

**Stadt Hanau**

**Stadtteil Hanau**

**Bebauungsplan Nr. 7.2.1  
„Dienstleistungszentrum am Bahnhof“**

**TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**

**Fassung zum Verfahren nach § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB**

**Entwurf**

**planungsbüro für städtebau**  
görringer\_hoffmann\_bauer

im rauhen see 1  
64846 groß-zimmern

telefon (060 71) 493 33  
telefax (060 71) 493 59  
e-mail info@planung-ghb.de

Auftrags-Nr.: PC10035-P  
Stand: August 2024

Der Bebauungsplan Nr. 7.2.1 ersetzt innerhalb seines räumlichen Geltungsbereiches den Bebauungsplan Nr. 7.2 "Bahnhofsvorplatz" in allen seinen Festsetzungen.

Die folgenden bauplanungsrechtlichen und landesrechtlichen Festsetzungen gelten in Verbindung mit den zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des zeichnerischen Teils.

## **A Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 BauGB**

### **1. Art der Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**

#### Flächen für den Gemeinbedarf -Dienstleistungszentrum

Innerhalb der festgesetzten Flächen für Gemeinbedarf – Dienstleistungszentrum sind Schulen und sonstige Bildungseinrichtungen, öffentliche Dienststellen und Verwaltungen sowie sozialen und/oder kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen zulässig. Ausnahmsweise zulässig sind darüber hinaus der Versorgung des Gebietes dienende Einrichtungen wie Läden, Bistro, Café, u. ä. sowie untergeordnete allgemeine Büronutzungen bis zu einer Gesamtnutzfläche von maximal 1100 m<sup>2</sup>.

### **2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**

Grundflächenzahl (GRZ): 0,7

Geschoßflächenzahl (GFZ): 2,4

Zahl der Vollgeschosse: V als Höchstmaß

Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie durch die Grundflächen von baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird bis zu einer Grundflächenzahl von 0,9 überschritten werden.

### **3. Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 BauNVO)**

#### **3.1 Errichtung von Garagen, Tiefgaragen und Stellplätzen**

Die Errichtung von Tiefgaragen ist innerhalb der überbaubaren sowie nicht überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

Garagen sind nur in Form von Tiefgaragen zulässig. Ausnahmsweise sind oberirdische Garagen zulässig, wenn sie in das Gebäude integriert sind.

Stellplätze sowie Fahrradabstellplätze sind innerhalb der überbaubaren sowie nicht überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

### **4. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft – Artenschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**

#### **4.1 Rückbauarbeiten sowie Rodungen und Fällungen von Gehölzbeständen**

Zur Vermeidung der Vernichtung, Beschädigung oder Gefährdung besonders geschützter Tierarten im Sinne des § 7 BNatSchG dürfen Rodungen und Fällungen von Gehölzbeständen sowie der Rückbau der Fassaden- und Attikaverkleidung der Bestandsgebäude nur außerhalb der Vegetationszeit, d.h. nur in der Zeit vom 01.10. bis zum 28.02. / 29.02. des Jahres vorgenommen werden.

Außerhalb des o.g. Zeitraums ist eine artenschutzrechtliche Beurteilung erforderlich; um sicherzustellen, dass keine Vögel und Fledermäuse in betroffenen Gehölzen, Bäumen und Gebäuden brüten bzw. keine dauerhafte Lebensstätte besteht.

Die o.g. Arbeiten sind durch fachlich geeignetes Personal unter artenschutzrechtlichen Gesichtspunkten zu begleiten.

#### 4.2 Baufeldräumung

Im Vorfeld der Baufeldräumung sowie im Vorfeld von Baumaßnahmen sind die kartierten Zauneidechsen abzufangen und in ein geeignetes Habitat umzusiedeln (siehe Festsetzung zur „Herstellung eines Ersatzlebensraums für die Zauneidechse“).

#### 4.3 Außenbeleuchtung

Zur Außenbeleuchtung dürfen nur Lampen mit bernsteinfarbenem bis warm-weißem Licht mit geringem Ultraviolett- und Blauanteil (Farbtemperatur von maximal 2700 Kelvin) unter Verwendung vollständig gekapselter Leuchtengehäuse (Full-Cut-Off, upward light ratio ULR=0), die kein Licht nach oben emittieren, verwendet werden. Um eine Störung oder Beeinträchtigung von Tierarten zu vermeiden, sollen Nisthilfen und Sommerquartiere für Vögel und Fledermäuse sowie Bäume und andere Gehölze möglichst nicht angestrahlt werden. Ein Abstrahlen in die Umgebung ist ebenso unzulässig.

