Bürgerinfo zum Bebauungsplan Nr. N121 „Mittlere Bahnhofstraße“

Begegnungshaus Eddersheim

26. August 2025

1. Übersicht

HATTERSHEIM
Stadt am Main

Gliederung des Vortrags

1. Übersicht
2. Bestandsanalyse
3. Kernfestsetzungen des Bebauungsplans
4. Ausblick und Beteiligung

1. Übersicht

HATTERSHEIM
Stadt am Main

🔑 Ein Bebauungsplan im Bestand, warum überhaupt?

Planungsziele:

- Erhalt der dörflichen Charakters
- geordnete städtebauliche Entwicklung
- Planungssicherheit
- Zukunftssicherheit

1. Übersicht

HATTERSHEIM
Stadt am Main

Verfahrensstand

21.07.2022 Aufstellungsbeschluss *(§ 13a BauGB als B-Plan der Innenentwicklung)*
(parallel: Planung gesichert durch Veränderungssperre)

04.07.2024 Verlängerung der Veränderungssperre

26.06.2025 Offenlagebeschluss *(+ erneute Sicherung)*

26.08.2025 Bürgerinfo *(heute)*

25.08.–26.09.2025 Öffentliche Auslegung *(Offenlage § 3 Abs. 2 BauGB)*

Dezember 2025 Satzungsbeschluss *(geplant)*

Januar 2026 Inkrafttreten *(geplant)*

2. Bestandsanalyse

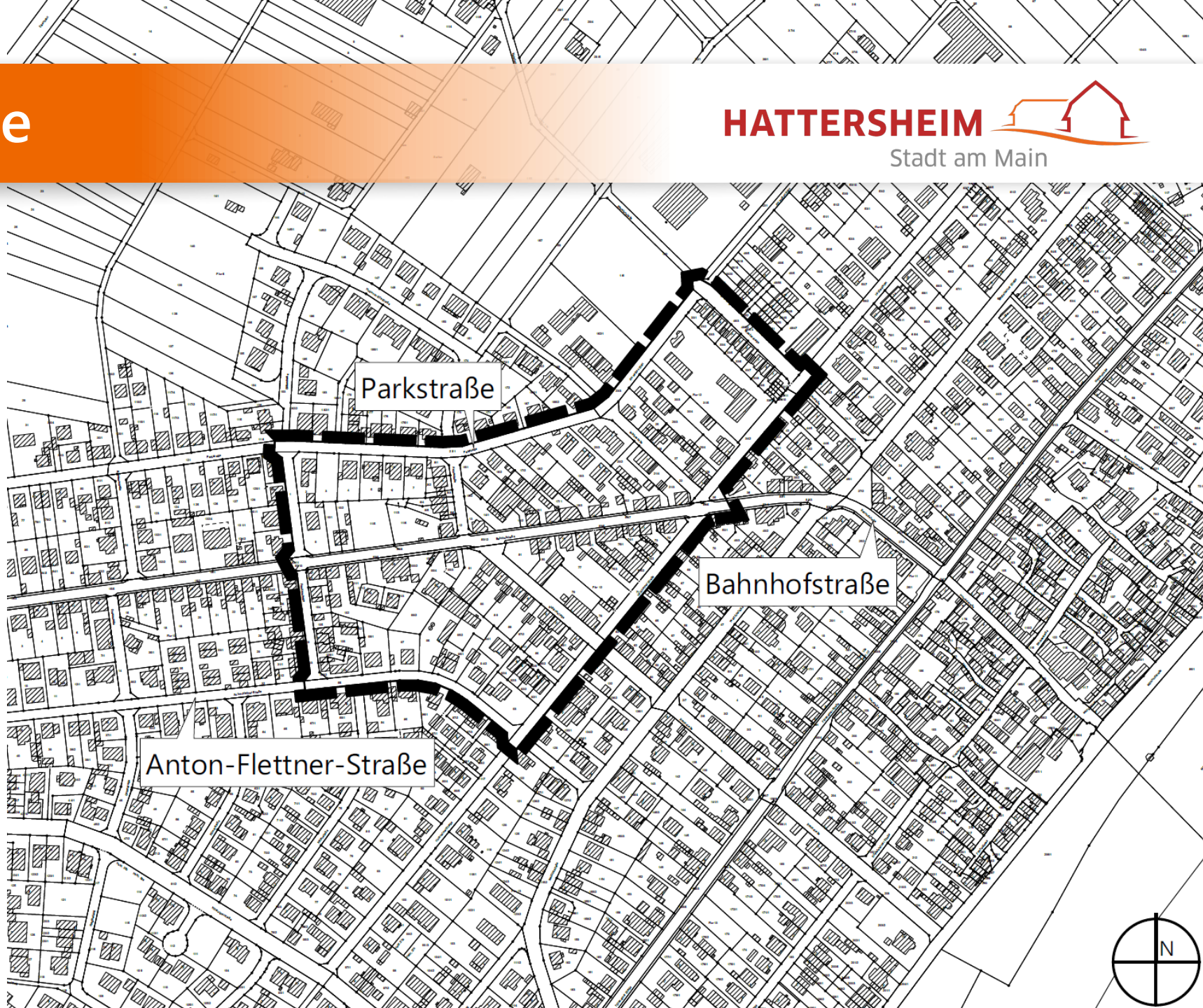
HATTERSHEIM
Stadt am Main

Zahlen und Fakten

Geltungsbereich

- etwa 6,1 ha
- 76 % Bauland (4,7 ha)
- 24 % Verkehrsfläche (1,4 ha)

