

Bebauungsplan Nr. 101 "Knotenpunkt Rathenaustraße"



Planzeichenerklärung und textliche Festsetzungen

Teil A: Planungsrechtliche Festsetzungen

Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

— Straßenverkehrsflächen

Innerhalb der Straßenverkehrsfläche der Frankfurter Straße und der Rathenaustraße sind 17 % der Fläche als Verkehrsgrünflächen herzustellen. Es sind mindestens 25 Laubbäume zu pflanzen. Vorhandene und nach Realisierung der Maßnahme erhaltene Bäume werden auf die Anzahl der zu pflanzenden Bäume angerechnet. Die Pflanzungen sind zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang sind gleichwertige Nachpflanzungen vorzusehen.

--- Bereich ohne Ein- und Ausfahrten

Hauptversorgungsleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

— G — unterirdische Gashauptleitung (G)

Von der unterirdischen Gashauptleitung ist ein beidseitiger Schutzabstand von mindestens 3 m gemessen ab der Leitungssache einzuhalten. In diesem Schutzstreifen dürfen keine baulichen Anlagen errichtet oder sonstigen Einwirkungen vorgenommen werden, die den Bestand und Betrieb der Gasleitung beeinträchtigen oder gefährden können.

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Öffentliche Grünflächen

— öffentliche Grünflächen GF 1 und GF 2

— Zweckbestimmung: Grünanlage

In der öffentlichen Grünfläche GF 1 sind Wege in einer Breite von max. 3,5 m und notwendige Zufahrten zulässig. Die vorhandenen Laubbäume sind zu erhalten und bei Abgang durch Nachpflanzungen zu ersetzen. In der öffentlichen Grünfläche GF 2 ist ein Geh- und Radweg von max. 2,5 m Breite zulässig. Ergänzende Festsetzungen für die öffentliche Grünfläche GF 2 sind durch die Maßnahmenfläche M 2 geregelt.

Flächen für Wald (§ 9 Abs. 1 Nr. 18b BauGB)

— Wald

Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB)

— Waldrand (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 18b BauGB)

Die Fläche M 1 ist in einer Tiefe von mindestens 20 m als Waldrand zu entwickeln. Auf der Fläche erfolgt eine punktuelle Entnahme von maximal 20 % der Bäume. Im Bereich ohne ausreichende Naturverjüngung des Waldbestandes sind ergänzende Anpflanzungen vorzunehmen. Die Gehölzpflanzung erfolgt in Trupps von 3-6 Exemplaren mit einem Pflanzabstand von mindestens 1,5 m.

— Anpflanzung auf der öffentlichen Grünfläche GF 2 (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB)

In der Fläche M 2 sind die unbefestigten Flächen zu mindestens 70 % als Landschaftsrasen zu entwickeln. Auf maximal 30 % der Fläche sind Sträucher in Gruppen zu pflanzen. Es sind mindestens 10 Laubbäume zu pflanzen.

Sonstige Planzeichen

Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

— Leitungsrecht zugunsten der Ver- und Entsorgung

Die Zugänglichkeit für die Ver- und Entsorgungsträger ist jederzeit zu gewährleisten. Bei Bepflanzung der Fläche sind Wurzelschutzvorkehrungen zu treffen.

Bauliche und technische Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

— Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes sowie zu treffende bauliche und technische Vorkehrungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Innerhalb der zeichnerisch festgesetzten Fläche ist zum Schutz vor Umwelteinwirkungen auf einer Länge von 70 m eine mindestens 3 m oder maximal 4 m hohe **Lärmschutzanlage** zu errichten. Das Schalldämmmaß der Lärmschutzanlage muss mindestens 25 dB betragen. Die Lärmschutzanlage ist, soweit technisch möglich, im Westen zu errichten.

Begrünung Lärmschutzanlage

Die Lärmschutzanlage ist intensiv zu begrünen. Lärmschutzwände sind mit Kletterpflanzen zu begrünen und dauerhaft zu erhalten.

Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Mindestqualität der anzupflanzenden Bäume und Sträucher in den Straßen-, Verkehrs- und Maßnahmenflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
Für Begrünungsmaßnahmen im Geltungsbereich sind einheimische und standortgerechte Gehölze zu verwenden. Die Beachtung der Pflanzlisten wird empfohlen.

