

I. ZEICHENERKLÄRUNG gemäß Planzeichenverordnung und Ergänzung der Planzeichen

- WA II** Nutzungsschablone (Beispiel)
04 02
SD A
- 1.0 Art der baulichen Nutzung**
 ■ Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO) mit Begrenzung der überbaubaren Fläche
- 2.0 Maß der baulichen Nutzung**
 röm. Ziffer, z.B. II Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
 Dezimalzahl, z.B. 0.4 Grundflächenzahl
 Ⓞ Dezimalzahl im Kreis, z.B. Ⓞ8 Geschosflächenzahl
- 3.0 Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**
 ○ offene Bauweise
 ▲ nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
 --- Baulinien
 - - - Baugrenzen
- 4.0 Bauliche Anlagen und Einrichtungen für den Gemeinbedarf**
 □ Baugrundstücke für den Gemeinbedarf mit Begrenzung der überbaubaren Fläche
 □ Kindertagesstätte
 □ ev. Kirche
- 5.0 Flächen für örtliche Hauptverkehrswege**
 = örtliche Hauptverkehrsstraßen
- 6.0 Verkehrsflächen**
 □ Straßenverkehrsflächen
 = Straßenbegrenzungslinie, Begrenzung sonstiger Verkehrsflächen
- 7.0 Flächen für Versorgungsanlagen**
 □ Flächen für Versorgungsanlagen
 □ Trafostation
- 8.0 Grünflächen**
 □ Parkanlage
 □ Spielplatz
- 9.0 Sanitäre Darstellungen und Festsetzungen**
 → verbindliche Garagenzufahrten
 □ Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der baulichen Nutzung innerhalb eines Baugebietes.
 □ Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 721 o.
 bef. Wohnweg
 FD Dachform: Flachdach
 SD Dachform: Satteldach, Sheddach oder Walmdach
 --- vorhandene Flurstücksgrenzen
 - - - geplante Flurstücksgrenzen (nicht rechtsverbindlich)
 --- Flurgrenzen
 □ bestehende bauliche Anlagen
 ○ Bindungen für die Erhaltung von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BBauG)
 ⊙ Anpflanzung von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BBauG)
 ||||| Zu- und Ausfahrtsverbot
 z.B. 17 Maßzahl

II. TEXTFESTSETZUNGEN

10. Der Anwendungsbereich dieser textlichen Festsetzungen ist durch den zeichnerisch dargestellten Geltungsbereich des Bebauungsplanes festgelegt.
- Die überbaubare Grundstücksfläche ist sowohl durch Baulinien und Baugrenzen gekennzeichnet als auch durch Grund- und Geschosflächenzahlen festgesetzt. Für das Maß der baulichen Nutzung ist die kleinste der beiden Festsetzungen maßgebend.
 (§ 9 Abs. 1 Ziffer a und b BBauG)
 - Die Höhenlage der Gebäude richtet sich sowohl nach der Höhenlage der Straße als auch nach der Kanaltiefe des Straßengrabenkanals.
 Läßt die Kanaltiefe des Straßengrabenkanals diese festgesetzte Höhenlage der Gebäude zu, so darf sie bei I- und II-geschossigen Gebäuden eine Höhe, gemessen ab OK-Fertigdecke-Bürgersteig oder Erschließungsweg bis OK-Decke über KG von 0,75 m nicht überschreiten.
 Kann infolge starken Geländegefälles diese Festsetzung der Höhenlage nicht eingehalten werden, so beträgt die Höhe der Außenwände gemessen ab OK angelegtes Terrain bei I-geschossigen Gebäuden = bergseitig max. 4,25 m, talseitig max. 6,25 m, bei II-geschossigen Gebäuden = bergseitig max. 6,25 m, talseitig max. 6,25 m.
 Ausnahmen sind im Einvernehmen mit der Stadt Hanau zulässig.
 (§ 9 Abs. 1 Ziffer 1 d BBauG)
 - Die Stellflächen für die Stellplätze sind im Bebauungsplan verbindlich festgesetzt. Werden gemäß Tabelle 1 weitere Stellplätze auf dem Grundstück benötigt, so sind diese zur Festlegung anzulegen.
 Zufahrten zu den Garagen sind im Bebauungsplan durch Pfeil gekennzeichnet verbindlich festgelegt. Ausnahmen sind nur im Einvernehmen mit der Stadt Hanau zulässig. Garagen sollen an der seitlichen Grundstücksgrenze angeordnet und müssen mindestens 5,00 m (Stauraum) hinter der Straßenbegrenzungslinie errichtet werden.
 (§ 9 Abs. 1 Ziffer 1 e BBauG)
- Tabelle 1
 Für Kfz.-Abstellplätze oder Garagen sind auszuweisen:
- | bauliche Anlage | je 1 Stellplatz für |
|--|--|
| Wohngebäude | 1 Wohnung |
| Büro- und Praxisräume | 3 Beschäftigte f. Eigenbedarf u. 60 qm Nutzfläche für Besucherbedarf |
| Gaststätte ohne Übernachtungsmöglichkeit Ladengeschäft | 10 Sitzplätze
50 qm Ladenfläche, jedoch mind. 1 Stellplatz je Laden |
| Kirche | 20 Sitzplätze |
- Im WA-Gebiet sind mind. 7/10 der nicht überbauten Grundstücksfläche gärtnerisch anzulegen und zu erhalten. Zur gärtnerischen Gestaltung gehört die Bepflanzung mit Bäumen und Sträuchern. Vorhandene gesunde Bäume sind zu erhalten, sofern nicht unzumutbare Nachteile oder Belästigungen für die Benutzer der baulichen Anlagen oder für die Nachbarschaft bewirken. Im Sinne der Plänezeichnung sind die Freiflächen im Vorgartenbereich und die Grünflächen durch Einzelbäume oder Baumgruppen zu gliedern. Hochwachsende einheimische Laubbäume sind zu bevorzugen. Im Vorgartenbereich sind Nutzgärten unzulässig. Ebenerdige nicht überdachte Einstellplätze mit mehr als 4 Stellplätzen sind ausreichend mit Bäumen und Sträuchern zu umpflanzen. Die Pflanzfläche ist durch Rasenkantensteine o.ä. zu sichern.
 (§ 9 Abs. 1 Ziffer 15 und 16 BBauG)
 - Nebenanlagen im Sinne des § 14, Abs. 1, BauNVO, wie freistehende Gartenhütten und Geräteräume, überdachte Schwimmbecken sind nicht zulässig.

