebiet
- 3.8 Lagerplatzeinschränkung
- 3.9 Großwerbeanlagen
- 3.10 Brauchwasser
- 3.11 Landschaftspflegerische Maßnahmen

4. Textliche Festsetzungen nach Landesrecht (§ 87 HBO, § 9 (4) BauGB), sowie grünordnerische Festsetzungen

- 4.1 Werbeanlagen
- 4.2 Einfriedigungen
- 4.3 Grundstückszufahrten
- 4.4 Farbgestaltung
- 4.5 Wandbegrünungen

5. Landschaftspflegerischer Begleitplan

Bebauungsplan: Stadt Gelnhausen - Hailer Ost II

1. Begründung

1.1 Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes - Anlaß zur Aufstellung

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Hailer Ost II ist durch den großen Nachfragedruck nach Gewerbegebietsgrundstücken in Gelnhausen notwendig geworden. Dieser Nachfragedruck basiert auf verschiedenen Faktoren, hauptsächlich sind dies:

- * Konzentration auf den Standort Gelnhausen als Mittelzentrum
- * Erweiterung bestehender Gewerbebetriebe
- * Umsiedlung bestehender Gewerbebetriebe aus städtebaulich problematischem Umfeld in ein Gewerbegebiet
- * optimale Anbindung an das überregionale Straßennetz, auch in Richtung der neuen Bundesländer.

Diese Gegebenheiten in Verbindung mit der Ausweisung Gelnhausen-Hailer als gewerblicher Entwicklungsschwerpunkt, sind die Gründe zur Aufstellung dieses Bebauungsplanes. Andere alternative Standorte für großflächige Gewerbe- und Handelsbetriebe sind zur Zeit in Gelnhausen nicht vorhanden. Auch die Flächen aus der ehemaligen militärischen Liegenschaft (US-Armee) haben nicht diese Voraussetzungen.

Ziel dieses Bebauungsplanes ist die Erweiterung des Baugebietes Hailer Ost I, das nahezu bebaut ist. Die dort angesiedelten Gewerbebetriebe sind alle nicht störende Betriebe im Sinne der BauNVO. Diese vorhandene Struktur soll auch im Baugebiet Hailer Ost II beibehalten werden.

Im Bebauungsplangebiet besteht die Möglichkeit, auch kleine Gewerbebetriebe auf relativ kleinen Grundstücken anzusiedeln. Dieser Bereich liegt am Hang in südwestlicher Richtung.

1.2 Festsetzungen des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan weist im Geltungsbereich - Gewerbegebiet und Sondergebiet - aus.

Die Gewerbegebietsflächen gliedern sich wiederum in verschiedene Bereiche:

- * im nördlichen Planteil entlang der B 43 nach Hailer und der L 3202 nach Freigericht sind Gewerbegebietsgrundstücke mit einer Mindestgrundstücksgröße von 4.000 qm vorgesehen. Die Ausnutzung wird über eine maximale Baumassenzahl von 8,0 geregelt. Die Gebäudehöhen auf max. 12,0 m festgelegt. Dieser Bereich des Bebauungsplanes soll hoch verdichtet werden, da
- * die Lage der Gebäude und deren Höhe im Landschaftsbild unproblematisch ist und dadurch an anderer Stelle Fläche gespart werden kann.
- * die Erschließung optimale Voraussetzungen hat.

Die Bereiche im südlichen und südwestlichen Planteil sollen eine Mindestgrundstücksgröße von 1.300 qm haben. Die Ausnutzung wird über eine Grundflächenzahl von 0,6 und eine Geschoßflächenzahl von 1,8 geregelt. Die Gebäudehöhe wird auf hangseitig 7,0 m und talseitig auf max. 9,0 m festgelegt. Die hohe Geschoßfläche resultiert aus der vorhandenen Topografie, die die Untergeschosse talseitig als Vollgeschoß nutzbar macht und somit in die Ausnutzung einrechnet.

In diesen Bereichen sind die Grundstücksgrößen gering gehalten, da große bauliche Anlagen nur mit einem sehr großen Erdbewegungsaufwand herzustellen sind. Dies würde der planerischen Intension, daß am Hang kleine Einheiten gewünscht werden, widersprechen.

Bebauungsplan: Stadt Gelnhausen - Hailer Ost II

Das Sondergebiet beinhaltet

- * einen großflächigen Einzelhandel - Baumarkt.

Der Bereich für den Baumarkt ist speziell für eine Firma ausgewählt worden, die zur Zeit in Gelnhausen angesiedelt ist und von einer Wohnbebauung umgeben ist. Diese städtebauliche problematische Situation hat den Eigentümer veranlaßt, in ein passendes Gewerbegebiet umzusiedeln.

Aufgrund der Baumöglichkeit im Baugebiet Hailer Ost II werden zwei Probleme positiv gelöst, die betroffenen Anwohner am bestehenden Gewerbebetrieb können wieder ohne Belästigungen leben und der Gewerbebetrieb kann die notwendigen Erweiterungen vornehmen.

Im Bebauungsplan werden Ausschlüsse von Einzelhandelsnutzungen vorgenommen, die für die Gelnhäuser Innenstadt zentrenrelevant sind.

Insbesondere sind dies Einzelhandelsnutzungen aus dem Bereich Nahrungsmittels, Drogeriewaren, Oberbekleidung verschiedener Art, Haushaltswaren wie Glas, Porzellan, Geschenkartikel, Uhren, Schmuck und Musikalienhandel.

