

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

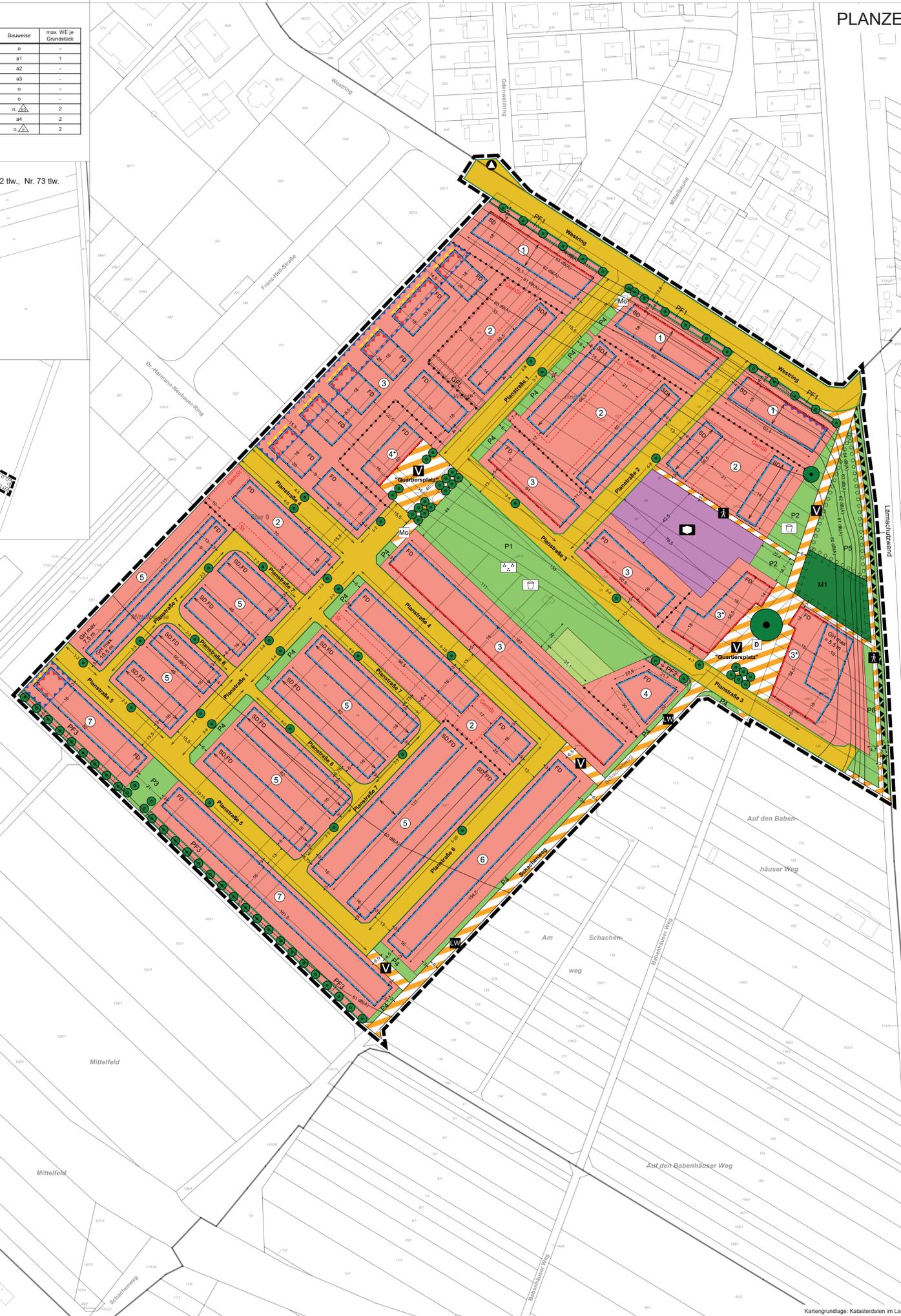
PLANZEICHNUNG TEIL B - AUSGLEICHFLÄCHE CEF
Gemarkung Seligenstadt: Flur 16, Flurstück Nr. 71 tlw., Nr. 72 tlw., Nr. 73 tlw.