#### 4.4 Vogelschutz

Zur Vermeidung von Vogelschlag und damit der Tötung von artenschutzrechtlich geschützten Tierarten (§§ 39 und 44 BNatSchG) ist in den Fassadenteilen für Glasflächen und -fassaden mit einer Größe von mehr als 5,0 m<sup>2</sup> ausschließlich die Verwendung von Glasscheiben mit sichtbaren Markierungen zulässig. Ebenso möglich ist das Anbringen von vorgelagerten Konstruktionen und Begrünungsmaßnahmen (z.B. durch Netze, Gitter, Sonnenschutzlamellen oder Rank- und Kletterpflanzen). Nicht zulässig sind Glasscheiben mit UV-Markierung und Greifvogel-Silhouetten.

#### 4.5 Herstellung von Fledermausquartieren

Vor Abriss der Bestandsgebäude sind an geeigneten Gebäuden oder Bäumen im Plangebiet oder seinem nahen Umfeld (bis 500 m Entfernung) mindestens 30 Fledermaus-Flachkästen und vor der Fällung von Bäumen mindestens 12 Fledermaus-Flachkästen anzubringen und dauerhaft funktionsfähig zu unterhalten. Es ist eine Mischung aus Sommer- und Ganzjahresquartieren bereitzustellen. Die Kästen sind fach- und sachgerecht anzubringen, so dass eine Besiedlung durch Fledermäuse begünstigt wird.

Die Installation ist durch fachlich geeignetes Personal unter artenschutzrechtlichen Gesichtspunkten zu begleiten.

#### 4.6 Herstellung eines Turmfalkenquartiers

Als Ersatz für den Verlust eines Quartiers (Horst) für den Turmfalken ist ein Nistkasten für den Turmfalken an einer Ost-exponierten Gebäudefassade im Plangebiet oder seinem nahen Umfeld zu installieren und dauerhaft funktionsfähig zu unterhalten. Der Kasten ist fach- und sachgerecht anzubringen.

Die Installation ist durch fachlich geeignetes Personal unter artenschutzrechtlichen Gesichtspunkten zu begleiten.

#### 4.7 Herstellung von Haussperlingsquartieren (CEF-Maßnahme)

An den Außenfassaden der neu zu errichtenden Gebäude im Plangebiet oder seinem nahen Umfeld (bis 500 m Entfernung) sind vor dem Abriss des Arbeitsamtes insgesamt 7 Sperlingskästen als 3er-Koloniekästen im Vorfeld der Abrissarbeiten an einer Ost-exponierten Gebäudefassade im Plangebiet oder seinem nahen Umfeld zu installieren und dauerhaft funktionsfähig zu unterhalten.

Die Installation der Koloniekästen ist durch fachlich geeignetes Personal unter artenschutzrechtlichen Gesichtspunkten zu begleiten.

#### 4.8 Herstellung eines Ersatzlebensraums für die Zauneidechse (CEF- Maßnahme)

Im Vorfeld der Baufeldräumung sind die vorhandenen Zauneidechsen abzufangen und in einen funktionsfähigen Ersatzlebensraum umzusiedeln. Der Ersatzlebensraum ist mit Habitatstrukturen aus Stein- und Totholzschüttungen, Schotterlinsen, Sandhaufen, Vegetation-Offenboden-Mosaikstrukturen anzulegen und im Bestand dauerhaft zu erhalten.

Für die Dauer eines Jahres ist der Ersatzlebensraum nach der Umsiedlung der Tiere mit einem Amphibienzaun einzuzäunen.

Das Abfangen, die Umsiedlung und die Anlage des Ersatzbiotops sind durch fachlich geeignetes Personal unter artenschutzrechtlichen Gesichtspunkten zu begleiten.

## **5. Bauliche und sonstige technische Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien – Solaranlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB)**

Die Hauptdachflächen der Gebäude sind zu mindestens 30 % zur Errichtung einer Photovoltaikanlage, bestehend aus PV-Modulen sowie den erforderlichen Wegen und Abstandsflächen, zu nutzen (Solarmindestfläche).