III. TEXTFESTSETZUNGEN über die äußere Gestaltung nach § 29 Abs. 4 HBO vom 6.7.1957

- Zusammenhängende Garagen sind in einer Bauflucht zu bauen und einheitlich zu gestalten. Garagendächer sind entweder als Flachdächer auszubilden oder in das Wohnhaus zu integrieren oder müssen die gleiche Dachneigung erhalten wie das Hauptgebäude.
- Im Bebauungsplan sind die Dachformen verbindlich durch SD oder FD festgelegt:
 - I-geschossiges Gebäude (SD)
 Die Dachneigung bei I- und II-geschossigen Gebäuden (versetzte Geschosse) wird von 10° bis 40° (alte Teilung) festgelegt (Toleranz ± 10°). Kniestocke sind zulässig, jedoch darf die bergseitige, traufseitige Außenwand eine Höhe von max. 4,25 m (incl. Kniestock und Sockel) und die talseitige, traufseitige Außenwand eine Höhe von max. 6,25 m (incl. Kniestock und Sockel) bei hügeligem Gelände nicht überschreiten. Im ebenen Gelände wird die talseitige, traufseitige Außenwand mit max. 4,25 m (incl. Kniestock und Sockel) festgelegt. Dachaufbauten dürfen höchstens 1/3 der Dachlänge betragen.
 - II-geschossige Gebäude (SD)
 Die Dachneigung ab II-geschossigen Gebäuden wird von 10° bis 30° (alte Teilung) festgesetzt (Toleranz ± 10°). Die Höhe der berg- und talseitigen, traufseitigen Außenwand darf eine max. Höhe von 6,25 m (incl. Sockel) nicht überschreiten.
 Dachendeckung bei geeigneten Dächern in kleinteiligem Material.
 Farbe: anthrazit und engobiert.
- Die Höhenlage der Grundstücke darf nur unwesentlich verändert werden. Evtl. erforderliche Anschüttungen oder Abgrabungen sind flach an das vorhandene Gelände anzuleichen.
- Einfriedigungen werden wie folgt festgesetzt:

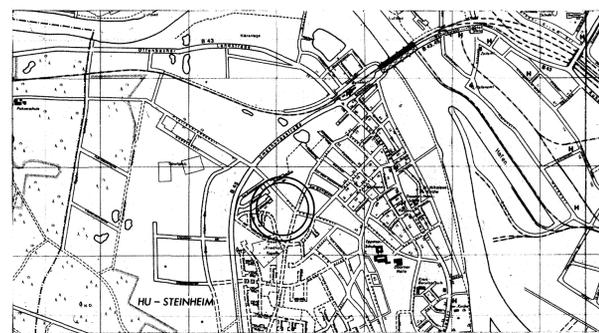
bei I- bis II-geschossigen Gebäuden an Straßen und Wegen:	massive Ausführung auf dem Grundstück in einheitlicher Form max. 1,25 m hoch oder als Hecke max. 1,50 m hoch.
an Grundstücksgrenzen:	Maschendrahtzaun max. 1,25 m hoch oder als Hecke max. 1,50 m hoch.
- Mülltonnen sind auf dem Grundstück so anzuordnen, daß sie von der Straße aus nicht sichtbar sind.

