

Bebauungsplan Nr. 102
„Mittelbuchen West“
im
Parallelverfahren
zur
60. Änderung des Flächennutzungsplanes
Stadt Hanau
im
Stadtteil Mittelbuchen

Begründung
§ 9 Abs. 8 BauGB

Bearbeitung:

PLANUNGSGRUPPE **ZIMMER + EGEL GBR**



ARCHITEKTURBÜRO FÜR STÄDTEBAU UND LANDSCHAFTSPLANUNG
Hanau-Wolfgang
11.12.2006

Inhaltsverzeichnis

1. Allgemeines	1
2. Veranlassung und Ziele	4
3. Übergeordnete Planungen	5
3.1 Regionalplanung.....	5
3.2 Flächennutzungsplan.....	5
3.3 Schutzgebiete	6
4. Rahmenbedingungen	6
4.1 Lage im Raum	6
4.2 Naturräumliche Lage	6
4.3 Bestandserfassung	7
5. Planinhalt	7
5.1 Planungskonzept.....	8
5.2 Städtebauliches Konzept	8
5.3 Baugebiet und dessen Bebauung.....	9
5.4 Gestalterische Festsetzungen	11
5.5 Verkehrserschließung des Baugebietes	12
5.6 Rad-und Fußwege / ÖPNV	14
5.7 Ruhender Verkehr	14
6. Schallschutzmaßnahmen	14
7. Landschaftsplanung	15
8. Ausgleich	16
9. Planungsdaten	17
10. Ver- und Entsorgung des Plangebietes	17
10.1 Wasserwirtschaftliche Belange	17
10.2 Grundsätzliche Betrachtungen zum Thema Energieversorgung	20
10.2.1 Rahmenbedingungen.....	20
10.2.2 Zentrale Wärmeversorgung mit BHKW oder Biomassefeuerung..	21
10.2.3 Energieoptimierung im Hochbau.....	21
10.3 Stromversorgung	21
10.4 Gasversorgung	21

1. Allgemeines

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Hanau hat in ihrer Sitzung am 11.10.2004 die Aufstellung des Bebauungsplanes „Mittelbuchen West“ und am 23.05.2005 die Aufstellung des Bebauungsplanes „Mittelbuchen Südwest“ beschlossen, mit der Maßgabe, eine Fläche von ca. 11 ha am westlichen Ortsrand von Mittelbuchen bauplanungsrechtlich zu regeln und diese Flächen der Wohnbebauung zuzuführen.

Die Bebauungspläne mit den Ordnungsnummern 102 und 102.1 erhielten die Bezeichnung „Mittelbuchen West“ und „Mittelbuchen Südwest“

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB 2004 erfolgte vom 20.06. bis zum 01.07.2005. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB 2004 erfolgte vom 15.08. bis zum 16.09.2005.

Mit Schreiben der Planungsgruppe **ZEG** vom 04.08.2005 sind die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange aufgefordert worden, ihre Stellungnahmen bis spätestens 16.09.2005. Die Terminvorgabe war mit der Abgabefrist ausreichend bemessen.

Es sind folgende Schreiben der Träger öffentlicher Belange mit Anregungen zur Planung eingegangen:

- Landesamt für Denkmalpflege, Abt. Archäologie und Paläontologie
- Telekom
- Hess. Landesamt für Umwelt und Geologie
- Anerkannte Naturschutzverbände nach §60, 60er Runde im Main-Kinzig-Kreis
- Amt für Straßen- und Verkehrswesen Gelnhausen
- Magistrat der Stadt Bruchköbel
- Industrie- und Handelskammer Hanau-Gelnhausen-Schlüchtern
- Netzdienste Rhein-Main
- Planungsverband Ballungsraum Frankfurt / Rhein-Main
- Main-Kinzig-Kreis, Amt für Umwelt, Naturschutz u. ländlicher Raum
- Regierungspräsidium Darmstadt

Alle Anregungen konnten in der aktuellen Bauleitplanung Berücksichtigung finden.

Die beiden FNP-Änderungen und beiden Bebauungsplanänderungen wurden nun im Verfahren zusammen weitergeführt und erhielten die Bezeichnung:

**60. Änderung des Flächennutzungsplanes mit Landschaftsplan
Bebauungsplan mit Landschaftsplan Nr. 102 „Mittelbuchen West“**

Durch den Bebauungsplan wurden nun die weiteren erforderlichen Schritte der Bauleitplanung nach dem Baugesetzbuch in der Fassung vom 23.09.2004 (BGBl. I.S.2414) veranlasst.

Im gleichen Zusammenhang wird der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Hanau in diesem Teilbereich geändert (60. Änderung).

Die Begründung zum Bebauungsplan sowie die Begründung zur FNP-Änderung wurden zunächst aufgrund ähnlichen Inhaltes und des Parallelverfahrens zusammengefasst. Aus verfahrensrechtlichen Gründen wurden sie nun getrennt.

Aufgrund eines Formfehlers wurde der Verfahrensschritt (1. Offenlegung) vom 26.06.2006 bis einschließlich 28.07.2006 als erneute Anhörung der Öffentlichkeit und der Behörden gewertet.

Die erneute Anhörung und die erneute Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange erfolgte vom 26.06. bis zum 28.07.2006.

Mit Schreiben der Planungsgruppe ZEG vom 23.06.2006 sind die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange aufgefordert worden, ihre Stellungnahmen bis spätestens 28.07.2006 abzugeben. Die Terminvorgabe war mit der Abgabefrist ausreichend bemessen.

Es sind folgende Schreiben der Träger öffentlicher Belange mit Zustimmung zur Planung eingegangen:

- Hessen Forst, Forstamt Wolfgang
- E.on
- Gemeinde Erlensee
- Industrie- und Handelskammer Hanau-Gelnhausen-Schlüchtern
- Planungsverband Ballungsraum Frankfurt / Rhein-Main
- Main-Kinzig-Kreis, Kreisentwicklung
- Landesamt für Denkmalpflege, Abt. Archäologie und Paläontologie

Es sind folgende Schreiben der Träger öffentlicher Belange mit Anregungen zur Planung eingegangen:

- Telekom
- Hess. Landesamt für Umwelt und Geologie
- Anerkannte Naturschutzverbände nach §60, 60er Runde im Main-Kinzig-Kreis
- Amt für Straßen- und Verkehrswesen Gelnhausen
- Magistrat der Stadt Bruchköbel
- Netzdienste Rhein-Main
- Main-Kinzig-Kreis, Amt für Umwelt, Naturschutz u. ländlicher Raum
- Regierungspräsidium Darmstadt

Weiterhin sind Anregungen von Seiten der Öffentlichkeit eingegangen. Fast alle Anregungen der Behörden konnten in der aktuellen Bauleitplanung Berücksichtigung finden.

