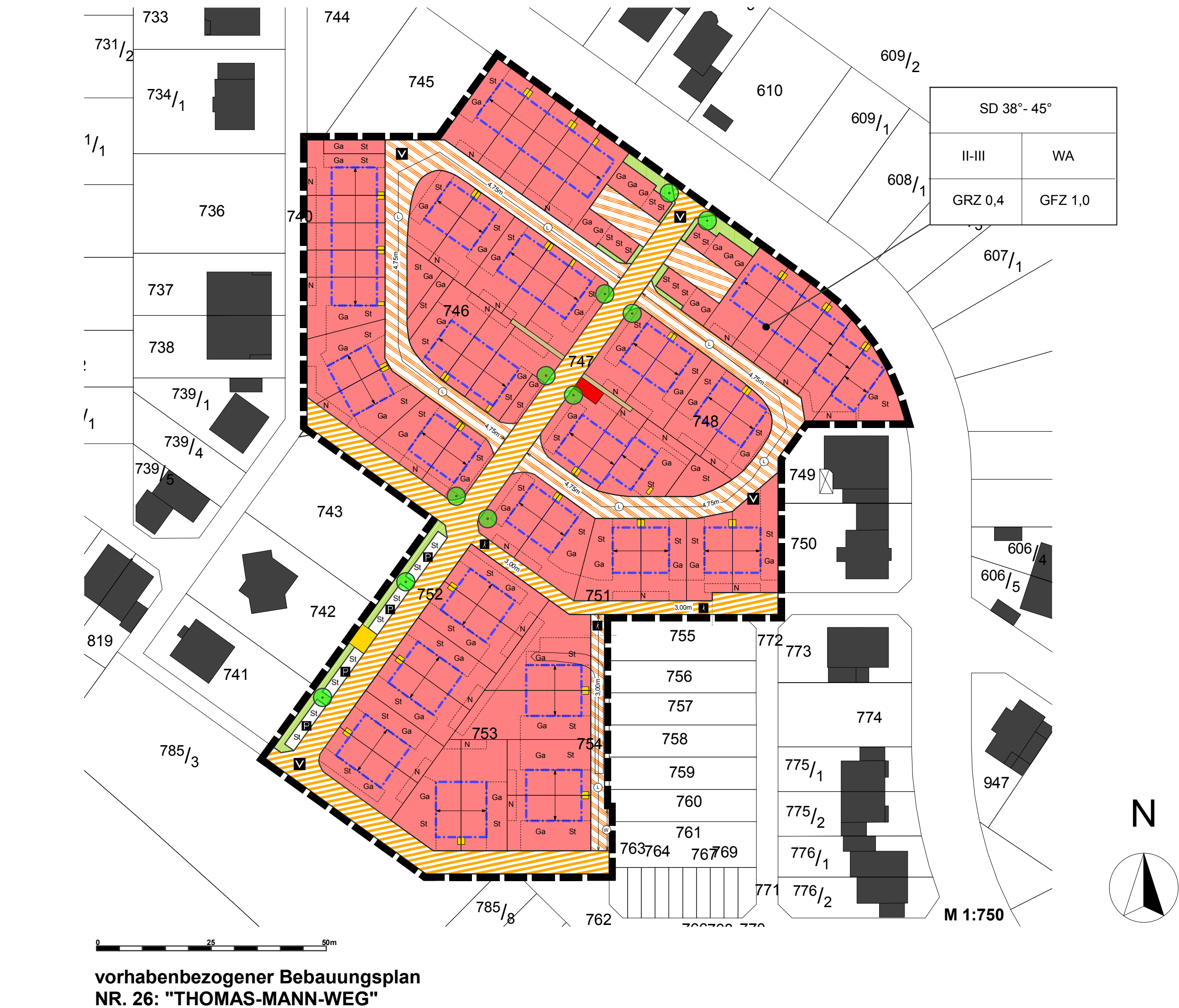
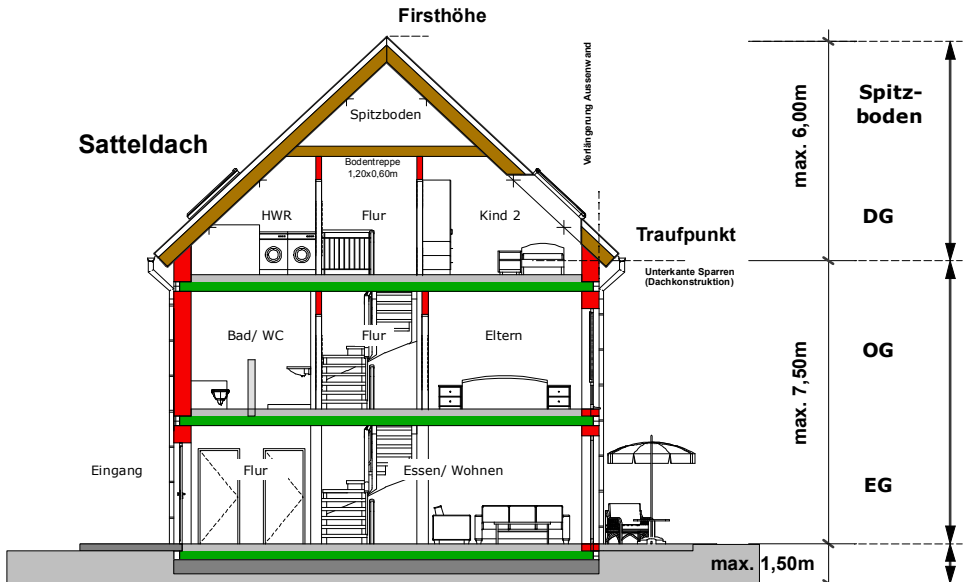