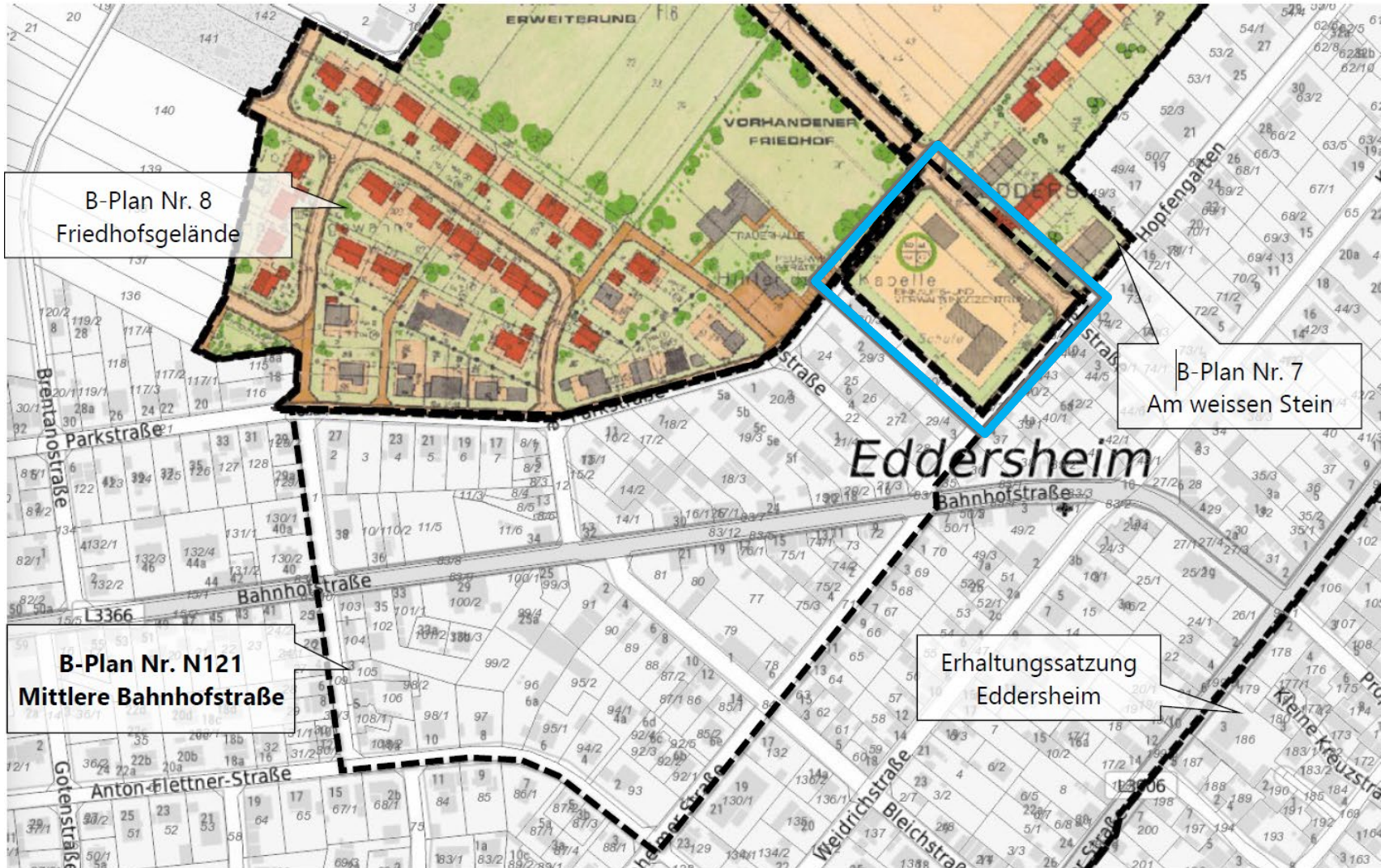
- rund 220 WE
- ca. 370 Einwohner



2. Bestandsanalyse

HATTERSHEIM
Stadt am Main

planungsrechtliche Ausgangssituation



2. Bestandsanalyse

HATTERSHEIM
Stadt am Main

