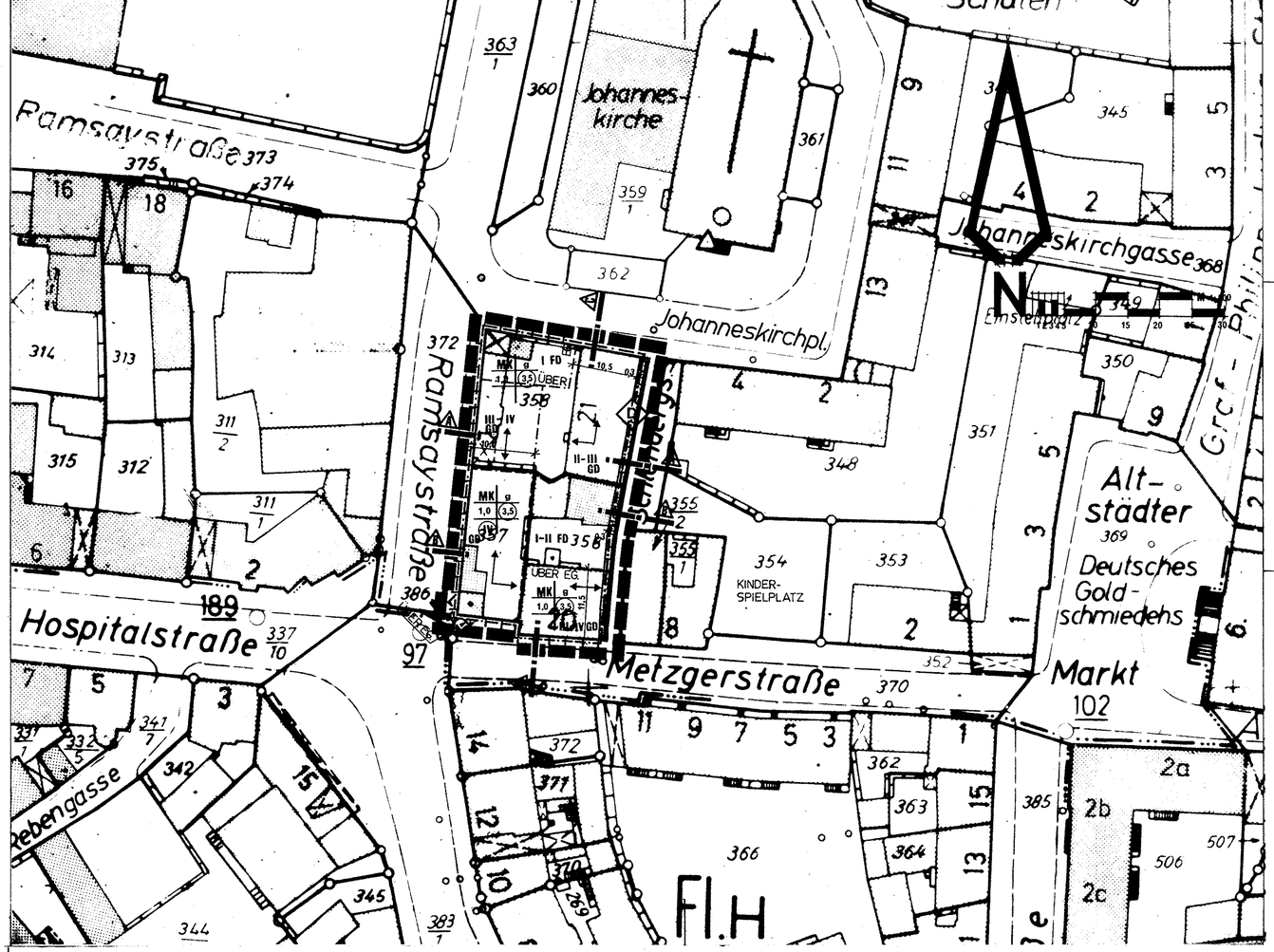

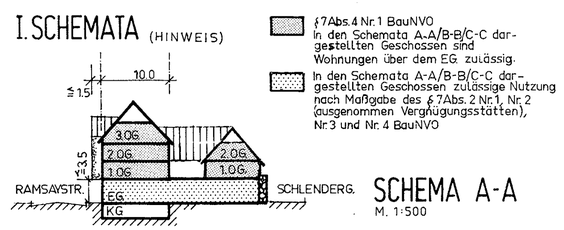

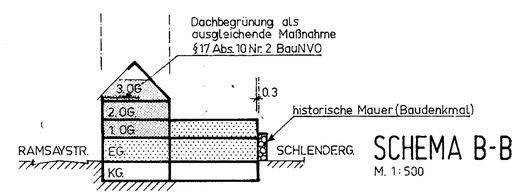

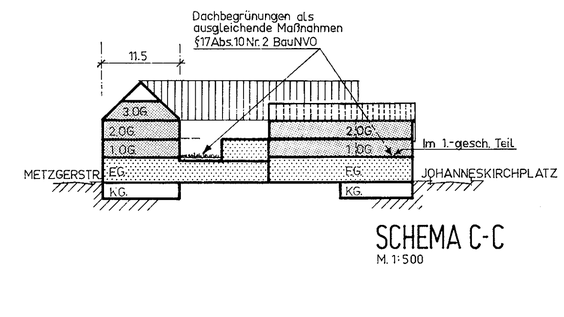

II. ZEICHENERKLÄRUNG

gemäß Planzeichenverordnung und Ergänzung der Planzeichen

MK | g / 1,0 | (3,5) — NUTZUNGSSCHABLONE (Beispiel)

1.0 ART DER BAULICHEN NUTZUNG

MK — Kerngebiet (§ 7 BauNVO) mit Begrenzung der überbaubaren Flächen

2.0 MASZ DER BAULICHEN NUTZUNG

röm. Ziffern	zB. III - IV	III = Zahl der Vollgeschosse als Mindestgrenze IV = Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
röm. Ziffer im Kreis	z.B. (IV)	Zahl der Vollgeschosse zwingend
Dezimalzahl	z.B. 1,0	Grundflächenzahl
Dezimalzahl im Kreis	z.B. (3,5)	Geschoßflächenzahl

3.0 BAUWEISE, BAUGRENZEN

g — geschlossene Bauweise
Baugrenze
Baugrenze mit Strassenbegrenzungslinie identisch

4.0 VERKEHRSFLÄCHEN

Strassenbegrenzungslinie
Strassenbegrenzungslinie mit Baugrenze identisch

5.0 SONSTIGE DARSTELLUNGEN UND FESTSETZUNGEN

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 65

GD — Dachform: geneigte Dachfläche
FD — Dachform: Flachdach
D — Baudenkmal (Denkmalschutz)
Hauptfirstrichtung
Schnitte durch das Baugebiet (Schema)
Zu- und Ausfahrverbot
vorhandene Grundstücksgrenzen
bestehende bauliche Anlagen
11,5 — Maßzahl

III. TEXTFESTSETZUNGEN

Der Anwendungsbereich dieser textlichen Festsetzungen ist durch den zeichnerisch dargestellten Geltungsbereich des Bebauungsplanes und durch die Schemataschnitte festgelegt.