Diese vorgenannten Nutzungen sind für die Gelnhäuser Innenstadt von erheblicher Bedeutung und tragen durch ihren Angebotsbestand im Innenstadtbereich zu einer Sicherung der Einkaufsstruktur bei.

Darüber hinaus soll das Gewerbegebiet Hailer Ost II dem produzierenden Gewerbe oder dem Dienstleistungsbereich vorbehalten bleiben.

1.3 Erschließung

Das Plangebiet „Hailer Ost II“ wird über das bestehende Baugebiet Hailer Ost I erschlossen, das wiederum an die B 43 angeschlossen ist. Darüber hinaus wird eine Anbindung an die L 3202 neu hergestellt. Diese Straßenanbindung soll den schnellen Abfluß auf das überregionale Straßennetz ermöglichen.

Innerhalb des Gewerbegebietes werden Straßen mit einer parallel verlaufenden Parkplatzzspur die Erschließung übernehmen. Die Haupteerschließungsstraßen haben eine Gesamtbreite von 14,0 m bzw. 12,0 m.

Die Längssteigung der drei Stichstraßen am südwestlichen Geländehang erreichen die höchst zulässigen Werte entsprechend EAE Empfehlung.

Der landwirtschaftliche Erschließungsweg der von Altenhaßlau mittels Brücke über die L 3202 führt, wurde an das geplante Straßennetz innerhalb des Baugebiets angebunden.

Die Erschließung des Gebietes für Schmutz- und Regenwasserentsorgung wird über neu herzustellende Leitungssysteme erfolgen. Die Ausführung soll als Mischsystem erfolgen.

Die Versorgung des Gewerbegebietes mit Elektrizität ist nach Aussagen der Stadtwerke Gelnhausen gewährleistet. Im Planbereich des BBPL Hailer Ost I befindet sich eine Umspannstation, die auch Hailer Ost II versorgen kann.

1.4 Wasserwirtschaftliche Maßnahmen

Die Versorgung des Plangebietes mit Trinkwasser ist nach Aussage der Stadtwerke Gelnhausen gesichert.

Die Löschwasserversorgung ist mit 2.400l/h über einen Zeitraum von 2 Std. gewährleistet.

Bebauungsplan: Stadt Gelnhausen - Hailer Ost II

Im Plangebiet anfallendes Regenwasser darf nach Prüfung durch die Stadtwerke Gelnhausen nicht versickern, da in unmittelbarer Nähe des Plangebietes Wassergewinnungsbrunnen vorhanden sind. Der Untergrund unter dem Baugebiet ist als klüftig und damit sehr wasserdurchlässig anzusehen. Dies ist in einem nahegelegenen Bereich (Steinbruch Fa. ickes) durch Tracer Versuche belegt worden. Fließweiten von unter 3 Tagen für eine doppelt so weite Entfernung lassen für das Plangebiet eine Fließzeit von nur 1 - 2 Tage vom Einbringen bis zur Wassergewinnungsanlage vermuten.

Um etwaige Kontaminationen zu vermeiden, ist die Versickerung nicht durchführbar. Die Verwendung von Regenwasser als Brauchwasser in den Gebäuden wird gewünscht. Auch die Verwendung als Löschwasser über Löschwasserteiche ist möglich.

Bei Ansiedlung von Betrieben mit hohem Brauchwasseranfall ist ein Teil dieses Wassers aus dem Regenwasser zu decken. Diese drei Punkte werden als textliche Empfehlung in den Textteil des Bebauungsplanes aufgenommen.

Die versiegelten Bodenoberflächen, wie Straßen, Wege, Parkplätze, müssen einen Ausbau haben, der die Oberflächenwässer direkt in das Kanalsystem ableitet, da eine Regenwasserversickerung nicht möglich ist.

Das Plangebiet liegt nicht im Überschwemmungsbereich der Kinzig.

Das geplante Kanalsystem im Baugebiet soll als Mischsystem ausgebaut und an das bestehende Kanalsystem angeschlossen werden.

Die bestehende Kläranlage ist nach Aussagen des Abwasserverbandes ausreichend dimensioniert, um die anfallende Wassermenge abzureinigen zu können.

Das Plangebiet liegt in einem Wasserschutzgebiet der Zone III. Innerhalb des Plangebietes sind keine Altablagerungen bekannt.

1.5 Immissionen

In den Festsetzungen des Bebauungsplanes wird geregelt, daß nur „nicht erheblich belästigende Gewerbebetriebe“ zulässig sind. Diese Einschränkung wurde auch für den angrenzenden Bebauungsplan Hailer Ost I angewendet. Sie soll gewährleisten, daß beide Gewerbegebiete die gleiche Struktur haben. Somit sind die Emissionen eines Gewerbebetriebes entsprechend dem BImSchG zu beurteilen, in dem die Definition der „schädlichen Umwelteinwirkung“ genau geregelt ist.

Hauptsächlich werden durch den KFZ-Verkehr im Plangebiet Immissionen ausgehen, die störenden Charakter haben. Da jedoch kein Wohngebiet durch diesen Verkehr direkt beeinträchtigt wird, braucht dieser Punkt nicht weiter betrachtet zu werden.