Die Anregung der Stadt Bruchköbel bezüglich des Verkehrsaufkommens am Knotenpunkt B 45 konnten nicht berücksichtigt werden.

Im Rahmen der erneuten Anhörung gingen mehrere Anregungen bzw. Einwendungen der Bürger ein. Die Anregungen bezüglich der Aufhebung der Firstrichtung im nordwestlichen Bereich konnte gefolgt werden. Dies gilt auch für die Berücksichtigung eines Rad-/Fußweges südlich des Kreisels.

Die Anregungen bezüglich der Reduzierung der Firsthöhe bis auf eine zwingende Festsetzung von Flachdächern und mehr Abstandsflächen konnten nicht berücksichtigt werden.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (2) BauGB 2004 und die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB 2004 erfolgte vom 18.09. bis zum 18.10.2006.

Die Terminvorgabe war mit der Abgabefrist ausreichend bemessen.

Es sind folgende Schreiben der Träger öffentlicher Belange mit Zustimmung zur Planung eingegangen:

- Wehrbereichsverwaltung
- Main-Kinzig-Kreis, Amt für Umwelt, Naturschutz u. ländlicher Raum
- Gemeinde Erlensee
- Hessen Forst, Forstamt Wolfgang
- E.on
- Industrie- und Handelskammer Hanau-Gelnhausen-Schlüchtern
- Planungsverband Ballungsraum Frankfurt / Rhein-Main
- Landesamt für Denkmalpflege, Abt. Archäologie und Paläontologie

Es sind folgende Schreiben der Träger öffentlicher Belange mit Anregungen zur Planung eingegangen:

- Amt für Straßen- und Verkehrswesen Gelnhausen
- Magistrat der Stadt Bruchköbel
- Telekom
- Regierungspräsidium Darmstadt
- Main-Kinzig-Kreis, Kreisentwicklung

Weiterhin sind Anregungen von Seiten der Öffentlichkeit eingegangen.

Änderungen haben sich aus den eingegangenen Stellungnahmen nicht mehr ergeben.

2. Veranlassung und Ziele

Die Stadt Hanau hat in ihrer regionalplanerischen Funktion eines Oberzentrums die Aufgabe, die Funktion als Wohn- und Arbeitsschwerpunkt zu sichern und auszubauen. Oberzentren sind Standorte für eine über die Eigenentwicklung hinausgehende Siedlungstätigkeit.

Die für den Stadtteil Mittelbuchen ausgewiesenen und erschlossenen Wohngebiete sind zum überwiegenden Teil besiedelt.

Durch die verkehrsgünstige Lage zum Rhein-Main-Ballungsraum und aufgrund der großen Nachfrage von Grundstücken sind weitere Bauflächen bereitzustellen.

Gemäß den Zielsetzungen der Stadt Hanau soll am westlichen Ortsrand von Mittelbuchen ein Wohngebiet entwickelt werden, dass der vorhandenen Bebauungs- und Nutzungsstruktur der angrenzenden Straßen begleitenden Bebauung sowie der exponierten zukünftigen Ortsrandlage in seiner städtebaulichen Gestalt Rechnung trägt. Um den speziellen Charakter von Mittelbuchen zu erhalten und einer hohen Verdichtung entgegenzuwirken, sollen vor allem frei stehende Einzel- und Doppelhäuser mit hohem Grünanteil der Freiflächen Anwendung finden.

Das Baugebiet erhält mehrere Anschlüsse an die L 3195, wobei am Ortsrand ein Kreisverkehrsplatz angeordnet wird. Die HAUPTERSCHLIEßUNGSSTRAßE des Neugebietes „Mittelbuchen West“ soll einen Anschluss an die Wachenbuchener Straße (L 3195) erhalten. Es wird im Rahmen des Straßenverkehrsrechts gewährleistet, dass keine Anbindung für den motorisierten Verkehr aus dem bestehenden Siedlungsbestand erfolgt. Gemäß Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 20.02.2006 soll eine Zufahrt für Notfallfahrzeuge möglich sein.

3. Übergeordnete Planungen

3.1 Regionalplanung

Die Stadt Hanau hat 88.772 Einwohner (Quelle: Kreisstatistik, Stand 31.12.2004). Der durchschnittliche Bevölkerungszuwachs lag in den letzten 10 Jahren bei ca. 0,2 % pro Jahr.

Hanau ist Oberzentrum. Zentraler Stadtteil und Sitz der Stadtverwaltung ist der Stadtteil Hanau.

Hanau kann gemäß dem Regionalplan Südhessen 2000 maximal 140 ha an Wohnsiedlungsfläche in Anspruch nehmen.

Nach dem festgestellten Regionalplan Südhessen (RPS) 2000 liegt das Planungsgebiet "Mittelbuchen West" nach der Siedlungsstruktur im Siedlungsbereich-Zuwachs. Damit nimmt der Stadtteil Mittelbuchen die einzige im RPS 2000 dargestellte Siedlungserweiterungsfläche ein und passt sich somit an die regionalplanerischen Zielsetzungen an.

Die Planfläche wird im Norden und Osten vom vorhandenen Siedlungskörper von Mittelbuchen (Siedlungsbereich Bestand) begrenzt. Im Süden schließt sich die Landesstraße 3195 an. Der regionale Grünzug sichert den Freiraum nach Westen hin.

Nach dem festgestellten Regionalplan Südhessen (RPS) 2000 liegt das Planungsgebiet "Mittelbuchen Südwest" im Regionalen Grünzug. In der Fortschreibung des Regionalplans erklärt sich die Stadt Hanau bereit, zum Ausgleich den Regionalen Grünzug im Nordwesten bis an die Ortslage heranzuziehen. Die Planfläche wird im Osten vom vorhandenen Siedlungskörper von Mittelbuchen (Siedlungsbereich Bestand) begrenzt. Im Norden schließt die Landesstraße 3195 und im Süden und Westen landwirtschaftliche Flächen an.

