

# BEBAUUNGSPLAN NR. 86

„Südwestlich des Weststrings“





01. Dezember 2020 | Vorstellung Bebauungsplanentwurf

# RAHMENPLAN | STAND: 24.02.2020





## Legende




### Gebäude

-  Bestehende Bebauung Umgebung
-  Geplante Wohnbebauung
-  Bebauung für Gemeinbedarf / Gewerbe
-  Umgrenzung von Tiefgaragen

### Grünflächen

-  Private Grünflächen
-  Öffentliche Grünflächen

### Bäume

-  Bäume Bestand
-  Bäume Neupflanzung / Straßenbegleitgrün
-  Baumgruppe an besonderen Plätzen

### Verkehrsflächen

-  Öffentliche Fuß- und Radwege
-  Fahrbahn
-  Platzfläche
-  Private Wegeerschließungen
-  Gemeinsamer Fuß- und Radweg
-  Private Stellplätze
-  Besucherstellplätze

### Sonstiges

-  Lärmschutzwand
-  Mobilitäts- und Trafostation
-  Ehemalige Gärtnerei
-  Spielplätze
-  Kita-Außenfläche
-  Retentionsflächen oberirdisch
-  Retentionsflächen unterirdisch
-  CEF- und Ausgleichsflächen
-  Flurstücke
-  Abgrenzung Plangebiet

# BEBAUUNGSPLAN | FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG

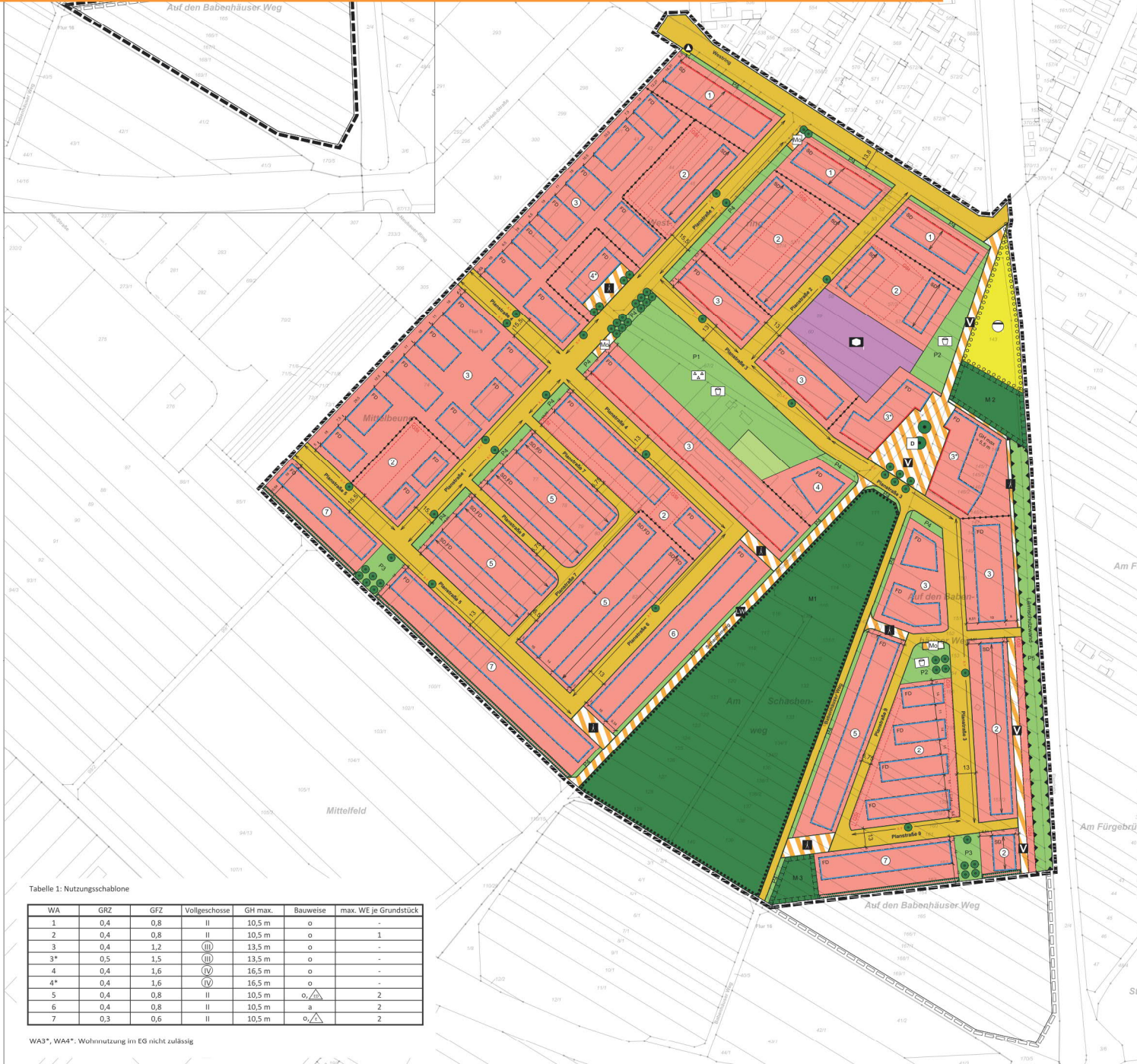


Tabelle 1: Nutzungsschablone

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	o	1
3	0,4	1,2	(III)	13,5 m	o	-
3*	0,5	1,5	(III)	13,5 m	o	-
4	0,4	1,6	(IV)	16,5 m	o	-
4*	0,4	1,6	(IV)	16,5 m	o	-
5	0,4	0,8	II	10,5 m	o, $\Delta$	2
6	0,4	0,8	II	10,5 m	a	2
7	0,3	0,6	II	10,5 m	o, $\Delta$	2

WA3\*, WA4\*: Wohnnutzung im EG nicht zulässig

### Zeichenerklärung

#### Art der baulichen Nutzung

- Allgemeines Wohngebiet (WA)
- GRZ 0,4 Grundflächenzahl, 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
- o Zahl der Vollgeschosse, zwingend
- a Siehe auch Tabelle 1: Nutzungsschablone

#### Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

- Überbaubare Grundstücksfläche
- Nicht überbaubare Grundstücksfläche

#### Flächen für den Gemeinbedarf

- Flächen für den Gemeinbedarf - Kita
- Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- Straßenverkehrsfläche
- Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
- Zweckbestimmung Rad- und Fußweg
- Zweckbestimmung Verkehrsberuhigter Bereich (V)
- Zweckbestimmung Landwirtschaftlicher Weg (LW)
- Zweckbestimmung Mobilfahrradstation (MO)
- Straßenbegrenzungslinie

#### Flächen für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung

- Flächen für die Abwasserbeseitigung
- Zweckbestimmung Versickerungsfläche
- Zweckbestimmung Abfallentsorgung

#### Grünflächen

- Öffentliche Grünfläche
- Zweckbestimmung Quartierspark
- Zweckbestimmung Spielplatz
- Private Grünfläche
- Öffentliche Grünfläche, z. B. P1

#### Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft

- 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
- Maßnahmenfläche, z. B. M1

#### Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

- Zu erhaltender Baum
- Anzupflanzender Baum
- Anzupflanzende Baumreihe, Mindestanzahl z. B. 3 Bäume

#### Flächen für Gemeinschaftsstellplätze (GS)

- Flächen für Gemeinschaftsstellplätze

#### Flächen zum Schutz vor Umwelteinwirkungen

- Flächen zum Schutz vor schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetz, iVm: Lärm- und Schwingungsrichtlinien

#### Flächen zum Anpflanzen

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

#### Sonstige Planzeichen

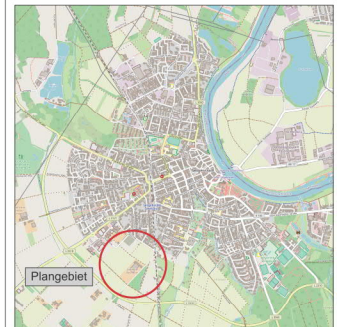
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen innerhalb eines Gebiets
- Nummer des Plangeblatts, z. B. WA 3
- Flurstückung
- Flachdach
- Satteldach

#### Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3034), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728)
- BauNutzungsverordnung (BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 378)
- Planzeichenverordnung (PlanZV) 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 28.05.2016 (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. 316)
- 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. 1320)
- Hessische Ausführungsvorschriften zum Bundesnaturschutzgesetz (HANGV) i. d. F. vom 20. Dezember 2010 (GVBl. I S. 507), zuletzt geändert am 01. Mai 2018 (GVBl. S. 194, 189)
- Hessisches Wassergesetz (HWG) i. d. F. vom 14. Dezember 2010 (GVBl. I S. 548), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 22. August 2018 (GVBl. S. 368)
- Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) i. d. F. der Bekanntmachung vom 17. Mai 2011 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Artikel 100 der Verordnung vom 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1320)
- Gesetz über die Umweltschadensprüfung (UVP) i. d. F. der Bekanntmachung vom 24. Februar 2010 (BGBl. I S. 94), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 12. Dezember 2019 (BGBl. I S. 2913)
- Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz - WHG) i. d. F. der Bekanntmachung vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2955), 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 .....
- Frühzeitige Beteiligung Öffentlich einbezogen in der Zeit vom ..... bis .....
- Offenlegung Öffentlich ausgelegt in der Zeit vom ..... bis .....
- Beschluss Als Sitzung gemäß § 10 Abs. 1 BauVG von der Stadtverordnetenversammlung beschlossen am .....
- Datum ..... Unterschrift .....
- Ausfertigung Die Sitzung wird heimt ausgefertigt.
- Datum ..... Unterschrift .....
- Katasterstand Stand der Planunterlagen: .....
- Bekanntmachung Der Beschluss des Bebauungsplans wurde gemäß § 10 Abs. 3 BauVG mit dem Hinweis auf die Beteiligung im ..... öffentlich bekanntgegeben.
- Datum ..... Unterschrift .....



**Stadt Seligenstadt**  
 Stadtteil Seligenstadt  
 Bebauungsplan Nr. 86  
 „Südwestlich des Westings“  
 VORENTWURF

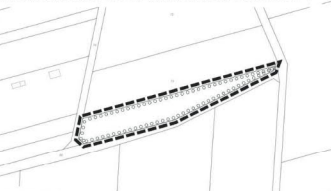
Maßstab: 1.000      Entwurf: 09.09.2020  
 Auftrags-Nr.:      Geändert:

**Information**  
 Auftraggeber: Stadt Seligenstadt, Postfach 6-088, 64620 Darmstadt  
 Datum: 09.09.2020  
 Projekt: Bebauungsplan Nr. 86  
 Blatt: 1 von 1  
 Zeichner: [Name]  
 Prüfer: [Name]

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50	51	52	53	54	55	56	57	58	59	60	61	62	63	64	65	66	67	68	69	70	71	72	73	74	75	76	77	78	79	80	81	82	83	84	85	86	87	88	89	90	91	92	93	94	95	96	97	98	99	100
---	---	---	---	---	---	---	---	---	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	-----

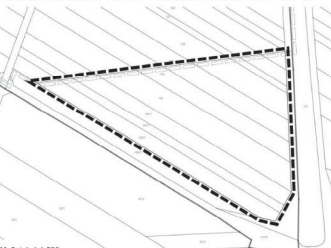
WAP1, WAP2: Wohnnutzung im EG nicht zulässig