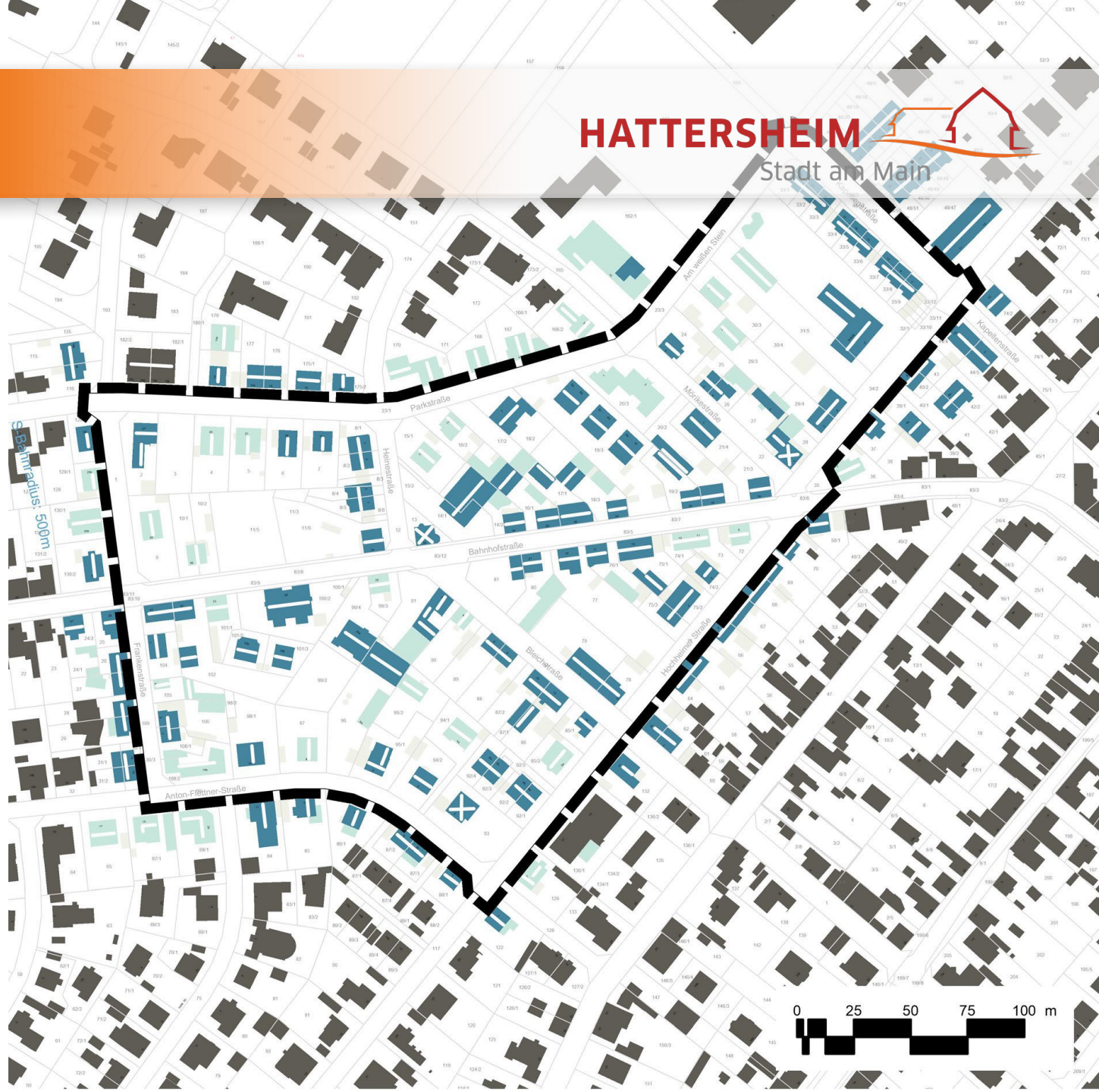
Schwarzplan

- Struktur
- Dichte
- Kleinteiligkeit

2. Bestandsanalyse

HATTERSHEIM
Stadt am Main

- **Geschossigkeit, Gebäudehöhen und Dachformen**

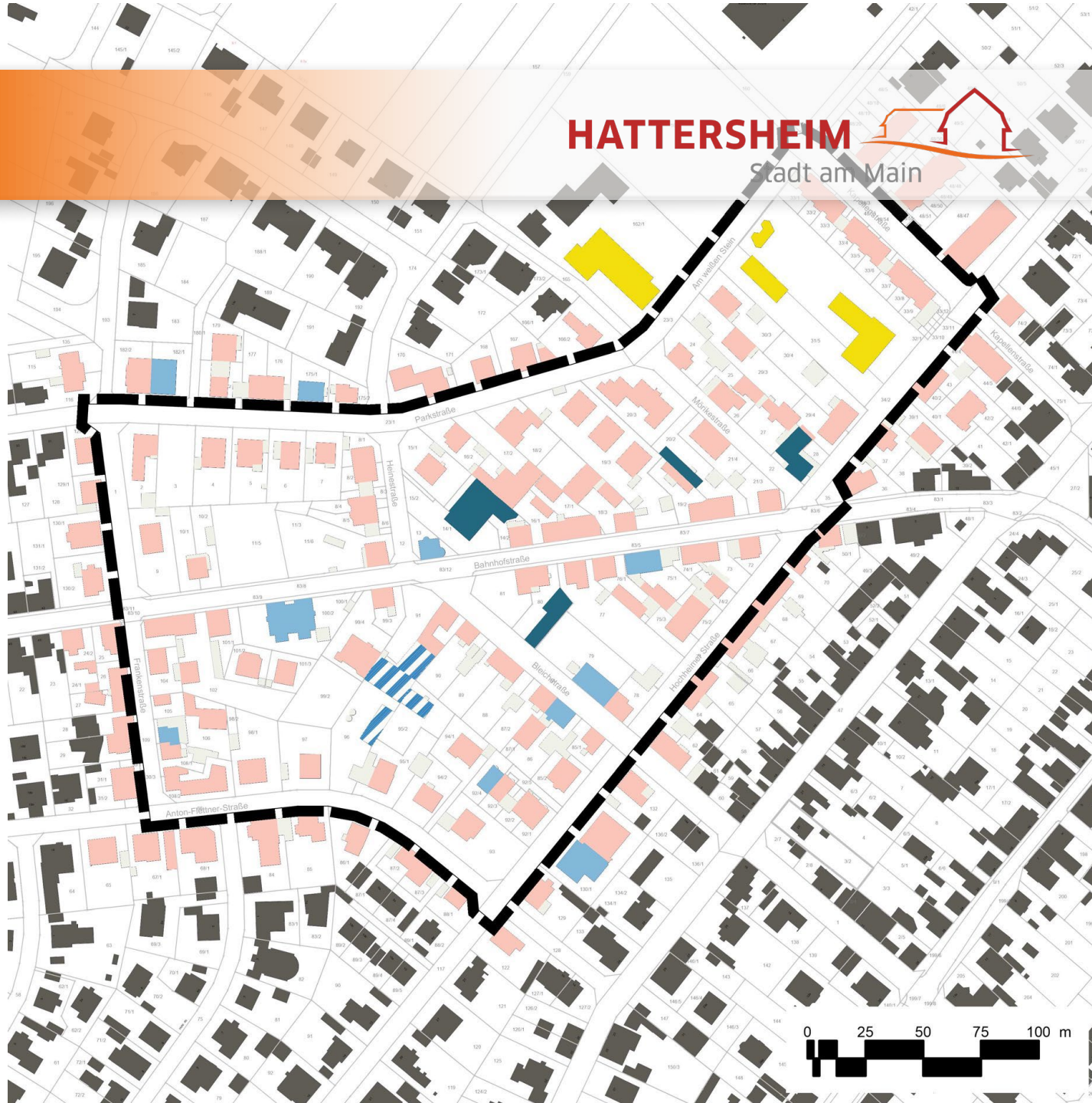