Bebauungsplan: Stadt Gelnhausen - Hailer Ost II

1.6 Flächennutzungsplan/Landschaftsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Gelnhausen weist den Planbereich als:

- * Gewerbegebiet
- * Sondergebiet - Verbrauchermärkte
- * Ackerland

aus.

Die im Flächennutzungsplan dargestellten Einzelflächen vorgenannter Flächenausweisung wurden im Bebauungsplan nicht übernommen.

Das ursprünglich geplante Sondergebiet wurde um ca. 70% reduziert, sowie die Lage den topografischen Gegebenheiten besser angepaßt. Der Flächennutzungsplan weist das Sondergebiet an einem Hang bis zu dessen Kuppe aus.

Aus erschließungstechnischen Gründen wurde auf eine Bebauung in diesem Bereich komplett verzichtet.

Die Fläche, die im Flächennutzungsplan als Sondergebiet ausgewiesen wurde, im Bebauungsplan jedoch nicht übernommen wurde, ist als Gewerbegebiet ausgewiesen worden.

Entgegen den Ausweisungen des Flächennutzungsplans wird im Bebauungsplan weniger Fläche in Anspruch genommen als entsprechend Flächennutzungsplan möglich wäre.

Der Flächennutzungsplan weist im östlichen Teil des Geltungsbereichs des Bebauungsplans eine Fläche „Ackerland“ aus, die von Sondergebiet umgeben ist. Damit jedoch diese Fläche im Zusammenhang mit der Ackerfläche im südlichen Planbereich bleiben kann, wurde diese Ackerfläche umplaziert. Es ist aus landwirtschaftstechnischen und städtebaulichen Gesichtspunkten nicht sinnvoll, eine Ackerinsel innerhalb eines Baugebietes zu erhalten.

Der Landschaftsplan weist für den Planbereich entlang der B 43 und der L 3202 Baumpflanzungen aus, die im Bebauungsplan aufgenommen wurden.

Die im Bebauungsplan Hailer Ost I dargestellte Ausgleichsfläche, die auch im Landschaftsplan ausgewiesen ist, wurde in der Planung des Bebauungsplanes nicht übernommen. Die entsprechenden Flächen sind noch nicht angepflanzt worden und sollen im Bebauungsplan Hailer Ost II im südlichen Bereich ausgewiesen werden. Im südlichen Bereich soll eine Fläche von 350 x 50 m als Ausgleichsfläche angelegt werden. Diese Fläche beinhaltet die verlagerte Ausgleichsfläche aus dem BBPL Hailer Ost I. In der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung wird dies berücksichtigt.

Bebauungsplan: Stadt Gelnhausen - Hailer Ost II

1.7 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes

Der Geltungsbereich des BBPL Hailer Ost II wird wie folgt festgesetzt;

Gemarkung: Hailer
Flur: 45

Im Norden: Durch die südliche Straßenbegrenzungslinie der Bundesstraße 43

Im Osten: Durch die östliche Straßenbegrenzungslinie der Landesstraße L 3302 bis zum Flurstück 115

Im Süden: Von der südöstlichen Grundstücksecke des Flurstücks 115 der Flur 45, Gemarkung Hailer in südwestlicher Richtung bis zum Flurstück 98 (Wegeparzelle) entlang der südlichen Grundstücksgrenze der Flurstücke 91 und 83

Im Westen: An den östlichen Grundstücksgrenzen der Flurstücke 159 (Umspannwerk) und 156/2 entlang den südlichen Grundstücksgrenzen der Flurstücke 190/3, 186/1, 186/2, entlang der östlichen Grundstücksgrenze der Flurstücke 186/2 und 185 in nördlicher Richtung, entlang der nördlichen Grenze der Flurstücke 185 und 189 in westlicher Richtung.
45,0 m parallel der östlichen Flurstücksgrenze des Flurstücks 180 in nördlicher Richtung bis zum Schnittpunkt mit dem Flurstück 189 und der B 43.

1.8 Kosten des Bebauungsplanes

1.8.1	Straßen, Plätze 24.250 qm x DM 150,--	DM 3.637.500,--
1.8.2	Beschilderung/Beleuchtung 10% aus 1.9.1	DM 363.750,--
1.8.3	Kanal L ≈ 2.100 m x DM 1.000,--/m	DM 2.100.000,--
1.8.4	Ersatzflächen für Eingriff 2,1 ha x 12.-DM/qm	DM 252.000,--
1.8.5	Baumpflanzungen im Straßenraum	DM 160.000,--
1.8.6	Ausgleichsflächenbepflanzung	DM 390.000,--
1.8.7	Planungskosten	DM 500.000,--
1.8.8	Umlegungskosten	DM 106.000,--

		DM 7.509.250,--
	z.z. MwSt.	

Bebauungsplan: Stadt Gelnhausen - Hailer Ost II

2. Hinweise

2.1 Fernmeldeanlagen

Die Deutsche Telekom, Niederlassung Hanau, ist mindestens 6 Monate vor Beginn der Baumaßnahmen hiervon zu unterrichten, damit die erforderlichen Arbeiten für den Schutz und die Erweiterung der Fernmeldeanlagen rechtzeitig vorbereitet und durchgeführt werden können.

2.2 Denkmalschutz

Nach § 20 DSchG sind dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Außenstelle Darmstadt, oder der Unteren Denkmalbehörde beim Kreisausschuß des Main-Kinzig-Kreises alle bei Erdarbeiten auftretenden Funde, wie Mauern, Scherben, Skelette etc. unverzüglich anzuzeigen. Die Funde und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen.