IIIa. FESTSETZUNGEN NACH BUNDESRECHT

1.0 Überbaubare Grundstücksfläche, Grund- und Geschoßflächenzahlen

Die überbaubare Grundstücksfläche ist sowohl durch Baugrenzen gekennzeichnet als auch durch Grund- und Geschoßflächenzahlen als Höchstmaße festgelegt. Für das Maß der baulichen Nutzung ist jeweils die niedrigste Festsetzung maßgebend. (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BBauG)

2.0 Nutzung in den Geschossen

In den in den Schemata A-A/B-B/C-C dargestellten und markierten Geschossen über dem Erdgeschoß sind Wohnungen zulässig. (§ 9 Abs. 3 BBauG in Verbindung mit § 7 Abs. 4 Nr. 1 BauNVO)

3.0 Ausschluß von Nutzungen im EG

Im Kerngebiet werden die nach § 7 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO mit Ausnahme von Einzelhandelsbetrieben, Schank- und Speisewirtschaften und Betriebe des Beherbergungsgewerbes sowie Nr. 6 beschränkt auf den Bereich der Erdgeschosse genannten Regelnutzungen ausgeschlossen. (§ 9 Abs. 3 BBauG in Verbindung mit § 1 Nr. 5 BauNVO)

4.0 Ausgleichende Maßnahmen

4.1 Als ausgleichende Maßnahme für die aus städtebaulichen Gründen notwendige Festsetzung erhöhter Geschoßflächenzahlen sind Dachbegrünungen oder begrünte Dachterrassen mit einer Größe von mind. 20% der jeweiligen Grundstücksfläche anzulegen und dauernd zu unterhalten. Die Begrünung ist durch die Anlage von Rasenflächen oder das Anpflanzen von geeigneten Gehölzen, Stauden, Bodendeckern o.ä. herzustellen. (§ 17 Abs. 10 Nr. 2 BauNVO)

4.2 Die Bestimmung in Abs. 4.1 entfällt, wenn die nach § 17 Abs. 1 BauNVO in der jeweils gültigen Fassung höchstzulässige Geschoßflächenzahl nicht überschritten wird.

IIIb. FESTSETZUNG NACH LANDESRECHT

1.0 Dachgeschoß, Trauf- und Firsthöhen

Das vierte Geschoß (3. OG) ist, falls es zur Ausführung kommt oder zwingend festgelegt ist, als ausgebautes Dachgeschoß herzustellen (siehe Hinweis Schemaschnitt). Die Firsthöhen der Gebäude mit 3 Vollgeschossen werden auf 14,90 m, die Traufhöhen auf 9,20 m über Oberkante Bürgersteig festgelegt. Die Dachneigungen der baulichen Anlagen sind aufeinander abzustimmen bzw. einander anzugleichen.
Der Neigungswinkel der Dachfläche für ein Gebäude mit 2 oder 3 Vollgeschossen ergibt sich aus der festgelegten Trauf- und Firsthöhe.
Ausnahmen von den Festlegungen für die First- und Traufhöhe sind zulässig.

2.0 Gaupen

Gaupen sind zulässig. Sie dürfen insgesamt nicht mehr als 3/4 der Dachlänge überschreiten.

3.0 Dacheindeckung

Die Dacheindeckung bei geneigten Dächern ist in kleinteiligem Material herzustellen. Farbe: rot
Innerhalb der Dachflächen sind Sonnenkollektoren zulässig.

4.0 Gliederung der Fassade

Zur Gliederung der Fassaden ist ein Vortreten von Gebäudeteilen über dem EG vor die Baugrenze möglich. Die Auskragung darf eine Tiefe im Straßenraum von 1,50 m nicht überschreiten. Eine Lichtraumhöhe von 3,50 m, gemessen von OK-Bürgersteig bis UK-Kragplatte, darf nicht unterschritten werden.

5.0 Werbeanlagen, Warenautomaten

5.1 An den Gebäudeseiten oder Grundstücksgrenzen nach der Schlendergasse sind Werbeanlagen und Warenautomaten aller Art unzulässig.

5.2 An den Gebäudeseiten oder Grundstücksgrenzen nach dem Johanneskirchplatz sind Warenautomaten nicht zulässig. Werbeanlagen sind nur ausnahmsweise in unbedingt erforderlichem Umfang zulässig, wenn sie sich in die städtebauliche Platzgestalt einfügen und die vorhandenen Baudenkmäler in ihrer baugeschichtlichen und städtebaulichen Bedeutung nicht beeinträchtigen.