2. Bestandsanalyse

HATTERSHEIM
Stadt am Main

Nutzungsstruktur

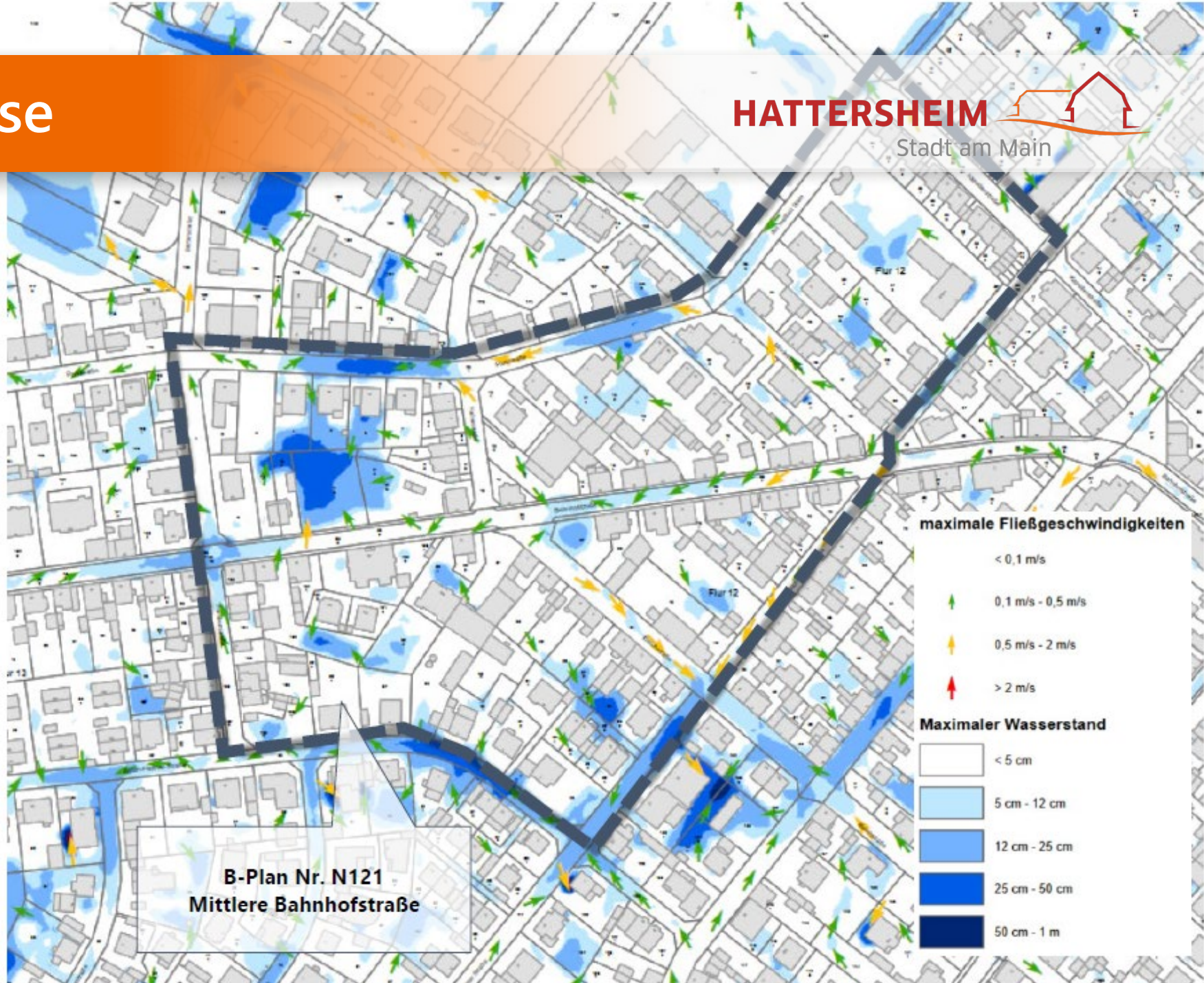
- Schwerpunkt Wohnnutzung
- gewerbliche Nutzung vorhanden aber deutlich untergeordnet