Im Einzelnen werden folgende Mindestqualitäten festgesetzt:

Gebiet / Nutzung	Art	Mindeststammumfang
Straßenverkehrsfläche	Kleinkronige Bäume Hochstamm, 3 x verpflanzt mit Ballen	16/18 cm
Öffentliche Grünfläche und Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	Mittelkronige Bäume Hochstamm, 3 x verpflanzt mit Ballen	16/18 cm
Waldrand	Heister Stammhöhe 150-200 cm verpflanzt mit Ballen	
Alle Flächen	Sträucher Höhe 60-100 cm min. 2 x verpflanzt mit Ballen	

— 2,5 m — Vermaßung in Metern (z.B. 2,5 m)

— Grenze des räumlichen Geltungsbereichs (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Teil B: Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 Abs. 6 BauGB)

— Umgrenzung von Schutzgebieten im Sinne des Naturschutzrechtes

— Landschaftsschutzgebiet "Landkreis Offenbach"

— Umgrenzung der Flächen mit wasserrechtlichen Festsetzungen

— Trinkwasserschutzgebiet Zone III A des Wasserschutzgebietes der Trinkwassergewinnungsanlagen der Stadtwerke Neu-Isenburg

— Trinkwasserschutzgebiet Zone III B des Wasserschutzgebietes der Trinkwassergewinnungsanlagen der Stadt Frankfurt am Main

Die Richtlinien zum Schutz der genannten Wasserschutzzonen sind einzuhalten.

Schutzwald

Der Waldbereich südlich des geplanten Knotenpunktes ist Schutzwald. (Schutzwaldklärung vom 19.10.1999)

Teil C: Hinweise

Beleuchtung

Zur Beleuchtung der öffentlichen Straßenverkehrsflächen und im Bereich der öffentlichen Grünflächen werden Natrium-Dampf Lampen empfohlen.

Leitungsstrassen/Versorgungsleitungen

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich Leitungstrassen wie:

- Telekommunikationsanlagen und Lichtwellenleiter
- 20-kV-Kabelstrecken
- Gasleitungen
- Wasserversorgungsleitungen
- Abwasserleitungen

Teil D: Pflanzlisten

Pflanzliste 1 - mittelkronige Einzelbäume

Acer campestre 'Elsrijk' (Feldahorn)
Tilia cordata 'Greenspire' (Stadt-Linde)
Corylus colurna (Baum-Häsel)
Carpinus betulus 'Fastigiata' (Hainbuche)
Sorbus aucuparia (Eberesche)
Prunus avium (Vogelkirsche)

Pflanzliste 2 - kleinkronige Bäume

Sorbus aria (Mehlbeere)
Sorbus torminalis (Elsbeere)
Cornus mas (Kornelkirsche)

Pflanzliste 3 - Heister

Carpinus betulus (Hainbuche)
Quercus petraea (Traubeneiche)
Sorbus aucuparia (Eberesche)
Prunus avium (Vogelkirsche)
Sorbus torminalis (Elsbeere)

Pflanzliste 4 - Sträucher

Amelanchier ovalis (Echte Felsenbirne)
Corylus avellana (Haselnuss)
Ligustrum vulgare (Liguster)
Lonicera xylosteum (Heckenkirsche)
Prunus spinosa (Schlehe)
Viburnum lantana (Wolligler Schneeball)
Rosa canina (Hundsrose)
Cornus sanguinea (Hartriegel)
Crataegus monogyna (Weißdorn)

Pflanzliste 5 - Kletterpflanzen

Parthenocissus-Arten (Wilder Wein)
Hedera helix (Efeu)
Hydrangea petiolaris (Kletter-Hortensie)

Teil E: Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I, S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 21.12.2006 (BGBl. I, S. 3316).

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I, S. 132), zuletzt geändert durch Art. 3 Investitions erleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I, S. 466).

Planzeichenverordnung (PlanZV) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58).

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) in der Fassung vom 25. 03. 2002 (BGBl. I S. 1193), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 8. 04. 2008 (BGBl. I S. 686).

Hessisches Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (HeNatG) in der Fassung vom 04.12.2006 (GVBl. I, S. 619).

Verfahrensvermerke

Es wird bescheinigt, dass die Grenzen und Bezeichnungen der Flurstücke sowie die Gebäude mit dem Nachweis des Liegenschaftskatasters übereinstimmen.

Amt für Bodenmanagement Heppenheim, Offenbach, Februar 2008

Die Aufstellung des Bebauungsplans wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB durch Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 12.03.2008 eingeleitet. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 27.03.2008 ortsüblich bekannt gemacht.

Aufgrund einer Änderung des Geltungsbereichs ist eine Modifizierung des Aufstellungsbeschlusses erforderlich geworden. Die Aufstellung dieses Bebauungsplans wurde am 20.08.2008 durch Beschluss der Stadtverordnetenversammlung eingeleitet. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 28.08.2008 ortsüblich bekannt gemacht.