PLANZEICHNUNG TEIL B - AUSGLEICHFLÄCHE CEF 1



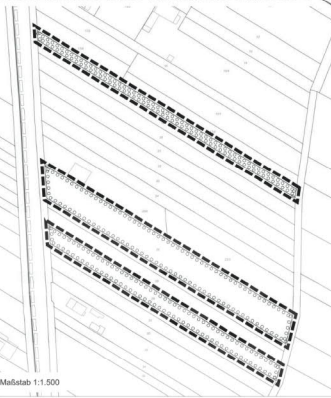
Maßstab 1:1.500

PLANZEICHNUNG TEIL B - AUSGLEICHFLÄCHE CEF 2

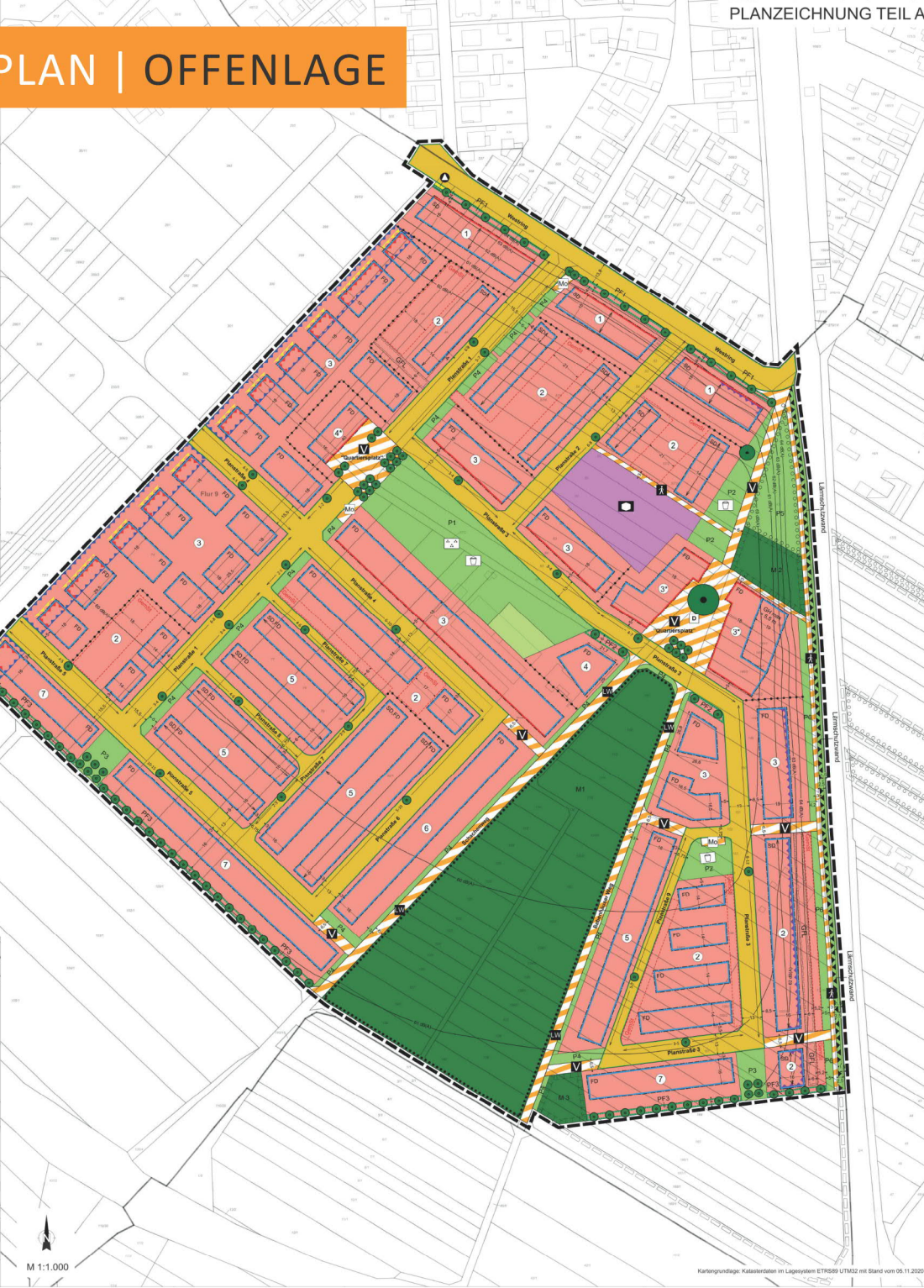


Maßstab 1:1.500

PLANZEICHNUNG TEIL B - AUSGLEICHFLÄCHE CEF 3



Maßstab 1:1.500



### PLANZEICHNUNG TEIL A

### ZEICHENERKLÄRUNG

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 S. BauVO)
  - AG Allgemeines Wohngebiet (WA)
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 S. BauVO)
  - GRZ 0,4 Grundflächenzahl, als Höchstmaß, z. B. 0,4
  - GRZ 0,8 Grundflächenzahl, 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, zulässig
- Siehe auch Tabelle 1: Nutzungstabellene
- Überbau- und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 BauVO)
  - Baugrupe
  - Bauzone
  - Überbaubare Grundstücksfläche
  - Nicht überbaubare Grundstücksfläche
- Flächen für den Gemeindefür (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)
  - Flächen für den Gemeindefür
  - Zweckbestimmung Kita
- Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)
  - Stollenverkehrsfläche
  - Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
  - Zweckbestimmung Rad- und Fußweg
  - Zweckbestimmung Verkehrsberuhigter Bereich (V)
  - Zweckbestimmung Landschaftlicher Weg (LW)
  - Zweckbestimmung Mobilstation (MO)
  - Strassenbegrenzungslinie
- Flächen für Versorgungsanlagen und für die Abfallentsorgung (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)
  - Flächen für Versorgungsanlagen
  - Zweckbestimmung Abfall
- Grenzfächern (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
  - Öffentliche Grünfläche
  - Zweckbestimmung Quartierpark
  - 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)
  - Flächenverengende Maßnahmen
  - Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
  - Flächen mit Bewässerung 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. 26 und 25a BauGB)
  - Zu schattender Baum
  - Anspflanzender Baum
  - 3-4 — Anspflanzende 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 Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB)
  - Flächen für Gemeinschaftsanlagen
- Flächen zum Schutz vor Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 23 BauGB)
  - Flächen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes, hier: Lärm-Schutzwall
  - 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"
  - Isopronie, 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 städtischen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
  - Abgrenzung räumlich abgegrenzter Nutzungen innerhalb eines Geländes (§ 1 Abs. 4 BauVO)
  - z.B. ③ Nummer des Plangebietes, z.B. WA 3
  - Bemerkung
  - Finanzierung (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
  - FD Flächdach
  - SD Satteldach
  - D Dachstuhl

### RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetz (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. 173)

Planungszustandgesetz (PlanZG) i. d. F. vom 20.05.2020 (BGBl. I S. 1041)

Bauamtsverordnung (BauAV) i. d. F. der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3780)

Planungsverordnung (PlanVO) 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. 196), zuletzt geändert durch Gesetz vom 5. 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. 178)

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) i. d. F. vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 200 des Gesetzes vom 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1322)

Hess. Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (HABNatSchG) i. d. F. vom 20.12.2010 (GVBl. I S. 629), zuletzt geändert am 14.02.2011 (GVBl. I S. 43), zuletzt geändert durch Art. 17 des Gesetzes vom 07.05.2020 (GVBl. S. 319)

Hess. Wasserschutzgesetz (HWSchG) i. d. F. vom 14.12.2010 (GVBl. I S. 548), zuletzt geändert durch Art. 11 des Gesetzes vom 14.03.2020 (GVBl. S. 172)

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 Umwelteinwirkungsbeurteilung (UUVB) i. d. F. vom 24.02.2010 (BGBl. I S. 94), zuletzt geändert durch Art. 17 der Verordnung vom 19.06.2020 (BGBl. I S. 1328)

Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz - WHG) i. d. F. der Bekanntmachung vom 21. Juli 2020 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1408)

Hessisches Denkmalschutzgesetz (HDSchG) vom 28. November 1976 (GVBl. S. 211)

### VERFAHRENSVERMERKE

**Aufstellung**  
Durch Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 28.05.2020

**Frühzeitige Beteiligung**  
Öffentlich ausgestellt in der Zeit vom 21.09.2020 bis 21.10.2020

**Offenlegung**  
Öffentlich ausgestellt 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 ausfertigt.

Datum: \_\_\_\_\_  
Unterschrift: \_\_\_\_\_

**Katasterstand**  
Stand der Planunterlagen: \_\_\_\_\_

**Bekanntmachung**  
Der Beschluss des Bebauungsplans wurde gemäß § 10 Abs. 3 BauGB mit dem Hinweis auf die Berechtigung an \_\_\_\_\_ öffentlich bekanntgemacht.

