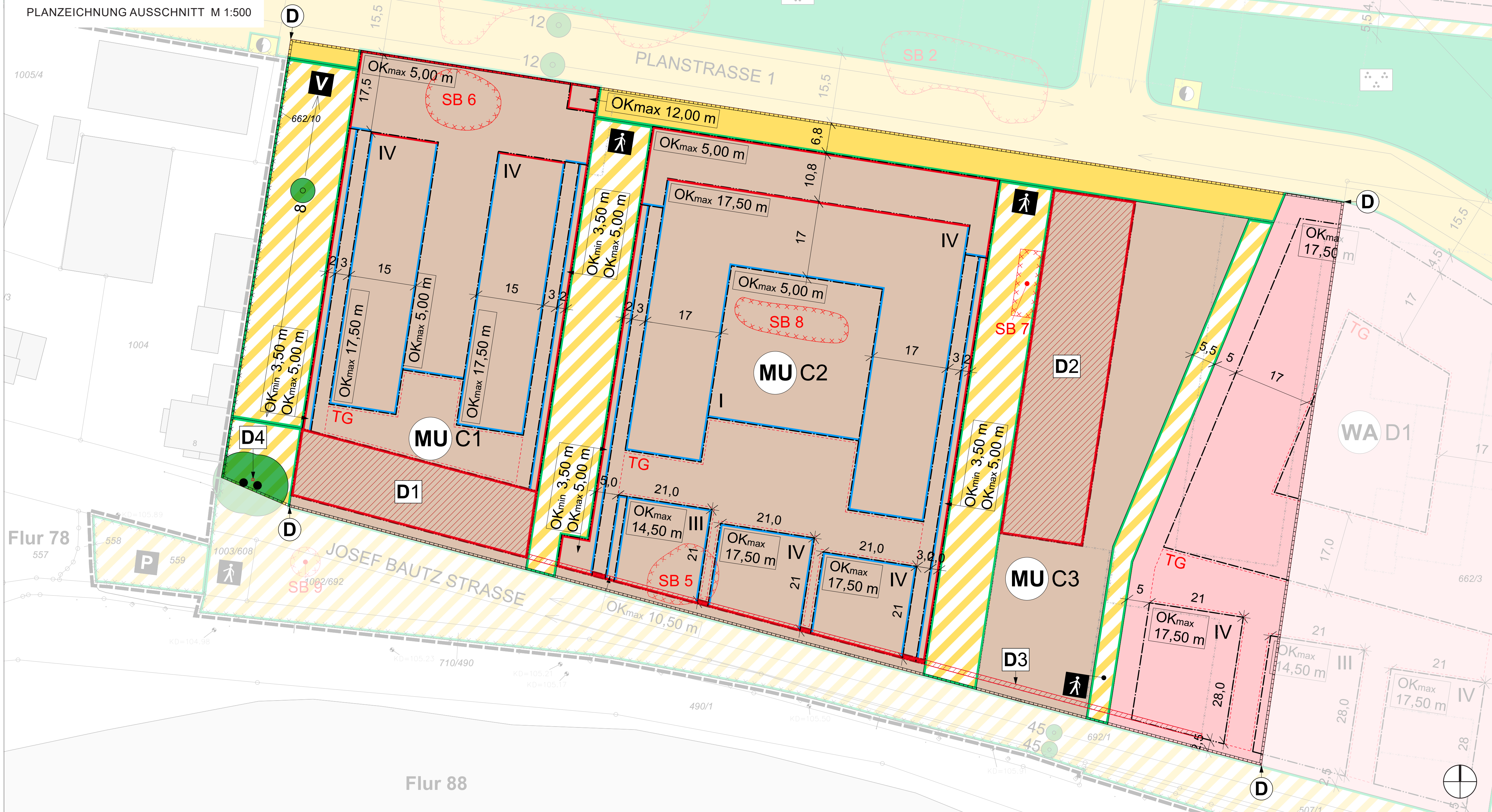
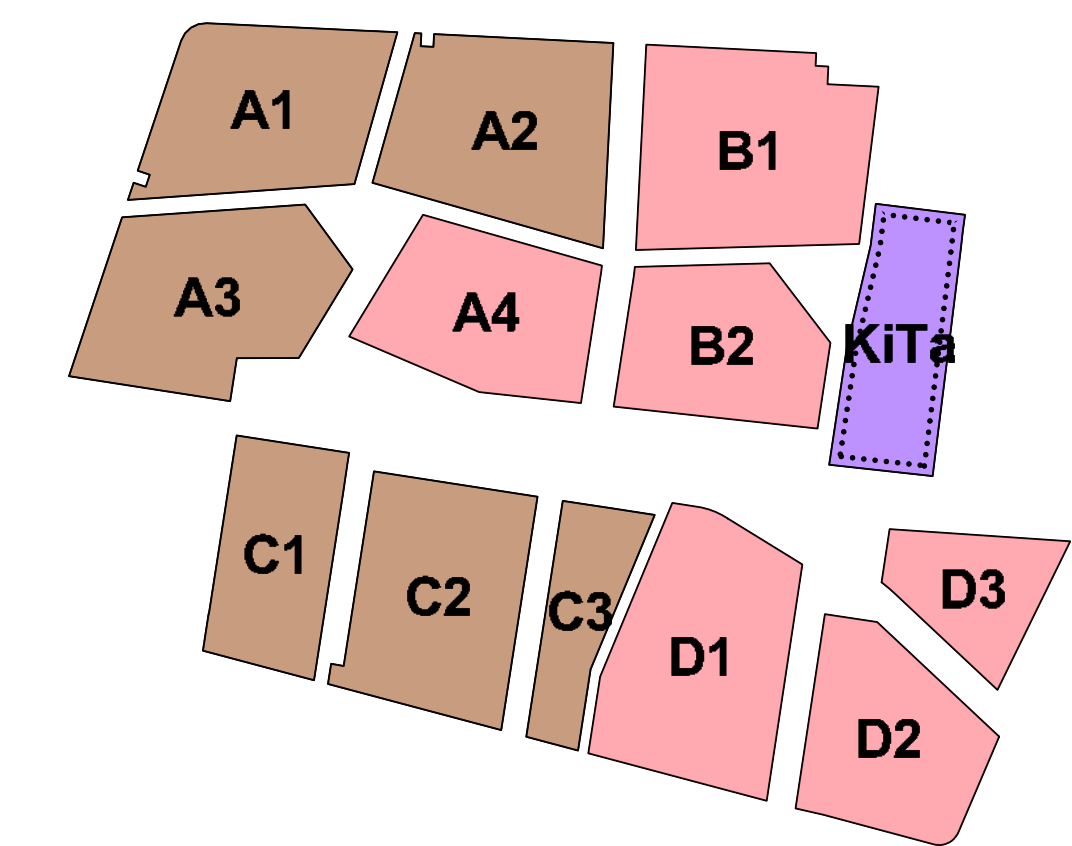