Werden auf einem Dach Solarwärmekollektoren installiert, so kann die hiervon beanspruchte Fläche auf die zu realisierende Solarmindestfläche angerechnet werden.

Eine Dachbegrünung und die technischen Anlagen zur Solarnutzung sind zu kombinieren.

Solar- und Photovoltaikanlagen sind so zu errichten, dass von ihnen keine Blendwirkungen auf den fließenden Verkehr ausgehen.

## **6. Bauliche und sonstige technische Maßnahmen, die der Vermeidung oder Minderung der Folgen von Störfällen dienen (§ 9 Abs. 1 Nr. 23c BauGB)**

Hauptgebäude sind mit einer zentralen Ausschaltvorrichtung für die Lüftungsanlagen auszustatten.

An der südlichen Gebäudefassade der jeweiligen Hauptgebäude sind Anlagen zur automatischen Gasdetektion für die maßgebenden im Gutachten „Beurteilung zum Vorhaben „Dienstleistungszentrum am Bahnhof“ hinsichtlich § 50 BImSchG mit KAS-18“ vom August 2024 der R+D Ingenieurleistungen GmbH benannten toxischen Gase anzubringen, die bei Erreichen von Gefahrenschwellen bei der Gasdetektion Alarm im Gebäude auslösen und die Lüftung im Gebäude abschalten.

Auf die technischen Vorkehrungen kann verzichtet werden, wenn der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes nicht mehr innerhalb von Achtungsabständen von Störfallbetrieben nach der Seveso III-Richtlinie liegt.

## **7. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes sowie die zum Schutz vor solchen Einwirkungen oder zur Vermeidung oder Minderung solcher Einwirkungen zu treffenden baulichen und sonstigen technischen Vorkehrungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)**

### **7.1 Maßnahmen zum Schallschutz**

Bei der Errichtung von Gebäuden innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches sind die Außenbauteile der schutzbedürftigen, dem ständigen Aufenthalt von Personen im Beurteilungszeitraum Tag dienenden Aufenthaltsräume mindestens entsprechend den Anforderungen der in der Planzeichnung festgesetzten maßgeblichen Außenlärmpegel nach DIN 4109-1: 2018-01 'Schallschutz im Hochbau' bzw. der jeweils aktuell baurechtlich eingeführten Fassung dieser DIN auszubilden.

Die erforderlichen Schalldämmmaße sind in Abhängigkeit von der Raumnutzungsart und der Raumgröße in jedem baurechtlichen Verfahren auf Basis der DIN 4109 nachzuweisen.

Es können Ausnahmen von dieser Festsetzung zugelassen werden, soweit im baurechtlichen Verfahren nachgewiesen wird, dass geringere maßgebliche Außenlärmpegel vorliegen. Die Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile sind dann entsprechend den Vorgaben der DIN 4109 zu reduzieren.

### **7.2 Maßnahmen zum Klimaschutz**

*Materialfarben - Fassaden und befestigte Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)*

Bei der Errichtung baulicher Anlagen ist bei Gebäudefassaden, Nebenanlagen, Stellplätzen und befestigten Flächen eine helle Oberflächenausbildung mit einem Hellbezugswert von > 40 zu wählen. Untergeordnete Bauteile zur Fassadengliederung können bis 20 % der Gesamtfassade mit einem Hellbezugswert von > 20 ausgeführt werden. Ausgenommen sind begrünte oder verglaste Fassaden bzw. Fassadenteile.

## **8. Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)**

### **8.1 Dachbegrünung**

Die Dächer von Flachdächern und flach geneigten Dächern sind mindestens extensiv zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten. Die Stärke der Substratschicht muss mindestens 12 cm betragen.

Flächen für technische Dachaufbauten sowie zur Belichtung und deren Zuwegungen sind hiervon ebenso ausgenommen wie die Flächen von Dachterrassen.

Weiterhin ausgenommen sind die Dachflächen von Bauwerken und Gebäudeteilen aus Glas oder anderen durchsichtigen Materialien, die als Verbindungsbauwerke zwischen Gebäuden oder als Überdachungen für Wege und Plätze dienen.