3.2 Flächennutzungsplan

Beide Plangebiete sind im aktuellen, wirksamen Flächennutzungsplan von 01.02.1982 als Fläche für die Land- und Forstwirtschaft gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 9 BauGB und im Teilplan Landschaftsplan mit dem Entwicklungsziel Obstwiese/Flurobst dargestellt. Die Südwestecke enthält noch eine Darstellung einer ehemals geplanten Umgehungsstraße. Um eine Entwicklung des Bebauungsplanes aus dem Flächennutzungsplan ableiten zu können, wird der Flächennutzungsplan im Parallelverfahren geändert und für diesen

Planabschnitt eine Wohnbaufläche (W) gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO neu dargestellt.

3.3 Schutzgebiete

Schutzgebiete wie Landschaftsschutzgebiete, Naturschutzgebiete, FFH-Gebiete, Naturdenkmale oder Gebiete, die dem Denkmalschutz (Ensembleschutz) unterliegen, werden durch den Bebauungsplan, Teilplan A, nicht berührt. Jedoch liegt die gesamte Fläche in dem von Braunkohle verliehenen Bergwerksfeld „Hagen“ und das Plangebiet befindet sich in der Zone IIIB der Trinkwassergewinnungsanlage-Wasserwerk III in Hanau/Wilhelmsbad (vom 31.01.1970, StAnz. 10/1970, S. 537). Der Teilplan B liegt im FFH-Gebiet „Hirzwald bei Mittelbuchen“.

4. Rahmenbedingungen

4.1 Lage im Raum

Die Stadt Hanau liegt im südwestlichen Teil des Main-Kinzig-Kreises. Sie besteht aus den Stadtteilen Großauheim, Hanau, Hohe Tanne, Klein-Auheim, Mittelbuchen, Steinheim und Wolfgang.

Durch die überregionalen Verkehrswege BAB 45 und 66, B 43a, B 45 und B 8/40 ist sie sowohl in den Verdichtungsraum Rhein-Main als auch in den nord-, ost- und südhessischen Raum angebunden.

Mittelbuchen liegt im Nordwesten des Stadtgebietes von Hanau, ca. 5 km von der Kernstadt entfernt. Der Stadtteil kann über B 45, L 3008 und L 3195 erreicht werden.

Das Planungsgebiet befindet sich am westlichen Ortsrand von Mittelbuchen, nördlich und südlich der L 3195 (Wachenbuchener Straße).

4.2 Naturräumliche Lage

Das Gelände ist zwischen der Büchertalstraße und der Wachenbuchener Straße relativ eben und fällt auf einer Länge von 220 m von 117,00 m ü. NN im Norden auf 113,00 m ü. NN nach Süden ab. Ab der Büchertalstraße steigt das Gelände von 117,00 m ü. NN nach Norden hin zur Höhenstraße um 11 m auf 128,00 m ü. NN an.

4.3 Bestandserfassung

Das Planungsgebiet unterliegt zur Zeit der landwirtschaftlichen Nutzung und wird als Ackerland bewirtschaftet. Baum- und Strauchbestände sind, mit Ausnahme von Baumpflanzungen, in der Büchertalstraße und eines Gehölzsteifens in der südwestlichen Ecke nicht vorhanden. (Strukturen siehe Bestandsplan zum Eingriffs-/Ausgleichsplan).

5. Planinhalt

Teilplan A /Hauptplan

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Mittelbuchen West“ befinden sich in der Gemarkung Mittelbuchen nachfolgend aufgeführte Flurstücke:

Flur 18

Flurstücke 23/16, 23/22, 48/1, 48/2 tlw. 62, 63, 64, 81/3, tlw., 83/10, 85 tlw., 89, 90, 96 tlw., 147/49, 148/49, 149/49, 150/49, 202/65, 221/58, 222/58, 223/58, 224/58, 225/58, 226/58, 227/58, 236/48, 237/48, 277/59, 278/59, 290/49, 291/49, 293/61,

Flur 16

Flurstücke 72, 87, 97, 98, 140/6, 169/5, 170/5, 171/5, 199/6, 200/6, 201/6, 202/6, 203/6, 223/6, 224/6.

Die Gesamtfläche des Plangebietes beträgt ca. 11,3 ha

Diese teilen sich wie folgt auf:

- Allgemeines Wohngebiet	8,6 ha
- Verkehrsflächen	2,2 ha
- Verkehrsgrünflächen	0,1 ha
- Grünflächen	0,1 ha
- Graben	0,1 ha

Teilplan B /Ausgleich

Im Geltungsbereich des Teilplanes B befindet sich in der Gemarkung Mittelbuchen, im Stadtwald, Abt. 58 A2 (neu) nachfolgend aufgeführtes Flurstück: **Flur 15, Flurstück 3/5 tw.**

5.1 Planungskonzept

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ausweisung von Wohnbauflächen am westlichen und südwestlichen Ortsrand von Mittelbuchen geschaffen werden. Insbesondere soll der großen Nachfrage nach Grundstücken in städtebaulich anspruchsvoller Gestaltung und ländlich reizvoller Gegend Rechnung getragen werden.

Aufgrund der vorhandenen Bebauungs- und Nutzungsstruktur der angrenzenden Straßen begleitenden Bebauung sowie der exponierten zukünftigen Ortsrandlage legt die Stadt Hanau Wert auf eine maßstäbliche Neubebauung innerhalb des Baugebietes. Vorgesehen ist daher vor allem eine Bebauung mit frei stehenden Einzel- und Doppelhäusern mit hohem Grünanteil der Freiflächen, um einer zu hohen Verdichtung entgegenzutreten und den speziellen Charakter von Mittelbuchen zu erhalten.

Geplant ist, die Haupteinschließung des Baugebietes über zwei Anschlüsse und einem Kreisels an die Wachenbuchener Straße (Landesstraße 3195) herzustellen. Es wird im Rahmen des Straßenverkehrsrechts gewährleistet, dass keine Anbindung für den motorisierten Verkehr aus dem bestehenden Siedlungsbestand erfolgt. Gemäß Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 20.02.2006 soll eine Zufahrt für Notfallfahrzeuge möglich sein.

