

BEBAUUNGSPLAN NR. 8.2 'Rodenbacher Weg'

I. HINWEISE UND TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Allgemeine Hinweise und nachrichtliche Übernahmen nach § 9 (6) BBauG.

1.01 Die textlichen Festsetzungen gehören zu der Bebauungsplanzeichnung.

1.02 Gesetze und Satzungsrecht

Gesetzliche Grundlagen sind das Bundesbaugesetz (BBauG) in der Fassung vom 18.08.1976 und die Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 15.09.1977.

Die planungsrechtlichen Festsetzungen dieses Bebauungsplanes ersetzen nicht die allgemein gültigen baurechtlichen Bestimmungen und Normen. Insbesondere sind zu beachten in der jeweils gültigen Fassung:

- a) Die Hessische Bauordnung (HBO) mit den entsprechenden Durchführungsverordnungen,
- b) das Hessische Naturschutzgesetz,
- c) das Ortsrecht der Stadt Hanau,
- d) die Einstellplatzsatzung der Stadt Hanau,
- e) das Hess. Denkmalschutzgesetz (DSchG),
- f) das Hess. Nachbarrecht und
- g) die Satzung über die Beseitigung von Abfällen in der Stadt Hanau.

1.03 Denkmalschutz

Nach § 20 DSchG sind dem Landesamt für Denkmalpflege in Wiesbaden alle bei Erdarbeiten auftretenden Funde wie Mauern, Scherben, Skelettreste etc. zu melden. Die Funde und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen.

1.04 Fernmeldeanlagen

Das Fernmeldeamt Hanau ist mindestens 6 Monate vor Beginn von Straßen- und Hochbaumaßnahmen zu verständigen, damit die erforderlichen Arbeiten für den Schutz und die Erweiterung von Fernmeldeanlagen rechtzeitig durchgeführt werden können.

1.05 Bodenverhältnisse

Das Baugebiet enthält Bodenschichten und Bodenarten mit unterschiedlicher Tragfähigkeit. Bei Gründungsarbeiten ist deshalb die Tragfähigkeit des Baugrundes zu prüfen.

Das Porengrundwasser kann zum Teil beton-schädigende Bestandteile aufweisen.

Das Gelände entwässert unbeeinflusst nach N-NW zur Kinzig. Die Tiefenlage der Grundwasseroberfläche ist zur Zeit durch das südlich liegende Wasserwerk Leipziger Str. der Stadtwerke Hanau beeinflusst, so daß bei Abminderung der Entnahmemengen mit einem erheblichen Anstieg zu rechnen ist.

1.06 Gründungen und Tiefbauarbeiten

Bei Tiefbauarbeiten jeglicher Art ist damit zu rechnen, daß alte Grubenbaue aus früheren Bergbautätigkeiten zutage treten können. In solchen Fällen sind im Einvernehmen mit der Bauaufsichtsbehörde die erforderlichen bautechnischen Sicherheitsmaßnahmen zu treffen.

1.07 Trinkwasserversorgung / Kanalisation

Dem Wasserwirtschaftsamt Friedberg - Außenstelle Hanau - sind wasserwirtschaftliche Entwürfe (Wasserrohrnetz / Kanalrohrnetz) zur Genehmigung nach § 44 HewG (Hess. Wassergesetz) vorzulegen.

1.08 Löschwasserversorgung

Die Löschwasserversorgung ist im Rahmen der jeweiligen Baugenehmigungsverfahren mit der zuständigen Brandschutzbehörde festzulegen.

1.09 Überschwemmungsgebiet

Je nach Art sind für Maßnahmen, die sich auf den Hochwasserabfluß und das Überschwemmungsgebiet erstrecken, Genehmigungen nach § 69 bzw. 71 HewG vorzulegen.

1.10 Wasserschutzgebiet

Das Plangebiet liegt in der Schutzzone III (weitere Schutzzone) des Wasserwerkes Leipziger Straße der Stadtwerke Hanau GmbH.

Bei der Grundstücksnutzung, insbesondere durch bauliche Anlagen, ist deshalb die Anordnung zum Schutze der Trinkwassergewinnungsanlage - Wasserwerk II Leipziger Straße - der Stadt Hanau vom 30.01.1970, erlassen durch den Regierungspräsident in Darmstadt, zu beachten.

Darüber hinaus sind die Bedingungen, Auflagen und Hinweise der Ausnahmegenehmigung von der oben genannten Anordnung, erlassen durch den Regierungspräsident in Darmstadt vom 10.05.1984, für die 1. Baustufe des 1. Bauabschnittes der geplanten Bebauung durch die Firma Leybold-Heraeus, sowie die Bedingungen, Auflagen und Hinweise künftiger Ausnahmegenehmigungen zu beachten.

2. Festsetzungen nach dem Bundesbaugesetz (BBauG)
§§ 9 und 9a und der Baunutzungsverordnung (BauNVO)

2.1 Für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes werden alle früheren planungsrechtlichen Festsetzungen, die diesem Plan widersprechen, aufgehoben.