2.3 Ver- und Entsorgung

Für das Plangebiet sind baureife Be- und Entwässerungsentwürfe zu erstellen, die einer Genehmigung nach HWG durch die zuständige Wasserbehörde bedürfen.

2.4 Versorgungstrassen

In allen Straßen und Wegen sind geeignete und ausreichende Trassen für Fernmeldeanlagen, für die Stromversorgung sowie für Gas- und Wasserversorgung freizuhalten.

2.5 Wassergefährdende Stoffe

Der Einbau von Lagertanks bzw. die Lagerung wassergefährdender Stoffe ist gemäß § 26 HWG rechtzeitig vor Baubeginn der Unteren Wasserbehörde anzuzeigen.

2.6 Wasserschutzgebiete

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt in der Schutzzone III eines Trinkwasserschutzgebietes.

2.7 Erhaltung und Schutz vorhandener Gehölzbestände und Vegetationsflächen

Der vorhandene Bewuchs ist soweit wie möglich zu schonen. Gesunde Bäume mit mehr als 60 cm Stammumfang, gemessen in 1 m Höhe - sind zu erhalten. Hiervon sind Obstbäume - abgesehen von Schalenobst (z.B. Walnuß und Eßkastanie) - ausgenommen.

Falls durch die Erhaltung dieser Bäume die Durchführung zulässiger Bauvorhaben unzumutbar erschwert wird, sind Ausnahmen zulässig; wenn an anderer Stelle des Grundstücks für eine angemessene Ersatzpflanzung Sorge getragen wird.

In jeder Phase der Baudurchführung sind die zu erhaltenden Bäume vor schädigenden Einflüssen zu bewahren. Es gelten DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ sowie die „Richtlinien zum Schutz von Bäumen und Sträuchern im Bereich von Baustellen“ (RSBB).

2.8 Oberbodensicherung und -schutz

Der Oberboden sowie kulturfähige Unterboden sind zu sichern, damit bei einer Bebauung diese belebten Bodenmassen nicht verlorengehen; sie sollen an geeigneter Stelle sinnvoll eingesetzt werden. Aus diesem Grund ist der beim Aushub der Baugrube anfallende Oberboden auf dem jeweiligen Baugrundstück direkt wieder aufzubringen.

Bebauungsplan: Stadt Gelnhausen - Hailer Ost II

Der Oberbodenabtrag ist gesondert von allen Bodenbewegungen und getrennt vom Unterboden abseits vom Baubetrieb geordnet zu lagern und darf nicht befahren werden. Eine Umzäunung des Lagers sowie eine Zwischenbegrünung wird empfohlen.

Zur Lagerung des Oberbodens ist DIN 19300 bindend. Desweiteren ist die DIN 18915 zu beachten.

2.9 Grenzabstände

Bei vorgesehenen Anpflanzungen sind die Grenzabstände nach §§ 44 und 46 des Hessischen Nachbarschaftsrechts einzuhalten.

2.10 Gasfernleitung

In Teilen des Plangebietes verläuft eine Gasfernleitung, die im Planteil des Bebauungsplanes dargestellt ist. Diese Gasfernleitung hat zur Sicherung ihres Bestandes, des Betriebes und der Instandhaltung eines 6,0 m breiten dinglich gesicherten Schutzstreifens (3,0 m links und rechts der Rohrachse). Dieser Schutzstreifen ist von jeglichen Eingriffen, die eine betriebserschwerende sowie leitungsgefährdende Einwirkung darstellen, freizuhalten.

- Der Schutzstreifen ist dinglich gesichert und von jeglichen Einwirkungen, die den Bestand, Betrieb und eine Erweiterung der Leitung beeinträchtigen können, freizuhalten, d.h. es besteht ein absolutes Bauverbot. Es muß gewährleistet sein, daß zu jeder Zeit eventuelle Prüf- und Reparaturarbeiten an der Gasfernleitung und dem Fernmelde- und Meßkabel ausgeführt werden können.
- Unter den Flächen mit geplanter Befestigung (Asphalt) ist das die Gasfernleitung begleitende Fernmelde- und Meßkabel in ein neu zu verlegendes Kabelschutzrohr einzuziehen.
- Ein Erdauf- bzw. abtrag ist im Schutzstreifenbereich der Gasfernleitung nicht erlaubt. Die Mindestüberdeckung der Gasleitung von 1,0 m muß erhalten bleiben.
- Tiefwurzelnde Bäume und Sträucher dürfen im Schutzstreifen der Gasleitung nicht angepflanzt werden. Da der Schutzstreifen immer begehbar bleiben muß wird eine aufgelockerte Bepflanzung mit niedrigen Ziersträuchern empfohlen.
- Zäune sind so herzustellen, daß sie ohne großen Zeitverlust abgebaut werden können.
- Ver- und Entsorgungsleitungen bzw. Kabel sind bei Parallelverlauf außerhalb des Schutzstreifens zu verlegen.
- Der Bau von Erschließungsstraßen, die die Gasleitung tangieren, ist rechtzeitig vor Baubeginn entsprechend der Anweisung zum Schutz von Erdgasleitungen anzuzeigen.
- Alle Arbeiten im Schutzstreifen der Gasfernleitung sind vor Baubeginn mit der Main-Gas AG abzustimmen. Diese Arbeiten dürfen nur unter Aufsicht der Main-Gas AG in Handschaltung vorgenommen werden.
Die genaue Lage der Gasleitung sowie das begleitende Fernmelde- und Meßkabel ist durch Anlegen von Suchschlitzen in Handschachtung festzustellen.
- Mind. 3 Tage vor Beginn von Bauarbeiten im Bereich des Schutzstreifens ist unbedingt die Abteilung Leitungstechnik Tel. 069/7911-1553, zu verständigen.
- Dem Leitungseigentümer, der Gas-Union GmbH, Kurmainzer Str. 2, 65929 Frankfurt/Main, ist rechtzeitig vor Baubeginn ein Auftrag für die Stellung einer Bauaufsicht und Durchführung vorgenannter Arbeiten zu erteilen.