### **8.2 Fassadenbegrünung**

Mit Ausnahme von Glasfassaden sind – sofern keine brandschutzrechtlichen Bestimmungen entgegenstehen - zusammenhängende öffnungs- bzw. fensterlose Wandabschnitte mit einer Fläche von mindestens 50 m<sup>2</sup> mit rankenden, schlingenden oder kletternden Pflanzen (z.B. gemäß Vorschlagsliste 2) flächig und dauerhaft zu begrünen. Für nichtklimmende Pflanzen ist eine Rankhilfe vorzusehen. Je Kletterpflanze ist eine Pflanzfläche (gilt für erdgebundene Begrünung) von mindestens 1 m<sup>2</sup> herzustellen. Als Richtwert gilt eine Pflanze pro 2,0 m Wandlänge.

### **8.3 Zu erhaltende Einzelbäume**

Die als zu erhaltend festgesetzten Bäume sind vor Beeinträchtigungen während der Bauphase gemäß DIN 18920 zu schützen. Sollte es trotz geeigneter Schutzmaßnahmen zum Verlust von Bäumen kommen, sind Ersatzpflanzungen (Hochstamm, 3x verpflanzt, Stammumfang 30 - 40 cm) der jeweiligen Art vorzunehmen. Die Ersatzpflanzungen sind zu pflegen und bei Verlust zu ersetzen.



## **B Landesrechtliche Festsetzungen (Örtliche Bauvorschriften) nach § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 91 HBO**

### **1. Dachform**

Es sind ausschließlich Flachdächer und flach geneigte Dächer bis maximal 15° zulässig.

### **2. Einfriedungen**

Einfriedungen sind entlang öffentlicher Verkehrsflächen als offene Einfriedungen zu gestalten und dürfen eine Höhe von 1,5 m nicht überschreiten.

Ansonsten sind offene Einfriedungen bis zu einer Höhe von maximal 2 m zulässig.

Alternativ bzw. ergänzend sind Einfriedungen auch in Form von Heckenpflanzungen aus Laubgehölzen zulässig.

### **3. Grundstücksfreiflächen**

Die nicht überbauten bzw. befestigten Baugrundstücksflächen sind als Grünfläche anzulegen und im Bestand zu erhalten. Mindestens 15 % dieser Flächen sind mit einheimischen und standortgerechten Bäumen (z. B. gemäß Vorschlagsliste 1) zu bepflanzen und im Bestand zu unterhalten.

### **4. Anzahl und Gestaltung der Stellplätze**

Abweichend von der Anlage zur Stellplatzsatzung der Stadt Hanau bemisst sich für die nachfolgend aufgeführten Verkehrsquellen die Anzahl der gemäß § 2 Absatz 1 der Stellplatzsatzung herzustellenden PKW-Stellplätze folgendermaßen:

Nr.	Verkehrsquelle	Zahl der Stellplätze für PKW	Zahl der Fahrradstellplätze
<b>2.</b>	<b>Gebäude mit Büro- Verwaltungs- und Praxisräumen</b>		
<b>2.1</b>	Verwaltungs-, Büro und Dienstleistungsräume allgemein	1 Stellplatz je angefangene 70 m <sup>2</sup> Nutzfläche jedoch mind. 2 Stellplätze	1 Stellplatz je angefangene 60 m <sup>2</sup> Nutzfläche
<b>2.2</b>	Räume mit erheblichem Besucher/innenverkehr und Schulungsräume (z.B. Schalter-, Abfertigungs- oder Beratungsräume, Postfilialen, Arztpraxen)	1 Stellplatz je angefangene 50 m <sup>2</sup> Nutzfläche jedoch mind. 3 Stellplätze	1 Stellplatz je angefangene 50 m <sup>2</sup> Nutzfläche

Bei der Herstellung der erforderlichen Abstellplätze für Fahrräder sind 15 % der Abstellplätze als Abstellplätze für Sonderfahrräder vorzusehen.

Abweichend von § 3 der Stellplatzsatzung gelten bei der Herstellung der erforderlichen Abstellplätze für Fahrräder die Regelungen zur Lage, Größe, Beschaffenheit und Gestaltung gemäß §§ 2-4 FStellplV HE.

Eine Anwendung von § 52 Abs. 4 HBO zur zusätzlichen Reduzierung von notwendigen Stellplätzen für KFZ wird ausgeschlossen.

## **5. Werbeanlagen**

- Werbeanlagen dürfen nur an der Stätte der Leistung und in baulicher Einheit mit dem jeweiligen Hauptbaukörper errichtet werden.
- Es sind nur 3 Werbeanlagen pro Gebäude zulässig.
- Es ist nur eine Werbeanlage pro Leistung zulässig.
- Lichtwerbungen mit wechselndem, bewegtem oder laufendem Licht sind nicht zulässig.
- Die Errichtung von Fahnenmasten ist nur für offizielle Beflaggungen zulässig.