5.2 Städtebauliches Konzept

Bei der Entwicklung des städtebaulichen Konzeptes wurden insgesamt umweltverträgliche Gesichtspunkte sowie städtebauliche Aspekte miteinander verknüpft, wobei folgende Zielkonzepte zugrunde gelegt werden:

Bodenkonzept

- möglichst geringer Bodenverbrauch
- möglichst geringe Versiegelung

Wasserkonzept

- lokale Versickerung des Regenwassers von versiegelten Flächen
- Regenwassernutzung
- Aufrechterhaltung des Wasserkreislaufes

Landschaftskonzept

- Baugebietsdurchgrünung und Eingrünung am West- und Südrand
- private Gärten
- Versiegelungsausgleich
- Landschaftsübergang

Die einzelnen Nutzungsansprüche bedürfen in ihrer Gesamtheit durch rechtsverbindliche Festsetzungen einer städtebaulichen Ordnung.

5.3 Baugebiet und dessen Bebauung

Grundlage der städtebaulichen Konzeption ist es, den speziellen, nach wie vor im wesentlichen dörflichen, Charakter von Mittelbuchen in der vorhandenen Bebauungsstruktur, Bebauungsdichte und Hausform aufzunehmen und im Zuge der städtebaulichen Planung umzusetzen.

Deshalb wird das Planungsgebiet im Bebauungsplan nach der besonderen Art der baulichen Nutzung als

Allgemeines Wohngebiet (WA)

gemäß § 4 BauNVO ausgewiesen.

Es werden als Regelnutzung zugelassen:

- Gemäß Ziffer 1: Wohngebäude
- Gemäß Ziffer 2: die der Versorgung dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe.
- Gemäß Ziffer 3: Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.

Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 4 Abs. 3 BauNVO werden nicht zugelassen, um den ruhigen Wohncharakter und die angrenzende reine Wohnbebauung nicht zu stören.

Entsprechend den städtebaulichen Vorstellungen der Stadt soll im Geltungsbereich des Bebauungsplanes eine bis zu 2-geschossige Einzel- und Doppelhausbebauung in offener Bauweise entstehen. Hausgruppen in Form von Reihenhäusern sollen ausgeschlossen werden, da sie der ortstypischen Bauweise eines ländlich geprägten Stadtteiles fremd sind. Um den ländlichen Charakter zu erhalten, soll auf eine starke Verdichtung insgesamt verzichtet werden und eine intensive Durchgrünung erfolgen. Die maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ) und Geschossflächenzahl (GFZ) werden daher i.d.R. nicht vollständig ausgeschöpft.

Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden wird auf zwei Wohnungen pro Wohngebäude begrenzt. Dabei zählt je eine Doppelhaushälfte als ein Wohngebäude. Ausnahmsweise wird rund um den Kreisverkehr auf diese Festsetzung verzichtet.

Die Festsetzung von zwei Wohnungen/Gebäude soll das städtebauliche Gesamtbild des Gebietes beeinflussen und aufgrund des gewählten Erschließungssystems das Maß an zulässigem PKW-Aufkommen steuern. Im Hinblick auf eine landschaftsgerechte Bebauung ist sowohl das Maß der baulichen Nutzung relativ eng festzusetzen.

Die Forderung nach einer landschaftlichen Einbindung des Plangebietes ergibt sich auch aus dessen Ortsrandlage.

Das Maß der baulichen Nutzung drückt sich in der Grundflächenzahl (GRZ) und in der Geschossflächenzahl (GFZ) aus. Die Grundflächen- und Geschossflächenzahlen sind in den Nutzungsschablonen differenziert festgesetzt und der Planzeichnung zu entnehmen.

Die Werte unterschreiten sowohl in der GRZ als auch in der GFZ die in § 17 BauNVO zulässigen Obergrenzen. Dadurch bleibt der Versiegelungsgrad der Baugrundstücke gering. Da zwischen der Bodenversiegelung einerseits und den Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes andererseits Wirkungszusammenhänge bestehen, ist ein geringer Versiegelungsgrad nach ökologischer Hinsicht grundsätzlich zu befürworten.

Durch eine geringe Flächenversiegelung können die Negativauswirkungen auf den Naturhaushalt, wie z.B. Verlust von Lebensraum für Tiere und Pflanzen, fehlende Versickerungs- und Speichermöglichkeit von Niederschlägen gemindert werden.

Darüber hinaus wird durch die geringe Versiegelung im Ortsrandbereich eine Übergangszone von der bebauten in die unbebaute Landschaft geschaffen.

Eine wesentliche Festsetzung, die für das äußere Erscheinungsbild der Wohnsiedlung bestimmt und das Siedlungsbild von Mittelbuchen prägt, ist die Gebäudehöhe.

Daher wird zur Einbindung der Wohnbebauung in die Landschaft die Bebauung nach den topographischen Bedingungen ausgerichtet, indem im Kernbereich des Bebauungsgebietes und um den Kreisel herum die zweigeschossige Bebauung und an den südlichen und westlichen Randbereichen die eingeschossige Bebauung zugelassen wird. Im Hinblick auf die vorhandene und dichte eingeschossige Bebauung des Baugebietes „Am Schwaberg“ wurde an der Nordrandlage ebenso die eingeschossige Bebauung gewählt.

Bedingt durch die Topographie und die daraus resultierende Sichtexposition, sowie um die Sichtbeeinträchtigung für die nördlich angrenzende Bebauung

„Am Schwaberg“ soweit wie möglich zu reduzieren, wird die straßenseitige Trauf- und Firsthöhe festgelegt. Die Traufhöhen mit 4,50 m bei eingeschossigen Gebäuden sowie 5,50 m bis 6,50 m bei zweigeschossigen Gebäuden sind differenziert in die Nutzungsschablonen eingetragen und der Planzeichnung zu entnehmen.

Die Firsthöhen mit 8,00 und 9,00 m bei eingeschossigen Gebäuden sowie 10,50 m bei zweigeschossigen Gebäuden sind differenziert in die Nutzungsschablonen eingetragen und der Planzeichnung zu entnehmen.

Dadurch wird die Empfehlung des Klimagutachtens der Stadt Hanau von max. Gebäudehöhe von 15m weit unterschritten.

Die Trauf- und Firsthöhe wird gemessen von Oberkante öffentlicher Verkehrsfläche, gemessen an der Grundstücksgrenze (Straßenbegrenzungslinie in der Grundstücksmitte) und der der Verkehrsfläche zugewandten Außenwandfläche bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut (Dacheindeckung). Bei Eckgrundstücken ist die tieferliegende Erschließungsfläche anzuhalten.

5.4 Gestalterische Festsetzungen

Die Ortsrandlage des Planungsgebietes erfordert gestalterische Festsetzungen, welche die gestalterische Integration der Bebauung in die Landschaft unterstützen. Ergänzend hierzu dienen die Festsetzungen zur Gestaltung der baulichen Anlagen und des Wohnumfeldes zur Schaffung eines harmonischen Ortsbildes.