Maßstab 1:1.500

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

Maßstab 1:1.500

PLANZEICHNUNG TEIL A



ZEICHNERKLÄRUNG

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
- Baulinie
- 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 Mobilitätsstation (MO)
- Straßenbegrenzungslinie

Flächen für Versorgungsanlagen und für die Abfallentsorgung (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)

- 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 zu 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 Baumbreite, 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 (GS) (§ 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-Immissionsschutzgesetz, hier: Lärmschutzwand
- Maßnahmen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetz, hier: Schallschutzmaßnahme "SM1"
- Maßnahmen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetz, hier: Schallschutzmaßnahme "SM2"
- Maßnahmen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetz, hier: Schallschutzmaßnahme "SM3"
- Maßnahmen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetz, hier: Schallschutzmaßnahme "SM4"
- Isophonlinie, z.B. 60 dB(A)

Flächen zum Anpflanzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

- Pflanzgebiet, Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- Pflanzgebiet, Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Sonstige Planzeichen

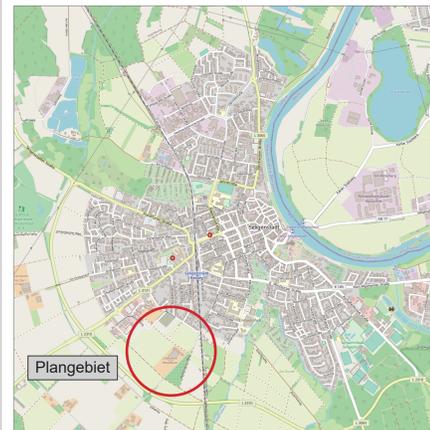
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen innerhalb eines Gebietes (§ 1 Abs. 4 BauNVO)
- z.B. 3 Nummer des Plangebiets, z.B. WA 3
- Benaßung
- Früherichtung (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
- FD Flachdach
- SD Satteldach
- D Denkmal

RECHTSGRUNDLAGEN

- Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 20.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394).
- Planungssicherstellungsgesetz (PlanSiG) i.d.F. vom 20.05.2020 (BGBl. I S. 1041), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 04.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 344).
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 3796), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176).
- Planzeichnungsverordnung (PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1902).
- Hess. Bauordnung (HBO) i.d.F. vom 28.05.2018 (GVBl. S. 198), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20.07.2023 (GVBl. S. 582).
- Hess. Gemeindeordnung (HGO) i.d.F. vom 07.03.2005 (GVBl. I S. 142), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 16.02.2023 (GVBl. S. 332).
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) i.d.F. vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Art. 5 des Gesetzes vom 08.05.2024 (BGBl. 2024 I Nr. 153).
- Hess. Wassergesetz (HWG) i.d.F. vom 14.12.2010 (GVBl. I S. 548), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 28.06.2023 (GVBl. S. 473, 475).
- Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz - WHG) i.d.F. vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2565), zuletzt geändert durch Art. 7 des Gesetzes vom 22.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 409).
- Hess. Denkmalschutzgesetz (HDSchG) i.d.F. vom 28.11.2016 (GVBl. S. 211).
- Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) i.d.F. vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Art. 11 Absatz 3 des Gesetzes vom 26.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 202).
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) i.d.F. vom 18.03.2021 (BGBl. I S. 540), zuletzt geändert durch Art. 13 des Gesetzes vom 08.05.2024 (BGBl. 2024 I Nr. 151).

VERFAHRENSVERMERKE

- Aufstellung**
Durch Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 08.06.2020
 - 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 01.02.2022 bis 04.03.2022
 - Erneute, beschränkte und verkürzte Offenlegung**
Erneut, beschränkt und verkürzt ausgelegt in der Zeit vom 10.07.2024 bis 26.07.2024
 - Beschluss**
Als Satzung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB von der Stadtverordnetenversammlung beschlossen am 30.09.2024
- Datum _____ Unterschrift _____
- Ausfertigung**
Die Satzung wird hiermit ausgefertigt.
- Datum _____ Unterschrift _____
- Katasterstand**
Stand der Planunterlagen: 05.11.2020
- Bekanntmachung**
Der Beschluss des Bebauungsplans wurde gemäß § 10 Abs. 3 BauGB mit dem Hinweis auf die Bereithaltung am _____ ortsüblich bekanntgemacht.
- Datum _____ Unterschrift _____



Einhardstadt Seligenstadt
Stadtteil Seligenstadt
Bebauungsplan Nr. 86 - Teilbereich A
„Südwestlich des Westrings“
1. Ausfertigung

Maßstab: 1.000 Stand: 15.11.2024

planquadrat
 Urban Design & Stadtplanung
 BDA, DGS, dgs
 www.planquadrat.com

Direktor
 Dr. rer. oec. Christian Eymann
 60327 Frankfurt am Main

Praxis
 33-37
 60327 Frankfurt am Main

Büro
 Oberradstraße 175
 10719 Berlin

+49 30 233292-0
 +49 30 233292-99

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