Datum: \_\_\_\_\_  
Unterschrift: \_\_\_\_\_



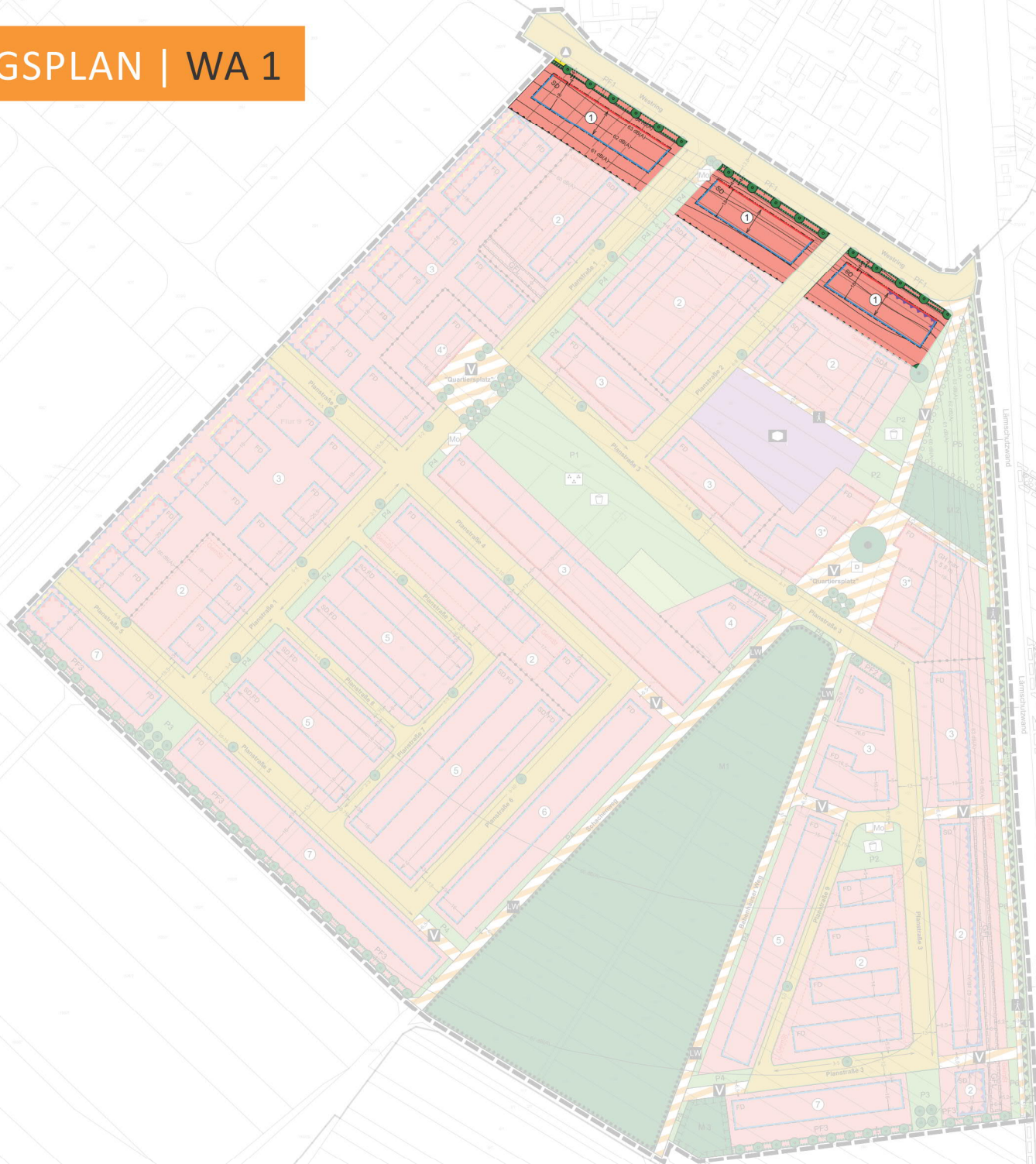
**Stadt Seligenstadt**  
Stadtteil Seligenstadt  
Bebauungsplan Nr. 86  
„Südwestlich des Westrings“  
ENTWURF

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

<p><b>Planungsbüro</b></p> <p>Planungsbüro Seligenstadt Bismarckstraße 1 63571 Seligenstadt Tel: 069 2501-1000 www.planungsbuero-seligenstadt.de</p>	<p><b>Architekt</b></p> <p>Architekt Seligenstadt Rheinstraße 1 63571 Seligenstadt Tel: 069 2501-1000 www.architekt-seligenstadt.de</p>	<p><b>Karte</b></p> <p>Karte Seligenstadt 63571 Seligenstadt Tel: 069 2501-1000 www.karte-seligenstadt.de</p>
--	---	---

# VORSTELLUNG DER ALLGEMEINEN WOHNGBIETE

# BEBAUUNGSPLAN | WA 1



# BEBAUUNGSPLAN | WA 1

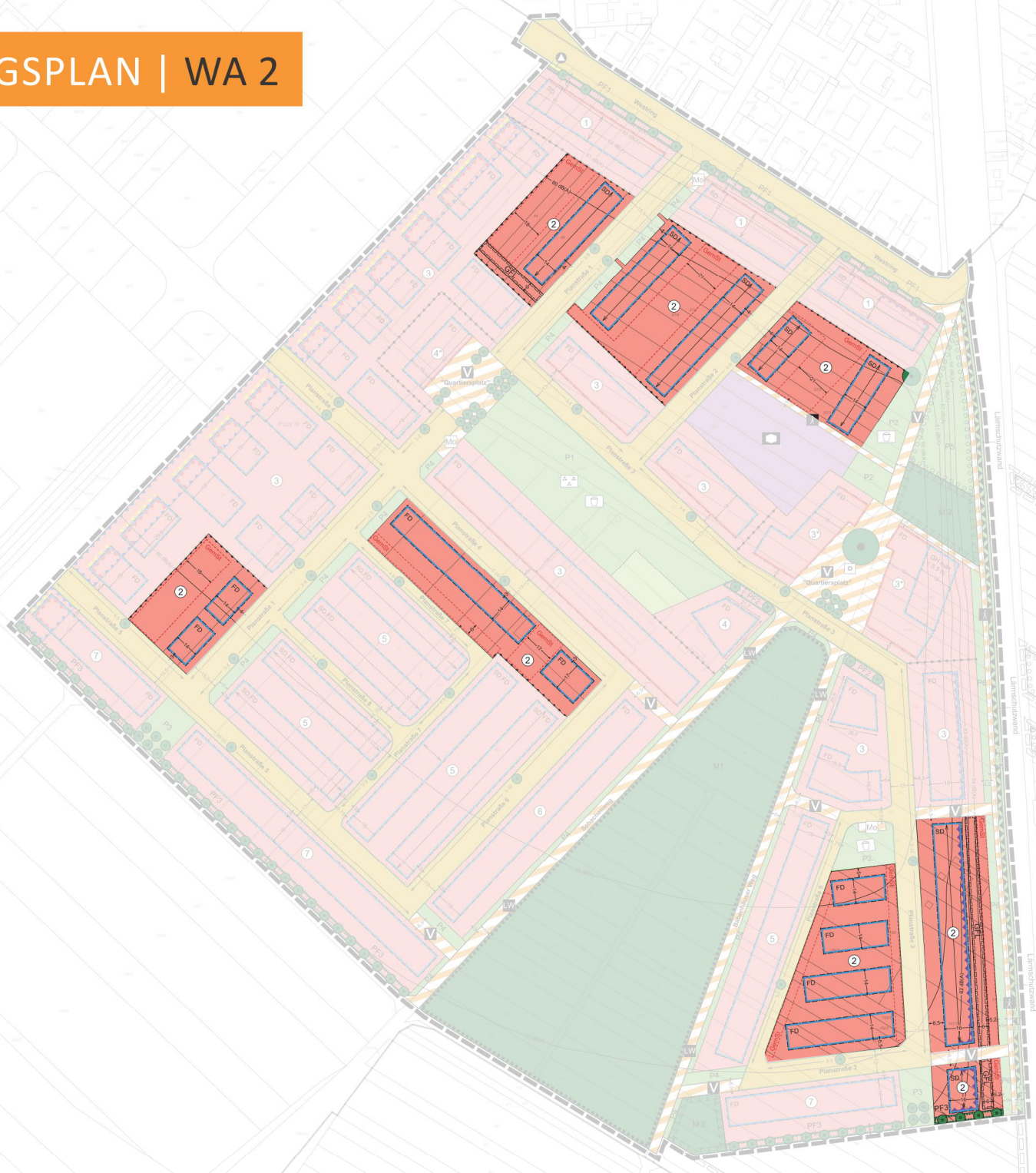
- Reihe an kleinteiligen, zweigeschossigen Mehrfamilienhausgruppen mit Dachgeschoss
- Mehrfamilienhäuser stellen Bezug und Übergang zu der nörlich angrenzenden Bestandsbebauung her

