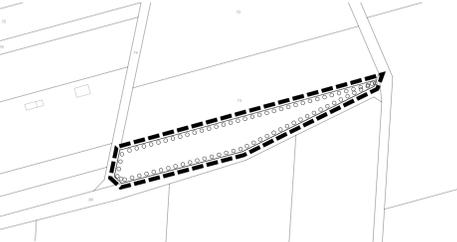


Tabelle 1: Nutzungsschablone

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

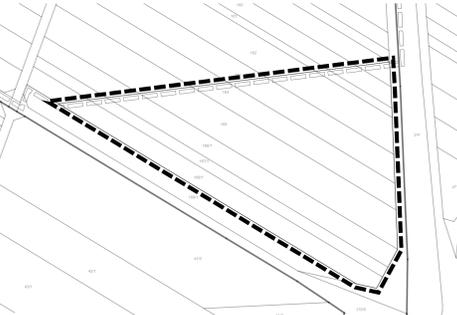
WA3*, WA4*: Wohnnutzung im EG nicht zulässig

PLANZEICHNUNG TEIL B - AUSGLEICHFLÄCHE CEF 1



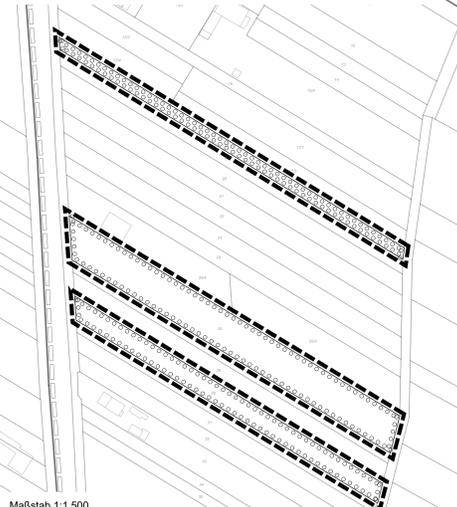
Maßstab 1:1.500

PLANZEICHNUNG TEIL B - AUSGLEICHFLÄCHE CEF 2

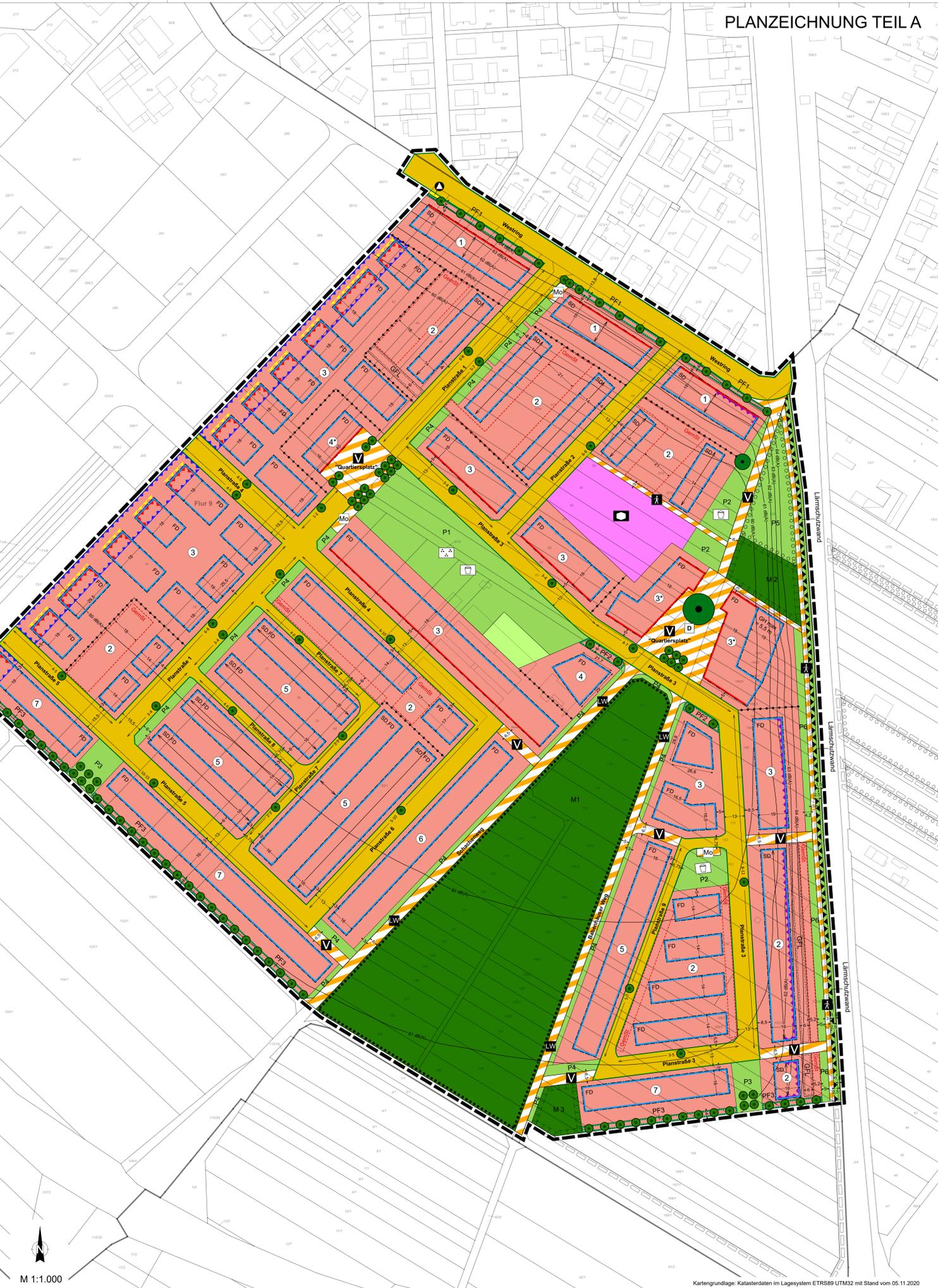


Maßstab 1:1.500

PLANZEICHNUNG TEIL B - AUSGLEICHFLÄCHE CEF 3



Maßstab 1:1.500



PLANZEICHNUNG TEIL A

ZEICHENERKLÄRUNG

- Art der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 4 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 0,8 Geschossflächenzahl, als Höchstmaß, z. B. 0,8
 - 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 Mobilfahrradstation (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. 26a und 26b 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 Gemeinschaftsstellplätze (GST)** (§ 9 Abs. 1 Nr. 23 BauGB)
- Flächen für Gemeinschaftsstellplätze
- 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 Gebiets (§ 1 Abs. 4 BauNVO)
 - z.B. 3 Nummer des Plangebiets, z.B. WA 3
 - 15,9- Bemattung
 - Firstsicherung (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
 - FD Flachdach
 - SD Satteldach
 - D Denkmal

RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728)

Planungssicherstellungsgesetz (PlanSiG) i.d.F. vom 20.05.2020 (BGBl. I S. 1041)

BauNutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)

Planzonenverordnung (PlauZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)

Hess. Bauordnung (HBO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 28.05.2018 (GVBl. S. 198), zuletzt geändert durch Gesetz vom 3. Juni 2020 (GVBl. S. 378)