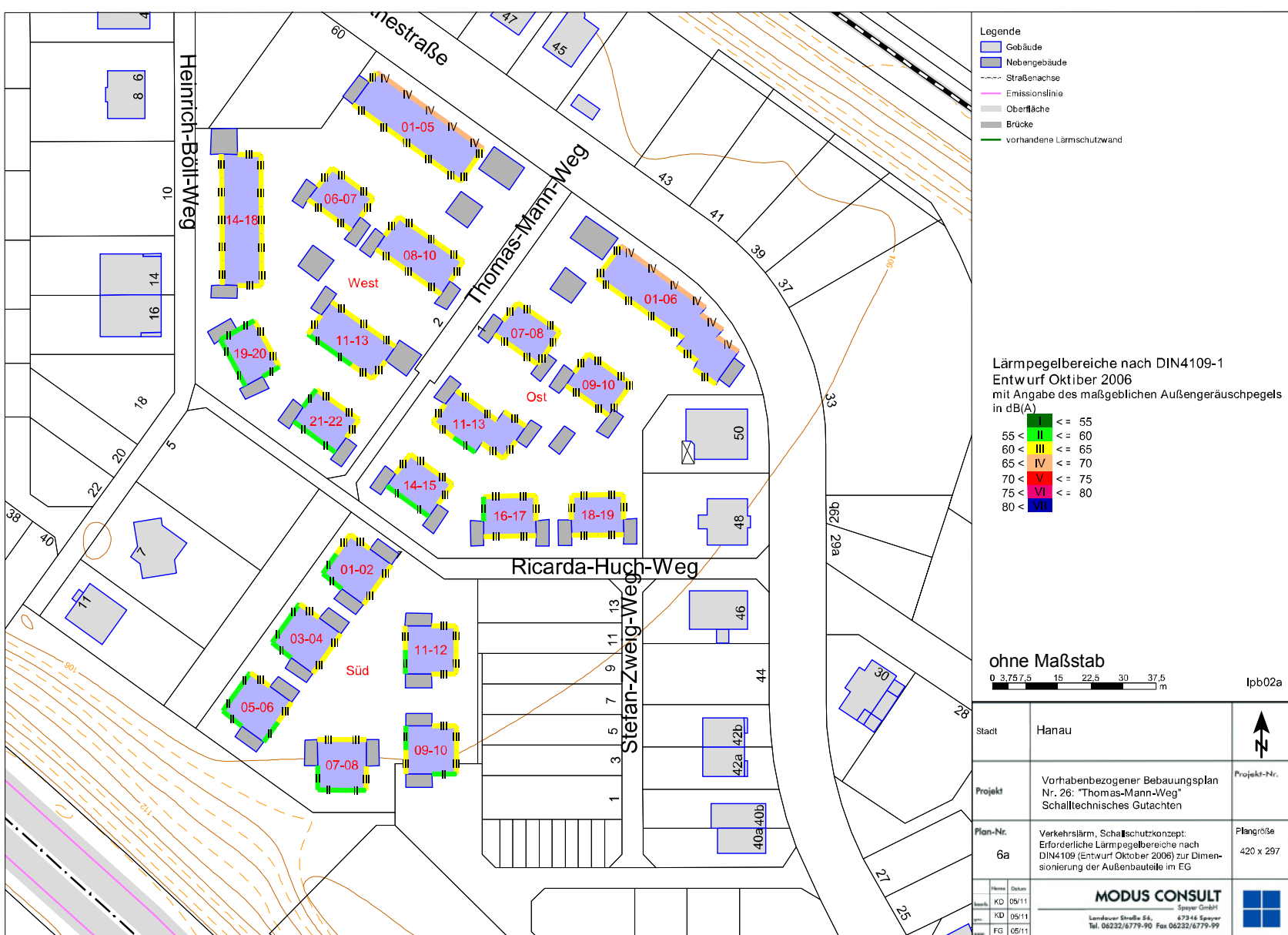
Lageplan M 1:1000

## VORHABEN UND