2. Bestandsanalyse

HATTERSHEIM
Stadt am Main

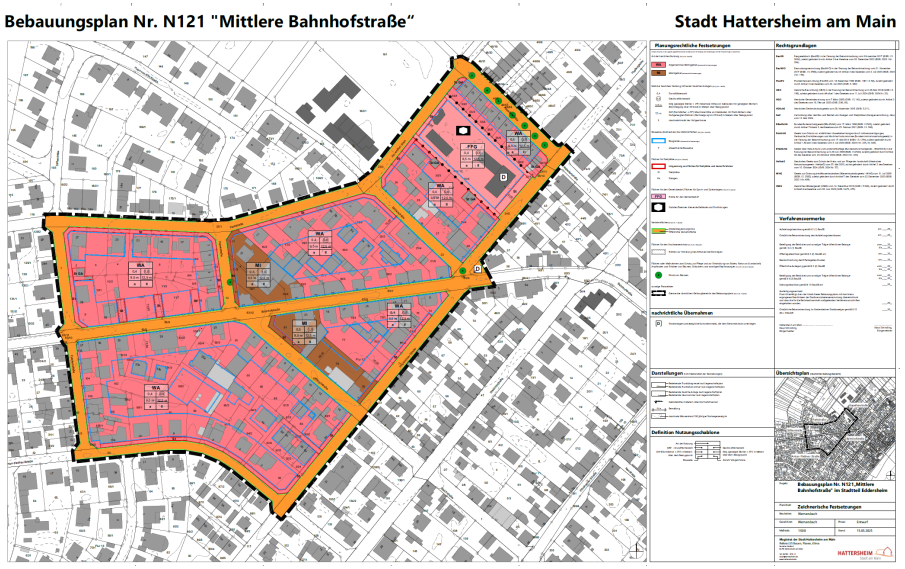
Starkregen

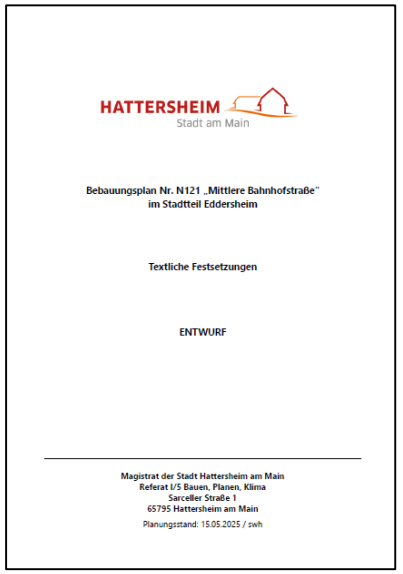


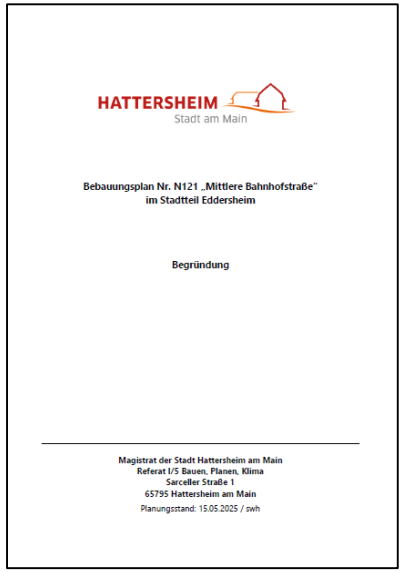
3. Festsetzungen

HATTERSHEIM
Stadt am Main

Planzeichnung + Textliche Festsetzungen = Satzung



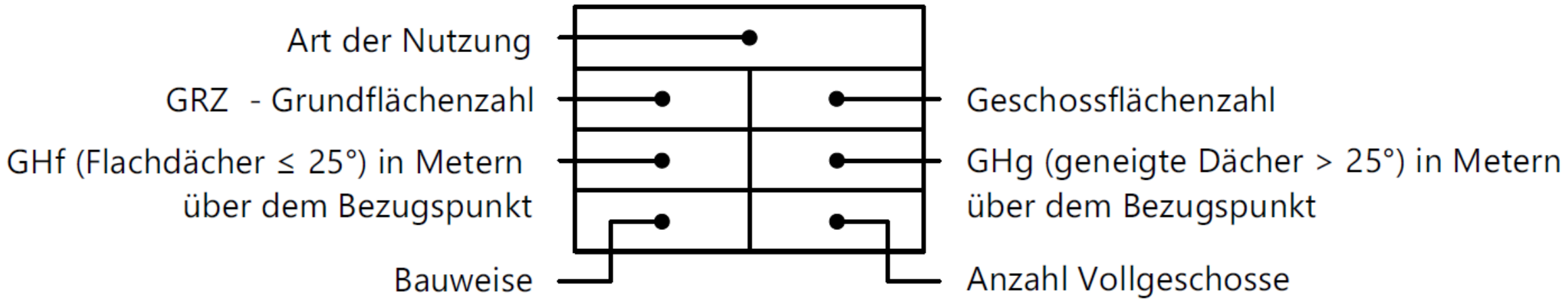




Die Begründung erläutert lediglich.