5.3 Sonstige Anlagen der Außenwerbung sind nur bis zur Höhe des 1. Obergeschosses (einschließlich) zulässig.

IV. HINWEISE

1.0 Für das Plangebiet werden alle früheren planungsrechtlichen Festsetzungen, die diesem Bebauungsplan widersprechen, aufgehoben.

2.0 Nach § 20 DSchG sind Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und andere Funde wie z.B. Scherben, Steingeräte und Skelettreste, die bei Erdarbeiten entdeckt werden, unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege, Abtl. für Vor- und Frühgeschichte, Schloß Biebrich/Westflügel, 6200 Wiesbaden, zu melden.
Funde und Fundstellen sind im unveränderten Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen (§ 20, 3 DSchG).

3.0 Den Baueingabeplänen ist ein Grüngestaltungsplan beizufügen, der gem. IIIa Punkt 4.1 die ausgleichende Maßnahme darstellt.

4.0 Die Rundfunkversorgung soll durch kabelgebundene Maßnahmen sichergestellt werden.

STADT HANAU

BEBAUUNGSPLAN Nr. 65 zwischen Ramsaystraße-Metzgerstraße-Johanneskirchplatz und Schlendergasse

Zu dieser Planzeichnung gehören textliche Festsetzungen und Hinweise.
Gesetzliche Grundlage für den Bebauungsplan sind das Bundesbaugesetz (BBauG) in der Fassung vom 18.08.76, geändert durch Art. 9 Nr. 1 Vereinfachungsnovelle vom 03.12.76 und durch Art. 1 G zur Beschleunigung von Verfahren und zur Erleichterung von Investitionsvorhaben im Städtebaurecht vom 06.07.79, sowie die Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 15.09.77.

Das Vermessungs- u. Liegenschaftsamt der Stadt Hanau (Vermessungsdienststelle nach § 8 (1) Nr. 3 Hess. Katastergesetz) stellte die Planunterlage auf der Grundlage der Flurkarte her.	Hanau, 29.1.1982 gez. Feltes Vermessungsdirektor
Die Stadtverordnetenversammlung beschloß die Bebauungsplanaufstellung nach § 2 (1) BBauG	am 20. 10. 1980
Der Aufstellungsbeschluß wurde nach § 2 (1) BBauG bekanntgemacht	am 15. 11. 1980
Die Stadtverordnetenversammlung beschlöß den Bebauungsplanentwurf und seine öffentliche Auslegung nach § 2a (6) BBauG	am 31. 08. 1981
Die öffentliche Auslegung wurde nach § 2a (6) BBauG bekanntgemacht	am 23. 09. 1981
Der Bebauungsplanentwurf wurde nach § 2a (6) BBauG öffentlich ausgelegt	vom 12. 10. 1981 bis 13. 11. 1981
Die Stadtverordnetenversammlung beschloß den Bebauungsplan nach § 10 BBauG als Satzung	am 25.01.1982
(Siegel)	Hanau, 2.2.1982 gez. Niedenthal Vermessungsoberrat
Genehmigungsvermerk nach § 11 BBauG	Genehmigt mit Vfg. vom 4. März 1982 Az. V/3-61 d 04/01 Darmstadt, den 4. März 1982 Der Regierungspräsident Im Auftrag gez. Hensel
(Siegel)	
Die Genehmigung des Bebauungsplanes wurde nach § 12 BBauG bekanntgemacht	am 23.03.1982
Der Bebauungsplan wurde damit rechtsverbindlich	am 23.03.1982
(Siegel)	Hanau, 23.03.1982 gez. Niedenthal Vermessungsoberrat

Entwurf: 61 – Stadtplanungsamt Hanau
Datum: im Dez. '80
Sachbearbeiter: Zimmer — gezeichnet: KZi / Ge — geprüft: KZi
Änderungen: entrozith in 'rot'