- Ab einer Gebäudelänge von über 12,0 m ist zur Gebäudegliederung von der Baulinie über eine Länge von mind. 5,0 m um mind. 3,0 m zurückzuspringen



WA	GRZ	GFZ	Vollgeschosse	GH max.	Bauweise	max. WE je Grundstück
1	0,4	0,8	II	10,5 m	o	-

# BEBAUUNGSPLAN | WA 2

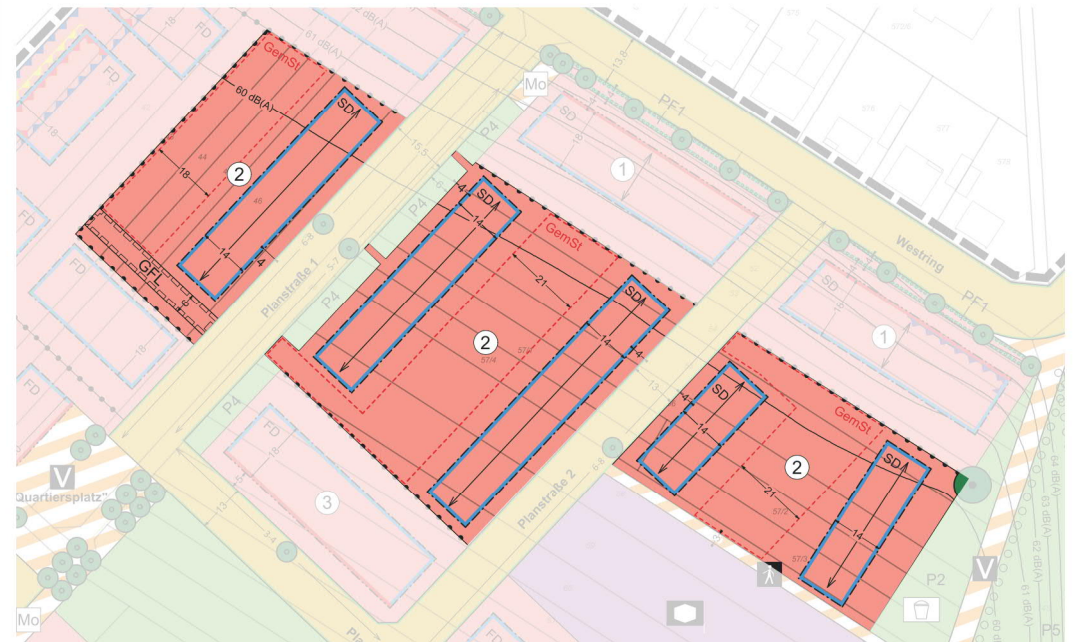




- Zweigeschossige Reihenhausequartiere mit Staffelgeschoss/Dachgeschoss

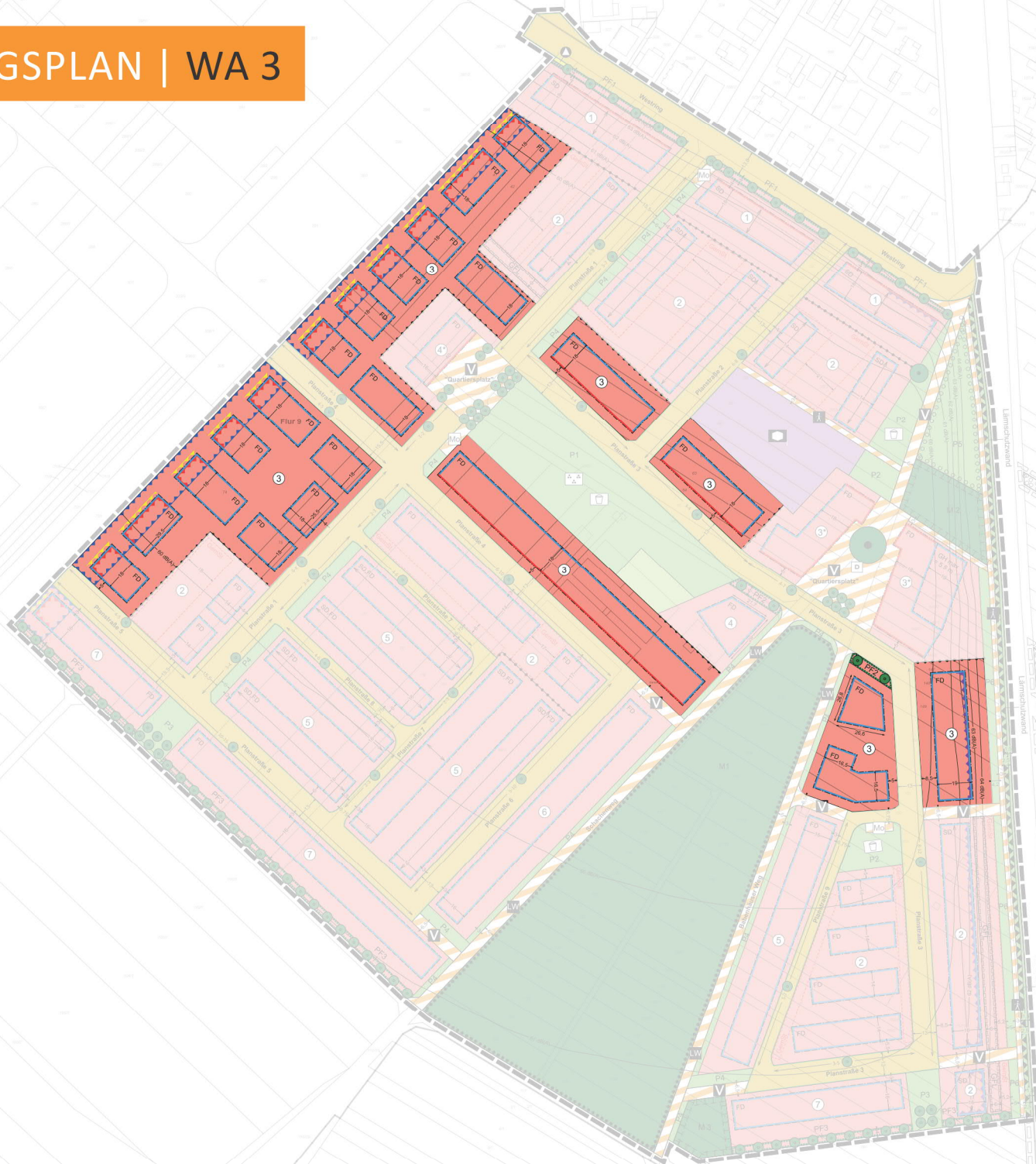


- Firste richten sich parallel zur Straße aus
- Gemeinschaftstellplätze befinden sich nur im Baufenster oder in hierfür festgesetzten Flächen
