



Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan Nr. 1105 „Industriepark Wolfgang-Zufahrt Süd“

Stand: 28.10.2009

Verfahrensstand:

Satzungsbeschluss nach. § 10 Abs. 1 BauGB

Der Bebauungsplan Nr. 1105 „Industriepark Wolfgang-Zufahrt Süd“ besteht aus einer Planzeichnung und einem Satzungstext. Neben diesem Satzungstext ist die Planzeichnung mit Stand vom 28.10.2009 rechtlich bindender, zwingend der Satzung zugehöriger Teil.

BEBAUUNGSPLAN NR. 1105

„INDUSTRIEPARK WOLFGANG – ZUFAHRT SÜD“

Die Stadt Hanau erlässt aufgrund §10 des Baugesetzbuches in der Fassung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585) in Verbindung mit §5 der Hessischen Gemeindeordnung in der Fassung vom 01.04.2005 (GVBl. I S. 142) die folgende Satzung:

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Festsetzungen nach Bauplanungsrecht

1.1.1 Erhalt von Wiesen und sonstigen Bepflanzungen – §9 (1) Nr. 20 i.V.m. §9 (1) Nr. 25 BauGB

Die verbleibenden Reste des Parkrasens und die vorhandenen Gehölze sind dauerhaft zu erhalten.

1.1.2 Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern §9 (1) Nr. 20 i.V.m. §9 (1) Nr. 25 BauGB

Die im Plan festgesetzten Standortanpflanzungen sind bei Bäumen in der Qualität 20 – 25 cm StU der nachfolgenden Artenliste zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Für Bäume die als zu erhaltend festgesetzt sind, gilt diese Festsetzung bei Abgang der Bäume sinngemäß.

1.1.3 Artenlisten – Pflanzliste

Bäume	Sträucher
Sommerlinde*	Roter Hartriegel
Winterlinde*	Hasel
Vogelkirsche*	Heckenkirsche
Hainbuche	Weißdorn
Stieleiche	Wolliger Schneeball
Feldahorn	Schlehe
	Faulbaum
	Liguster
	Schwarzer Holunder
* nicht geeignet für Stellplatzbereiche	

1.1.4 Zuordnungsfestsetzung: Ausgleich für Eingriffe auf den Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung – private Verkehrsfläche

§9 (1a) BauGB

Den im Bebauungsplan mit 1 (im Quadrat) gekennzeichneten und festgesetzten Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung – private Verkehrsfläche, auf denen Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind, werden Flächen und Maßnahmen des Ausgleichs als ökologische Ausgleichsmaßnahme zugeordnet. Es handelt sich dabei um Teile des Flurstücks 2/2 der Flur 107 in der Gemarkung Großauheim. Die Stadtwaldfläche ist bezeichnet als Waldabteilung 27 (A11). Die Kompensationsleistung umfasst 115.259 Biotopwertpunkte nach der Kompensationsverordnung des Landes Hessen.

Hinweis: Die Kompensationsfläche umfasst 2,3 ha der 3 ha großen Waldfläche. Gemäß Schreiben der Unteren Naturschutzbehörde vom 20.10.2009 wird die Kompensation, wie im B-Planentwurf vorgesehen, durch Prozeßschutz erreicht. Um der erforderlichen Kompensation eine abgegrenzte Fläche zuordnen zu können, wurde durch die UNB die Bewertung der im B-Planentwurf benannten Waldabteilung, der Unterabteilung 27 A 11, vorgenommen. Die Anwendung des Bewertungsleitfadens des RP Darmstadt führte zu einer Aufwertung von 5 Wertpunkten je Quadratmeter. Die Unterabteilung 27 A 11 hat eine Größe von 3 ha. Somit stehen dort insgesamt 150 000 Ökopunkte zur Kompensation bereit. Siehe auch Karte auf der letzten Seite.

1.1.5 Nebenanlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB , § 14 BauNVO bzw. § 23 Abs. 5 BauNVO)

Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO dürfen ausserhalb der überbaubaren Flächen errichtet werden, sofern sie sich insgesamt der Grundfläche der zulässigen Bebauung im Plangebiet unterordnen und der Nutzung als private Verkehrsfläche- LKW-Parkplatz bzw. -zufahrt dienen.

2. Kennzeichnungen

2.1 Bodenverunreinigungen

Im Bereich der gemäß §9 (5) Nr. 3 BauGB gekennzeichneten Fläche ist im Rahmen von Erd- und Tiefbauarbeiten eine umwelttechnische Überwachung durch ein qualifiziertes Fachbüro erforderlich. Im Zuge dieser Überwachung sind die Flächen zu begutachten und bei Bedarf sind auffällige Bodenbereiche zu separieren und näher zu untersuchen. Werden im Rahmen der Erdbau-/Tiefbauarbeiten Bodenkontaminationen oder sonstige Beeinträchtigungen festgestellt, von denen eine Gefährdung für Mensch und Umwelt ausgehen kann, ist umgehend das Regierungspräsidium Darmstadt, Abt. Arbeitsschutz und Umwelt Frankfurt sowie der Fachbereich Bauaufsicht, Denkmal- und Umweltschutz der Stadt Hanau zu verständigen. Die weitere Vorgehensweise ist dann

abzustimmen. Eine Dokumentation der umwelttechnischen Überwachung ist den o.g. Stellen nach Beendigung der Erdbau-/ Tiefbauarbeiten unaufgefordert vorzulegen.