## **C Nachrichtliche Übernahme / Kennzeichnungen**

### **1. Denkmalschutz**

Das Plangebiet liegt in unmittelbarer Nähe der Sachgesamtheit „Hauptfriedhof“ nach § 2 Abs. 1 Hessisches Denkmalschutzgesetz (HDSchG) und der Gesamtanlage „Hauptfriedhof und Rondell Ehrensäule“ nach § 2 Abs. 3 HDSchG.

### **2. Risikogebiet außerhalb von Überschwemmungsgebieten i.S.v. § 78b WHG**

Das Plangebiet liegt gemäß Risikomanagementplan Kinzig (Risikokarte Hanau, November 2015, Blattschnitt R-02) innerhalb des Risikogebietes für ein extremes Hochwasser.

### **3. Vernässungsgefährdetes Gebiet**

Das Plangebiet liegt in einem vernässungsgefährdeten Gebiet. Es ist mit hohen Grundwasserständen zu rechnen.

## D Hinweise und Empfehlungen

### 1. Altlasten und Bodenschutz

Bei allen Baumaßnahmen, die einen Eingriff in den Boden erfordern, ist auf organoleptische Auffälligkeiten zu achten. Ergeben sich bei den Erdarbeiten Kenntnisse, die den Verdacht einer schädlichen Bodenverunreinigung begründen, sind diese umgehend der zuständigen Behörde, dem Regierungspräsidium Darmstadt, Abt. Umwelt Darmstadt, Dez. IV/Da 41.5, Bodenschutz, mitzuteilen. Darüber hinaus ist ein Fachgutachter in Altlastenfragen hinzuzuziehen.

Schädliche Bodenveränderungen i. S. d. § 2 Abs. 3 Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) sind Beeinträchtigungen der Bodenfunktion, die geeignet sind Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belastungen für den Einzelnen oder die Allgemeinheit herbeizuführen.

### 2. Baustelleneinrichtung

Die Flächen des Baufeldes (Baugrundstücksfläche) sind durch geeignete Einzäunungen abzugrenzen. Baustelleneinrichtungen das Abstellen von Baumaschinen sowie Materiallagerflächen auf unversiegelten Flächen außerhalb des Baufeldes sind zu vermeiden.

### 3. Anzupflanzende Einzelbäume zur Stellplatzbegrünung

Zur Begrünung der Stellplätze gemäß Stellplatzsatzung sollten folgende Arten verwendet werden:

*Qualität: Hochstämme, 3 x v., mit Ballen, StU 16-18*

*Acer campestre* i. S. (Feld-Ahorn)

*Quercus robur* „Fastigiata“ (Säulen- / Pyramiden-Eiche)

*Ginkgo biloba* (männlich)

*Liquidambar styraciflua* (Amberbaum, American Sweetgum)

*Ostrya carpinifolia* (Hopfenbuche)

*Crataegus crus-galli* (Hahnensporn-Weißdorn)

*Gleditsia triacanthos* „Inermis“ (Dornenloser Lederhülsenbaum)

(i.S. = in Sorten)

**4. Standortgerechte, einheimische Laubbäume (Vorschlagsliste 1):**

*Qualität: Hochstämme, 3 x v., mit Ballen, StU 16-18*

Acer campestre (Feld-Ahorn)

Quercus petraea (Trauben-Eiche)

Quercus robur (Stiel-Eiche)

Tilia cordata (Winter-Linde)

Tilia tomentosa (Silber-Lind)

Tilia x intermedia 'Pallida' (kaiser-Linde)

Malus sylvestris (Holzapfel, Wildapfel)

Juglans regia (Echte Walnuss)

**5. Kletterpflanzen (Vorschlagsliste 2):**

(Kletterhilfe erforderlich)

Clematis vitalba i.S. (Gemeine Waldrebe)

Aristolochia macrophylla (Pfeifenwinde)

Celastrus orbiculatus (Baumwürger)

Polygonum aubertii (Knöterich)

Lonicera caprifolium i.S. (Geißblatt)

Rosa ‚Pink Robin‘ (Strauchrose ‚Pink Robin‘)

Rosa ‚Rush‘ (Strauchrose ‚Rush‘)

Wisteria i.S. (Blauregen)

(Selbstklimmer)

Hedera helix (Efeu)

Hydrangea petiolaris (Kletter-Hortensie)

Parthenocissus quinquefolia i.S. (Wilder Wein)

(i.S. = in Sorten)

## 6. Baumschutz

Bauliche Maßnahmen im Kontaktbereich der zur Erhaltung festgesetzten Bäume sowie im festgesetzten Baumschutzbereich sollten mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt und durch eine ökologische Baubegleitung beaufsichtigt werden.