ERSCHLIESSUNGSPLAN (V+E-PLAN)

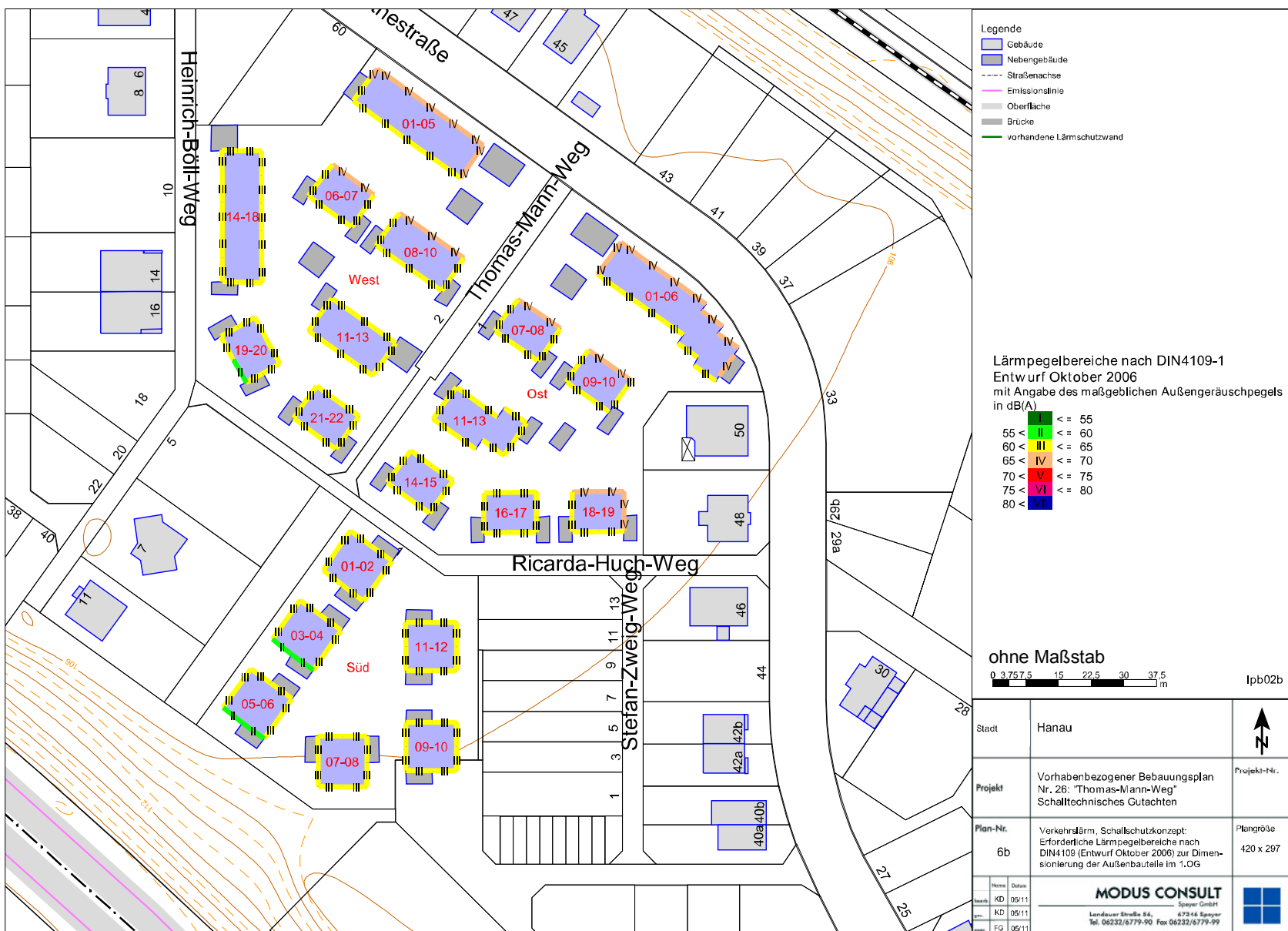


Systemschnitt o. M.