Bebauungsplan: Stadt Gelnhausen - Hailer Ost II

2.11 Kabeltrassen/Baumpflanzungen

Bei Verlegung von Kabel im Bereich von öffentlichen Verkehrsflächen ist ein Mindestabstand zu Baumpflanzungen von 2,5 m einzuhalten. Ist dies nicht möglich, sind Sicherungsmaßnahmen an den Kabeln vorzunehmen.

2.12. Wasserschutzgebietseinschränkungen

Nutzungseinschränkungen wegen Wasserschutzgebiet Zone III verboten sind:

- * Das Versenken von Abwasser einschließlich des auf Straßen und sonstigen befestigten Flächen anfallenden Niederschlagswassers.
- * Das Versickern von Abwasser einschließlich des auf Straßen und sonstigen befestigten Flächen anfallenden gesammelten und ungesammelten Niederschlagswassers. (Das gesammelte Regenwasser entspricht der Festsetzung 3.10., kann zur Bewässerung von Grünflächen verwendet werden).
- * Verboten sind Maßnahmen, die im Widerspruch zur jeweils gültigen Fassung der Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdeten Stoffen und über Fachbetriebe (Anlagenverordnung - VAWS) stehen.
- * Das Ablagern von radioaktiven oder wassergefährdenden Stoffen sowie deren Einbringen in den Untergrund.
- * Das Errichten und Betreiben von gewerblichen, industriellen und der Forschung dienenden Betrieben und Anlagen, in denen als Reststoffe radioaktive Stoffe, wassergefährdende Stoffe oder Betriebsabwässer, ausgenommen Kühlwasser, anfallen, wenn diese Stoffe nicht vollständig und sicher aus dem Schutzgebiet hinausgeleitet, hinausgebracht, ausreichend behandelt oder zulässigerweise in eine öffentliche Kanalisation eingeleitet werden.
- * Das Errichten und Betreiben von Rohrleitungen für wassergefährdende Stoffe außerhalb eines Werksgeländes.
- * Anlagen zur Entsorgung von Abfällen und Reststoffen mit Ausnahme von Zwischenlagern für Erdaushub, Bauschutt, Straßenaufbruch soweit sie unbelastet sind sowie mit Ausnahme von Kompostierungsanlagen, sofern keine Verunreinigungen des Grundwassers oder keine nachhaltige Veränderung seiner Eigenschaften zu besorgen ist.
- * Umschlaganlagen für Hausmüll, Anlagen zur örtlichen Bodenbehandlung bei Sanierungsvorhaben, Recyclinghöfe, Schrottplätze, Autowrackplätze und Sortieranlagen für Gewerbe- und Sperrmüll.
- * Die Verwendung von auswaschungsgefährdeten oder auslaugbaren wassergefährdenden Materialien bei Baumaßnahmen im Freien.
- * Der Wiedereinbau von Bodenmaterial aus dem Bereich einer Altlast oder eines Schadensfalles am Ort der Entnahme, sofern eine Verunreinigung des Grundwassers oder eine sonstige nachhaltige Veränderung seiner Eigenschaften zu besorgen ist.
- * Die Anwendung von Pflanzenschutz- und Schädlingsbekämpfungsmitteln mit W-Auflage und Pflanzenschutzmitteln, die aus einem Wirkstoff bestehen oder einen Wirkstoff enthalten für den in der jeweils geltenden Fassung der „Verordnung über Anwendungsverbote oder allgemein ein Anwendungsverbot besteht.
- * Die Lagerung von organischen Düngern und Silagen, sofern Sickersäfte anfallen und diese nicht schadlos aufgefangen, verwertet oder ordnungsgemäß beseitigt werden.

Bebauungsplan: Stadt Gelnhausen - Hailer Ost II

3. Textliche Festsetzungen nach Bundesrecht - § 9 BauGB

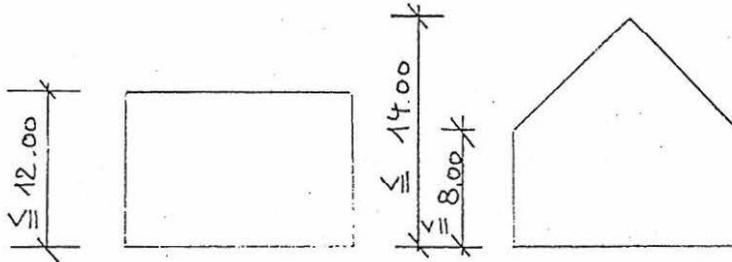
3.1 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen/Baulinien sowie durch das Maß der baulichen Nutzung in der Grund- und Geschößflächenzahl sowie Baumassenzahl festgelegt.