In diesem Sinn hat sich die Farbgebung der baulichen Anlagen in das Landschaftsbild einzupassen. Die Außenwände sind in hellen, gedeckten Farbtönen zu gestalten.

Aus ortsgestalterischen Erwägungen heraus wurde auch die den Erschließungsanlagen zugewandte Gebäudefront auf eine Länge von 18 m begrenzt. Dadurch wird gestalterisch eine typisierte örtliche Bebauung nachempfunden.

Neben der Farbgestaltung prägt vor allem die Dachlandschaft das Ortsbild. Daher werden konkrete Festsetzungen zur Gestaltung der Dächer getroffen.

Im allgemeinen Wohngebiet sind nur geneigte Dachflächen (GD) zulässig. Die zulässigen Dachneigungen sind in die Nutzungsschablonen differenziert eingetragen.

Unterhalb der Büchertalstraße wurden auch Flachdächer zugelassen um die Baustruktur der angrenzenden Bebauung auf Wunsch der Bauherrn aufnehmen zu können.

Bei Doppelhäusern sind die Dächer in Neigung, Form, Material und Farbton aufeinander abzustimmen. Dies trifft auch für Gemeinschaftsgaragen und für benachbarte Garagen an der gemeinsamen Grundstücksgrenze zu.

Zur Dacheindeckung ist in der Farbe rot bis rotbraun und nur kleinteiliges Material wie z.B. Betondachsteine oder Tonziegel zu verwenden. Es sind auch Dachbegrünungen zulässig. Bei Dachneigungen unter 15° sind auch großflächige Materialien zulässig.

Die vorgesehenen Dachneigungen erlauben die Installation solarthermischer Anlagen. Es wird deshalb empfohlen, die Stellung der Gebäude in südwestlicher Richtung zu orientieren. Dies dient der passiven Energienutzung. Als Gauben sind nur Satteldach-, Schlepp- und Tonnengauben zulässig.

Die Breite der Dachgauben ist bei Einzel- und Doppelhausbebauung auf maximal die Hälfte der Hausbreite zu beschränken. Dabei ist vom First ein Abstand von mindestens 0,75 m und von der Giebelwand ein Abstand von mindestens 1,5 m einzuhalten.

Falls Einfriedungen vorgesehen werden, sind ausschließlich Zäune bis zu einer Höhe von 0,80 m zulässig.

Im erschließungsseitigen Vorgartenbereich dürfen pro Grundstück auf der nicht überbaubaren Grundstücksfläche 65% der Vorgartenfläche für PKW-Stellplätze einschließlich der Garagenzufahrt und der Gebäudezuwegung verwendet werden.

Um den Versiegelungsgrad im Vorgartenbereich so gering wie möglich zu halten, sind sowohl die Stellplätze als auch die Gebäudezuwegungen in wasser- und luftdurchlässigen Belägen herzustellen.

5.5 Verkehrserschließung des Baugebietes

Die Verkehrserschließung in das zukünftige Wohnbaugebiet erfolgt im Süden von der Wachenbuchener Straße (L 3195) her. Über einen Kreisverkehrsplatz angebunden, führt die Haupteerschließungsstraße in nordöstlicher Richtung durch das Baugebiet bis zu einem Platz. Es wird im Rahmen des Straßenverkehrsrechts gewährleistet, dass keine Anbindung für den motorisierten Verkehr aus dem bestehenden Siedlungsbestand erfolgt. Gemäß Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 20.02.2006 soll eine Zufahrt für Notfallfahrzeuge möglich sein.

Südlich der L 3195 wird das Baugebiet im Ringsystem an die L 3195 angebunden. Durch den Kreisverkehr wird eine Bremsfunktion entstehen. Es wird eine 6,50m breite Straßenfläche mit begleitenden Stellflächen und Baumalle eingeplant.

Die HAUPTerschließungsstraße soll eine deutlich erkennbare städtebauliche Betonung erhalten. Diese kann im Zuge der Ausbauplanung mit Entwurfselementen, wie die Gestaltung von Plätzen und Flächen für den ruhenden Verkehr sowie Kreuzungs- und Einmündungsbereichen, mit andersfarbigen Materialien ausgestattet werden.

Die Verkehrsfläche erhält eine Ausbaubreite von 11 m. Sie ist mit großkronigen, einheimischen und standortgerechten Laubbäumen zu gestalten, um eine straßenräumliche Aufwertung zu erzielen. Die Bäume dienen aber auch als Schattenspender und zur positiven Beeinflussung der Sauerstoffbilanz der Luft. Die HAUPTerschließungsstraße erhält eine Fahrbahnbreite von 5,50 m mit beidseitigen Bürgersteigen von jeweils 1,75 m Breite und einseitigem Parkstreifen von 2,00 m Breite. Der Parkstreifen wird mit Bäumen untergliedert.

Zwei ringförmig angeordnete Straßensysteme, die zur Quartiersbildung beitragen, binden an die HAUPTerschließungsstraße an und erleichtern die Orientierung.

Der Ausbau der Wohnstraßen erfolgt niveaugleich nach EAE 85/95 als Anliegerstraße AS 3 in einer Breite von 7,0 m. Neben einem Straßenquerschnitt von 4,0 m werden trotz des Mischungsprinzips abgetrennte Seitenräume vom 1,50 m eingeplant, die für Kraftfahrzeuge nur bedingt befahrbar sind. Um die für das Mischungsprinzip erforderliche Verträglichkeit der unterschiedlichen Nutzungen zu gewährleisten, wird eine dichte Folge von geschwindigkeitsdämpfenden Elementen vorgesehen (Einengungen, Teilaufpflasterungen, Gestaltung der Eingangsbereiche etc.). Auch hier werden Straßenbäume gepflanzt und eine straßenräumliche Aufwertung erzielt. Die Bäume dienen aber auch als Schattenspender und zur positiven Beeinflussung der Sauerstoffbilanz der Luft.

Die im Planungsgebiet insgesamt relativ kurz festgelegten Straßenabschnitte tragen zu einer verminderten Fahrgeschwindigkeit bei. Durch die verringerte Straßenbreite der Wohnstraßen kann der Grad der Versiegelung minimiert werden.