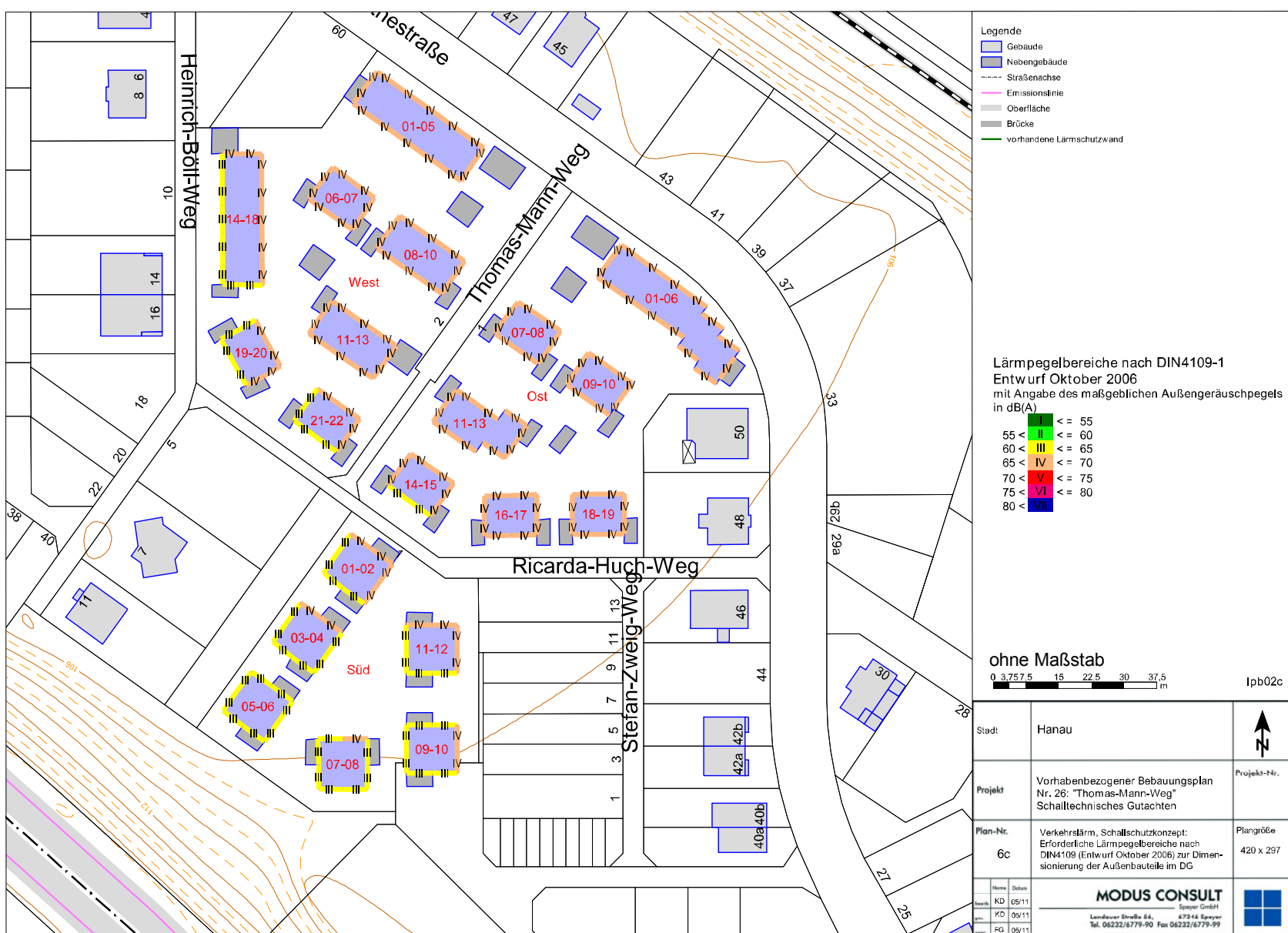
- Bestandsbebauung
- Doppelhaushälter/Reihenhaus
- Gartenhaus
- Garage
- Stellplatz
- Wertstoff Sammelstelle
- Straße Bestand
- Straße neu
- Weg/Vorplatz
- Grünfläche
- Baum
- Hauseingang
- Geltungsbereich B-Plan
- Überlagerung Fernwärme



Auszug Grafik Schalltechn. Gutachten, Plan-Nr. 6a  
Fa. Modus Consult GmbH, Mai 2011



Auszug Grafik Schalltechn. Gutachten, Plan-Nr. 6b  
Fa. Modus Consult GmbH, Mai 2011



Auszug Grafik Schalltechn. Gutachten, Plan-Nr. 6c  
Fa. Modus Consult GmbH, Mai 2011

## FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES

### ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES

Art der baulichen Nutzung nach § 9 (1) Nr. 1 BauGB

WA

Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO zulässig sind Wohngebäude, die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften, nicht störende Handwerksbetriebe, Anlagen für kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sowie Räume für freie Berufe (z. B. Heilpraktiker, Architekten, etc.)

Maß der baulichen Nutzung nach § 9 (1) Nr. 1 BauGB

GRZ 0,4

Grundflächenzahl

GFZ 1,0

Geschossflächenzahl

II-III

Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze (dabei wird festgesetzt, dass das III-Vollgeschoss im Dachgeschoss liegen muss)

Bauweisen, Baugrenzen, Baulinien nach § 9 (1) Nr. 2 BauGB

Baugrenze

Geltungsbereich

Firstrichtung

Verkehrsflächen nach § 9 (1) Nr. 11 BauGB

private Verkehrsfläche

öffentliche Verkehrsfläche

Zweckbestimmung: Verkehrsbuhigter Bereich

Zweckbestimmung: Fußgängerbereich

Grünflächen nach § 9 (1) Nr. 12 BauGB

Anpflanzung von Bäumen (Standort darf bis 1,0m abweichen)

Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstige Bepflanzung

Sonstige Planzeichen

Umgrenzung von Flächen für Stellplätze und Nebenanlagen

St Stellplatzflächen (private Stellplätze)

Ga Garagen (private Garagen, in diesem Bereich sind auch Carports zulässig)

N Nebengebäude

Wegerecht

Leitungsrecht

Nutzungsschablone

zulässige Dachneigung

Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze

Baugebiet

Grundflächenzahl GRZ

Geschossflächenzahl GFZ

Grundflächenzahl GRZ

Geschossflächenzahl GFZ

Grundflächenzahl GRZ

Geschossflächenzahl GFZ

Grundflächenzahl GRZ

Geschossflächenzahl GFZ

Grundflächenzahl GRZ

Geschossflächenzahl GFZ

Grundflächenzahl GRZ

Geschossflächenzahl GFZ

Grundflächenzahl GRZ

Geschossflächenzahl GFZ

Grundflächenzahl GRZ

Geschossflächenzahl GFZ

Grundflächenzahl GRZ

Geschossflächenzahl GFZ

Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO  
Zulässig sind Wohngebäude, die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften, nicht störende Handwerksbetriebe, Anlagen für kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sowie Räume für freie Berufe (z. B. Heilpraktiker, Architekten, etc.)

