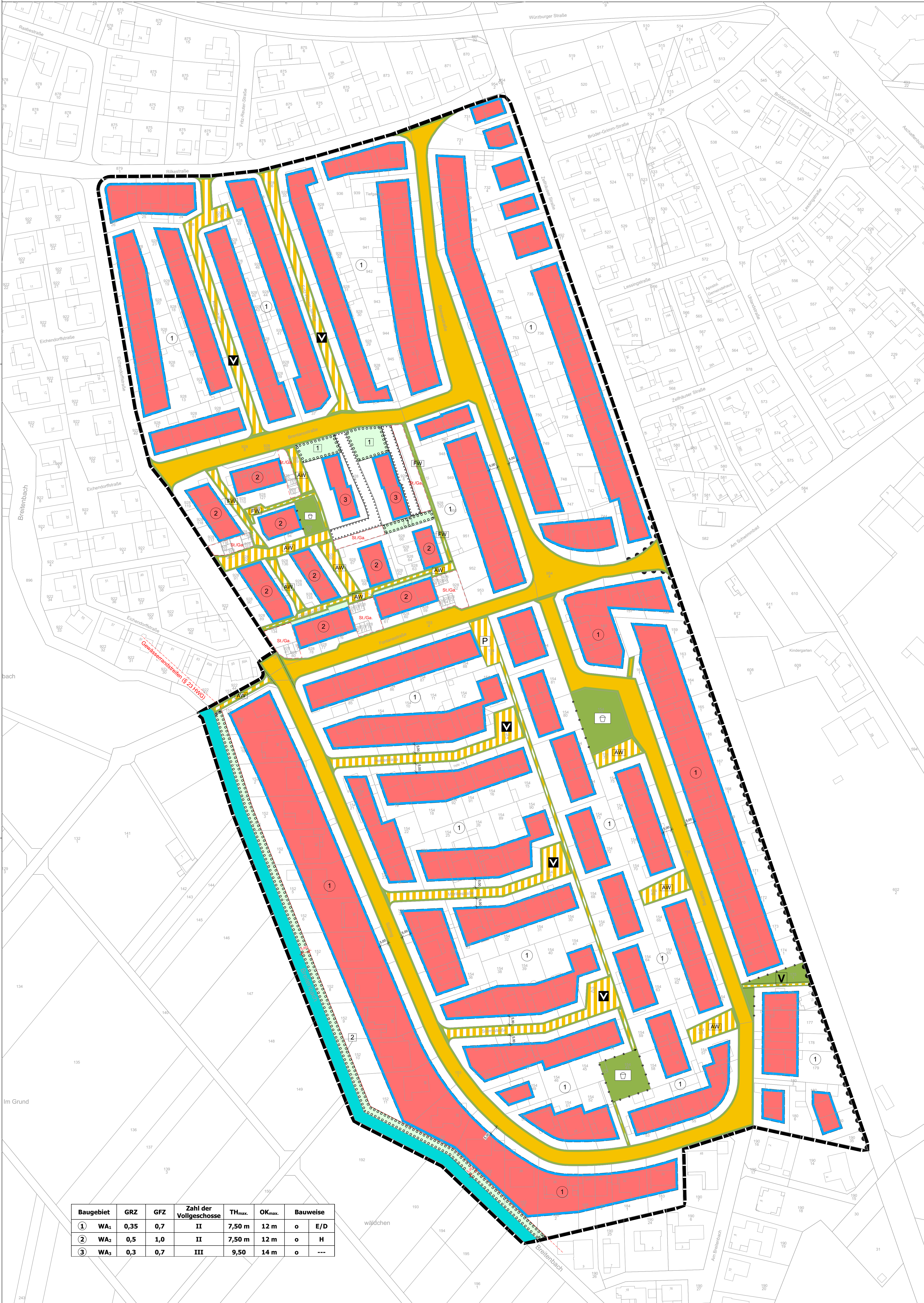




Einhardstadt Seligenstadt Bebauungsplan Nr. 89 „Südring“ - Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 „Westlich der Zellhäuser Straße im Süden der Stadt“ in Seligenstadt



RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394)

Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)

Hessische Bauordnung (HBO) i.d.F. vom 28.05.2018 (GVBl. S. 198), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.07.2023 (GVBl. S. 582)

Hessische Gemeindeordnung (HGO) i.d.F. vom 07.03.2005 (GVBl. I S. 142), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 16.02.2023 (GVBl. S. 90)

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 9. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 3. Juli 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 225)

Hessisches Naturschutzgesetz (HeNatSchG) vom 25. Mai 2023 (GVBl. S. 379), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 28. Juni 2023 (GVBl. S. 473)

Wasserhaushaltsgesetz (WHG) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 22. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 409)

Hessisches Wassergesetz (HWG) vom 14. Dezember 2010 (GVBl. I S. 548), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 28. Juni 2023 (GVBl. S. 473)

Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 306)

LEGENDE

Katasteramtliche Darstellungen

- Flurgrenze
- Fl. 44
- Polygonpunkt
- Flurstücksnummer
- Vorhandene Grundstücks- und Wegeparzellen mit Grenzsteinen

Zeichnerische Festsetzungen, Sonstige Planzeichen

Art der baulichen Nutzung (§ 9(1)1 BauGB), vgl. textliche Festsetzungen Ziffer 1.