5.6 Rad- und Fußwege / ÖPNV

Das Planungsgebiet ist durch Rad- und Fußwegeverbindungen an die Büchertalstraße, an den Radweg/Schulweg nach Wachenbuchen, an die Höhenstraße sowie an den Außenbereich angeschlossen.

Die Einrichtungen von Bushaltestellen sowie der Anschluss an das ÖPNV-System erfolgt im Zuge der Realisierung des Baugebietes in Absprache mit den Busunternehmen.

5.7 Ruhender Verkehr

Öffentliche Stellplätze werden innerhalb des Planungsgebietes eingerichtet. Die Verkehrsflächen sind dementsprechend ausreichend dimensioniert worden. Die privaten Stellplätze sind auf den Grundstücken gemäß der Stellplatzsatzung der Stadt Hanau nachzuweisen. Um den Grad der Versiegelung zu minimieren, sind die Stellplätze in wasser- und luftdurchlässigen Belägen herzustellen.

In den Verkehrsflächen werden Stellplätze durch direkte straßenbautechnische Einplanungen oder durch spätere Markierung (Wohnstraßen) vorgesehen.

6. Schallschutzmaßnahmen

Für das Neubaugebiet „Mittelbuchen West“ und „Mittelbuchen Südwest“ hat der TÜV Süddeutschland/Industrie Service GmbH in Eschborn Untersuchungen der Lärmimmissionen durch den Straßenverkehr auf der L 3195 durchgeführt. Auf die ausführlichen Inhalte des Gutachtens L 5452-1 vom Juni 2005, das der Stadt Hanau vorliegt und dort eingesehen werden kann, wird verwiesen.

Nach den Inhalten des Gutachtens sind entlang der Wachenbuchener Straße passive Schallschutzmaßnahmen erforderlich, die im Bebauungsplan nach § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB wie folgt festgesetzt werden:

- a) *„Die Fassadenbauteile (d. h. Fenster, Außenwände und Dachflächen) schutzbedürftiger Räume der ersten Gebäudereihe entlang der L 3195 müssen die folgenden Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen nach den Tabellen 8 und 9, der zum Zeitpunkt des Bauantrages gültigen DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ für die folgenden Lärmpegelbereiche erfüllen:*

der L 3195 zugewandten Fassaden: LPB IV

Seitlichen Fassaden: LPB III

- b) *Bauliche Maßnahmen an Außenbauteilen zum Schutz gegen Außenlärm sind nur voll wirksam, wenn die Fenster und Türen bei Lärmeinwirkungen geschlossen bleiben. Für schutzbedürftige Räume an der L 3195 zugewandten Seite der ersten Gebäudereihe sind schallgedämpfte Belüftungseinrichtungen vorzusehen, die ein Lüften der Räume ohne das Öffnen der Fenster ermöglichen (wie z. B. ein in den Fensterrahmen integrierter Schalldämmlüfter) Die Schalldämmung dieser Lüftungselemente ist an das Erfordernis resultierende Schalldämm-Maß erf. $R_{w,res}$ anzupassen.“*

Der Abschnitt b) geht über die Empfehlungen des Gutachters hinaus, da die Stadt Hanau einen höheren Schutz gewährleisten möchte.

7. Landschaftsplanung

Die bauliche Nutzung des Umweltmediums Boden beeinträchtigt bzw. schließt die ökologischen Funktionen (z.B. Lebensraum für verschiedene Tiere und Pflanzen, Grundwasserneubildung) aus. Sie stellt somit einen Eingriff in Natur und Landschaft dar, der nach der Naturschutzgesetzgebung ausgeglichen werden muss. Ausgeglichen ist ein Eingriff, wenn nach seiner Beendigung keine erhebliche Beeinträchtigung des Naturhaushaltes zurückbleibt und das Landschaftsbild landschaftsgerecht wiederhergestellt oder neu gestaltet ist. Die Vermeidung und der Ausgleich von Eingriffen sind in der Bauleitplanung im Rahmen der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen (§ 1 a Abs. 3 BauGB).

Um den Versiegelungsgrad auf den Grundstücken zu begrenzen, wird eine geringere Grundflächenzahl von 0,3 und 0,35 (statt 0,4 als Obergrenze gemäß BauNVO) festgesetzt. Im gleichen Zusammenhang sind mindestens 80 % der nicht überbaubaren Grundstücksflächen als Garten oder Grünflächen anzulegen und zu unterhalten.

Das neue Baugebiet wird durch Begrünungen in die Landschaft eingebunden. Sowohl innerhalb des Plangebietes als auch zum westlichen Ortsrand (Anschluss an den Regionalen Grünzug) sind grünordnerische Festsetzungen getroffen worden. Baumpflanzungen entlang L 3195 gewährleisten die grünordnerische Einbindung des Wohngebietes. Eine Begrünung des nördlichen Baugebietsrandes kann nicht erfolgen, weil die Grundstücke direkt an die Höhenstraße angebunden werden.

Weitere Festsetzungen erfolgen auf allen Verkehrsflächen, in dem sie mit insgesamt 57 Bäumen, je Straßentrasse mit möglichst gleichem Artenspektrum, zu bepflanzen sind.

Zur Neuanpflanzung sind nur einheimische Bäume und Sträucher zu verwenden, da sie sich besonders als Nahrungsquelle u.a. für die einheimische Tierwelt eignen und einen standortgerechten Gesamteindruck ermöglichen. Die Stellplätze sind aus luft- und wasserdurchlässigen Materialien herzustellen.

Zur Gewährleistung eines sparsamen Wasserverbrauchs sowie einer rationellen Wassernutzung werden Zisternen auf den Grundstücken festgesetzt. Durch die Rückhaltung des nicht verunreinigten Niederschlagswassers wird ein bedeutender Beitrag zur Stabilisierung und Verbesserung des Wasserhaushaltes geleistet. U. a. kann eine deutliche Verringerung der Abflussmengen erzielt werden.

Es wird die Dach- und Fassadenbegrünung empfohlen, um die Sauerstoffbilanz zu optimieren.

8. Ausgleich

Der Bebauungsplan bereitet einen Eingriff in Natur und Landschaft vor. Im Rahmen des vorliegenden Bauleitplanverfahrens hat die Stadt daher gemäß § 1 a Abs. 3 BauGB in der Abwägung unter anderem über Vermeidung und Kompensation unvermeidbarer Eingriffe zu entscheiden. Unter Berücksichtigung aller Belange hat sie sich in der Abwägung dafür entschieden, einen vollständigen Ausgleich herbeizuführen. Sie hat insoweit den ökologischen Belangen ein hohes Gewicht beigemessen.