NUTZUNGSSCHABLONE



MU A1 GRZ 0,4 GFZ 1,6	MU A2 GRZ 0,4 GFZ 1,7	WA B1 GRZ 0,4 GFZ 1,6
MU A3 GRZ 0,6 GFZ 1,8	MU A4 GRZ 0,45 GFZ 1,8	WA B2 GRZ 0,45 GFZ 1,8
MU C1 GRZ 0,7 GFZ 1,5	MU C2 GRZ 0,7 GFZ 1,8	WA D1 GRZ 0,45 GFZ 1,7
		WA D2 GRZ 0,45 GFZ 1,7
		WA D3 GRZ 0,45 GFZ 1,7

ZEICHENERKLÄRUNG

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
 - WA Allgemeines Wohngebiet (WA) (§ 4 BauNVO)
 - MU Urbanes Gebiet (MU) (§ 6a BauNVO)

- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
 - GRZ 0,4
 - GRZ 1,5
 - IV
 - OK_{min} +125 m ü NNH
 - OK_{max} +128 m ü NNH
 - OK_{min} 5 m
 - OK_{max} 19,5 m
 - LH 3,5 - 5 m

- Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 22 BauNVO)
 - a Abweichende Bauweise a

- Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 BauNVO)
 - Baulinie
 - Baugrenze

- Flächen für den Gemeinbedarf (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)
 - Flächen für den Gemeinbedarf
 - Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen, KiTa

- Flächen für Stellplätze (St), Garagen (Ga), Tiefgaragen (TG), Mobilitätsstation (Mob) (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. §§ 12 und 14 BauNVO)
 - Umgrenzung von Flächen für Stellplätze (St), Garagen (Ga), Tiefgaragen (TG) und Mobilitätsstationen (Mob), z. B. Stellplätze

- Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
 - Öffentliche Verkehrsfläche
 - Straßenbegrenzungslinie
 - Öffentliche Verkehrsfläche bes. Zweckbestimmung
 - Öffentliches Verkehrsgrün
 - Zweckbestimmung Fußgängerbereich
 - Zweckbestimmung Verkehrsberuhigter Bereich
 - Zweckbestimmung Öffentliche Parkfläche
 - Zweckbestimmung Verkehrsgrün
 - Quartiersplatz

- Flächen für Versorgungsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 Abs. 6 BauGB)
 - Flächen für Versorgungsanlagen
 - Zweckbestimmung Elektrizität

- Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
 - Öffentliche Grünfläche
 - Zweckbestimmung Park

- Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
 - Umgrenzung von Flächen für die Maßnahme M²: Ersatzlebensräume für Zauneidechsen

- Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
 - Flächen mit Gehrechten zugunsten der Allgemeinheit

- Flächen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
 - siehe Inselkarten 1 - 11 auf Teil B Planzeichnung Detail Lärmschutz

- Flächen für Anpflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)
 - Anzupflanzende Bäume
 - Anzupflanzende Baumreihe, Mindestanzahl, z. B. 8 Bäume
 - Erhaltung Bestandsbaum/Einzelbaum

- Kennzeichnung und Nachrichtliche Übernahme (§ 9 Abs. 5 und 6 BauGB)
 - Umgrenzung von Gesamtanlagen, die dem Denkmalschutz unterliegen
 - Ensembleanlagen, die dem Denkmalschutz unterliegen
 - Umgrenzung von Einzelanlagen die dem Denkmalschutz unterliegen
 - Einzelanlage D1, ehem. Kantine (Westbau)
 - Einzelanlage D2, Halle 3 (Ostbau)
 - Einzelanlage D3, Schauwand zum Main
 - Einzelanlage D4, Steinheimer-Kreuz, Bildstock
 - Umgrenzung der Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind - Sanierungsgebiete SB 1 bis 9, z. B. SB 2
 - Umgrenzung der Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind - Bodenaustausch Auffüllungen

- Sonstige Planzeichen
 - Geltungsbereich des Bebauungsplans

- Hinweise
 - 15
 - Bestandsbebauung
 - Flurstücksgrenze, Flurstücksnummer
 - Abriss von Bestandsbebauung
 - Hinweis auf mögliche spätere Nutzung, z. B. Haltepunkt Odenwaldbahn oder Mobilitätsstation, in öffentlichen Flächen

- Hinweise
 - 15
 - Bestandsbebauung
 - Flurstücksgrenze, Flurstücksnummer
 - Abriss von Bestandsbebauung
 - Hinweis auf mögliche spätere Nutzung, z. B. Haltepunkt Odenwaldbahn oder Mobilitätsstation, in öffentlichen Flächen

- Hinweise
 - 15
 - Bestandsbebauung
 - Flurstücksgrenze, Flurstücksnummer
 - Abriss von Bestandsbebauung
 - Hinweis auf mögliche spätere Nutzung, z. B. Haltepunkt Odenwaldbahn oder Mobilitätsstation, in öffentlichen Flächen

- Hinweise
 - 15
 - Bestandsbebauung
 - Flurstücksgrenze, Flurstücksnummer
 - Abriss von Bestandsbebauung
 - Hinweis auf mögliche spätere Nutzung, z. B. Haltepunkt Odenwaldbahn oder Mobilitätsstation, in öffentlichen Flächen

- Hinweise
 - 15
 - Bestandsbebauung
 - Flurstücksgrenze, Flurstücksnummer
 - Abriss von Bestandsbebauung
 - Hinweis auf mögliche spätere Nutzung, z. B. Haltepunkt Odenwaldbahn oder Mobilitätsstation, in öffentlichen Flächen

- Hinweise
 - 15
 - Bestandsbebauung
 - Flurstücksgrenze, Flurstücksnummer
 - Abriss von Bestandsbebauung
 - Hinweis auf mögliche spätere Nutzung, z. B. Haltepunkt Odenwaldbahn oder Mobilitätsstation, in öffentlichen Flächen

- Hinweise
 - 15
 - Bestandsbebauung
 - Flurstücksgrenze, Flurstücksnummer
 - Abriss von Bestandsbebauung
 - Hinweis auf mögliche spätere Nutzung, z. B. Haltepunkt Odenwaldbahn oder Mobilitätsstation, in öffentlichen Flächen

- Hinweise
 - 15
 - Bestandsbebauung
 - Flurstücksgrenze, Flurstücksnummer
 - Abriss von Bestandsbebauung
 - Hinweis auf mögliche spätere Nutzung, z. B. Haltepunkt Odenwaldbahn oder Mobilitätsstation, in öffentlichen Flächen

- Hinweise
 - 15
 - Bestandsbebauung
 - Flurstücksgrenze, Flurstücksnummer
 - Abriss von Bestandsbebauung
 - Hinweis auf mögliche spätere Nutzung, z. B. Haltepunkt Odenwaldbahn oder Mobilitätsstation, in öffentlichen Flächen

- Hinweise
 - 15
 - Bestandsbebauung
 - Flurstücksgrenze, Flurstücksnummer
 - Abriss von Bestandsbebauung
 - Hinweis auf mögliche spätere Nutzung, z. B. Haltepunkt Odenwaldbahn oder Mobilitätsstation, in öffentlichen Flächen

RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147)

Planungszonenverordnung (PlanSOG) i.d.F. vom 20. Mai 2020 (BGBl. I S. 1041), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. März 2021 (BGBl. I S. 353)

Baumutzungsverordnung (BauMVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)

Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)

Hess. Bauordnung (HBO) i.d.F. vom 28. Mai 2018 (GVBl. S. 198), zuletzt geändert durch Gesetz vom 03. Juni 2020 (GVBl. S. 378)

Hess. Gemeindeordnung (HGO) i.d.F. vom 07. März 2005 (GVBl. I S. 142), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 11. Dezember 2020 (GVBl. S. 915)

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) i.d.F. vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. August 2021 (BGBl. I S. 3908)

Hess. Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (HAGBNatSchG) i.d.F. vom 20. Dezember 2010 (GVBl. I S. 629), berichtigt am 14. Februar 2011 (GVBl. I S. 43), zuletzt geändert durch Art. 17 des Gesetzes vom 07. Mai 2020 (GVBl. S. 318)

Hess. Wassergesetz (HWG) i.d.F. vom 14. Dezember 2010 (GVBl. I S. 548), zuletzt geändert durch Art. 4 des Gesetzes vom 30. September 2021 (GVBl. S. 602)

Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) i.d.F. vom 17. März 2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 24. September 2021 (BGBl. I S. 4458)

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) i.d.F. der Bekanntmachung vom 18. März 2021 (BGBl. I S. 540), zuletzt geändert durch Artikel 14 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147)

Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz - WHG) i.d.F. vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 18. August 2021 (BGBl. I S. 3901)

Hessisches Denkmalschutzgesetz (HDSchG) vom 28. November 2016 (GVBl. S. 211)

VERFAHRENSVERMERKE

Kalendervermerk
Die Darstellungen der Grenzen und die Bezeichnungen der Flurstücke stimmen mit dem Nachweis des Liegenschaftskatasters mit Stand vom ____ 202__ überein.

Hanau, den _____
Dauth (Lüftung-Stellstelle)

Aufstellungsbeschluss
Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Hanau hat in der Sitzung am 17.06.2019 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen.
Der Aufstellungsbeschluss wurde am 19.12.2019 ortsüblich bekanntgemacht.

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden
In einer Bürgerinformationsveranstaltung am 14.11.2019 wurde gemäß § 3 Abs. 1 BauGB den Bürger/innen der Vorentwurf vorgestellt und die Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung gegeben.
Der Vorentwurf des Bebauungsplans hat gemäß § 3 Abs. 1 BauGB vom 13.01.2020 bis einschließlich zum 14.02.2020 öffentlich ausliegen.
Die frühzeitige Beteiligung wurde am 19.12.2020 ortsüblich bekanntgemacht.
Die Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 08.01.2020 zur Abgabe einer Stellungnahme bis zum 14.02.2020 aufgefordert.

Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden
Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Hanau hat in der Sitzung am 28.03.2022 die Offenlage des Bebauungsplans beschlossen.
Der Entwurf des Bebauungsplans hat gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 19.04.2022 bis einschließlich zum 27.05.2022 öffentlich ausliegen.
Die Offenlage wurde am 09.04.2022 ortsüblich bekanntgemacht.
Die Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 14.04.2022 zur Abgabe einer Stellungnahme bis zum 27.05.2022 aufgefordert.

Satzungsbeschluss
Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Hanau hat in ihrer Sitzung am 24.02.2025 den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung und die baurechtlichen Festsetzungen gemäß § 91 HBO i. V. m. § 9 Abs. 4 BauGB und gemäß § 5 der Hessischen Gemeindeordnung (HGO) als Satzung beschlossen.
Die ordnungsgemäße Durchführung der oben genannten Verfahrensschritte wird hiermit bestätigt.

Hanau, den _____
Der Magistrat der Stadt Hanau
Kaminsky, Oberbürgermeister

Ausfertigung
Es wird bestätigt, dass der Planhier unter Beachtung der vorstehenden Verfahrensschritte mit den Beschlüssen der Stadtverordnetenversammlung übereinstimmt.

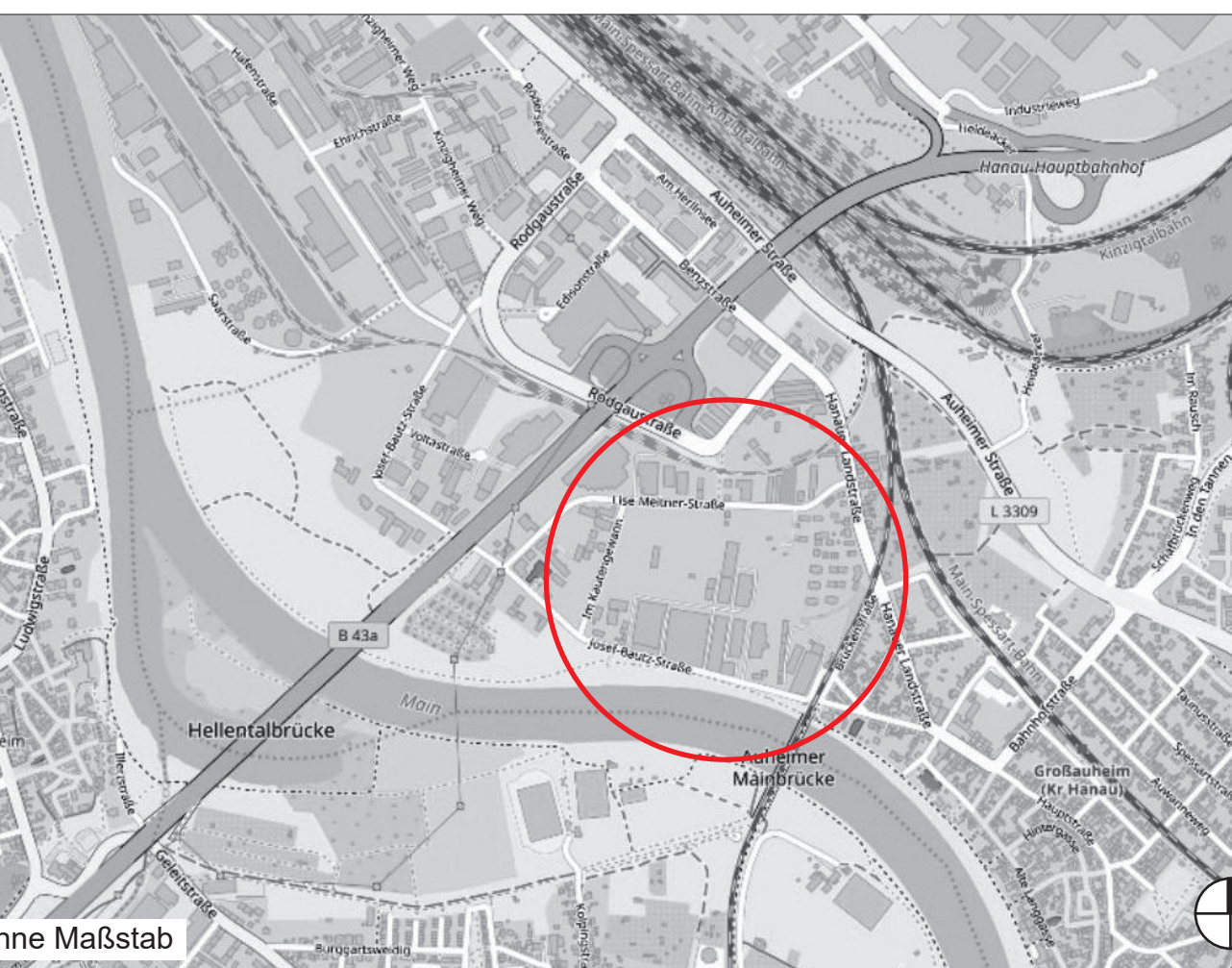
Hanau, den _____
Der Magistrat der Stadt Hanau
Kaminsky, Oberbürgermeister