Neu-Isenburg, den 26.02.2009

Bürgermeister Quilling

Nach der Abstimmung der Bauleitpläne mit den Nachbargemeinden, der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 BauGB und der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 BauGB an der Bauleitplanung hat die Stadtverordnetenversammlung am 20.08.2008 dem Entwurf des Bebauungsplans zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 28.08.2008 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplans hat mit der Begründung und den wesentlichen bereits vorgelegenen umweltbezogenen Stellungnahmen in der Zeit vom 05.09. 2008 bis 06.10.2008 einschließlich öffentlich ausgelegt. Im gleichen Zeitraum wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange beteiligt.

Neu-Isenburg, den 26.02.2009

Bürgermeister Quilling

Mit der Bekanntmachung vom 18.12.2008 tritt der Bebauungsplan mit der Begründung und der zusammenfassenden Erklärung gemäß § 10 Abs. 4 BauGB in Kraft. Der Bebauungsplan kann gemäß § 10 BauGB und § 5 Abs. 4 HGO in Verbindung mit § 7 der Hauptsatzung der Stadt Neu-Isenburg ständig ab 18.12.2008 eingesehen werden.

Ort und Zeit, wo der Bebauungsplan eingesehen werden kann, wurden am 18.12.2008 ortsüblich bekannt gemacht.

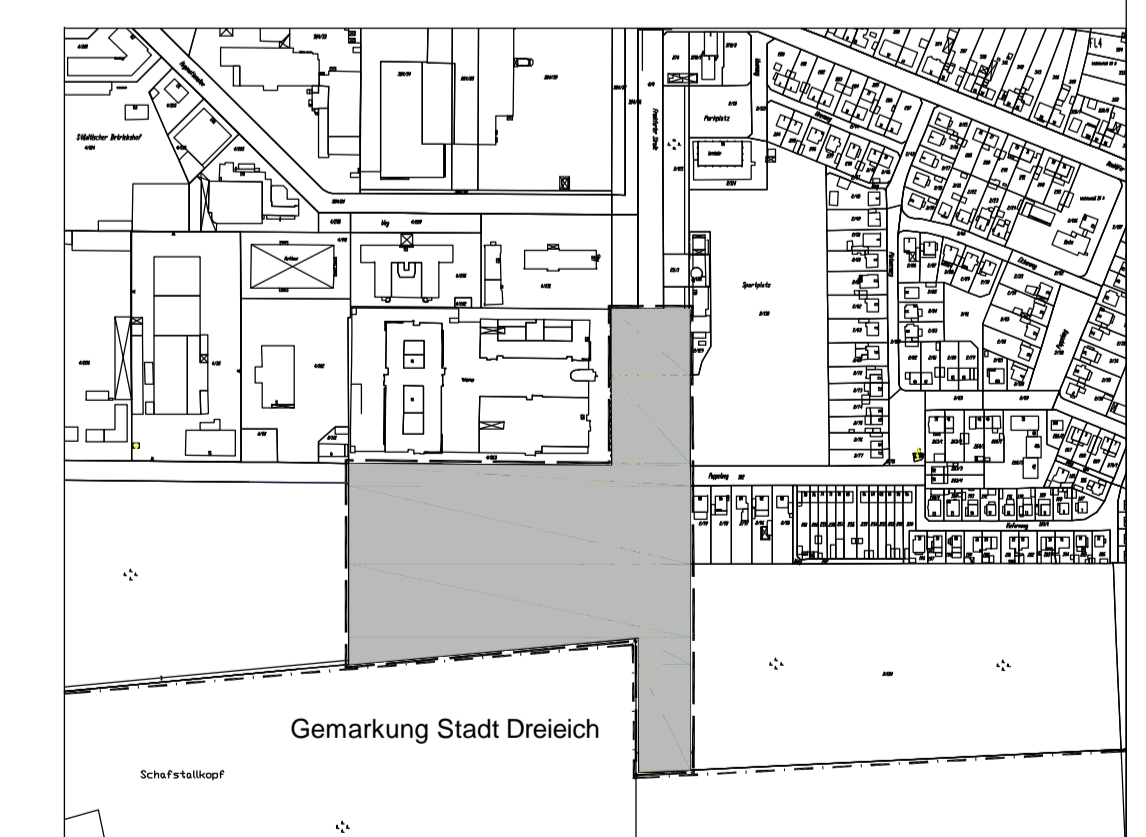
Der Bebauungsplan ist somit rechtsverbindlich.



Stadt Neu-Isenburg

Bebauungsplan Nr. 101
"Knotenpunkt Rathenaustraße"

Übersichtsplan



Fassung	Datum
Entwurf	15.07.2008
Satzungsexemplar	05.11.2008

Verfasser:

Stadt Neu-Isenburg
Fachbereich Stadtplanung



Albert Speer & Partner GmbH
Architekten und Planer
Hedderichstraße 108 - 110
60596 Frankfurt am Main