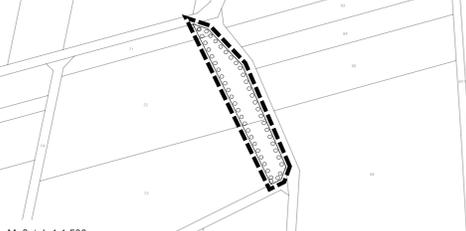


Tabelle 1: Nutzungsschablone

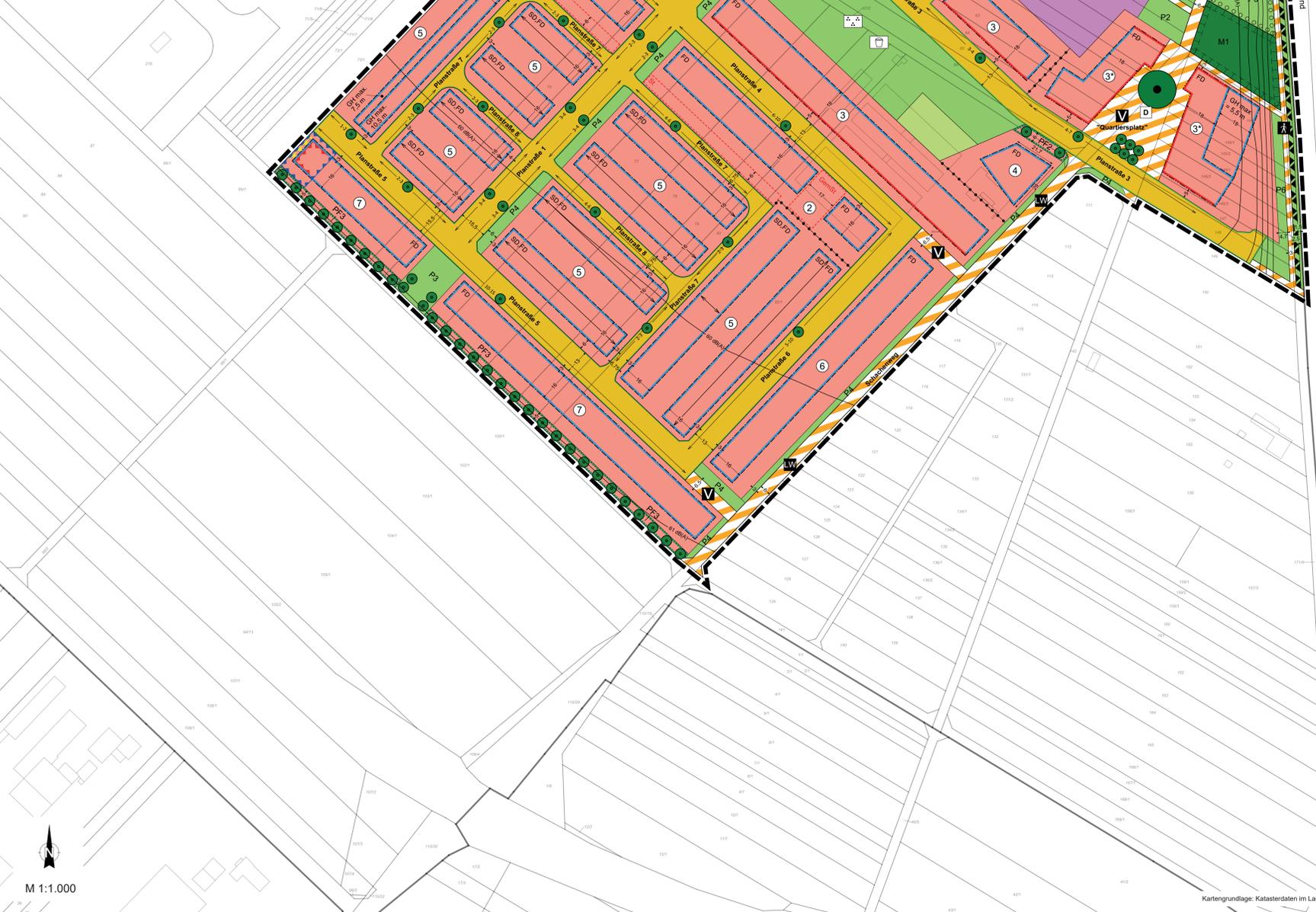
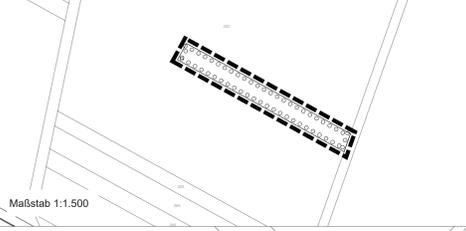
WA	GRZ	GFZ	Vollgeschosse	GH max.	Bauweise	max. WE je Grundstück
1	0,4	0,8	II	10,5 m	o	-
2	0,4	0,8	II	10,5 m	a1	1
3	0,4	1,2	III	13,5 m	a2	-
3*	0,5	1,5	III	13,5 m	a3	-
4	0,4	1,6	III	16,5 m	o	-
4*	0,4	1,6	III	16,5 m	o	-
5	0,4	0,8	II	10,5 m	o, a	2
6	0,4	0,8	II	10,5 m	a4	2
7	0,3	0,6	II	10,5 m	o, a	2