3.2 Höhenlage der Gebäude

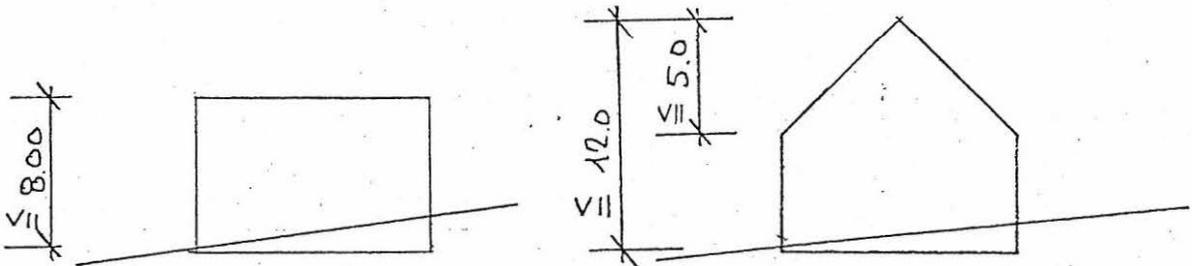
Die Höhenlage der Gebäude, bezogen auf die natürliche Höhenlage des jeweiligen Baugrundstücks, vor Baubeginn wird wie folgt festgelegt. Für Flachdächer oder flachgeneigte Dächer bis 5° (Altgrad) Neigung

Bereich I



Für geneigte Dächer als Satteldächer oder andere Dachformen:

Bereich II



3.3 Stellplätze und Garagen

Die Herstellung nicht notwendiger Stellplätze ist unzulässig. Für die Ermittlung der Stellplätze ist die jeweils gültige Stellplatzsatzung der Stadt Gelnhausen heranzuziehen.

Stellplätze und Garagen dürfen nur innerhalb der überbaubaren oder an den speziell ausgewiesenen Flächen hergestellt werden. Auf Parkplätzen oder anderen Fahrzeugstellflächen ist auf Pflanzstreifen und/oder Pflanzinseln für jeweils 6 Stellplätze mind. ein standortgerechter, nicht tropfender, bzw. fruchtetragender Baum zu pflanzen und zu pflegen.

Die Stellplätze sind so zu gestalten, daß bei einer Aufreihung nach jedem 6. Stellplatz ein Laubbaum entsprechend Pflanzliste gepflanzt wird, um eine Aufreihung zu unterbrechen. Pflanzstreifen zwischen den einzelnen Stellplatzreihen müssen mindestens 1,50 m breit sein.

Die Stellplatzoberflächen dürfen nicht aus wasserdurchlässigem Material hergestellt sein.

Bebauungsplan: Stadt Gelnhausen - Hailer Ost II

3.4 Nutzungseinschränkungen

Im gesamten Geltungsbereich sind die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen entsprechend § 8 (3) 3. BauNVO - Vergnügungsstätten - ausgeschlossen.

Im gesamten Plangebiet sind Einzelhandelsnutzungen unzulässig, wenn sie folgende Sortimente führen:

- Nahrungs-, Genußmittel, Reformwaren, Lebensmittelhandwerk
- Schreibwaren, Bücher
- Drogeriewaren (inkl. Wasch- und Putzmittel) Kosmetika, Pharmazie
- Oberbekleidung, Wäsche, Wolle, Kurzwaren/Handarbeiten, Stoffe,
- Lederbekleidung, Leder- und Galanteriewaren, Modewaren inkl. Hüte und Schirme, Orthopädie
- Spielwaren
- Nähmaschinen und Zubehör
- Glas, Porzellan, Keramik, Kunstgewerbe, Geschenkartikel
- Unterhaltungselektronik, Waffen und Jagdbedarf
- Uhren, Schmuck, Silberwaren
- Fotogeräte, Videogeräte, Fotowaren
- Musikalienhandel, Tonträger (bespielte und unbespielte).

Ist im Bebauungsplangebiet ein Gewerbebetrieb angesiedelt, der von den vorgenannten Sortimenten Produkte herstellt oder als Großhändler mit diesen handelt, so kann am Ort der Herstellung oder des Handelsplatzes ein Einzelhandelsverkauf mit einer Maximalgröße von 300 qm ausnahmsweise zugelassen werden. Über die Zulässigkeit dieser Ausnahme entscheidet der Magistrat der Stadt Gelnhausen.

Sollte die vorgenannte Maximalgröße von 300 qm verändert werden müssen, so ist dies nur möglich, wenn die städtebaulichen Gründe dies rechtfertigen und der Magistrat der Stadt Gelnhausen der Änderung zustimmt.

3.5 Zulässige Gewerbebetriebe

Im gesamten Planbereich sind nur nicht erheblich belästigende Gewerbebetriebe zulässig.

Im mit GE1 gekennzeichneten Bereich sind nur Betriebe des Beherbergungsgewerbes zulässig, ausnahmsweise können Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften zugelassen werden.

3.6 Bauweise - Gebäudelängen

Die mögliche Bauweise im gesamten Bebauungsplan kann von der Längenbeschränkung der offenen Bauweise abweichen, da diese Längenbeschränkung entsprechend § 22 (4) BauNVO aufgehoben wird.