- Abweichende Bauweise a1: Zulässig sind Gebäude mit einer Gesamtlänge von max. 30 m und seitlichem Grenzabstand

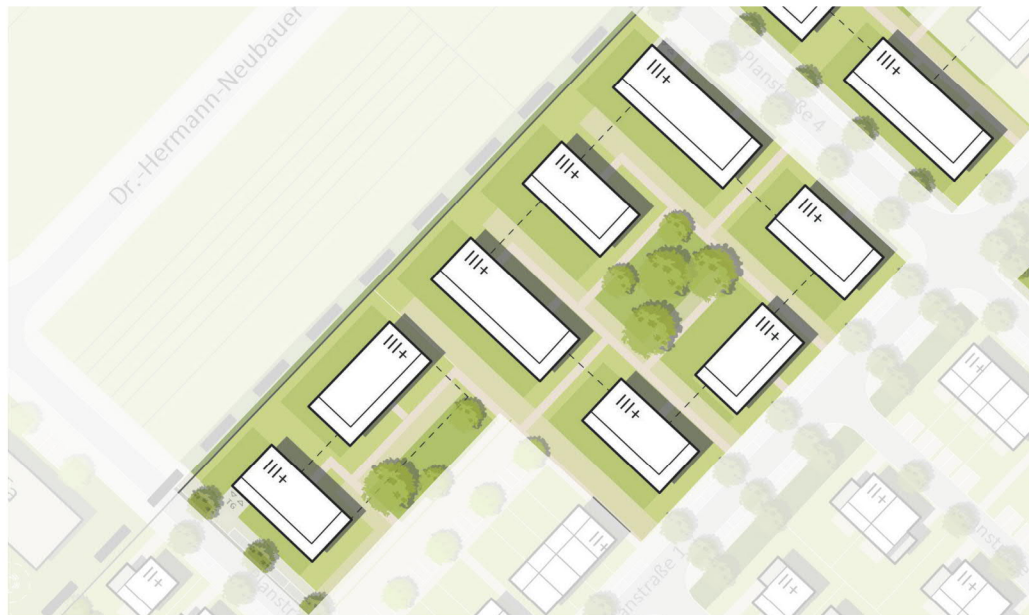


WA	GRZ	GFZ	Vollgeschosse	GH max.	Bauweise	max. WE je Grundstück
2	0,4	0,8	II	10,5 m	a1	1

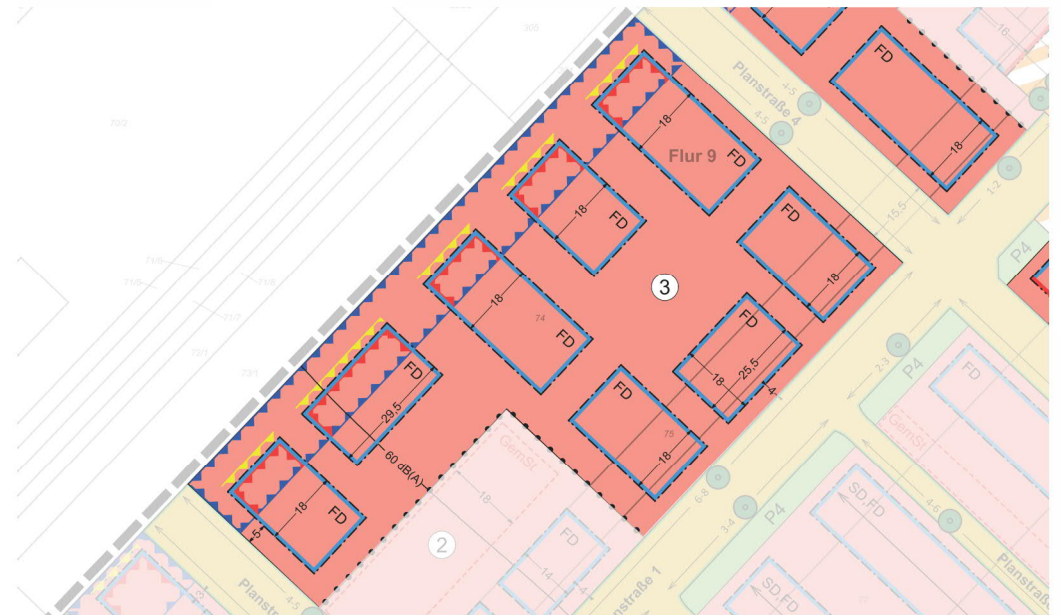
# BEBAUUNGSPLAN | WA 3



- Dreigeschossige Mehrfamilienhäuser zzgl. Staffelgeschoss
- Bebauung verbindet die Quartiere westlich und östlich des Obstgartens und schafft eine Klammer zwischen Quartiersauftakt und Quartiersplatz