Ein rechtlich zwingend vorgegebenes Bewertungssystem zur Quantifizierung des Eingriffs und des daraus resultierenden Ausgleichs gibt es nicht. Die Stadt ist sich bewusst, dass sämtliche anerkannten Verfahren Vor- und Nachteile haben. Sie hat sich deswegen für eine Bewertung entschieden, die sich am Biotopwertverfahren noch an der AAV orientiert, da das Planverfahren vor Inkrafttretung der neuen Kompensationsverordnung begonnen wurde. Die Bewertung gibt nach dem Verständnis der Stadt den aktuellen Wissensstand wieder. Angesichts der Zielsetzung der Stadt hätten andere Vorgehensweisen nicht zu einem anderen Abwägungsergebnis geführt.

Wie vor erwähnt, sind Eingriffe erst dann ausgeglichen, wenn nach deren Beendigungen keine erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigungen zurückbleiben und das Landschaftsbild landschaftsgerecht wiederhergestellt oder neu gestaltet ist (vgl. hierzu Landschaftsplan).

Ein Ausgleich soll durch Ökopunkte aus dem Stadtwald der Stadt Hanau erfolgen.

Flurstück 3/5 tw. der Flur 15, Gemarkung Mittelbuchen, Waldabteilung 58 A 2

Eine 48.500 m² große Teilfläche des Ökokontos wird herangezogen und als Teilplan B in den Bebauungsplan aufgenommen.

Als Maßnahme ist vorgesehen, die alten Baumbestände unter Prozessschutz zu stellen. Dies verstößt nicht gegen die Verbote der für das Ausgleichsgebiet geltenden Landschaftsschutzverordnung und führt zu einer zusätzlichen, durch die Festsetzung dieser Verordnung nicht ohnehin zwingend vorgegebenen Aufwertung des Gebiets.

Die vorgenannten Maßnahmen werden neben dem Arten- und Biotopschutz auch der ortsansässigen Bevölkerung zur Naherholung dienen.

9. Planungsdaten

Unter Zugrundelegung des städtebaulichen Gestaltungsplanes können innerhalb des Planungsgebietes ca. 182 Häuser auf durchschnittlich 250 bis 500 m² großen Grundstücken untergebracht werden. Das heißt, dass bei einer Haushaltsgröße von 2,1 Personen/Haushalt und im Mittel mit 1,5 Wohnungen/Wohngebäude innerhalb des Baugebietes ca. 573 Personen neu angesiedelt werden können.

10. Ver- und Entsorgung des Plangebietes

10.1 Wasserwirtschaftliche Belange

Die Darstellung der wasserwirtschaftlichen Belange erfolgt nach dem Merkblatt zur Berücksichtigung wasserwirtschaftlicher Belange in der Bauleitplanung, aufgestellt: Regierungspräsidium Darmstadt, Dezernat V 39 b, mit Datum vom 01.11.1993.

Wasserversorgung

Die Stadt Hanau mit ihren 7 Stadtteilen wird durch die Stadtwerke Hanau GmbH mit Wasser versorgt.

Wasserbedarfsermittlung für das Plangebiet

Annahme:

182 Häuser mit je max. 1,5 Wohneinheiten/Gebäude à 2,1 Einwohner

Einwohnerzahl $182 \times 1,5 \times 2,1 = 573 \text{ E}$

Spez. Wasserbedarf: $q_d = 125 \text{ l/E} \cdot \text{d}$

$Q_d = E \cdot q_d = 573 \cdot 125 = 71.625 \text{ l/d}$

$Q_h = 1/10 \cdot Q_d = 1/10 \cdot 71.625 \text{ l/d} = 7.163 \text{ l/h}$

Die Stadtwerke Hanau stellen hierfür ausreichend Wasser zur Verfügung.

Löschwasserversorgung

Die Löschwasserversorgung für das Baugebiet erfolgt aus dem Netz des Stadtteiles Mittelbuchen.

Das geplante Baugebiet kann mit der erforderlichen Trinkwassermenge und Löschwassermenge versorgt werden.

Die aus dem Trinkwassernetz bereit zu stellende Löschwassermenge (Grundschutz gemäß DVGW-Merkblatt W 405) nimmt die Stadtwerke Hanau mit 48 cbm/h an. Die Menge steht aus dem vorgelagerten Netz zur Verfügung. Der erforderliche Speicherraum für eine Löszeit von > 2 h ist vorhanden.

Nachweis über den sparsamen Umgang mit Wasser

Als Maßnahme zum sparsamen Umgang mit Wasser im Plangebiet ist der Einbau von Zisternen im Bebauungsplan festgesetzt.

Das aufgefangene Wasser ist zur Nutzung für die Hausgärten bestimmt und trägt somit zur Einsparung von Trinkwasser bei.

Die Nutzung des aufgefangenen Niederschlagswassers für die Toiletten-spülung wird empfohlen.

Nachweis der Möglichkeiten des technischen Anschlusses an das bestehende Netz, über Druckverhältnisse und mengenmäßige Verteilung des Wassers

Das geplante Baugebiet schließt unmittelbar an die bestehende Bebauung an und somit auch an das bestehende Wasserversorgungsnetz. Die Wasserleitung wird über die geplanten Straßen in das Neubaugebiet verlängert.

Die im DVGW-Merkblatt W 403 geforderten Versorgungsdrücke werden von den Stadtwerken Hanau geprüft.

Gebiet für die Grundwassersicherung

Das Plangebiet liegt gemäß RPS 2000 in keinem Bereich, der für die Grundwassersicherung vorgesehen ist.

Trinkwasserschutzgebiete

Das Plangebiet befindet sich in der Zone IIIB der Trinkwassergewinnungsanlage-Wasserwerk III in Hanau/Wilhelmsbad (vom 31.01.1970, StAnz. 10/1970, S. 537). Die Festsetzungen zum Grundwasserschutz schließen die vorgesehene Wohnnutzung nicht aus; ein allgemeines Wohngebiet kann in der Schutzzone IIIB festgesetzt und realisiert werden.

Heilquellenschutzgebiete

Heilquellenschutzgebiete werden durch den Geltungsbereich des Bebauungsplanes nicht berührt.