3.7 Größe der Wohnungen im Plangebiet

Die im gesamten Geltungsbereich ausnahmsweise zulässigen Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen entsprechend § 8 (1) dürfen je abgeschlossener Wohneinheit max. 125 qm Netto Wohn- und Nutzfläche haben.

3.8 Lagerplatzeinschränkung

Parallel der L 3202 und B 43 im Abstand von 60,0 m, gemessen vom seitlichen Fahrbahnrand, sind offene Lagerplätze nicht zulässig.

Bebauungsplan: Stadt Gelnhausen - Hailer Ost II

3.9 Großwerbetafeln

Großwerbeflächen mit wechselnder Plakatierung sind im gesamten Plangebiet nicht zulässig.

3.10 Brauchwasser

Die Hauptversorgung des Brauchwassers ist aus Zisternen zu speisen, die auf den jeweiligen Grundstücken zu errichten sind. Die Größe der jeweiligen Zisterne beträgt wie folgt:

- bei Gebäuden bis 1.000 qm Dachfläche 50 l Speichervermögen je qm Dachfläche
- bei Gebäuden bis 2.500 qm Dachfläche 30 l Speichervermögen je qm Dachfläche
- bei Gebäuden über 2.500 qm Dachfläche 25 l Speichervermögen je qm Dachfläche.

Die Dachflächen beziehen sich auf alle Dachflächen eines Grundstücks.

Das gesammelte Regenwasser soll auch zur Bewässerung der Grünflächen auf den jeweiligen Grundstücken genutzt werden.

Sollte aufgrund längerer Trockenheit die Zisternen kein Regenwasser mehr in den Brauchwasserkreislauf einspeisen können, kann Trinkwasser verwendet werden.

3.11 Landschaftspflegerische Maßnahmen

a) Grünflächen im Gewerbe- und Sondergebiet

Im Gewerbe- und Sondergebiet ist die nicht überbaubare Grundstücksfläche als Grünfläche anzulegen und zu unterhalten. Zu verwenden ist eine Einsaat in der Qualität von RSM (94) 7.1.2 (Landschaftsrassen - Standard mit Kräutern). Die Flächen sind zu pflegen (mähen 2-5 x pro Jahr, Entfernen des Mähguts); Biozide und Düngemittel sind unzulässig.

b) Pflanzbindung nach § 9 (1) Nr. 25 a BauGB in flächenhafter Umgrenzung

Innerhalb der Umgrenzung ist eine Bepflanzung mit standortgerechten Bäumen und Sträuchern auszuführen und zu pflegen. Der Pflanzabstand pro Baum beträgt 10 m.

Artenliste: Bäume - Pflanzgröße STU 16/18

Tilia cordata	-	Winterheide
Quercus robur	-	Stieleiche
Sorbus aucuparia	-	Eberesche
Aesculus hippocastaneum	-	Kastanie
Fraxinus excelsior	-	Esche
Acer platanoides	-	Spitzahorn
Acer campestre	-	Feldahorn

Bebauungsplan: Stadt Gelnhausen - Hailer Ost II

c) Schutz, Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

c1) Innerhalb der Umgrenzung mit der Kennzeichnung A ist ein Feldgehölz anzulegen und zu pflegen. Neben den genannten Baumarten (ohne Robinie und Kastanie) sind folgende Sträucherarten zu verwenden:

Artenliste: Sträucher/Heister, Pflanzgröße 2xv; 60/100; 100/150; 200/250 (Heister)

<i>Corylus avellana</i>	-	Hasel
<i>Cornus sanguinea</i>	-	Hartriegel
<i>Lonicera xylosteum</i>	-	Liguster
<i>Rosa canina</i>	-	Heckenrose
<i>Viburnum opulus</i>	-	Wasserschneeball
<i>Viburnum lantana</i>	-	Wolliger Schneeball
<i>Prunus spinosa</i>	-	Schlehe
<i>Crataegus monogyna</i>	-	Weißdorn

c2) Innerhalb der Umgrenzungen mit der Kennzeichnung B (zweiter Geltungsbereich) sind Uferwaldstreifen anzulegen. Dazu sind auf ca. 50% der Fläche Gehölze zu pflanzen.

Artenliste: Bäume; Pflanzgröße Strauchform

<i>Alnus glutinosa</i>	-	Erle
<i>Salix fragilis</i>	-	Bruchweide
<i>Salix alba</i>	-	Silberweide
<i>Ulmus laevis</i>	-	Flatterulme
<i>Quercus robur</i>	-	Stieleiche
<i>Viburnum opulus</i>	-	Wasserschneeball
<i>Euonymus europaeus</i>	-	Pfaffenhütchen

c3) Die Flächen mit der Kennzeichnung C sind als Grünlandflächen zu erhalten und zu pflegen. Die verbindlichen Hinweise zur Nutzungsregelung und Pflege sind dem Erläuterungsbericht des Landschaftsplanes zu entnehmen.

c4) Die umgrenzte Fläche mit der Kennzeichnung D ist als Grünlandfläche zu entwickeln. Hinweise zur Anlage, Nutzungsregelung und Pflege ist dem Erläuterungsbericht des Landschaftsplanes zu entnehmen.