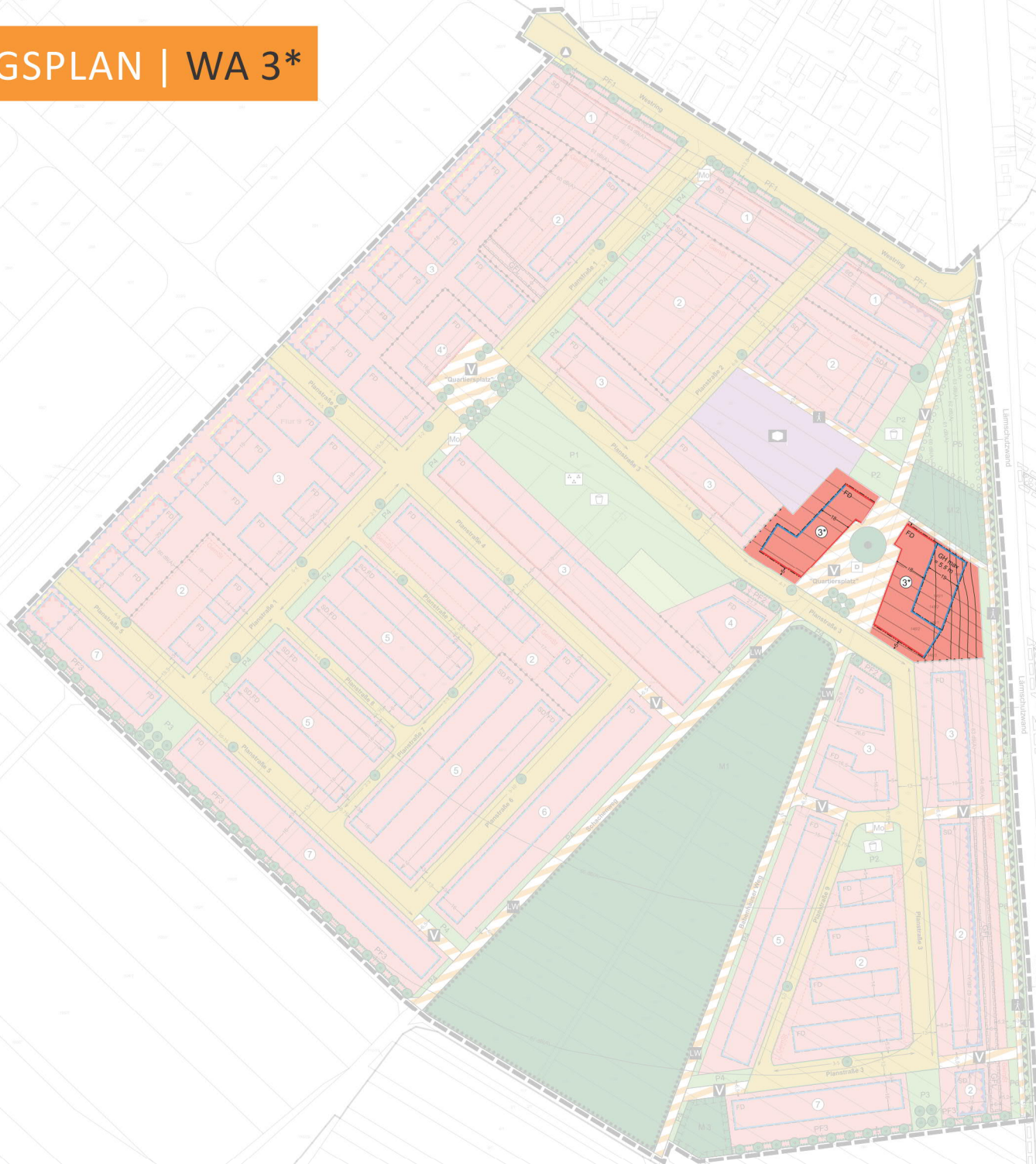


- Parkplätze werden in Tiefgaragen vorgesehen
- Abweichende Bauweise a2: Zulässig sind Gebäude mit einer Gesamtlänge von max. 35 m und seitlichem Grenzabstand
- Unterschreitungen und Überschreitungen der Baulinie durch Vor- und Rücksprünge zur Gebäudegliederung sind ausnahmsweise jeweils bis zu einer Tiefe von 0,5 m und einer Breite von bis zu 5,0 m zulässig



WA	GRZ	GFZ	Vollgeschosse	GH max.	Bauweise	max. WE je Grundstück
3	0,4	1,2	III	13,5 m	a2	-

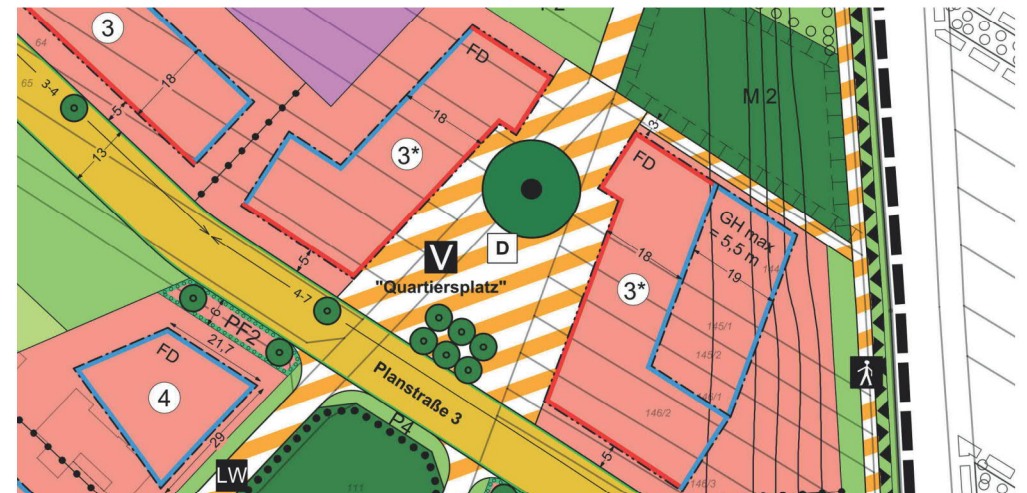
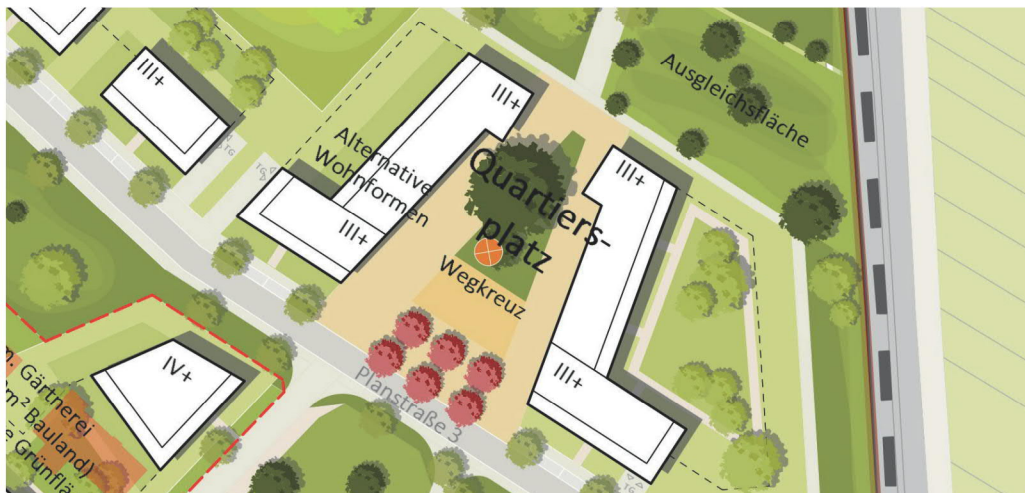
# BEBAUUNGSPLAN | WA 3\*



# BEBAUUNGSPLAN | WA 3\*

- Dreigeschossige Mehrfamilienhäuser inklusive Staffelgeschoss
- Alternative Wohnformen und Gewerbenutzungen im Erdgeschoss
- Gebäude rahmen den als Treffpunkt dienenden Quartiersplatz mit denkmalgeschütztem Wegekreuz sowie erhaltenswertem Baumbestand ein