## TEXTLICHE FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES

1. BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN gemäß § 9 Abs.1 BauGB

1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB)

Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO  
Zulässig sind Wohngebäude, die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften, nicht störende Handwerksbetriebe, Anlagen für kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sowie Räume für freie Berufe (z. B. Heilpraktiker, Architekten, etc.)

1.2 Nebenanlagen, Stellplätze, Carports, Garagen (§ 9 Abs.1 Nr.4 BauGB)

Stellplätze, Carports und Garagen gemäß § 12 BauNVO sind nur in den dafür festgesetzten Flächen zulässig. Die Nebenanlagen sind auch dann zulässig, wenn sie von der nach § 6 HBO geforderten Grenzbauung bis zu 1,0m abweichen.

Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO, die der Versorgung der Baugebiete mit Elektrizität, Wärme und Wasser sowie zur Wertstoffsammlung dienen, sind im gesamten Geltungsbereich zulässig.

Nebenanlagen in Form von Garten-, Gerätehäuser oder Kellerersatzräume sind nur in den dafür festgesetzten Flächen zulässig.

1.3 Grundflächenzahl (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB)

Grundflächenzahl gemäß § 19 BauNVO  
Die privaten Erschließungsstraßen bleiben bei der GRZ-Berechnung unberücksichtigt.

1.4 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB)

Terrassen sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche gemäß § 23 BauNVO zulässig.

1.5 Lärmschutzfestsetzung

Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB:  
Im Geltungsbereich sind innerhalb der gekennzeichneten Flächen bei Neubau-, Umbau-, Erweiterungs- und Sanierungsmaßnahmen auf Grund der Verkehrslärmimmissionen für Räume, die nicht nur dem vorübergehenden Aufenthalt von Personen dienen, bauliche Vorkehrungen zur Lärminderung zu treffen.

Aufenthaltsräume von Wohngebäuden, für die im Gutachten Modus Consult GmbH vom Mai 2011, der Lärmpegelbereich IV oder größer gilt, sind mit entsprechenden Schallschutzmaßnahmen vorzusehen.  
Für die übrigen Aufenthaltsräume gilt, dass die baulichen Vorkehrungen zur Lärminderung dem im Gutachten Modus Consult GmbH vom Mai 2011, Plan-Nr. 6a bis 6c, ermittelten Lärmpegelbereich entsprechen müssen.  
Der Einbau schalldämmter Lüftungseinrichtungen in die Aufenthaltsräume wird empfohlen.  
Zum Schutz der Aufenthaltsräume gegen Außenlärm ist im Genehmigungsverfahren nachzuweisen, dass die oben genannten Anforderungen an die Luftschalldämmung der Außenbauteile (siehe DIN 4109, Schallschutz im Hochbau - Anforderungen und Nachweise", Ausgabe 1989) eingehalten werden.

2. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 81 HBO

2.1 Gestaltungsfestsetzungen

Gemäß § 81 Abs. 1 Nr. 1 HBO  
Die Dächer sind als Satteldächer auszuführen. Die Dachneigung ist von 38° bis 45° zulässig.  
Die Dacheindeckung erfolgt in Betondachstein. Aus klimatischen Gründen sind lediglich rot/rotbraune Dacheindeckungen zulässig.  
Garagen sind als Betonfertiggaragen mit Flachdach einheitlich in Form und Farbe zu erstellen.  
Im Baugebiet sind alle Nebenanlagen, insbesondere Garten und Gerätehäuser in einheitlichen Abmessungen, Materialien und Dachformen auszuführen.  
Die Nebenanlagen dürfen eine Grundfläche von 2,0 x 2,0m nicht überschreiten. Die Nebenanlagen sind mit Satteldach auszuführen und die Firstrichtung ist an die Hauptgegend anzupassen.

2.2 Grünflächen, Grundstücksfreiflächen

Gemäß § 81 Abs. 1 Nr. 3 und 5 HBO  
Die Freiflächen und Außenanlagen sind gestalterisch und gärtnerisch anzulegen. Zufahrten, Terrassen und Wege sind mit wasserdurchlässigen Belägen auszuführen.  
Auf den Grenzen zwischen den Doppelhaus- bzw. Reihenausgrundstücken ist die Errichtung von Sichtschutzzäunen und Terrassentrennwänden im Bereich der Terrasse, mit einer Länge von max. 3,0m, sowie einer Höhe von max. 2,0m zulässig (gemessen von OK FFB EG).

Die Standflächen für Abfallbehältnisse sind mit Sträuchern oder Hecken einzupflanzen oder mit Rankpflanzen einzuzüchten. Alternativ ist eine geschlossene Mülltonnenbox aus Metall in einheitlicher Ausführung zulässig.

2.3 Stellplatzfestsetzung

Gemäß § 81 Abs. 1 Nr. 4 HBO  
Es sind je Wohneinheit sind 2 Stellplätze nachzuweisen.  
Die Stellplätze können hintereinander angeordnet werden.  
Die Stellplätze für Fahrradstellplätze sind mit Sträuchern oder Hecken einzupflanzen oder mit Rankpflanzen einzuzüchten.

3. HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

3.1 Bodendenkmäler

Werden bei Erdarbeiten Bau- oder Bodendenkmäler bekannt, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen (Abt. Archäologische Denkmalpflege) oder der unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige im unveränderten Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung des Fundes zu schützen (§ 20 DSchG).

3.2 Regen- und Grundwassernutzung

Für das Plangebiet besteht ein Grundwassernutzungsverbot.  
Es wird empfohlen, auf den privaten Baugrundstücken anfallendes, nicht schädlich verunreinigtes Niederschlagswasser auf den Baugrundstücken flächenhaft zu versickern oder zur Gartenbewässerung oder als Brauchwasser zu nutzen.  
Die Grundwassermessstelle im Ricarda-Huch-Weg ist zu erhalten.

3.3 Fernwärmenutzung

Das Vorhabengebiet liegt innerhalb des Geltungsbereichs der „Satzung über die Fernwärmeversorgung der Stadt Hanau für das Gebiet „In den Waldwiesen“. Die Satzung regelt die Energieversorgung der Gebäude mit Fernwärme und ist anzuwenden.

3.4 Boden

Werden bei der weiteren Planung oder der Bauausführung neue Erkenntnisse über schädliche Bodenveränderungen gewonnen, sind diese dem Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Umwelt Frankfurt, Dezernat 41, I mitzuteilen.

RECHTSGRUNDLAGE

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I, S. 2414) zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I, S. 1509), in Verbindung mit der Baunutzungsverordnung i.d.F. vom 23.01.1990 (BGBl. I, S. 132) zuletzt geändert durch das Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I, 466), der Planzeichenverordnung vom 18.12.1990 (BGBl. I, 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I, S. 1510), sowie der Hessischen Bauordnung (HBO) in der Fassung vom 18.06.2002 (GVBl. I, S. 274), zuletzt geändert durch Gesetz vom 15.01.2011 (GVBl. I, S. 46).

## VERFAHRENSVERMERKE

KATASTERVERMERK  
Die Darstellungen der Grenzen und die Bezeichnungen der Flurstücke stimmen mit dem Nachweis des Liegenschaftskatasters mit Stand vom 27.08.2010 überein.

Hanau, den 01.11.2011

gez. Gutberlet

Gutberlet (Vermessungsdirektor)

1. AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Hanau hat am 04.10.2010 gem. § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes **Nr. 26 "Thomas-Mann-Weg"** beschlossen. Die Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte am 03.03.2011 im Hanauer Anzeiger.

2. Frühzeitige Beteiligung (§ 3 Abs. 1 BauGB)

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte in der Zeit vom 11.03.2011 bis einschließlich 25.03.2011 Ort und Dauer der Auslegung zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit wurden am 03.03.2011 im Hanauer Anzeiger bekannt gemacht mit dem Hinweis, dass Äußerungen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können.

3. Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB)

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erfolgte in der Zeit vom 16.03. bis einschließlich 31.03.2011

4. Auslegungsbeschluss

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Hanau hat am 20.06.2011 den Entwurf des Bebauungsplan **Nr. 26 "Thomas-Mann-Weg"** gebilligt und die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

5. Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 2 BauGB)

Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes **Nr. 26 "Thomas-Mann-Weg"** erfolgte in der Zeit vom 11.07. bis einschließlich 12.08.2011 im Technischen Rathaus, Hessen-Homburg-Platz 7, Stadtplanungsamt, Zimmer 2.15 Ort und Dauer der Auslegung wurden am 29.06.2011 im Hanauer Anzeiger bekannt gemacht mit dem Hinweis, dass Äußerungen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können.

6. Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB)

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erfolgte in der Zeit vom 11.07. bis einschließlich 12.08.2011

7. Satzungsbeschluss (§ 10 Abs. 1 BauGB)

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Hanau hat am 31.10.2011 den Bebauungsplan **Nr. 26 "Thomas-Mann-Weg"** gem. § 5 der Gemeindeordnung und gem. § 10 BauGB als Satzung beschlossen. Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Hanau hat am 31.10.2011 die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan **Nr. 26 "Thomas-Mann-Weg"** gem. § 5 der Hessischen Gemeindeordnung als Satzung beschlossen.

Hanau, den 01.11.2011

gez. Weicker

Weicker (Baudirektor)

Die ordnungsgemäße Durchführung der oben genannten Verfahrensschritte wird hiermit bestätigt.

Hanau, den 02.11.2011

gez. Kaminsky

Kaminsky (Oberbürgermeister)

Ausgefertigt:

Hanau, den 02.11.2011

gez. Kaminsky

Kaminsky (Oberbürgermeister)

Hanau, 04.11.2011

gez. Weicker

Weicker (Baudirektor)

Der Beschluss des Bebauungsplanes nach § 10 Abs. 1 BauGB und der Beschluss der örtlichen Bauvorschriften wurden am 04.11.2011 im Hanauer Anzeiger öffentlich bekannt gemacht.

Hanau, den 18.11.2011

gez. Weicker

Weicker (Baudirektor)

## Stadt HANAU

Vorhabenbezogener Bebauungsplan **Nr. 26: "THOMAS-MANN-WEG"**

Neubau der Grundstücke mit den Flurstücksnummern 746, 747, 748, 752, 753 und Teilflächen von 751, 777 und 785/3 liegt innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes Nr. 901.1 „In den Waldwiesen“.