IV. H I N W E I S E

In allen Straßen und Wegen sind geeignete und ausreichende Trassen für die Unterbringung der Fernmeldeanlagen vorzusehen.
 Das Fernmeldewerk 4 in Frankfurt ist mindestens 6 Monate vor Beginn der Baumaßnahmen zu verständigen, damit die erforderlichen Arbeiten für den Schutz und Erweiterung der Fernmeldeanlage rechtzeitig vorbereitet und durchgeführt werden können.

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 Hessen, Abtl. für Vor- und Frühgeschichte Schloß Bieberich/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)

Wasserversorgungs- und Abwasseranlagen sind gem. § 44 HWG genehmigungspflichtig. Die Anträge sind vor Erschließung des Baugrabens bei der zuständigen Wasserbehörde einzureichen.
 Der Einbau von Lagertanks bzw. die Lagerung wasserführender Flüssigkeiten ist gem. § 26 HWG rechtzeitig vor Baubeginn bei der Unteren Wasserbehörde anzuzeigen.



DER MAGISTRAT DER STADT HANAU STADTPLANUNGSAMT
BEBAUUNGSPLAN DER STADT HANAU
721c
 ZWISCHEN PFAFFENBRUNNENSTR. UND RÖDERSTRASSE

DIE BEARBEITUNG DES BEBAUUNGSPLANES ERFOLGTE AUF GRUND DES BUNDEBAUGESETZES VOM 23. JUNI 1960 §§ 2 UND 8 - 10 (BBauG) SOWIE DER BAUNUTZUNGSVERORDNUNG VOM 26. NOVEMBER 1968 (BauNVO 1968)

PLANNUTZUNGSBEREICH HERGESTELLT NACH DEM UTMERZUNGSPLAN DER FLURKARTE ENTSTANDENEN STÄDTISCHEN KARTENMERK DURCH DAS STADTVERMESSUNGS- UND LIEGEGENSCHAFTSAMT HANAU (VERMESSUNGS-DIENSTSTELLE NACH § 81 Nrn. 3 HESS. KATASTERGEGESZ) HANAU, DEN 15.3.1977
 DER LEITER DES STADTVERMESSUNGS- UND LIEGEGENSCHAFTSAMTES HANAU

ALS ENTWURF VON DER STADTVERMESSUNGS- UND LIEGEGENSCHAFTSAMT HANAU BESCHLOSSEN AM 13.09.1976 HANAU, DEN 15.3.1977

DER BEBAUUNGSPLAN MIT BEGRÜNDUNG WURDE IM RATHAUS DER STADT HANAU ZIMMER NR. 323 IN DER ZEIT VOM 18.10.1976 BIS 18.11.1976 GEM. § 2 (6) BBauG ÖFFENTLICH AUSGELEGT. DIE BEKÄNDTUNG ERFOLGTE AM 11.10.1976 IN HANAUER ANZEIGER.
 DER MAGISTRAT DER STADT HANAU HANAU, DEN 14.3.77

ALS SATZUNG GEM. § 10 BBauG AM 28.02.1977 VON DER STADTVERMESSUNGS- UND LIEGEGENSCHAFTSAMT HANAU BESCHLOSSEN. HANAU, DEN 15.3.1977

GEZ. GOSS
 STADTRAT

GEZ. FELTES
 VERMESSUNGSBEREITER

GEZ. NIEDENTHAL
 VERMESSUNGSBEREITER

GEZ. GOSS
 STADTRAT

GEZ. NIEDENTHAL
 VERMESSUNGSBEREITER

GEMEINHIGT
 MIT VFG VOM 31. MÄRZ 1977
 AZ W/3-61/4 04/01
 DARMSTADT, DEN 31. MÄRZ 1977

DER REGIERUNGSPRÄSIDENT
 IM AUFTRAG

SIEGEL GEZ. UNTERSCHRIFT

DIE GENEHMIGUNG DES BEBAUUNGSPLANES WURDE NACH § 12 BBauG IN DER NEUFASSUNG VOM 18.3.1976 BEKÄNDT GEM. § 29.4.1977

DER BEBAUUNGSPLAN WURDE DAMIT RECHTSVERBINDLICH AM 29.4.1977 HANAU, DEN 2.5.1977

SIEGEL GEZ. NIEDENTHAL
 VERMESSUNGSBEREITER

BEBAUUNGSPLAN NR. 721c
 ÄNDERUNGEN: 1. 8.2.1977 KZI
 2.
 3.

BEARBEITET: KZI/Rot
 GEPRÜFT: KZI, 12.3.1976