Bekanntmachung und Inkrafttreten des Bebauungsplans
Der Beschluss des Bebauungsplans nach § 10 Abs. 1 BauGB und der Beschluss der örtlichen Bauvorschriften wurden am ____ 202__ ortsüblich bekanntgemacht.

Hanau, den _____
Der Magistrat der Stadt Hanau
Kaminsky, Oberbürgermeister

Mit der Bekanntmachung sind der Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften in Kraft getreten am: ____ 202__

Hanau, den _____
Der Magistrat der Stadt Hanau
Kaminsky, Oberbürgermeister



Hanau Brüder-Grimm-Stadt
Bebauungsplan Nr. 904.3
„Quartiersentwicklung Bautz“

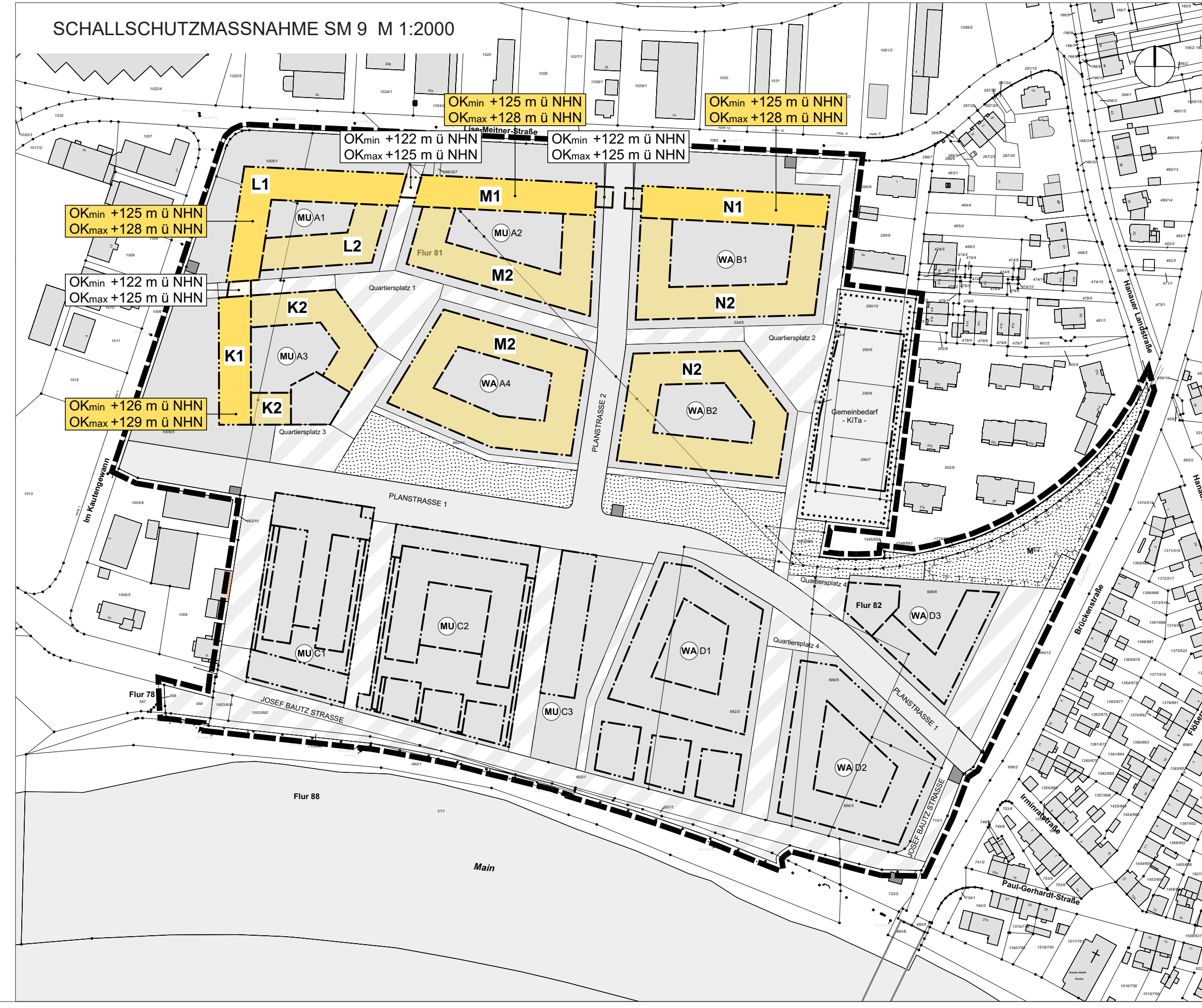
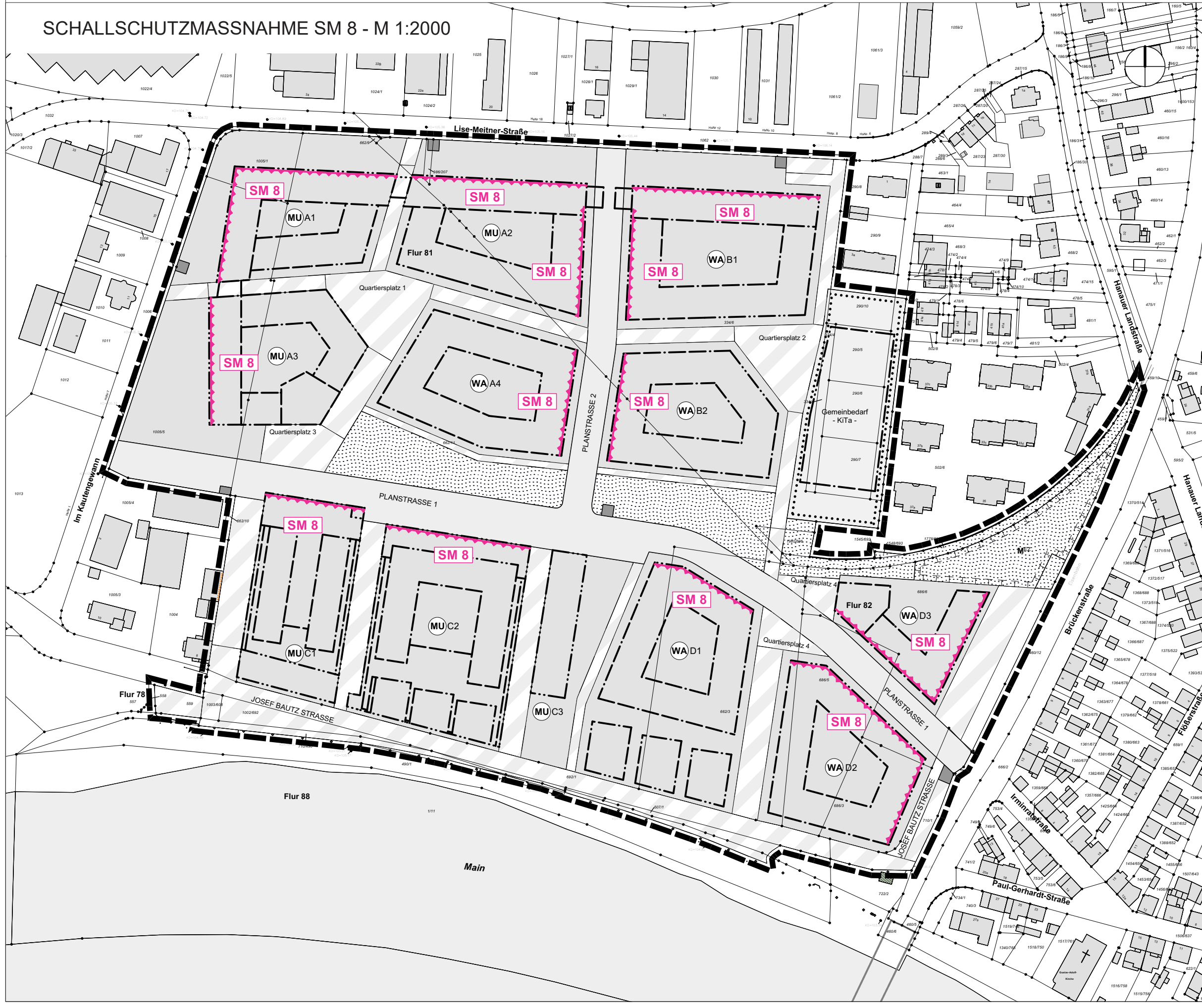
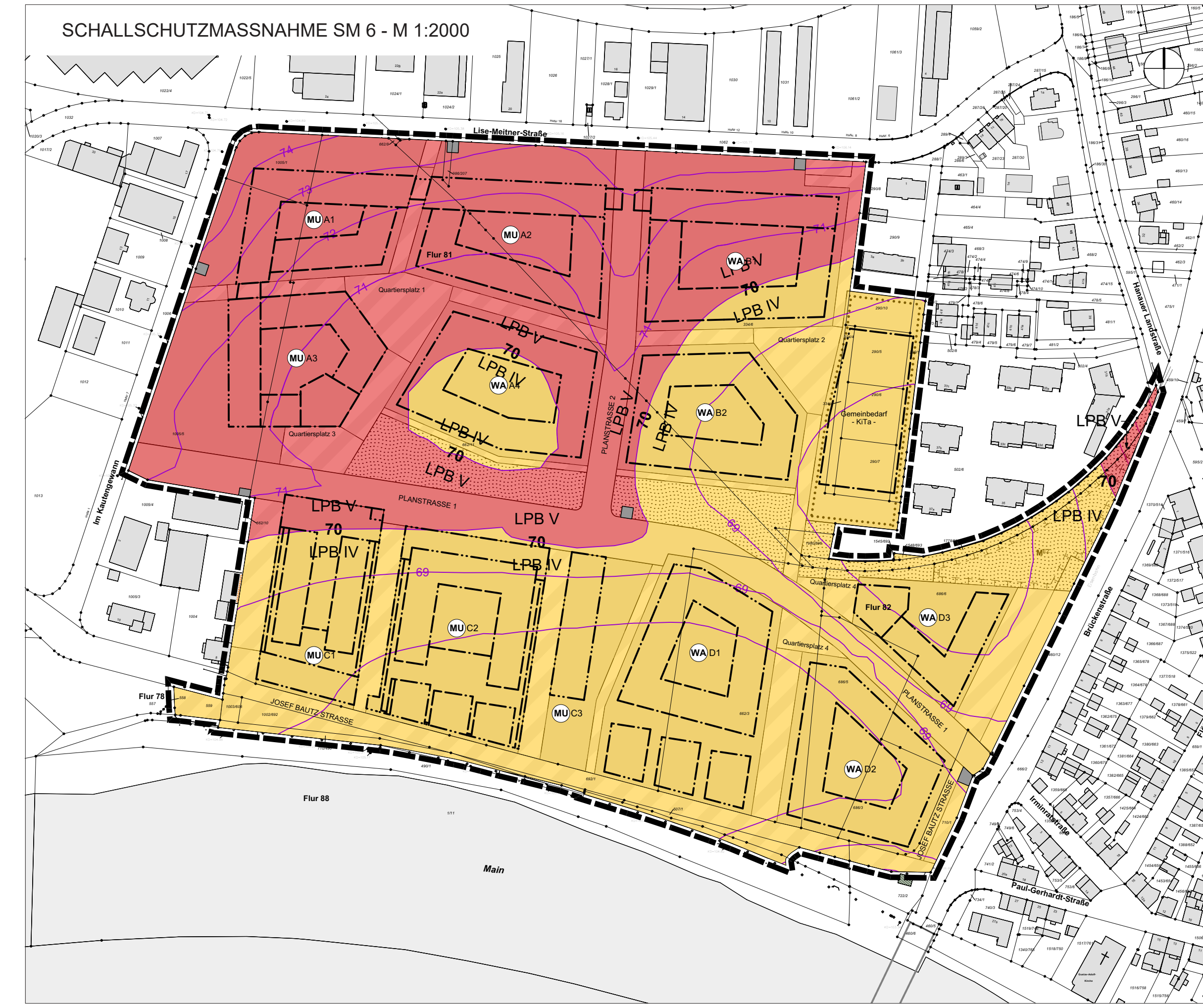
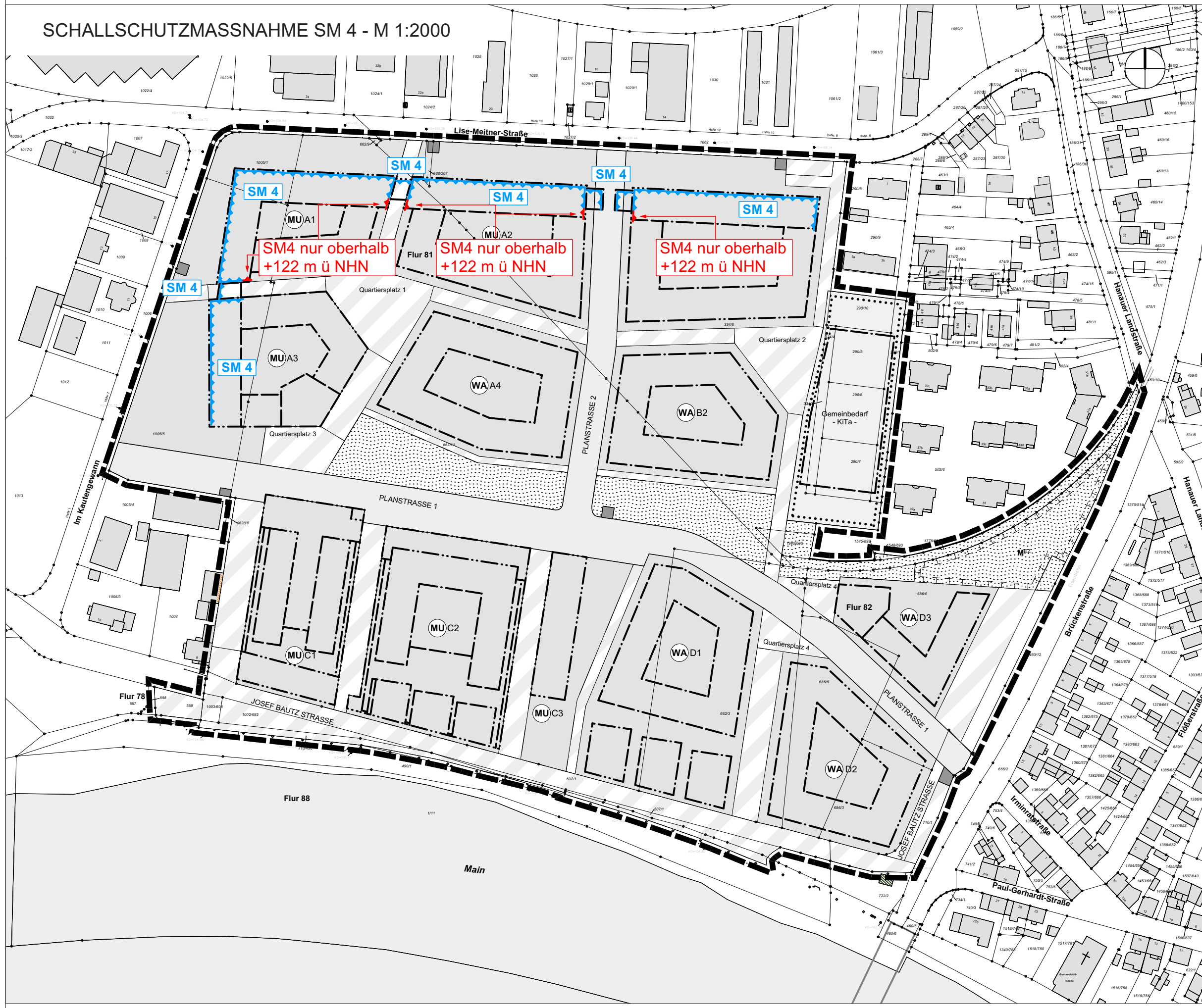
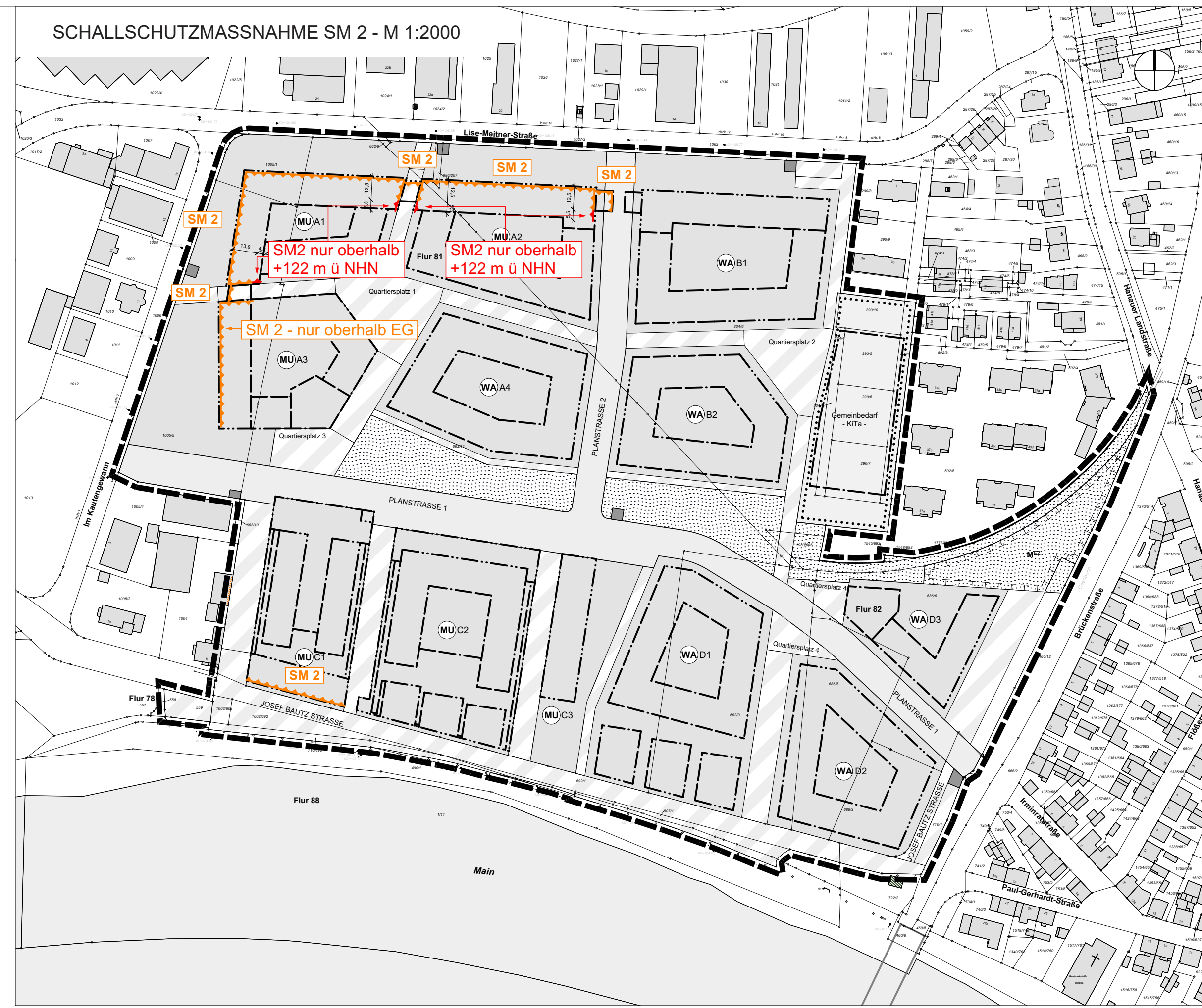
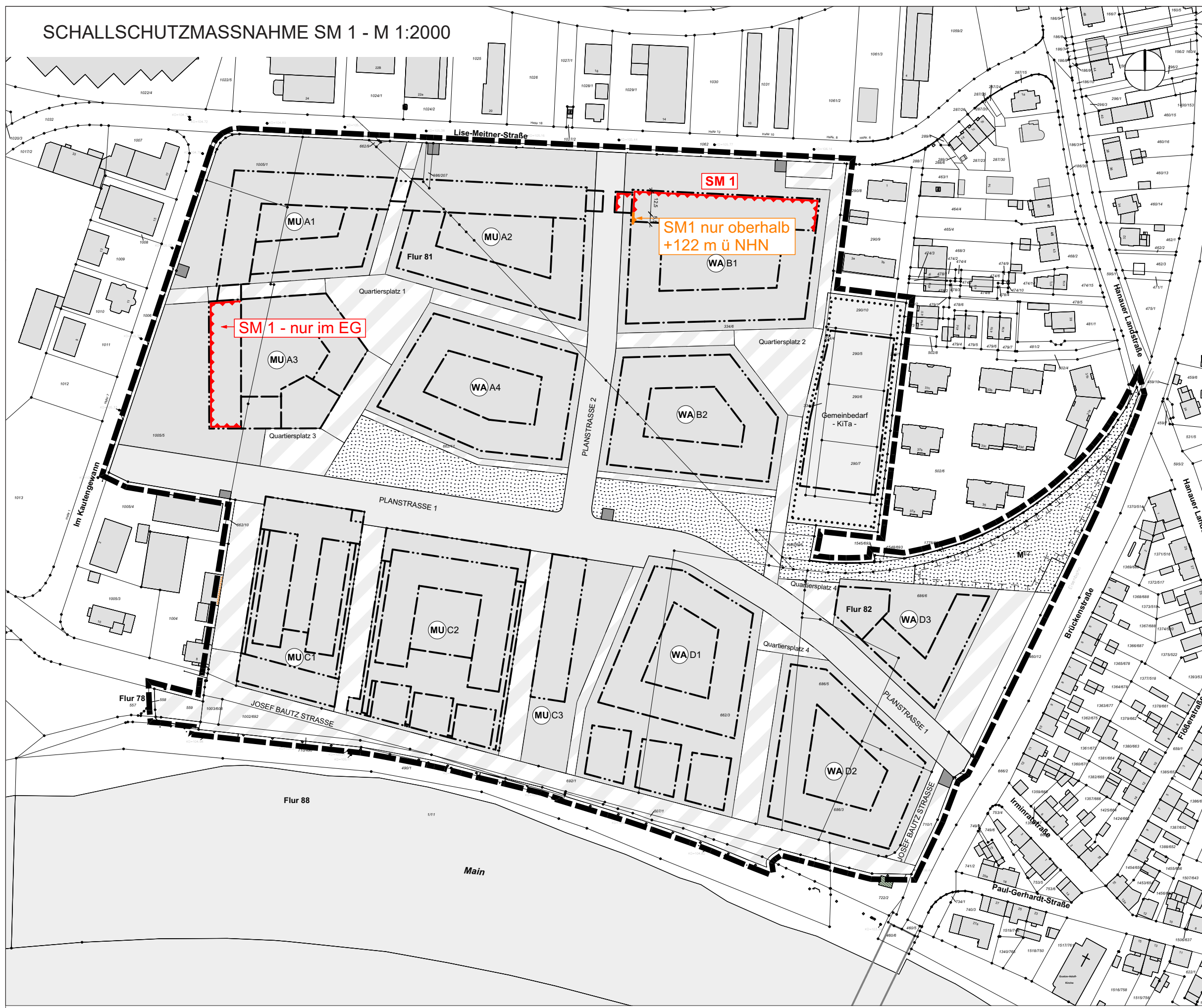
TEIL A PLANZEICHNUNG
Stand 21.05.2024