Stand 22.09.2011

DREGER  
Wohnbau GmbH

Aschaffenburg, den 22.09.2011

Ausarbeitung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans

Aschaffenburg, den 22.09.2011

DREGER ARCHITEKTEN



## **Beschreibung des geplanten Bauvorhabens in Hanau-Großauheim**

### Bisherige planungsrechtliche Situation

Das zur Entwicklung anstehende Gelände mit den Flurstücksnummern 746, 747, 748, 752, 753 und Teilflächen von 751, 777 und 785/3 liegt innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes Nr. 901.1 „In den Waldwiesen“.

Dieser Bebauungsplan wurde am 01.10.1992 nach Genehmigung durch das Regierungspräsidium rechtsverbindlich.

### Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplanes

Die DREGER Wohnbau GmbH & Co.KG, im Folgenden als Vorhabenträger genannt, plant, das Gebiet mit zweigeschossigen Reihenhäusern und Doppelhaushälften zu bebauen.

Da die Realisierung der geplanten Bebauung (siehe Anlage „VE-Plan aktuell“) nicht auf Basis der Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes möglich ist, hat der Vorhabenträger einen Antrag zur Einleitung eines Aufstellungsbeschlusses für einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan gemäß § 12 Abs.2 BauGB gestellt. Durch die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes soll der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 901.1 in dem gekennzeichneten Bereich (siehe Markierung „Geltungsbereich B-Plan“) geändert werden. Ziel der Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplanes ist es, die Errichtung der geplanten Reihenhäuser auf Basis des Vorhaben- und Erschließungsplanes zu ermöglichen.

### Städtebauliche Konzeption

#### **1. Nutzungskonzept**

Das Vorhaben umfasst die Errichtung von Wohneinheiten ausschließlich in Form von Reihenhäusern und Doppelhaushälften verschiedener Typen. Auf der Grundlage des Wohnungseigentumsgesetzes (WoEiG) wird für die gesamte Wohnanlage eine Eigentümergemeinschaft gebildet.

#### **2. Bebauungs- und Gestaltungskonzept**

Der städtebauliche Entwurf sieht eine zeilenartige, zu Goethestraße und Heinrich-Böll-Weg traufständige Reihenhausbauweise in offener Bauweise vor. Entlang des Ricarda-Huch-Wegs, Thomas-Mann-Wegs mit Ring-Erschließungsstraße zu beiden Seiten und Nelly-Sachs-Weg mit Stichstraße sind Doppelhaushälften als auch Doppelhaushälften in Reihenhausbauweise im Dreierblock geplant. Gesamtanzahl 25 Reihenhäuser und 28 Doppelhaushälften.

Der Vorhabenträger plant die Realisierung zweier unterschiedlicher Haustypen:

Der Haustyp „Reihenhaus V40 K“ umfasst eine Wohnfläche von 130 qm in zwei Vollgeschossen, der Haustyp „Doppelhaushälfte V40 L“ weist eine Wohnfläche von insgesamt 147 qm auf und wird mit zwei Vollgeschossen und ausgebautem Dachgeschoss realisiert.

Die Gebäude werden ausschließlich mit Satteldach und einer Dachneigung bis maximal 45° in offener Bauweise errichtet; Garagen werden mit Flachdächern ausgeführt. Da neben dem Dach als prägendem Gestaltelement insbesondere auch die Fassaden das Erscheinungsbild einer Wohnanlage entscheidend prägen, werden die Fassaden einer Hausgruppe einheitlich gestaltet. Die innerhalb des Plangebietes noch zu definierende Fassadengestaltung ist dabei selbstverständlich als Resultat einer engen Abstimmung mit den zuständigen Ämtern der Stadtverwaltung zu sehen.

### 3. Verkehrskonzept

#### *Fließender Verkehr*

Das geplante Baugebiet wird über die Bestandsstraßen und –wege Goethestraße, Thomas-Mann-Weg, Ricarda-Huch-Weg, sowie Nelly-Sachs-Weg erschlossen. Über diese Straßen erfolgt auch die Anbindung an das städtische, regionale und überregionale Verkehrsnetz. Zu den bereits vorhandenen öffentlichen Verkehrsstraßen wird innerhalb des Plangebietes eine zusätzliche, interne Verkehrserschließung erforderlich. Ergänzt wird das vorhandene Straßennetz um Erschließungsstraßen mit 4,75m Breite zu den einzelnen Hauseinheiten sowie um Zufahrten, die zur ordnungsgemäßen Erschließung der geplanten Stellplatz- und Garagenhöfe erforderlich werden.

Diese Erschließungsstraßen und Zufahrten verbleiben ebenfalls im Besitz der privaten Eigentümergemeinschaft. Hierdurch bleiben Pflege und Instandhaltung dieser Wege sowie der Pkw- Abstellflächen in Privatbesitz. In der Konsequenz entstehen der öffentlichen Hand keine Investitions- und Folgekosten und die Verkehrssicherungspflicht verbleibt bei der privaten Eigentümergemeinschaft.