Bebauungsplan: Stadt Gelnhausen - Hailer Ost II

4. Festsetzungen nach Landesrecht - § 87 HBO und § 9 (4) BauGB

4.1 Werbeanlagen

Werbeanlagen sind nur am Ort der Leistung und innerhalb der überbaubaren Fläche zulässig. Je Grundstück ist eine Werbeanlage im Einfahrtsbereich, außerhalb der überbaubaren Fläche zulässig. Die Größe dieser Werbeanlage darf 2,0 qm, die Höhe darf 5,0 m nicht überschreiten.

An Gebäuden dürfen Werbeanlagen die Attika oder die Hauskanten nicht überragen. Die maximale Schriftgröße als Einzelbuchstabe darf 1,0 m nicht überschreiten. Eine Flächenwerbung darf maximal 0,85 m hoch sein.

4.2 Einfriedigungen

An allen Grundstücksseiten bei denen der Abstand der Baugrenze zur Straße 10,0 m beträgt, ist entlang der Straße eine Einfriedigung als Maschendrahtzaun oder ähnlichen Materialien zulässig. Dieser Zaun ist mindestens 5,0 m hinter der Straßenbegrenzungslinie zu errichten. Die Höhe dieser Zaunanlage darf inkl. Fundament 2,0 m nicht überschreiten. Das Fundament darf maximal 0,3 m über Erdniveau ragen.

Der Raum zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der Einfriedigung ist entsprechend den Pflanzfestsetzungen zu bepflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

An allen anderen Grundstücksgrenzen kann eine Zaunanlage als Maschendrahtzaun oder ähnlichem Material direkt auf der Grundstücksgrenze errichtet werden. Die Höhenentwicklung ist analog den zurückgesetzten Zäunen.

4.3 Grundstückszufahrten

Je 80,0 m Grundstückslänge an einer Straße ist eine Grundstückszufahrt möglich. Die Breite einer Zufahrt darf maximal 7,5 m sein.

4.4 Farbgestaltung

Die Farbgebung der baulichen Anlagen hat sich an das Landschaftsbild anzupassen, grelle Farbtöne sind generell unzulässig.

4.5 Wandbegrünungen

Wandflächen von mind. 150 qm Fläche, die nicht durch Öffnungen gegliedert sind, sind mit Kletterpflanzen zu beranken und dauerhaft zu pflegen.

Zu verwenden sind:

Clematis vitalba	--	Waldrebe
Fallopia aubertii	--	Knöterich
Lonicera spec.	-	Geißblatt
Pathenocissus spec.	-	Wilder Wein
Hedera helix	-	Efeu

Bebauungsplan: Stadt Gelnhausen - Hailer Ost II

- * Das Errichten und Betreiben von gewerblichen, industriellen oder der Forschung dienenden Betrieben und Betriebsteilen in welchen mit radioaktiven oder wassergefährdenden Stoffen im Sinne von § 19 g WHG zum unmittelbaren Betriebszweck umgegangen wird.
- * Das Betreiben von unterschiedlichen Anlagen zum Sammeln, Befördern, Lagern und Abfüllen von organischen Düngern und Silagesickersäften mit Ausnahme von solchen Anlagen bei welchen der bestmögliche Schutz des Grundwassers von Verunreinigungen oder sonstiger nachteiliger Veränderung seiner Eigenschaften erreicht wird, dies ist in der Regel der Fall, wenn der Nachweis der Dichtigkeit durch ein Leckerkennungsdrän mit Kontrollmöglichkeit (bei Neuanlagen) oder durch Dichtigkeitsprüfung (bei Altanlagen) gewährleistet ist. Die Dichtigkeitsprüfung hat unmittelbar nach Inkrafttreten der Verordnung und anschließend in Abstand von 5 Jahren durch Eigenkontrolle zu erfolgen und ist zu dokumentieren.
- * Das Versenken und Versickern von Kühlwasser.
- * Sämtlicher Umgang mit wassergefährdenden Stoffen sowie deren Beförderung in Rohrleitungen innerhalb eines Werksgeländes, es sei denn, eine Verunreinigung oder eine sonstige nachhaltige Veränderung der Eigenschaften des Grundwassers ist nicht zu besorgen. Unterfällt der Umgang den Regeln der Anlagenverordnung (VAWS), besteht eine Besorgnis nicht, wenn die jeweils geltenden Vorschriften der Anlagenverordnung für Wasserschutzgebiete eingehalten werden.
- * Das Lagern, Abfüllen und Umschlagen radioaktiver Stoffe.
- * Das Errichten von Kläranlagen (mit Ausnahme zugelassener Kleinkläranlagen) und das Errichten und Betreiben von Abwassergruben.
- * Das Lagern und Ablagern von Abfall und von zur Wiederverwertung vorgesehenen wassergefährdenden Materialien.
- * Bohrungen, Erdaufschlüsse und sonstige Bodeneingriffe mit wesentlicher Minderung der Grundwasserüberdeckung, sofern nicht fachbehördlich festgestellt worden ist, daß eine Verunreinigung des Grundwassers oder eine sonstige nachteilige Veränderung seiner Eigenschaften nicht zu besorgen ist.
- * Grundwasser- und Erdreichwärmepumpen.

Aufgrund der Geländeentwässerung über den Schandel-Bach bzw. nach Norden zur Kinzig, liegt die Grundwasseroberfläche im Norden des Bebauungsplanes oberflächennah. Aus vorgenannten Gründen wird auf die Probleme bei einer Gebäudeunterkellerung hingewiesen.