3. Hinweise

3.1 Oberbodenschutz (vgl. §202 BauGB)

Im gesamten Geltungsbereich ist der Oberboden entsprechend DIN 18 915 zu sichern. Eine Überdeckung des Bodens mit sonstigem Material ist untersagt. Abgeschobener Boden ist - bis zur Wiederverwertung - in Mieten von höchstens 2m Höhe und 4m Breite aufzusetzen.

3.2 Schutz von Bäumen

In jeder Phase der Baudurchführung sind die zu erhaltenden Bäume vor schädigenden Einflüssen zu bewahren. Die DIN 18 920 ist entsprechend anzuwenden und einzuhalten

3.3 Grundwasserhaltungen

In dem Plangebiet steht das Grundwasser erfahrungsgemäß sehr oberflächennah an. Für Eingriffe in den Untergrund können Grundwasserhaltungen erforderlich werden. Dabei ist zu beachten, dass auf Grund der Nutzungshistorie mit Belastungen des Grundwassers zu rechnen sein wird. Für Grundwasserhaltungen sind wasserrechtliche Erlaubnisverfahren nach § 7 Wasserhaushaltsgesetz grundsätzlich erforderlich. Es ist absehbar, dass geförderttes Grundwasser vor eine Ableitung abgereinigt werden muss. Informationen und ein Merkblatt zu diesem Thema sind bei der Unteren Wasserbehörde des Main-Kinzig-Kreises erhältlich.

3.4 Kampfmitteluntersuchung

Vor Baumaßnahmen sind die Flächen im Geltungsbereich auf Reste von Kampfmitteln zu untersuchen.

3.5 Bodendenkmalpflege

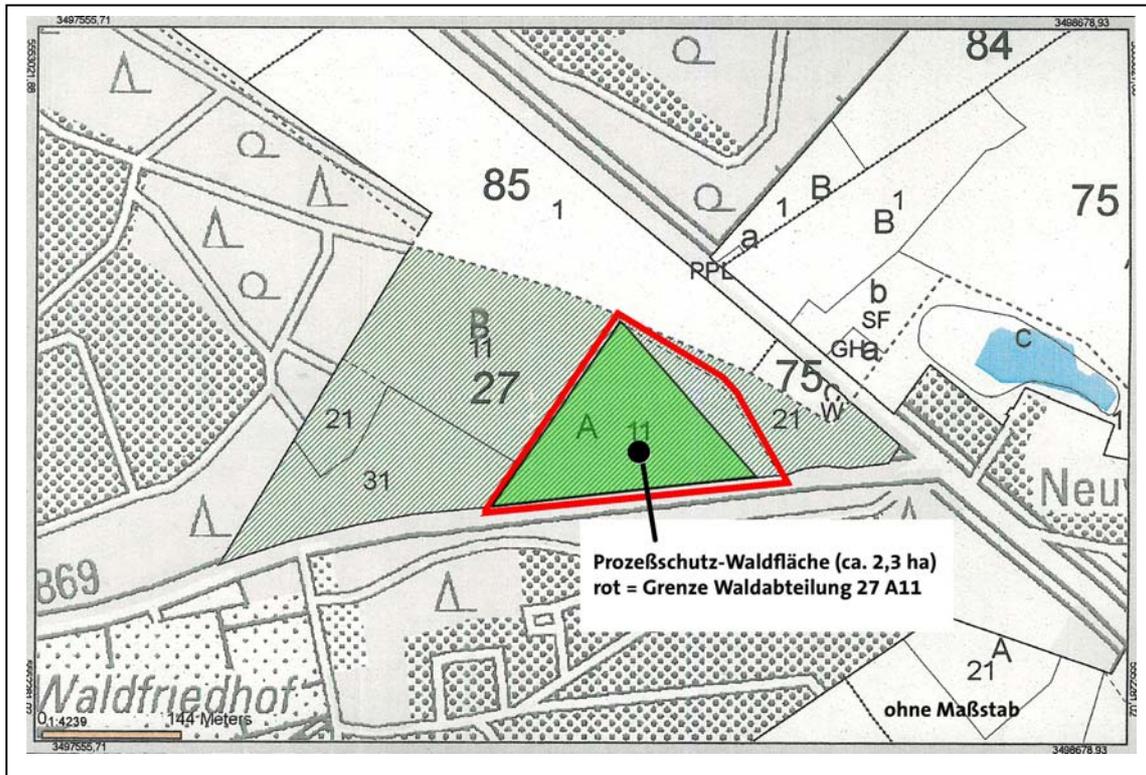
Werden im Rahmen von Erdarbeiten Bodendenkmäler (§ 19 HDSchG) bekannt, so sind diese unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Abt. Bodenarchäologische Denkmalpflege oder der Unteren Denkmalschutzbehörde gem. § 20.1 HDSchG anzuzeigen.

3.6 Maßnahmen zum Schutz vor Umwelteinwirkungen durch Licht

Zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Licht sollte auf helle, weit reichende künstliche Lichtquellen, Flackerlicht, sowie den Einsatz von

Beleuchtungsanlagen mit wechselndem oder bewegtem Licht und bewegende Werbeanlagen (z.B. Light-Boards, Videowände) verzichtet werden.

Karte: Lage der Prozessschutzfläche



Hanau, den

Magistrat der Stadt Hanau
Fachbereich Stadtentwicklung und Bürgerservice
-Stadtplanungsamt-