

## PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

(BauGB, BauNVO)

Hinweis: Zahlenangaben in der Legende sind Beispiele; die Festsetzungen gehen aus der Planzeichnung hervor.

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

**WA 1** Allgemeines Wohngebiet, Teilgebiet 1

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

GRZ 0,4 Grundflächenzahl als Höchstmaß

GFZ 1,2 Geschossflächenzahl als Höchstmaß

OK 315,00 m Höhe der baulichen Anlage über Normalhöhennull (ü.NHN) als Höchstmaß

OKer 302,10 m Höhe der Oberkante Rohfußboden des Erdgeschosses über Normalhöhennull (ü.NHN) als Höchstmaß

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

Baugrenze

Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Umgrenzung von Flächen für Stellplätze, Tiefgaragen und deren Zufahrten  
Zweckbestimmung:

St Stellplatz

TGa Tiefgarage

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

Öffentliche Verkehrsfläche  
Straßenbegrenzungslinie

Öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung  
Zweckbestimmung:

P Öffentliche Parkfläche

Private Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung  
Zweckbestimmung

P Private Parkfläche

Einfahrtbereich TGA

Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft; Anpflanzen und Erhalten von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 a) und b) BauGB)

Fläche zum Anpflanzen und zum Erhalten von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (siehe textliche Festsetzungen)

P1 Fläche zum Erhalt und Entwicklung einer Streuobstwiese

P2 Fläche zum Erhalt und Entwicklung einer artenreichen Mähwiese

Anpflanzen: Baumreihe mit Anzahl der Bäume

Erhalten von Bäumen

Flächen für Geh-, Fahr und Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Mit Leitungsrecht zu belastende Fläche

Zweckbestimmung:  
Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten des Versorgungsträgers Syna GmbH

GFL

Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

Abgrenzung der Art und des Maßes der Nutzung

## DARSTELLUNGEN

(nicht Bestandteil der Festsetzungen)

Bestehende Flurstücksgrenze laut Kataster  
Bestehende Flurstücksnummer laut Kataster

Bestehende bauliche Anlage laut Kataster  
Bestehende Hausnummer laut Kataster

302,25 m Geländehöhe im Bestand über Normalhöhennull (ü.NHN)

13,0 m Bemaßung

## RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728).

BauNutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 1971 (BGBl. I S. 3786).

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichnungsverordnung 1990 PlanZV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057).

Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorkommnisse (Bundes-Immissionsschutzgesetz - BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Artikel 103 des Gesetzes vom 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1328).

Hessische Bauordnung (HBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 28. Mai 2018 (GVBl. I S. 198), zuletzt geändert durch Gesetz vom 3. Juni 2020 (GVBl. I S. 378).

Hessische Gemeindeordnung (HGO) vom 7. März 2005 (GVBl. I S. 142), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 7. Mai 2020 (GVBl. I S. 318).

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 290 des Gesetzes vom 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1328).

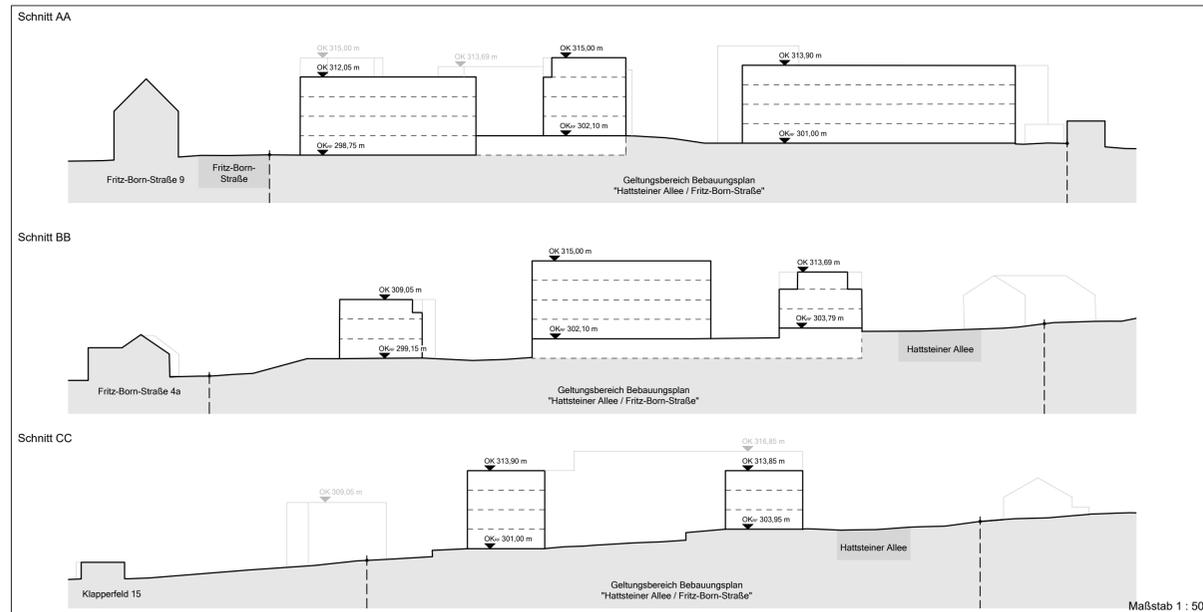
Hessisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (HAGBNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 20. Dezember 2010 (GVBl. I S. 629), zuletzt geändert durch Artikel 17 des Gesetzes vom 7. Mai 2020 (GVBl. I S. 318).