HATTERSHEIM
Stadt am Main

Art und Maß der baulichen Nutzung – die Nutzungsschablone



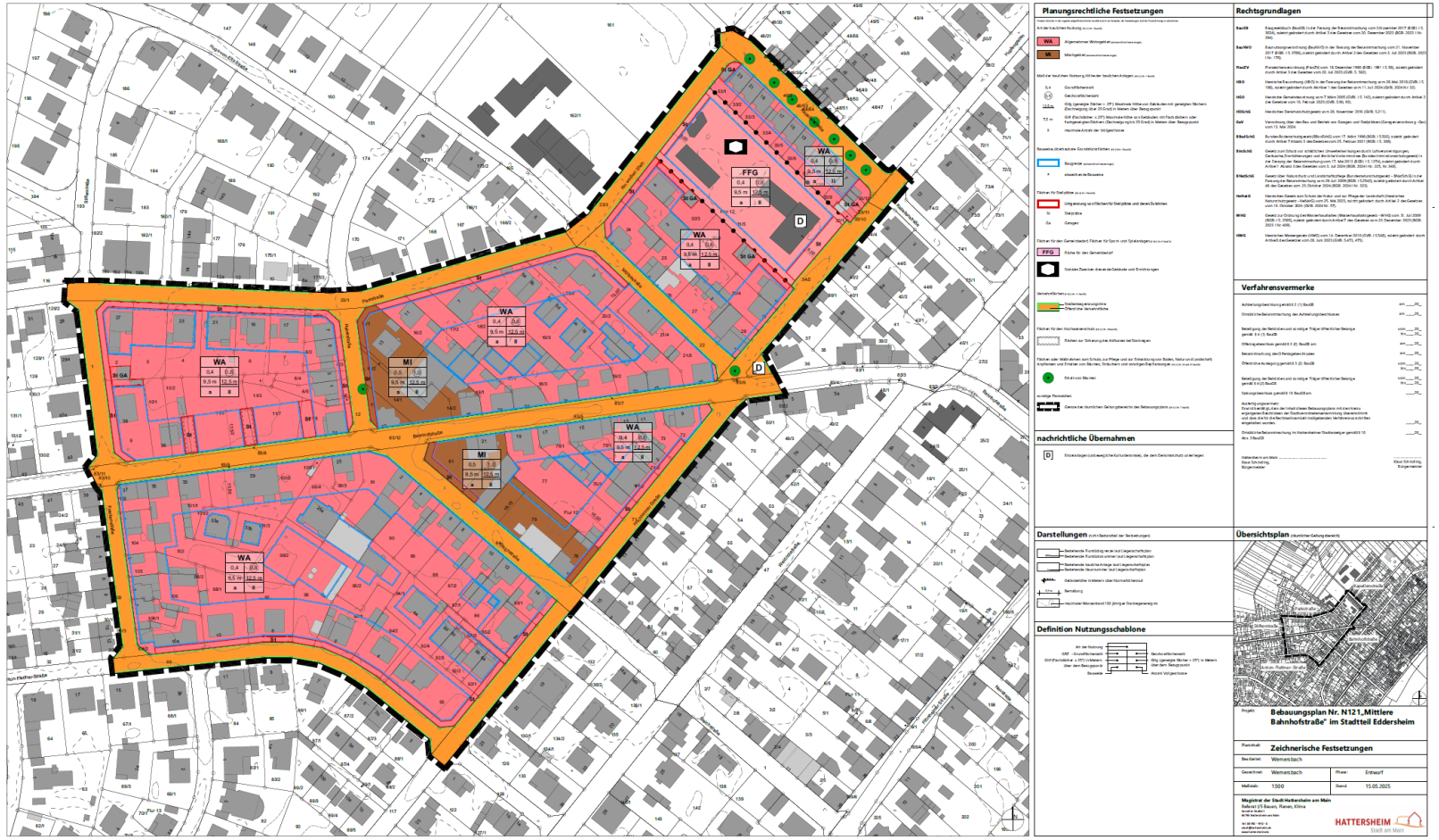
3. Kernfestsetzungen

HATTERSHEIM
Stadt am Main

WA	
0,4	0,8
9,5 m	12,5 m
a	II

Bebauungsplan Nr. N121 "Mittlere Bahnhofstraße“

Stadt Hattersheim am Main



3. Kernfestsetzungen

HATTERSHEIM
Stadt am Main

🔑 Art der baulichen Nutzung

☞ *„Was darf ich hier überhaupt bauen oder nutzen?“*

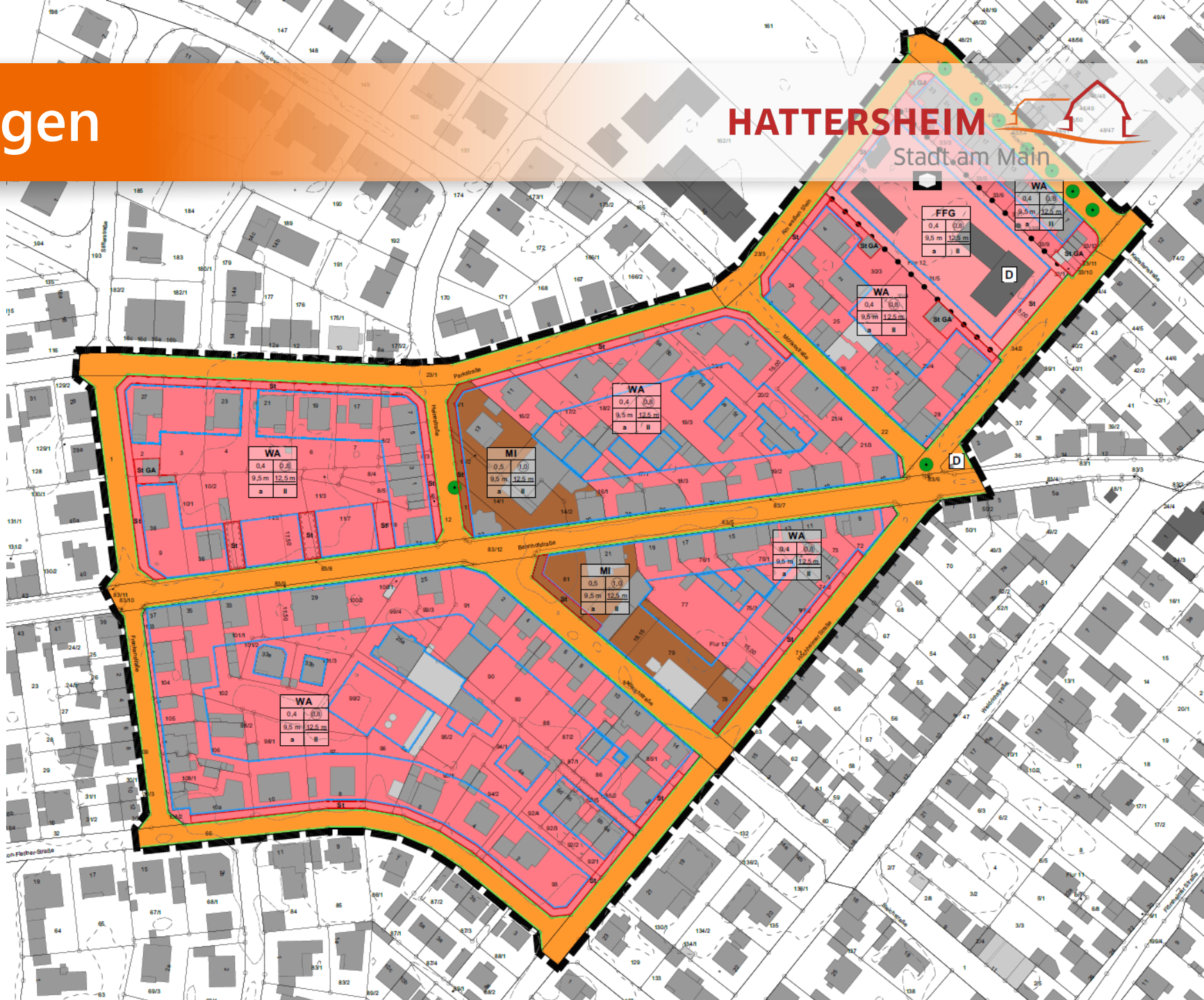
Allgemeines Wohngebiet (WA): Wohnen im Vordergrund, kleine Läden & Büros möglich