Der Bebauungsplan Nr. 904.3 „Quartiersentwicklung Bautz“ besteht aus 3 Teilen:
Teil A Planzeichnung - Teil B Planzeichnung Detail Lärmschutz - Teil C Textliche Festsetzungen

Neben dieser Planzeichnung (Teil A) sind die Planzeichnung Detail Lärmschutz (Teil B) und die textlichen Festsetzungen (Teil C), jeweils mit Stand vom 21.05.2024 rechtlich bindend, zwingend der Satzung zugehöriger Teil.

Entwurfsverfasser:
planquadrat - Ellers Geskes Krämer GmbH
Architektur und Stadtplanung
BDA / DASL / dwb
Platz der Deutschen Einheit 21
D-64283 Darmstadt
www.planquadrat.com

planquadrat
ELLERS GESKES KRÄMER



ZEICHENERKLÄRUNG

Flächen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Schallschutzmassnahmen SM 1 bis SM 5 und SM 8

----- Festgesetzte Bereiche, bzw. Außenwände, an denen Schallschutzmassnahmen (SM) erforderlich sind; siehe Textliche Festsetzungen A Nr. 11.1 - 11.5 und Nr. 11.8 (Teil C) (Farbgebung der Linien dient nur der besseren Lesbarkeit)

SM1 Bezeichnung Schallschutzmassnahme, z.B. SM 1

Schallschutzmassnahmen SM 6

----- 70 Maßgebliche Außenlärmpegel nach DIN 4109, z.B. 70 dB; siehe Textliche Festsetzungen A Nr. 11.6 (Teil C)

Schallschutzmassnahmen SM 9

K1 K2 siehe Textliche Festsetzungen A Nr. 11.9 (Teil C)

Schallschutzmassnahmen SM 10-11

X1 X2 siehe Textliche Festsetzungen B Nr. 1 und 2 (Teil C)

Datengrundlage: Amtliches Liegenschaftskatasterinformationssystem (ALKIS) der Hessischen Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation

VERFAHRENSVERMERKE

Katastervermerk
Die Darstellungen der Grenzen und die Bezeichnungen der Flurstücke stimmen mit dem Nachweis des Liegenschaftskatasters mit Stand vom ____ 202__ überein.

Hanau, den _____
Dauth (Leitung Vermessungsstelle)

Aufstellungsbeschluss
Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Hanau hat in der Sitzung am 17.06.2019 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen.
Der Aufstellungsbeschluss wurde am 19.12.2019 ortsüblich bekanntgemacht.

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden
In einer Bürgerinformationsveranstaltung am 14.11.2019 wurde gemäß § 3 Abs. 1 BauGB den Bürger/innen der Vorentscheid vorgestellt und die Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung gegeben.
Der Vorentwurf des Bebauungsplans hat gemäß § 3 Abs. 1 BauGB vom 13.01.2020 bis einschließlich zum 14.02.2020 öffentlich ausliegen.
Die frühzeitige Beteiligung wurde am 19.12.2020 ortsüblich bekanntgemacht.
Die Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 08.01.2020 zur Abgabe einer Stellungnahme bis zum 14.02.2020 aufgefodert.

Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden
Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Hanau hat in der Sitzung am 28.03.2022 die Offenlage des Bebauungsplans beschlossen.
Der Entwurf des Bebauungsplans hat gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 19.04.2022 bis einschließlich zum 27.05.2022 öffentlich ausliegen.
Die Offenlage wurde am 06.04.2022 ortsüblich bekanntgemacht.
Die Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 14.04.2022 zur Abgabe einer Stellungnahme bis zum 27.05.2022 aufgefodert.

Satzungsbeschluss
Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Hanau hat in ihrer Sitzung am 24.02.2025 den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung und die bauordnungsgemäßen Festsetzungen gemäß § 91 HGO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB und gemäß § 5 der Hessischen Gemeindeordnung (HGO) als Satzung beschlossen.
Die ordnungsgemäße Durchführung der oben genannten Verfahrensschritte wird hiermit bestätigt.

Hanau, den _____
Der Magistrat der Stadt Hanau
Kaminsky, Oberbürgermeister

Ausfertigung
Es wird bestätigt, dass der Planinhalt unter Beachtung der vorstehenden Verfahrensschritte mit den Beschlüssen der Stadtverordnetenversammlung übereinstimmt.

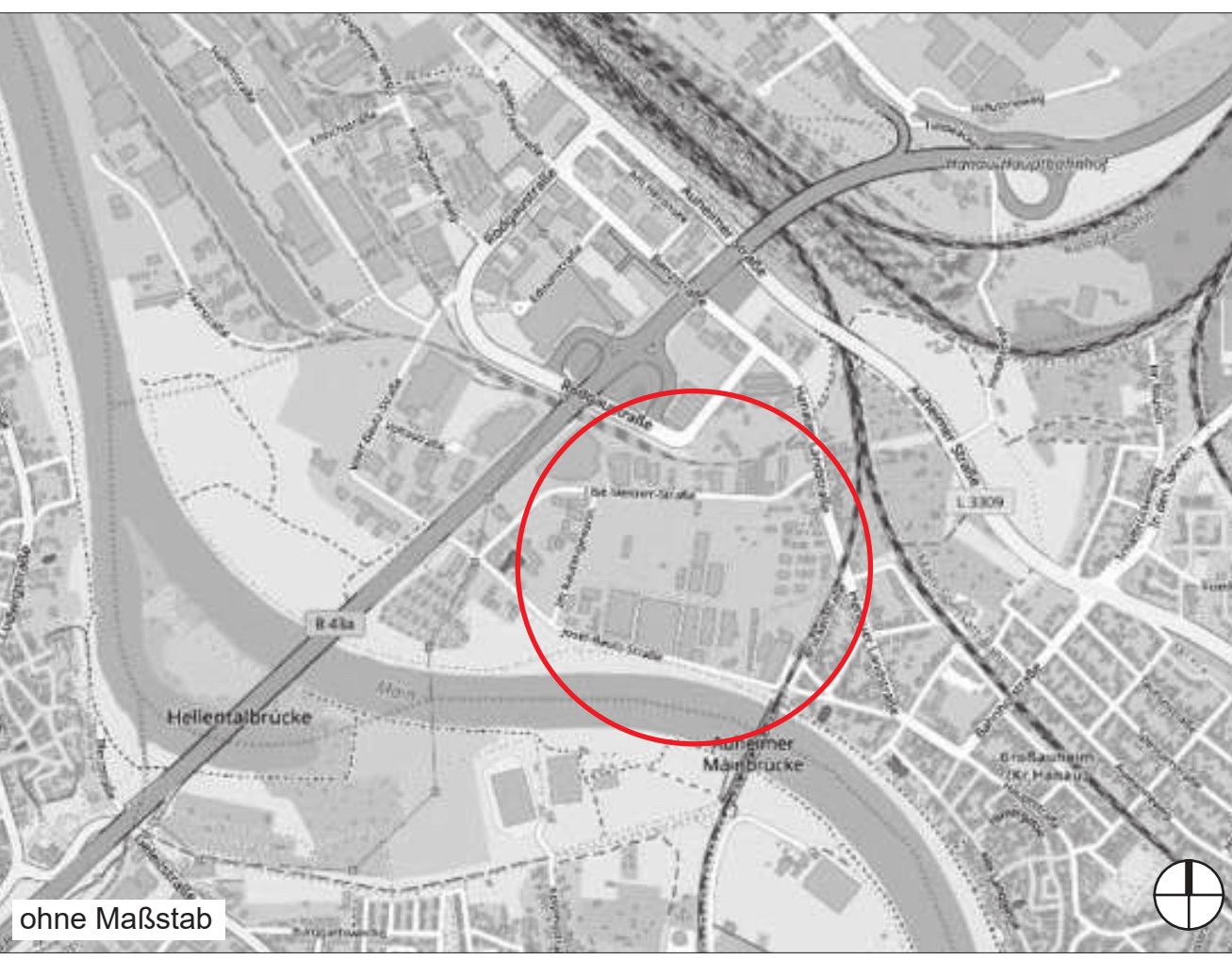
Hanau, den _____
Der Magistrat der Stadt Hanau
Kaminsky, Oberbürgermeister

Bekanntmachung und Inkrafttreten des Bebauungsplans
Der Beschluss des Bebauungsplans nach § 10 Abs. 1 BauGB und der Beschluss der örtlichen Bauvorschriften wurden am ____ 202__ ortsüblich bekanntgemacht.

Hanau, den _____
Der Magistrat der Stadt Hanau
Kaminsky, Oberbürgermeister

Mit der Bekanntmachung sind der Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften in Kraft getreten am: ____ 202__.

Hanau, den _____
Der Magistrat der Stadt Hanau
Kaminsky, Oberbürgermeister



ohne Maßstab

Hanau Brüder-Grimm-Stadt
Bebauungsplan Nr. 904.3
„Quartiersentwicklung Bautz“

TEIL B PLANZEICHNUNG DETAIL LÄRMSCHUTZ
Stand 21.05.2024

Der Bebauungsplan Nr. 904.3 „Quartiersentwicklung Bautz“ besteht aus 3 Teilen:
Teil A Planzeichnung - Teil B Planzeichnung Detail Lärmschutz - Teil C Textliche Festsetzungen

Neben dieser Planzeichnung Detail Lärmschutz (Teil B) sind die Planzeichnung (Teil A) und die textlichen Festsetzungen (Teil C), jeweils mit Stand vom 21.05.2024 rechtlich bindend, zwingend der Satzung zugehöriger Teil.

Entwurfsverfasser:
planquadrat - Efers Geskes Krämer GmbH
Architektur und Stadtplanung
BDA / DASL / dwo
Platz der Deutschen Einheit 21
D-64293 Darmstadt
www.planquadrat.com