WA3*, WA4*: Wohnnutzung im EG nicht zulässig

PLANZEICHNUNG TEIL B - AUSGLEICHFLÄCHE CEF
Gemarkung Seligenstadt: Flur 16, Flurstück Nr. 71 tlw., Nr. 72 tlw., Nr. 73 tlw.



PLANZEICHNUNG TEIL B - AUSGLEICHFLÄCHE CEF
Gemarkung Seligenstadt: Flur 8, Flurstück Nr. 262 tlw.



PLANZEICHNUNG TEIL A

ZEICHENERKLÄRUNG

- Art der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 9 BauNVO)
 Allgemeines Wohngebiet (WA)
- Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 ff. BauNVO)
 GRZ 0,4 Grundflächenzahl, als Höchstmaß, z. B. 0,4
 GFZ 0,6 Geschossflächenzahl, als Höchstmaß, z. B. 0,6
 max. GH 10,5 m Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß, z. B. 10,5 m
 II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
 III Zahl der Vollgeschosse, zwingend
- Siehe auch Tabelle 1: Nutzungsschablone
- Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 BauNVO)
 Baugrenze
 Baufinie
 Überbaubare Grundstücksfläche
 Nicht überbaubare Grundstücksfläche
- Flächen für den Gemeinbedarf** (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)
 Flächen für den Gemeinbedarf
 Zweckbestimmung Kita
- Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
 Straßenverkehrsfläche
 Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
 Zweckbestimmung Rad- und Fußweg
 Zweckbestimmung Verkehrsbenutzter Bereich (V)
 Zweckbestimmung Landwirtschaftlicher Weg (LW)
 Zweckbestimmung Mobilisstation (MO)
 Straßenbegrenzungslinie
- Flächen für Versorgungsanlagen und für die Abfallentsorgung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)
 Flächen für Versorgungsanlagen
 Zweckbestimmung Abfall
- Grünflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
 Öffentliche Grünfläche
 Zweckbestimmung Quartierspark
 Zweckbestimmung Spielplatz
 Private Grünfläche
 z.B. P1 Öffentliche Grünfläche, z.B. P1
- Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft** (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Nr. 25 BauGB)
 Flächenbezogene Maßnahmen
 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
 Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
 z.B. M1 Maßnahmenfläche, z.B. M1
- Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und 25b BauGB)
 Zu erhaltender Baum
 Anzupflanzender Baum
 Anzupflanzende Baumreihe, Mindest- und Maximalanzahl z.B. 3 bis 5 Bäume
- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte
- Flächen für Stellplätze (St) und Gemeinschaftsstellplätze (GSt)** (§ 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB)
 Flächen für Gemeinschaftsstellplätze
 Flächen für Stellplätze
- Flächen zum Schutz vor Umwelteinwirkungen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
 Flächen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes, hier: Lärmschutzwand
 Maßnahmen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes, hier: Schallschutzmaßnahme "SM1"
 Maßnahmen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes, hier: Schallschutzmaßnahme "SM2"
 Maßnahmen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes, hier: Schallschutzmaßnahme "SM3"
 Maßnahmen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes, hier: Schallschutzmaßnahme "SM4"
 Isophonlinie, z.B. 60 dB(A)
- Flächen zum Anpflanzen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)
 Pflanzgebot, Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
 Pflanzgebot, Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- Sonstige Planzeichen**
 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen innerhalb eines Gebietes (§ 1 Abs. 4 BauNVO)
 z.B. ③ Nummer des Plangebietes, z.B. WA 3
 Bemaßung
 Firststrich (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
 FD Flachdach
 SD Satteldach
 D Denkmal

RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 9 des Gesetzes vom 10.09.2021 (BGBl. I S. 4147)

Planungssicherstellungsgesetz (PlanStG) i.d.F. vom 20. Mai 2020 (BGBl. I S. 1041), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 18.03.2021 (BGBl. I S. 353)

BauNutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)

PlanZV i.d.F. vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)

Hess. Bauordnung (HBO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 28.05.2018 (GVBl. S. 198), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 11.12.2020 (GVBl. S. 915)

Hess. Gemeindeordnung (HGO) i.d.F. vom 07.03.2005 (GVBl. I S. 142), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 11.12.2020 (GVBl. S. 915)

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) i.d.F. vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Art. 114 des Gesetzes vom 10.09.2021 (BGBl. I S. 3436)

Hess. Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (HAGBNatSchG) i.d.F. vom 20.12.2010 (GVBl. I S. 620), berichtigt am 14.02.2011 (GVBl. I S. 43), zuletzt geändert durch Art. 17 des Gesetzes vom 07.05.2020 (GVBl. S. 318)

Hess. Wassergesetz (HWG) i.d.F. vom 14.12.2010 (GVBl. I S. 548), zuletzt geändert durch Art. 4 des Gesetzes vom 30.09.2021 (GVBl. S. 318)

Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) i.d.F. vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 24.09.2021 (BGBl. I S. 4458)

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) i.d.F. vom 18.03.2021 (BGBl. I S. 540), zuletzt geändert durch Artikel 14 des Gesetzes vom 10.09.2021 (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 Art. 2 des Gesetzes vom 18.08.2021 (BGBl. I S. 3901)

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

VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellung
 Durch Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 28.05.2020

Frühzeitige Beteiligung
 Öffentlich ausgelegt in der Zeit vom 21.09.2020 bis 21.10.2020

Offenlegung
 Öffentlich ausgelegt in der Zeit vom 01.02.2021 bis 05.03.2021

Erneute Offenlegung
 Erneut öffentlich ausgelegt in der Zeit vom bis

Beschluss
 Als Satzung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB von der Stadtverordnetenversammlung beschlossen am

Datum _____ Unterschrift _____

Ausfertigung
 Die Satzung wird hiermit ausgefertigt.

Datum _____ Unterschrift _____

Katasterstand
 Stand der Planunterlagen:

Bekanntmachung
 Der Beschluss des Bebauungsplans wurde gemäß § 10 Abs. 3 BauGB mit dem Hinweis auf die Bereithaltung am öffentlich bekanntgemacht.

Datum _____ Unterschrift _____



Stadt Seligenstadt
 Stadtteil Seligenstadt
 Bebauungsplan Nr. 86 - Teilbereich A
 „Südwestlich des Westwings“
 ENTWURF

Maßstab: 1:1.000
 Auftrags-Nr.: _____
 Entwurf: 08.12.2021
 Geändert: _____

planzentral
 Silvan Grottel
 60422 Darmstadt
 149 69 - 950273 - 0

Darmstadt
 Platz der Sozialisten
 60422 Darmstadt
 149 69 - 950273 - 0

Frankfurt
 Hainstraße 2
 60322 Frankfurt am Main
 149 69 - 950273 - 0

Berlin
 Al-Muhallabi-Str. 2
 10559 Berlin
 149 30 - 23321962 - 0



Kartengrundlage: Katasterdaten im Lage-system ETRS89 UTM32 mit Stand vom 05.11.2020