Hessisches Wassergesetz (HWG) vom 14. Dezember 2010 (GVBl. I S. 548), zuletzt geändert durch Artikel 11 des Gesetzes vom 4. September 2020 (GVBl. I S. 673).

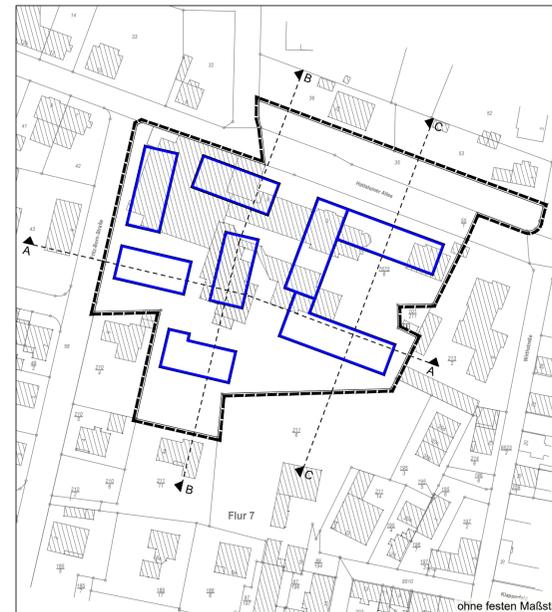
Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushaltes (Wasserhaushaltsgesetz - WHG) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1408).

Verordnung über den Bau und Betrieb von Garagen und Stellplätzen (Garagenverordnung - GaV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. November 2014.

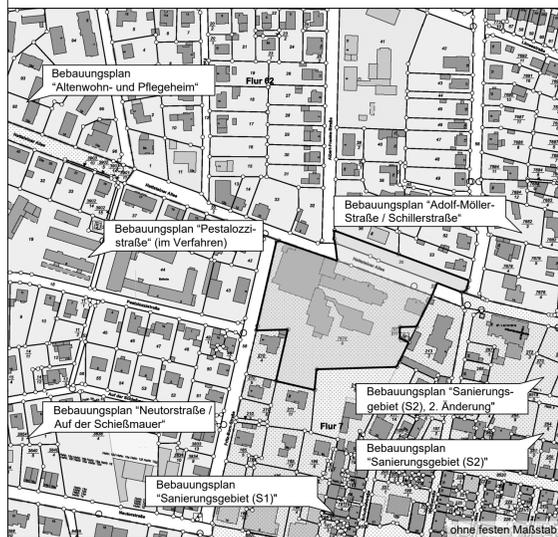
## NEBENZEICHNUNG 1: SCHNITTE / HÖHE BAULICHER ANLAGEN



## NEBENZEICHNUNG 2: ÜBERSICHTSPLAN MIT SCHNITTLINIEN



## ÜBERSICHTSPLAN



PROJEKT: Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Hattsteiner Allee / Fritz-Born-Straße"

PLANINHALT: Zeichnerische Festsetzungen

BEARBEITET: Bäumer / Wernersbach

PROJEKT-NR.: US01

GEZEICHNET: Vogel

PHASE: Entwurf

MASSTAB: 1:500

STAND: 2020-10-16

AUFTRAGGEBER: Projektgesellschaft Horn 4 GmbH & Co. KG  
Siemenstraße 6  
65779 Kelkheim (Taunus)

AUFTRAGNEHMER: Stadt Quartier  
Dipl.-Ing. Olaf Bäumer  
Mosbacher Str. 20  
D-65187 Wiesbaden