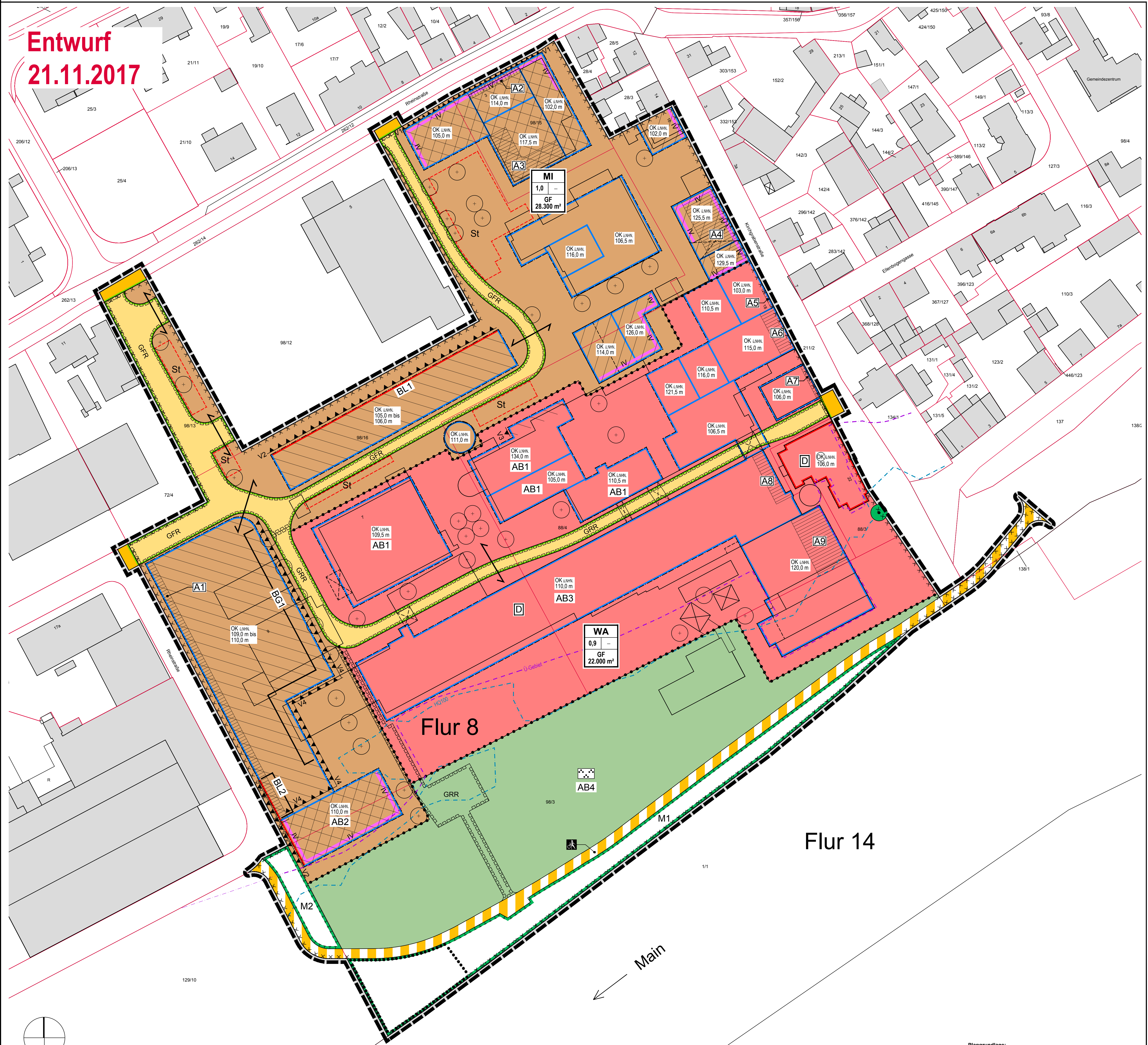


Stadt Hattersheim am Main - Stadtteil Okriftel Bebauungsplan Nr. N101 "Phrix"

Entwurf
21.11.2017



Planzeichen:

I Festsetzungen gemäß BauGB u. BauNVO

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

- WA** Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
- MI** Mischgebiet (§ 6 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

1,0 Grundflächenzahl, GRZ (§ 19 BauNVO)

z.B.

