



Zeichenerklärung Planungsrechtliche Festsetzungen

- WA** Allgemeines Wohngebiet (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1-11 BauNVO)
- MI** Mischgebiet (§ 6 BauNVO)
- 1/2** **Bedingte Festsetzungen - Lärmschutz** (§ 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB)
 1) Erst zu bebauen, wenn Gebiet WA4 errichtet ist /
 2) Erst zu bebauen, wenn Gebiet WA6 errichtet ist.
- GH max / FH max / TH max** maximale Gebäudehöhe/ maximale First- und Traufhöhe (§ 10 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)
- 0.4** Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)
- III** Anzahl der Vollgeschosse (§ 20 BauNVO)
- Bauweise, Überbaubare Grundstücksfläche, Stellung der baulichen Anlagen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)
 - o** offene Bauweise
 - E** nur Einzelhäuser zulässig
 - ED** nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
 - a1** abweichende Bauweise: offene Bauweise ohne Längenbeschränkung
 - a2** abweichende Bauweise: geschlossene Bauweise innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche
 - a3** abweichende Bauweise: zulässig sind Atriumhäuser ohne Grenzabstand innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen
 - überbaubare Grundstücksflächen nicht überbaubare Grundstücksflächen Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)
- Flächen für Gemeinbedarf sowie für Sport- und Spielanlagen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)
 - Spielplatz
- Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden** (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)
 - max. 2 WE** maximale Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden
- Verkehrsflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
 - Straßenverkehrsfläche
 - Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
 - V** Zweckbestimmung: verkehrsberuhigter Bereich
 - F** Zweckbestimmung: Fußgängerbereich
 - P** Zweckbestimmung: Öffentliche Parkfläche
 - Fuß- und Radweg
 - Zufahrtsverbot / Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
- Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 und 14 BauGB)
 - Zweckbestimmung Nahwärme
 - Zweckbestimmung Elektrizität
 - Zweckbestimmung Abfall (Altglascontainer)
- Grünflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
 - öffentliche Grünfläche
- Flächen für die Landwirtschaft und Wald** (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)
 - Fläche für die Forstwirtschaft
- Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft** (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
 - FNL 1 - Randeingrünung: Hecke aus standortgerechten Sträuchern
 - FNL 2 - Ausgleichsfläche: Aufforstung Buchenwald, Entwicklung eines gestuften Waldrands mit Sträuchern und Krautsaum

- Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (Straßenverkehrslärm)** (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
 - VI** Lärmpegelbereiche der Fassadenabschnitte Die Anforderungen der DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau", Ausgabe 1989 sind einzuhalten (siehe Textteil).
 - Lärmschutzwand h=2,50m
- Anpflanzen 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 a und b BauGB)
 - Pflanzbindung Einzelbäume
 - Pflanzzwang Einzelbäume
- Bedingte Festsetzungen - Archäologische Fundstellen** (§ 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB)
 - Fläche, auf der Bodeneingriffe erst nach Abschluss der archäologischen Grabungen zulässig sind.
- Sonstige Planzeichen**
 - Umgrenzung von Flächen für Stellplätze Garagen, Carports und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)
 - Ga / Ca Stpl / GST Müll / GF** Garagen inkl. Carports, Stellplätze / Carports Stellplätze / Gemeinschaftsanlagen Stellplätze Müllbehälterstellflächen / Gemeinschaftsflächen
 - LR / GR** Leitungsrecht / Gehrecht (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)
 - Abgrenzung unterschiedl. Art und Maß baulicher Nutzung (§ 9 Abs. 4, § 10 Abs. 5 BauNVO)
 - Abgrenzung unterschiedlicher Lärmpegel
 - Flächen von der Bebauung freizuhalten (Sichtdreieck)
- Kennzeichnung** (§ 9 Abs. 5 BauGB)
 - Bereich mit möglichen Kampfmittelbelastungen (siehe Textteil Ziff. C 16)
- Nachrichtliche Übernahme** (§ 9 Abs. 6 BauGB)
 - D** Einzelanlage Denkmalschutz
- Örtliche Bauvorschriften**
 - Äußere Gestaltung** (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)
 - SD / FD** Satteldach / Flachdach
 - 30°-45°** Dachneigung
 - Sonstige Planzeichen**
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Örtlichen Bauvorschriften
- Hinweise**
 - Markungsgrenze
 - Bestandshöhenlinien
 - Vorschlag Straßenaufteilung (unverbindlich)
 - Bestandsböschungen
 - unverbindlicher Parzellierungsvorschlag
 - Geplante Gelände-/Straßenhöhen
 - Hauptsammler Entwässerung Bestand/ Ver- und Entsorgungsteilungen
- Nutzungsschablone**