Empfohlen wird insbesondere bei der Errichtung von TG die Einhaltung eines entsprechenden Abstandes zu Bestandsbäumen (z.B. 4x den Umfang eines Baumes, wie in der Din 18920 empfohlen), damit keine Wurzeln von Bäumen abgegraben werden können.

## 7. Behandlung und Versickerung von Niederschlagswasser / Zisterne

Gem. § 37 Abs. 4 HWG soll, soweit wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen, Niederschlagswasser von demjenigen verwertet werden, bei dem es anfällt. Gem. § 55 Abs. 2 WHG soll Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit dem Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.

Eine gezielte Versickerung von nichtschädlich verunreinigtem Niederschlagswasser z.B. mittels Rigolen oder Schacht ist nur in Bereichen zulässig, wo nachweislich keine Bodenbelastungen vorliegen (LAGA Z0).

Grundsätzlich ist eine wasserrechtliche Erlaubnis nach §§ 8ff Wasserhaushaltsgesetz erforderlich; zuständig ist die Abteilung Wasser- und Bodenschutz beim Kreisausschuss des Main-Kinzig-Kreises.

Empfohlen wird die Errichtung einer Zisterne zum Zwecke der Gartenbewässerung bzw. einer Brauchwassernutzung.

## 8. Bodendenkmäler / Kulturdenkmäler

Es wird darauf hingewiesen, dass bei Erdarbeiten jederzeit Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände, z.B. Scherben, Steingeräte und Skelettreste, entdeckt werden können. Diese sind nach § 21 Hessischem Denkmalschutzgesetz (HDSchG) unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Abt. Archäologie und Paläontologie, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde – Bodendenkmalpflege der Stadt Hanau zu melden. Funde und Fundstelle sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu

schützen. In diesen Fällen kann für eine weitere Fortführung des Verfahrens eine denkmalschutzrechtliche Genehmigung nach § 18 HDSchHG erforderlich werden. Die mit den Erdarbeiten Betrauten sind entsprechend zu belehren.

## **9. Grundwasser**

Werden bei Baumaßnahmen Grundwasseraufschlüsse vorgefunden, sind diese gegen Beschädigungen und Verunreinigungen zu sichern oder nach Absprache mit den Behörden gemäß den einschlägigen technischen Richtlinien rückzubauen.

Grundwasseraufschlüsse sind der Unteren Wasserbehörde anzuzeigen.

Sofern im Rahmen eines Bauvorhabens eine Grundwasserhaltung erforderlich wird, ist diese analytisch und gutachterlich zu überwachen.

## **10. Hochwasserangepasste Bauweise**

Das Plangebiet liegt im nachrichtlich übernommenen Risikogebiet außerhalb von Überschwemmungsgebieten i.S.v. § 78b WHG. Bauliche Anlagen sollen nur in einer dem jeweiligen Hochwasserrisiko angepassten Bauweise nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik errichtet oder wesentlich erweitert werden, soweit eine solche Bauweise nach Art und Funktion der Anlage technisch möglich ist.

## **11. Kampfmittel**

Das Plangebiet liegt in einem Bombenabwurfgebiet. Daher ist grundsätzlich mit dem Vorhandensein von Kampfmitteln zu rechnen. Sofern nicht bereits in der Vergangenheit eine Kampfmittelfreiheit bescheinigt wurde, muss vor bodeneingreifenden Maßnahmen eine systematische Überprüfung (Sondierung auf Kampfmittel) der Grundstücksflächen durchgeführt werden.

Sollten kampfmittelverdächtige Gegenstände gefunden werden, so ist unverzüglich der Kampfmittelräumdienst des Regierungspräsidiums Darmstadt zu verständigen.

## **12. Löschwasserversorgung / Brandschutz**

Die erforderliche Löschwasserversorgung ist jeweils bezogen auf die geplanten Bauvorhaben auf Ebene des Bauantragsverfahrens nachzuweisen.