#### *Ruhender Verkehr*

Der Nachweis der erforderlichen Anzahl an Stellplätzen und Garagen wird primär in Form von Stellplatz- und Garagenhöfen entlang der öffentlichen Verkehrsstraßen erbracht.

Als Planungsgrundlage für die Ermittlung der erforderlichen Anzahl an Stellplätzen und Garagen, die in der vorliegenden städtebaulichen Konzeption nachgewiesen wurden, diente die Stellplatzsatzung der Stadt Hanau. Hiernach ist für die geplante Wohnbebauung mit Reihenhäusern von einem zweifachen Stellplatznachweis auszugehen.

### 4. Freiraumkonzept

Der Freiraum innerhalb des Vorhabengebietes setzt sich zusammen aus den privaten, nicht überbaubaren Freiflächen (Hausgärten) und gemeinschaftlichen Grünflächen.

### 5. Entwässerungskonzept

Die Entwässerungskonzeption wurde in Zusammenarbeit mit der Firma FKS – Beratende Ingenieure für Tiefbau und Vermessung, Aschaffenburg und der Stadt Hanau erarbeitet. Es ist vorgesehen, die Entwässerung an das bestehende Netz (Mischkanalisation) anzuschließen.

Das anfallende Niederschlags- und Schmutzwasser wird vor jedem Hausblock über jeweils einen Revisionsschacht auf privatem Grund und einen Sammlerschacht in den Erschließungsstraßen abgeleitet und dem vorhandenen Mischwasserkanal im Thomas-Mann-Weg zugeführt (min. DN 250).

Das Oberflächenwasser der Erschließungsstraßen wird entweder in mittig verlaufenden 3-zeiligen Betonrinnenpflaster (private Erschließungsstraßen) oder über 3-zeiliges Betonrinnenpflaster an beiden Fahrbahnrandern (öffentlichen Straßen) abgeleitet und über Straßeneinläufe der Kanalisation zugeführt.

Bereits vorhandene Revisionsschächte aus früheren Planungen werden teilweise zurückgebaut und durch neue, der aktuellen Planung entsprechenden anderen Stelle ersetzt.

Alle befestigten Oberflächen, wie Gehwege, Hofflächen und Stellplätze, etc. werden mit wasserdurchlässigem Pflaster angelegt, um eine bodenschonende Abflussminderung durch Versickerung zu gewährleisten. Diese Versiegelungsfläche bleibt unter 50%.

Da das Plangebiet bis zu 1,50m tiefer liegt als die umliegenden Straßen, muss eine beträchtliche Menge an Boden verfüllt werden, um eine Höhenangleichung zu schaffen. Schon diese Verfüllung verbessert die Versickerungsmöglichkeiten von Niederschlagswasser auf den Freiflächen und befestigten Flächen erheblich. Eine punktuelle Versickerung des Niederschlagswassers ist aufgrund des hohen Grundwasserspiegels in dem Gebiet nur mit einem unverhältnismäßig hohen Aufwand möglich und scheidet deshalb aus.

Zisternen zur Sammlung des Regenwassers sind grundsätzlich möglich. Die Zisternengröße wird im B-Plan nicht vorgeschrieben, da die künftige Anzahl der Personen eines Haushalts und damit die tatsächlich erforderliche Menge an Brauchwasser nicht bekannt ist.

Niederschlagswasser, das nicht zur Verwertung vorgesehen ist, wird durch das vorhandene Mischwassersystem abgeleitet.

## 6. Energiekonzept

Eine zentrale Fernwärmeversorgung durch Contracting gewährleistet die gesamte Energieversorgung zu den einzelnen Wohngebäuden. Der Vorhabenträger plant für das Gebiet eine Fernwärmeversorgung durch einen örtlichen Versorger. Dies ist ökologisch vorteilhafter als die Einzelversorgung jedes Hauses. Es wird eine zentrale Übergabestation am Thomas-Mann-Weg (1) errichtet, von der aus die Gebäude mit Fernwärme versorgt werden.

## 7. Entsorgungskonzept

Im Plangebiet werden einzelne Abfallsammelstellen je Wohneinheit für jeweils Restmüll, Verpackungen und Biomüll vorgesehen. Diese sind gemäß den Anforderungen der Satzung über die Entsorgung von Abfällen der Stadt Hanau dimensioniert.

Geplant ist, Papier in Containern über eine zentrale Sammelstelle am Thomas-Mann-Weg (2) zu entsorgen und mit einer geeigneten Umhausung, die die jeweilige Sammelstelle von den sonstigen Flächen in der Wohnhausanlage abgrenzt, zu umschließen.

Aschaffenburg, September 2011

**DREGER WOHNBAU GmbH & Co. KG**  
Darmstädter Straße 125 • Im Jägerhof  
63741 Aschaffenburg

Tel.: 0 60 27 40 41-0 • Fax: 0 60 27 40 41-10  
info@dreger-immobiliengruppe.de  
www.dreger-immobiliengruppe.de

Amtsgericht Aschaffenburg HRA 4812

PHG: DREGER Immobilien GmbH  
Amtsgericht Aschaffenburg • HRB 10258

Sitz: Stockstadt am Main  
Geschäftsführer: Johannes K. Dreger  
Michael H. Staudt