WA	GH _{min} , GH _{max} / FH _{max} , TH _{max}	Baugebiet	minimale/ maximale Gebäudehöhe
0.4	III / II-III	Grundflächenzahl	Zahl der max. Vollgeschosse / Mindest- und Höchstzahl der Vollgeschosse
o	FD 0-15° / SD 30°-45°	Bauweise	Dachform / Dachneigung
max. 2 WE			
- Füllschema der Nutzungsschablone**

WA	GH _{min} , GH _{max} / FH _{max} , TH _{max}	Baugebiet	minimale/ maximale Gebäudehöhe
0.4	III / II-III	Grundflächenzahl	Zahl der max. Vollgeschosse / Mindest- und Höchstzahl der Vollgeschosse
o	FD 0-15° / SD 30°-45°	Bauweise	Dachform / Dachneigung
max. 2 WE			

- Gesetzliche Grundlagen:**
 - Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I, S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 4 des Gesetzes vom 31.07.2009 (BGBl. I, S. 2585).
 - BauNVO** in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I, S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investition und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland vom 22.04.1993 (BGBl. I, S. 466).
 - PlanzV** vom 18.12.1990 (BGBl. I, S. 58).
 - Hessische Bauordnung (HBO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Januar 2011 (GVBl. I, S. 46).
- Fläche: ca. 7,36 ha
- Aufstellungsbeschluss durch die Stadtverordnetenversammlung: § 2 Abs. 1 BauGB 25.03.2010
- Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses: § 2 Abs. 1 BauGB
- Frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit § 3 Abs. 1 BauGB Planesichtnahme: 09.07.2010 - 13.08.2010
- Frühzeitige Unterrichtung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange § 4 Abs. 1 BauGB 09.07.2010 - 13.08.2010
- Auslegungsbeschluss durch die Stadtverordnetenversammlung: § 3 Abs. 2 BauGB 16.12.2010
- Ortsübliche Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung: § 3 Abs. 2 BauGB
- Öffentliche Auslegung des Planentwurfs: 03.01. bis 03.02.2011 § 3 Abs. 2 BauGB
- Benachrichtigung und Einholung von Stellungnahmen von Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange § 3 Abs. 2 BauGB, § 4 Abs. 2 BauGB, § 4a Abs. 2 BauGB 03.02.2011
- Satzungsbeschluss des Bebauungsplans: § 10 Abs. 1 BauGB
- Satzungsbeschluss der örtlichen Bauvorschriften: § 81 Abs. 1 HBO mit § 9 Abs. 4 BauGB
- Hiernit wird bestätigt, dass dieser zeichnerische Teil dem Satzungsbeschluss des Gemeinderats entspricht (Ausfertigung). Hattersheim am Main, den
- Karin Schnick, Erste Stadträtin
- Inkrafttreten des Bebauungsplans durch ortsübliche Bekanntmachung § 10 Abs. 3 BauGB
- Inkrafttreten der örtlichen Bauvorschriften durch ortsübliche Bekanntmachung § 10 Abs. 3 BauGB
- Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschriften treten im Geltungsbereich alle bisherigen Bauvorschriften und Bebauungspläne außer Kraft.

**Stadt
Hattersheim**

**Bebauungsplan und
örtliche Bauvorschriften**

**N91
Schokoladenfabrik**
vom 08.03.2011

ohne Maßstab

prof. dr. ing. gerd baldau
Freier Architekt BDA und Stadtplaner
Schreibstraße 27 70199 Stuttgart
Tel. 0711/ 96787-0 Fax 0711/ 96787-22
info@gerdbaldau.de www.gerdbaldau.de