Mischgebiet (MI): Wohnen, Handel und Dienstleistungen nebeneinander zulässig

Nicht erlaubt: Tankstellen, Vergnügungsstätten, Gartenbaubetriebe

3. Kernfestsetzungen

HATTERSHEIM
Stadt am Main

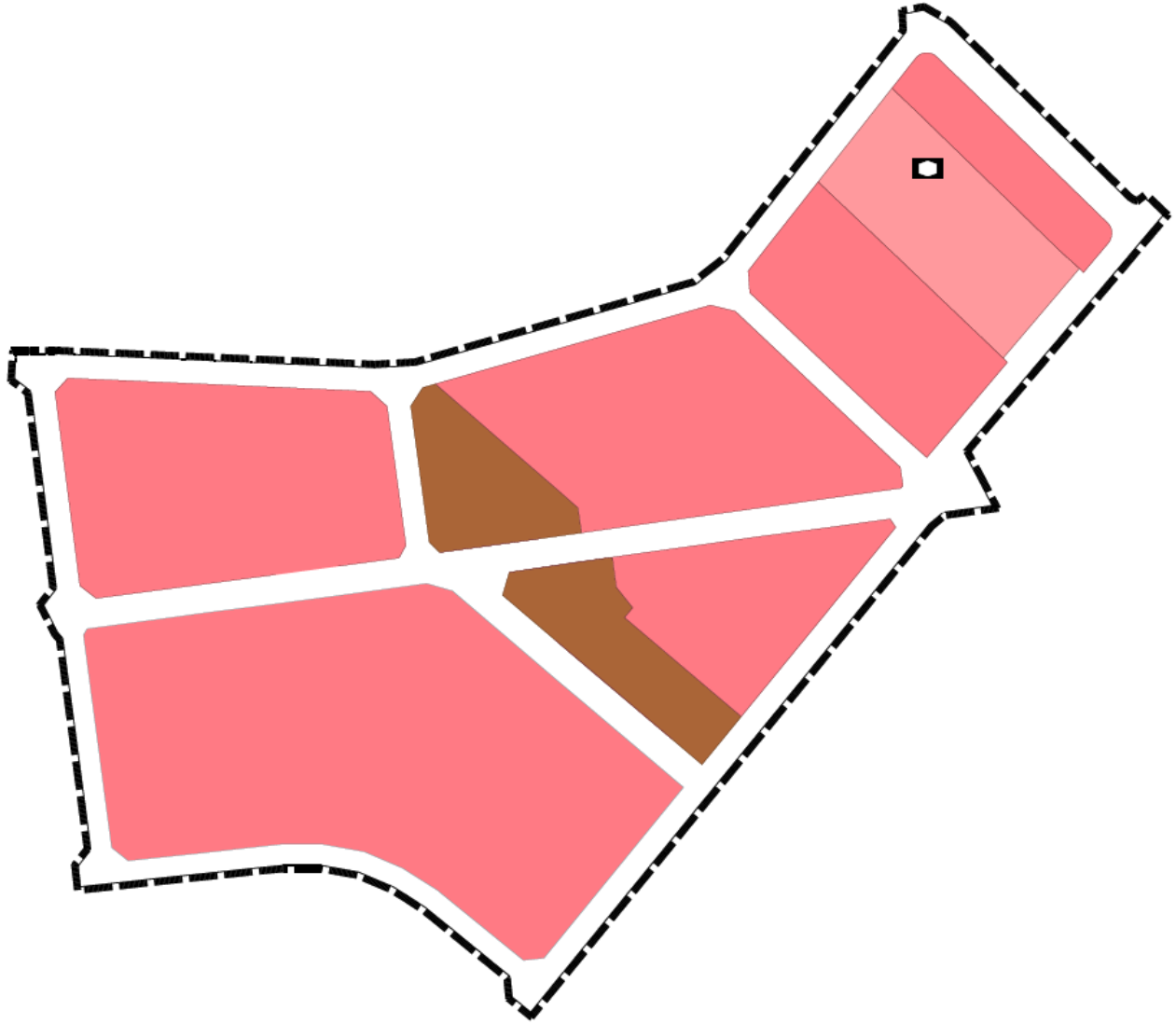


3. Kernfestsetzungen

HATTERSHEIM
Stadt am Main

Art der baulichen Nutzung

Flächenbezeichnung	Fläche	Anteil
Allgemeines Wohngebiet (WA)	**39.332 m²**	**64,0 %**
Mischgebiet (MI)	**3.956 m²**	**6,4 %**
Fläche für den Gemeinbedarf	**3.529 m²**	**5,7 %**
Verkehrsfläche	**14.643 m²**	**23,8 %**
Geltungsbereich	**61.460 m²**	**100,0 %**



3. Kernfestsetzungen

HATTERSHEIM
Stadt am Main

Maß der baulichen Nutzung

☞ *„Was ist festgesetzt – und wann gibt's Spielraum?"*

Festgesetzt (Planzeichnung):

WA: GRZ **0,4** · GFZ **0,8**

MI: GRZ **0,5** · GFZ **1,0**

Erleichterungen für bebaute Grundstücke (nur bei Erweiterung, kein Abriss):

GRZ kann bis **0,6** erhöht werden

GFZ darf um **0,2 überschritten** werden

Hinweis: Bei der GFZ zählen nur die **Vollgeschosse** → mehr Flexibilität bei Dachausbau/Staffelgeschoss