WA Allgemeines Wohngebiet

Maß der baulichen Nutzung (§ 9(1)1 BauGB), vgl. textliche Festsetzungen Ziffer 2.

- GRZ Grundflächenzahl
- GFZ Geschossflächenzahl
- Z Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- TH_{max} Zulässige Traufhöhe als Höchstmaß, vgl. textliche Festsetzungen Ziffer 2.1
- OK_{max} Zulässige Gebäudehöhe (Gebäudeoberkante) als Höchstmaß, vgl. textliche Festsetzungen Ziffer 2.2

Baugrenze, Bauweise, Stellung baulicher Anlagen (§ 9(1)2 BauGB)

- Baugrenze
- H nur Hausgruppen zulässig
- E/D nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- o offene Bauweise

Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind, und ihre Nutzung (§ 9(1)10 BauGB)

Flächen für private Erschließungsflächen/Zufahrten

Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen (§ 9(1)11 BauGB)

- Straßenbegrenzungslinie
- Allgemeine Straßenverkehrsfläche
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung:
- Verkehrsberuhigter Bereich
- Anliegerweg
- Fußweg
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Grünflächen (§ 9(1)15 BauGB)

- Öffentliche Grünfläche, Zweckbestimmung Spielplatz
- Öffentliche Grünfläche, Zweckbestimmung Verkehrsgrün

Wasserflächen (§ 9(1)16 BauGB)

Fließgewässer III. Ordnung (Breitenbach)

Flächen für Stellplätze (§ 9(1)22 BauGB)

Umgrenzung von Flächen für Stellplätze und Garagen, den anliegenden Baugebieten zugeordnet

Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (§ 9(1)25 BauGB)

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (vgl. textl. Festsetzungen Ziffer 8.2 und 8.3)

Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- Grenze unterschiedlicher Nutzungen

Nachrichtliche Übernahmen, Kennzeichnungen

- Gewässerrandstreifen (§ 23 HWG)
- 1 Kennzeichnung des Planbereichs
- 2 Kennzeichnung der Anpflanzungsfläche

VERFAHRENSÜBERSICHT

Verfahrensvermerke Bebauungsplan Nr. 89 „Südring“

Verfahren

Einleitung des Verfahrens durch den Beschluss der Stadtverordnetenversammlung _____

Beschluss der Stadtverordnetenversammlung über die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß den Richtlinien der Einhardstadt Seligenstadt _____

Anteilige Bekanntmachung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung _____

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit _____ bis einschließlich _____

Beschluss der Stadtverordnetenversammlung über die förmliche Beteiligung gemäß § 3(2) BauGB und die Behördenbeteiligung gemäß § 4(2) BauGB _____

Anteilige Bekanntmachung der förmlichen Beteiligung nach § 3(2) BauGB _____

Einstellung der Planunterlagen in das Internet (förmliche Beteiligung) gemäß § 3(2) BauGB _____ bis einschließlich _____

Prüfung und Entscheidung über die fristgerecht eingegangenen Stellungnahmen und Beschluss des Bebauungsplanes gemäß § 10 BauGB i.V.m. § 5 HGO als Sitzung durch die Stadtverordnetenversammlung _____

Ausfertigung

Es wird bestätigt, dass der Planinhalt unter Beachtung der vorstehenden Verfahrensschritte mit den Beschlüssen der Stadtverordnetenversammlung übereinstimmt.

Der Bebauungsplan wird hiermit ausgefertigt _____

Magistrat der Einhardstadt Seligenstadt, den _____

Dr. Daniel Bastian, Bürgermeister

Bekanntmachung

Der Beschluss des Bebauungsplanes Nr. 89 „Südring“ wurde gemäß § 10(3) BauGB mit dem Hinweis auf die Bereithaltung in der Offenbachpost öffentlich bekanntgemacht.

Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft.

Dr. Daniel Bastian, Bürgermeister

Baugebiet	GRZ	GFZ	Zahl der Vollgeschosse	TH _{max}	OK _{max}	Bauweise
① WA ₁	0,35	0,7	II	7,50 m	12 m	o E/D
② WA ₂	0,5	1,0	II	7,50 m	12 m	o H
③ WA ₃	0,3	0,7	III	9,50	14 m	o ---