Hessische Gemeindeordnung (HGO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 07. März 2005 (GVBl. I S. 142), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 7. Mai 2020 (GVBl. S. 318)

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) i.d.F. vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 290 der Verordnung vom 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1328)

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. 11 des Gesetzes vom 04.09.2020 (GVBl. S. 573)

Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) i.d.F. der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Artikel 103 der Verordnung vom 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1328)

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) i.d.F. vom 24.02.2010 (BGBl. I S. 94), zuletzt geändert durch Art. 117 der Verordnung vom 10.09.2020 (BGBl. I S. 1328)

Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz - WHG) i.d.F. der Bekanntmachung vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2555), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1408)

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 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 Berechtigung am öffentlich bekanntgemacht.

Datum _____ Unterschrift _____



Stadt Seligenstadt
Stadtteil Seligenstadt

Bebauungsplan Nr. 86
„Südwestlich des Westrings“
ENTWURF

Maßstab: 1.000 Auftrags-Nr.: Entwurf: 10.11.2020
Geändert:

Planquadrat
Silvia Grottel-Krämer Part G.m.b.H.
Hilfsallee 3
80441 Ditzingen
www.planquadrat.com

Darmstadt
Rudolf-Wilms-Str. 21
64323 Darmstadt
1 +49 6151 - 81989 - 0

Frankfurt
Hessengasse 2
60322 Frankfurt am Main
1 +49 69 - 9050273 - 0

Berlin
Alte Messe 90C
10559 Berlin
1 +49 30 - 23321962 - 0

Kartengrundlage: Katasterdaten im Lagesystem ETRS89 UTM32 mit Stand vom 05.11.2020