- OK u. N.H.N. Höhe baulicher Anlagen in Meter über Normalhöhen null als Höchstmaß (§ 18 BauNVO)
- OK u. N.H.N. Höhe baulicher Anlagen in Meter über Normalhöhen null als Mindest- und Höchstmaß (§ 18 BauNVO)
- z.B. OK u. N.H.N. Zwingende Höhe baulicher Anlagen in Meter über Normalhöhen null (§ 18 BauNVO)
- z.B. GF Geschosßfläche als Höchstmaß (§ 20 BauNVO)

Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

- Baugrenze (§ 23 BauNVO)
- Überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 Abs. 1 BauNVO)
- Nicht überbaubare Grundstücksfläche
- Baulinie (§ 23 BauNVO)

Vom Bauordnungsrecht abweichende Maße der Tiefe der Abstandsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB)

Bereiche der Reduzierung der Maße der Tiefe der Abstandsflächen lt. textlicher Festsetzung

Flächen für Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

St Flächen für Stellplätze und ihre Zufahrten

Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

- Öffentliche Straßenverkehrsfläche
- Private Straßenverkehrsfläche
- Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, hier: Rad- und Fußweg
- Straßenbegrenzungslinie

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

- Private Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Parkanlage"

Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

- M1/M2** Flächen und Maßnahmen (M1 und M2) zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß den textlichen Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Flächen für die Erhaltung oder das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB)

- Erhaltung von Laubbäumen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b)
- Flächen für die Erhaltung von Gehölzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b)

Flächen, die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belasten sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

- Fläche mit Geh- und Fahrrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belasten
- Fläche mit Geh- und Radfahrrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belasten

Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes sowie die zum Schutz vor solchen Einwirkungen oder zur Vermeidung oder Minderung solcher Einwirkungen zu treffenden baulichen und sonstigen technischen Vorkehrungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

- Abgrenzung Lärmpegelbereich IV (Maßgeblicher Außenlärmpegel nach DIN 41090)
- Bereiche V1 bis V4 für Vorkehrungen zum Schutz vor Verkehrs- und Fluglärm bzw. vor Anlagenlärm

Aufschiebend bedingte Festsetzungen (§ 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB)

- AB1-AB3** Baufenster AB1 bis AB3 mit bedingten Festsetzungen (→ siehe textliche Festsetzungen)
- Baulinie BL1 bis BL2 (markierter Teilabschnitt) als Bestandteil der bedingten Festsetzungen (→ siehe textliche Festsetzungen)
- BG1** Baugrenze BG1 (markierter Teilabschnitt) als Bestandteil der bedingten Festsetzungen (→ siehe textliche Festsetzungen)

Fortsetzung Festsetzungen:

- AB4** Private Grünfläche AB4 mit bedingter Festsetzung (→ siehe textliche Festsetzungen)

Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

II Kennzeichnungen

- Umgrenzung von Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (§ 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB)

III Nachrichtliche Übernahmen

- Eingetragenes Baudenkmal gemäß Hess. Denkmalschutzgesetz
- Festgesetztes Überschwemmungsgebiet gem. Rechtsverordnung nach § 76 WHG

IV Darstellungen ohne Normcharakter

- Gebäudebestand gemäß Bestandslageplan des Vermessungsbüros Dipl.-Ing. Walter und Martin Pilatsch (ObVI), 53173 Bonn, für die Gemarkung Okriftel, Flur 8, Fl.St. 88/3, 88/4, 98/15 und 98/16 vom 13.01.2017
- Gebäudebestand außerhalb des Geltungsbereichs gemäß ALK der Stadt Hattersheim
- Flurstücksgrenze mit Flurstücksnummer gemäß ALK der Stadt Hattersheim
- HQ 100 Linie gemäß Hochwasserrisiko-managementplanung für den Main
- Vorgeschlagener Standort Anpflanzung Laubbaum (unverbindlich)
- Zugehörigkeitsklammer für Baugebiete

Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss (§ 2 Abs. 1 BauGB)	08.09.2016
Ortsübliche Bekanntmachung	05.01.2017
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB)	13.01. bis 13.02.2017
Ortsübliche Bekanntmachung dazu	05.01.2017
Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB)	13.01. bis 13.02.2017
Anschreiben vom	08.01.2017
Beschluss zur öffentlichen Auslegung	
Öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB	
Ortsübliche Bekanntmachung dazu	
Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB)	
Anschreiben vom	
Satzungsbeschluss gem. § 10 BauGB	
Ortsübliche Bekanntmachung	

Hattersheim am Main, den (Siegel) (Schindling) Bürgermeister

Stadt Hattersheim am Main

Bebauungsplan Nr. N101 "Phrix"

im Stadtteil Okriftel

Entwurf zur öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB

Stand: 21.11.2017

Lage des Plangebietes im Übersichtsplan von Okriftel (Kartengrundlage: © OpenStreetMap-Mitwirkende)

Bearbeitung:

AS+P

AS+P Albert Speer + Partner GmbH
architects, planners
Hedderichstraße 108 - 110
60596 Frankfurt am Main

Auftraggeber:

Prinz von Preussen
Prinz von Preussen Grundbesitz AG
Fritz-Schroeder-Ufer 37
53111 Bonn