Bodenversiegelung

Durch die Reduzierung der Grundflächenzahl unter das zulässige Höchstmaß laut BauNVO sowie durch die Festsetzung von wasser- und luftdurchlässigen Belägen bei den Stellplätzen und Gebäudezuwegungen (siehe Bebauungsplan) wird eine Verringerung an Bodenversiegelung erzielt. Eine Versickerung von Niederschlagswasser auf den Grundstücken ist aufgrund der anstehenden Böden nicht geplant. Versickerungsflächen werden nicht ausgewiesen.

Überschwemmungsgebiete

Das geplante Baugebiet liegt in keinem Überschwemmungsgebiet im Sinne des § 70 f HWG.

Abwasser

Kanalisation

Die Stadt Hanau wird weitestgehend im Mischsystem entwässert.

Das geplante Baugebiet wird ebenfalls im Mischsystem erschlossen. Eine Rückhalteanlage ist geplant.

Nach aktuellem Planungsstand wird die Abwasservorbehandlung an dem Standort des vorhandenen und gemäß GEP zu sanierenden Regenüberlaufs

erfolgen. Dort wird eine gemeinsame Abwasserbehandlung der vorhandenen und neu zu erwartenden Abwässer des Baugebietes erfolgen. Die Anlage befindet sich auf dem Gelände der alten Kläranlage von Mittelbuchen.

Kläranlage

Die Abwässer der Stadt Hanau werden in einer mechanisch-biologischen und chemischen Kläranlage der Reinigung unterzogen. Im Abwasser enthaltene Kohlenstoff-, Stickstoff- und Phosphorverbindungen werden weitestgehend eliminiert.

Das gereinigte Abwasser erfüllt die vom Gesetzgeber vorgegebenen Einleitungsparameter in einen öffentlichen Vorfluter, im vorliegenden Fall den Main.

Die Zuführung und Einleitung zusätzlicher Schmutz- und Regenwasser aus dem geplanten Baugebiet wurde im Vorfeld untersucht und die neue Kläranlage für ausreichend befunden.

Oberirdische Gewässer

Oberirdische Gewässer werden durch das Plangebiet lediglich durch temporär wasserführende Gräben 3. Ordnung berührt. Der Graben nördlich der Landesstraße wird in die Verkehrsfläche und der Graben am Ostrand in die Wohnbaufläche aufgenommen. Für die Überbauung der Gräben wird ein gesondertes wasserrechtliches Verfahren erfolgen. Gründe, die einer Genehmigung entgegenstehen und die Realisierung der Bebauung auf absehbare Zeit unmöglich machen würden, sind nicht ersichtlich.

Altlastenverdächtige Flächen/Altlasten

Im Bereich des geplanten Baugebietes ergeben sich keine Erkenntnisse, die einen Altlastenverdacht begründen. Auf die im Bebauungsplan eingeschriebenen Hinweise zu Ziffer 3.4 wird verwiesen.

10.2 Grundsätzliche Betrachtungen zum Thema Energieversorgung

10.2.1 Rahmenbedingungen

Ziel des Bebauungsplanes ist eine „Angebotsplanung“ zu erarbeiten, die individuelle Wünsche der Bauherrn bewusst ermöglichen soll und im direkten Gegensatz zu komplett beplanten „Investorenplanungen“, mit in der Regel sehr hoher Verdichtung, steht. Auch wurde bewusst auf die Regelung von Energienutzungsformen nach dem derzeitigen Stand der Technik verzichtet, da dieser „Markt“ bzw. die technische Entwicklung sehr starken Veränderungen unterliegt. Der Bebauungsplan soll jedoch auch noch in mehreren Jahrzehnten

den Rahmen für eine Bebauung liefern. Die Regelung von Energienutzungsformen bzw. Energieeinsparungsformen erfolgt daher aktueller auf dem jeweiligen Stand der Technik in fachspezifischen Gesetzen und Verordnungen.

10.2.2 Zentrale Wärmeversorgung mit BHKW oder Biomassefeuerung

Die Einrichtung einer zentralen Wärmeversorgung bietet grundsätzlich ökologische Vorteile. Ein wirtschaftlicher Betrieb ist aber nur dann möglich, wenn innerhalb eines überschaubaren Zeitraums (2-3 Jahre) ein hoher Anschlussgrad erreicht wird. Dies kann im Baugebiet Mittelbuchen-West nicht gewährleistet werden. Da die unbebauten Grundstücke dem privaten Grundstücksmarkt zugeführt werden sollen und somit eine sofortige, flächendeckende Bebauung nicht zu garantieren ist.

10.2.3 Energieoptimierung im Hochbau

Unter Energie- und Umweltaspekten soll die Errichtung von Energiesparhäusern gefördert werden. Dies ist aus rechtlichen und tatsächlichen Gegebenheiten nicht durch die Aufnahme von energetischen Festsetzungen im Bebauungsplan, sondern nachrangig durch die Anwendung bestehender energetischer Verordnungen (z.B. Energiesparverordnungen) zu steuern. Um den heutigen Anforderungen an ökologische Bauweisen gerecht zu werden, soll im Zusammenhang mit der Umsetzung und der Bebauung des Gebietes „Mittelbuchen-West“ durch den Entwicklungsträger Terramag GmbH und dem Technischen Umweltschutz der Stadt Hanau eine Energieberatung angeboten werden. Ziel dieser Beratung von Bauherrn ist das Aufzeigen von zeitgemäßen baulichen und haustechnischen Lösungen, um ein Gebäude ökonomisch und ökologisch sinnvoll zu realisieren. Praktische Erfahrungen zeigen, dass durch derartige Maßnahmen die Umsetzung ökologischer Zielsetzungen am nachhaltigsten gewährleistet ist.

10.3 Stromversorgung

Die Stromversorgung des Plangebietes ist durch einen Anschluss an das vorhandene Stromnetz gesichert. Energieversorger sind die Stadtwerke Hanau GmbH.

10.4 Gasversorgung

Die Gasversorgung des Plangebietes wird durch einen Anschluss an das vorhandene Gasnetz durch die Stadtwerke Hanau geprüft.

Aufgestellt im Auftrag des:

**Magistrats der
Stadt Hanau
Am Markt 14-18
63450 Hanau am Main**

durch:

Planungsgruppe ZEG
Hanau-Wolfgang, den 11.12.2006

.....
(Dipl. Ing. T. Egel)

Der Begründung zum Bebauungsplan und dem
Umweltbericht wird zugestimmt:

**Magistrat der
Stadt Hanau**
Hanau, den

Siegel

.....
Müller
Baudezernent