### 13. Ver- und Entsorgungsleitungen

Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen der vorhandenen Ver- und Entsorgungsleitungen insb. den Telekommunikationslinien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z. B. im Falle von Störungen) der ungehinderte Zugang zu diesen jederzeit möglich ist. Es ist deshalb erforderlich, dass sich die Bauausführenden vor Beginn der Arbeiten über die Lage, der zum Zeitpunkt der Bauausführung vorhandenen Ver- und Entsorgungsleitungen sowie den Telekommunikationslinien der Telekom informieren. Die Kabelschutzanweisung der jeweiligen Ver- und Entsorgungsträger ist zu beachten.

Versorgungsleitungen und -anlagen dürfen nicht überbaut oder mit Bäumen und Großsträuchern überpflanzt werden. Um die Betriebssicherheit und freie Zugänglichkeit nicht zu beeinträchtigen sind daher bei geplanter Neuanpflanzung von Wegebegleitgrün (Bäume und tiefwurzelnde Sträucher) bzw. bei der Errichtung von Bauwerken die Sicherheitsabstände zu den Versorgungsleitungen und -anlagen gemäß, der einschlägigen Regelwerke und Vorschriften einzuhalten.

Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das "Merkblatt Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013 zu beachten.

Zur Vermeidung von Konflikten ist daher die Positionierung von geplanten Baumanpflanzungen und Wegebegleitgrün mit der Lage der geplanten bzw. bestehenden Trassen für die Strom-, Gas- und Wasserversorgungsleitungen frühzeitig abzustimmen.

Während der Bauzeit dürfen Versorgungsleitungen und -anlagen nach Absprache mit den Versorgungsträgern mit festen Baukörpern wie z. B. Containern, Kränen oder Schüttgütern überbaut bzw. überstellt werden.

Versorgungsleitungen und -anlagen der Stadtwerke Hanau bzw. der Hanau Energiedienstleistungen und -managementgesellschaft mbH die der öffentlichen Versorgung dienen, sind, wenn sie sich auf privaten Grundstücken oder auf nicht durch den Konzessionsvertrag abgedeckten öffentlichen Grundstücken befinden oder errichtet werden müssen, grundbuchlich zu Gunsten der Stadtwerke bzw. der Hanau Energiedienstleistungen und -managementgesellschaft mbH Hanau zu sichern. Vom Grundstückseigentümer ist zu gewährleisten, dass die Versorgungsleitungen und -anlagen jederzeit zu Wartungs- und Instandhaltungsarbeiten für das Personal der Stadtwerke Hanau GmbH, der Hanau Netz GmbH und der Hanau Energiedienstleistungen und -managementgesellschaft mbH bzw. deren Beauftragte frei zugänglich sind.



#### **14. Herstellung von Fledermausquartieren**

Es wird der Einbau von fassadenintegrierten Fledermauskästen empfohlen.

#### **15. Starkregen-Ereignisse**

Gemäß der Starkregen-Hinweiskarte Hessen liegt das Plangebiet in einem Bereich mit dem Starkregenhinweis-Index „hoch“.

Es wird vor dem Hintergrund künftig heftigerer Starkregenereignisse empfohlen Türen, Fenster und sonstige Öffnungen bei Berücksichtigung der Barrierefreiheit möglichst 20 cm über dem Straßenniveau anzubringen oder vor Überflutung entsprechend zu schützen.

#### **16. Entwässerung**

Zur Berücksichtigung der wassergesetzlichen Vorgaben (WHG, HWG) ist die von der städtischen Kanalisation aufzunehmende Niederschlagsmenge auf 10 l/(s x ha), bezogen auf die Grundstücksfläche, begrenzt. Bei höheren Niederschlagsabflussmengen sind entsprechende Maßnahmen (Verwertung oder Versickerung, getrennte Ableitung in ein Oberflächengewässer oder Rückhaltung mit Abflussmengenbegrenzung) vorzusehen. Der Nachweis über die über die Drosselung der Einleitung ist im Rahmen der Bauantragstellung zu führen.

#### **17. Information von Nutzerinnen und Nutzern der Gebäude bei Chemieunfällen**

Die Nutzerinnen und Nutzer des Gebäudes sind durch geeignete Maßnahmen über Verhaltensregeln bei Gefährdungen durch Chemieunfälle hinzuweisen