2.2 Bauliche Anlagen und deren Nutzung

2.21 Im Plangebiet werden nur solche Anlagen zugelassen, von denen keine wesentlich störenden, bodennahen Geruchs- und/oder Schadstoffemissionen ausgehen können, um den ungestörten Abtransport der Emissionen mit der freien Luftströmung zu gewährleisten, wobei die Trassenführung der B 8 zu berücksichtigen ist.

2.22 Von der Nutzung der Anlagen im Industriegebiet dürfen keine Emissionen ausgehen, die die in ca. 250 Meter Abstand im Norden befindlichen Wohnnutzungen beeinträchtigen.

2.3 Nebenanlagen

Die der Versorgung der Baugebiete mit Elektrizität, Gas und Wasser dienenden Nebenanlagen können in den Baugebieten als Ausnahme zugelassen werden, auch wenn im Bebauungsplan keine besonderen Flächen hierfür festgesetzt sind.

2.4 Freiflächengestaltung

Erhaltenwerte Hecken und Bäume sind in den künftigen Grünflächen zu berücksichtigen.

Bei der Neuanlage von Grünflächen sind ausschließlich einheimische Gehölze zu verwenden, die nach der im Anhang beigefügten Pflanzliste auszuwählen sind.

2.41 Kinzigvorland

Die Wiesen zwischen Hochwasserschutzdamm und Kinzig sind als extensiv gepflegte Grünfläche zu gestalten.

Aus Gründen des Hochwasserschutzes ist die Anpflanzung von Sträuchern untersagt, hochstämmige, dem Standort angepasste Baumarten sind zulässig.

Auf dem Hochwasserdamm und einem beiderseitigen Geländestreifen von 3 m ab Deichfuß ist eine Bepflanzung unzulässig.

2.42 Grundstücksfreiflächen

Entlang der Wilh.-Rohn-Straße sowie zwischen nördlicher Baugrenze und Kinzigdamm ist eine Strauch- und Baumbepflanzung vorzunehmen. Für diese Pflanzbindung sind dem Standort entsprechende Bäume und Sträucher aus der im Anhang beigefügten Pflanzliste zu wählen.

Die private Grünfläche entlang des Rodenbacher Weges kann nur durch unbedingt notwendige Werkszufahrten unterbrochen werden.

Feuerwehrumfahrten sind innerhalb der überbaubaren Fläche durch einen unversiegelten Belag (Rasengittersteine, Schotterrasen oder ähnliches) herzustellen.

2.5 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (gemäß § 9, Abs. 1 Nr. 21 BBauG)

Die in der Zeichnung festgesetzten Leitungsrechte sind zugunsten des jeweiligen Versorgungsträgers grundbuchlich zu sichern.

Zugunsten des Brunnens 4 der Stadtwerke Hanau GmbH ist ein Geh- und Fahrrecht mit folgendem Inhalt grundbuchlich zu sichern:

'Der Brunnen muß jederzeit ungehindert für Personal und Kraftfahrzeuge einschl. LKW der Stadtwerke Hanau GmbH ohne Inanspruchnahme Dritter zugänglich sein.'

3. Festsetzungen nach Landesrecht (gemäß § 118 HBO)

3.1 Einfriedigungen

Grundstückseinfriedigungen zu öffentlichen Straßen und Wegen sind jeweils einheitlich zu gestalten und aus durchbrochenem Material herzustellen. Massive Sockel sind bis zu einer Höhe von 1 Meter zulässig.

3.2 Dach- und Fassadengestaltung

Flachdächer und fensterlose Fassaden-
flächen sind zu begrünen.

Pflanzenliste

orientiert an der "Traubeneichenwald-Gesellschaft"

Bäume:

Castanes sativa	-	Ebkastanie
Fagus silvatica	-	Rotbuche
Pinus silvestris	-	Kiefer
Quercus petraea	-	Traubeneiche
Quercus robur	-	Stieleiche
Tilia cordata	-	Winterlinde

Kleinbäume:

Carpinus betulus	-	Hainbuche
Sorbus aria	-	Mehlbeere
Sorbus aucuparia	-	Eberesche
Betula pendula	-	Birke
Acer campestre	-	Feldahorn
Prunus avium	-	Vogelkirsche

Sträucher:

Corylus avellana	-	Hasel
Cornus sanguinea	-	Hartriegel
Crataegus monogyna	-	Weißdorn (wenig verwenden)
Ligustrum vulgare	-	Liguster
Lonicera xylosteum	-	Heckenkirsche
Prunus spinosa	-	Schwarzdorn
Rhamnus cathartica	-	Kreuzdorn
Rhamnus frangula	-	Faulbaum
Rosa canina	-	Heckenrose
Viburnum lantana	-	Wolliger Schneeball