3. Kernfestsetzungen

HATTERSHEIM
Stadt am Main

🔑 Maß der baulichen Nutzung

☞ *Wo genau darf ich bauen?“*

Bauweise: offene oder halboffene Bauweise

Zulässig: einseitige Grenzbebauung

Bautiefe im WA: max. 15 m

3. Kernfestsetzungen

HATTERSHEIM
Stadt am Main

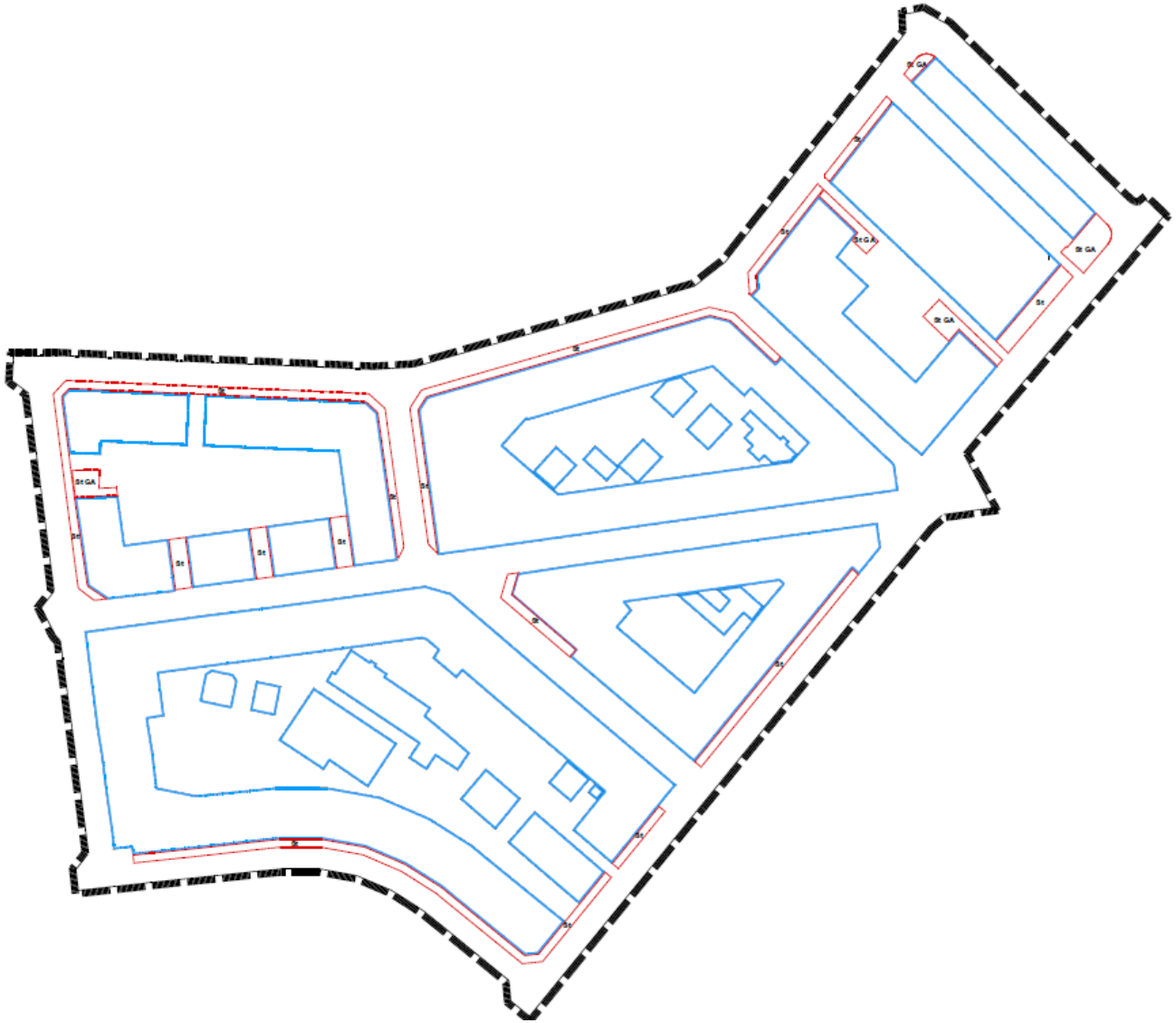
Maß der baulichen Nutzur

☞ *Wo genau darf ich bauen?“*

Bauweise: offen oder halboffen

zulässig: einseitige Grenzbebauung

Bautiefe im WA: max. 15 m



3. Kernfestsetzungen

HATTERSHEIM
Stadt am Main

Garagen und Stellplätze

☞ *„Wo parke ich mein Auto?“*

Neu: Stellplätze und Garagen nur innerhalb der Baugrenzen oder auf ausgewiesenen Flächen zulässig.

Bestand: Ersatz rechtmäßig bestehender Stellplätze/Garagen an gleicher Stelle und Form weiterhin erlaubt.

3. Kernfestsetzungen

HATTERSHEIM
Stadt am Main

weitere Festsetzungen

- **Nebenanlagen**
- **Umgang mit Niederschlagswasser**
- **Photovoltaik**
- **Anpflanzungen und Begrünung**
- **Artenschutz**
- **Örtliche Bauvorschriften**

Ausblick und Beteiligung

HATTERSHEIM
Stadt am Main

Beteiligung – Ihre Möglichkeit

- Seit **25.08.2025** läuft die Offenlage.
- Bis **26.09.2025** können Sie die Unterlagen einsehen.
- Rund 1 Monat Gelegenheit, eine Stellungnahme abzugeben.
- Einsicht im Rathaus oder online.
- Stellungnahmen schriftlich oder per Mail möglich.
- **Jede Anregung wird geprüft und abgewogen.**

Ausblick und Beteiligung

HATTERSHEIM
Stadt am Main

Ausblick – Wie geht es weiter?

- **Auswertung der Stellungnahmen**
- **Satzungsbeschluss** *(geplant im Dezember 2025)*
- **Inkrafttreten** *(geplant Anfang 2026)*

Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!

HATTERSHEIM
Stadt am Main

Klaus Schindling
Bürgermeister der Stadt Hattersheim am Main

Wolfgang Molzberger
Referat I/5 - Bauen, Planen, Klima

Stefan Wernersbach
Referat I/5 - Bauen, Planen, Klima

www.hattersheim.de