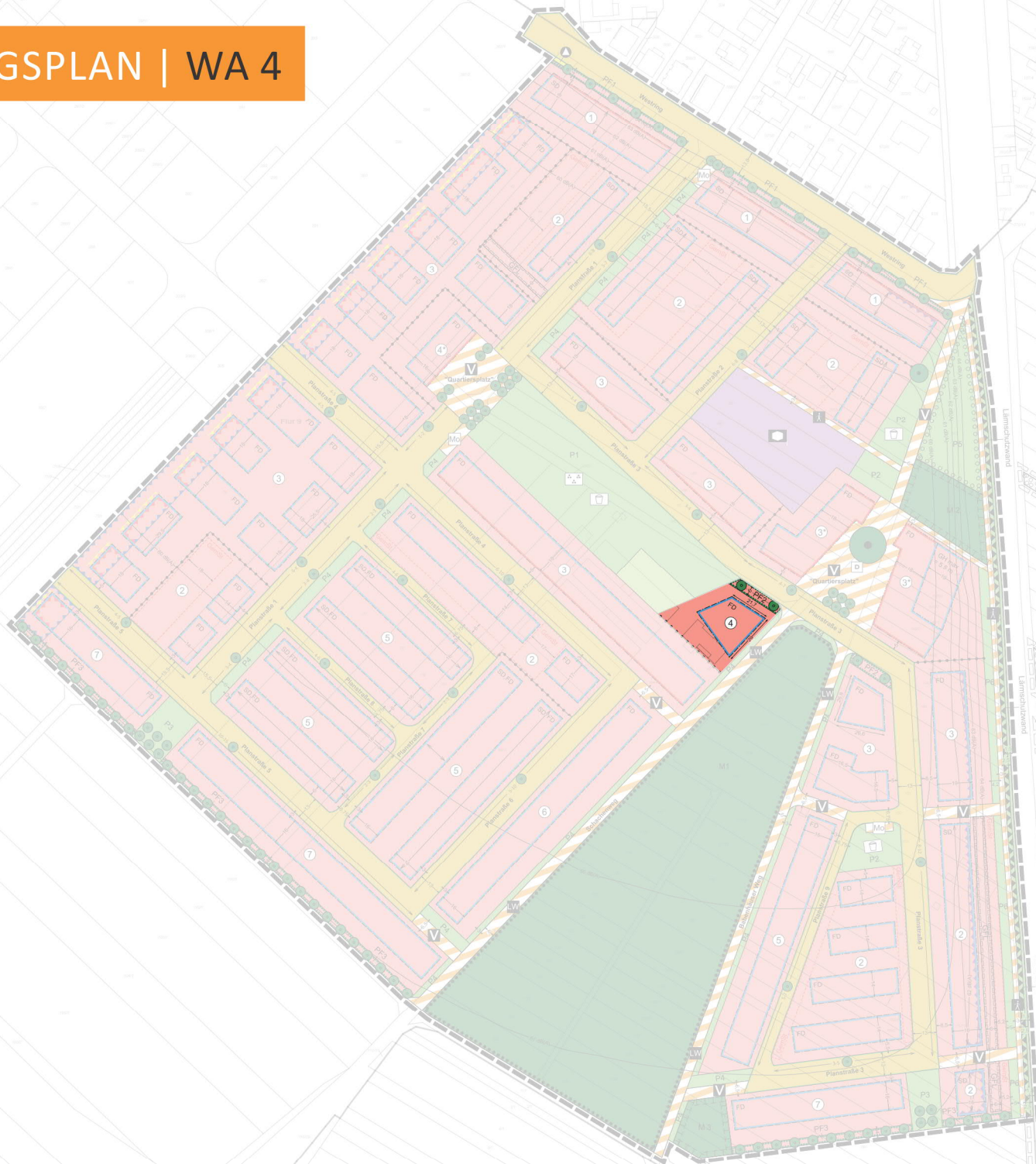
- Abweichende Bauweise a3: Zulässig sind Gebäude mit einer Gesamtlänge von max. 60 m und seitlichem Grenzabstand
- Unterschreitungen und Überschreitungen der Baulinie durch Vor- und Rücksprünge zur Gebäudegliederung sind ausnahmsweise jeweils bis zu einer Tiefe von 0,5 m und einer Breite von bis zu 5,0 m zulässig



WA	GRZ	GFZ	Vollgeschosse	GH max.	Bauweise	max. WE je Grundstück
3*	0,5	1,5	III	13,5 m	a3	-

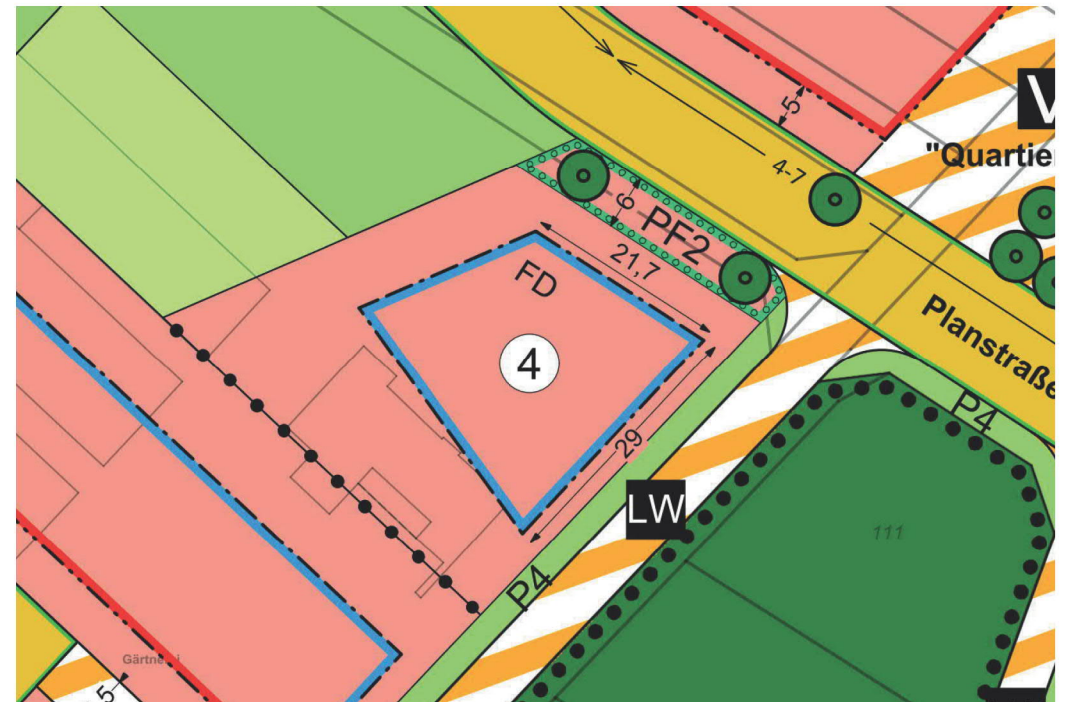
WA3\*, WA4\*: Wohnnutzung im EG nicht zulässig

# BEBAUUNGSPLAN | WA 4



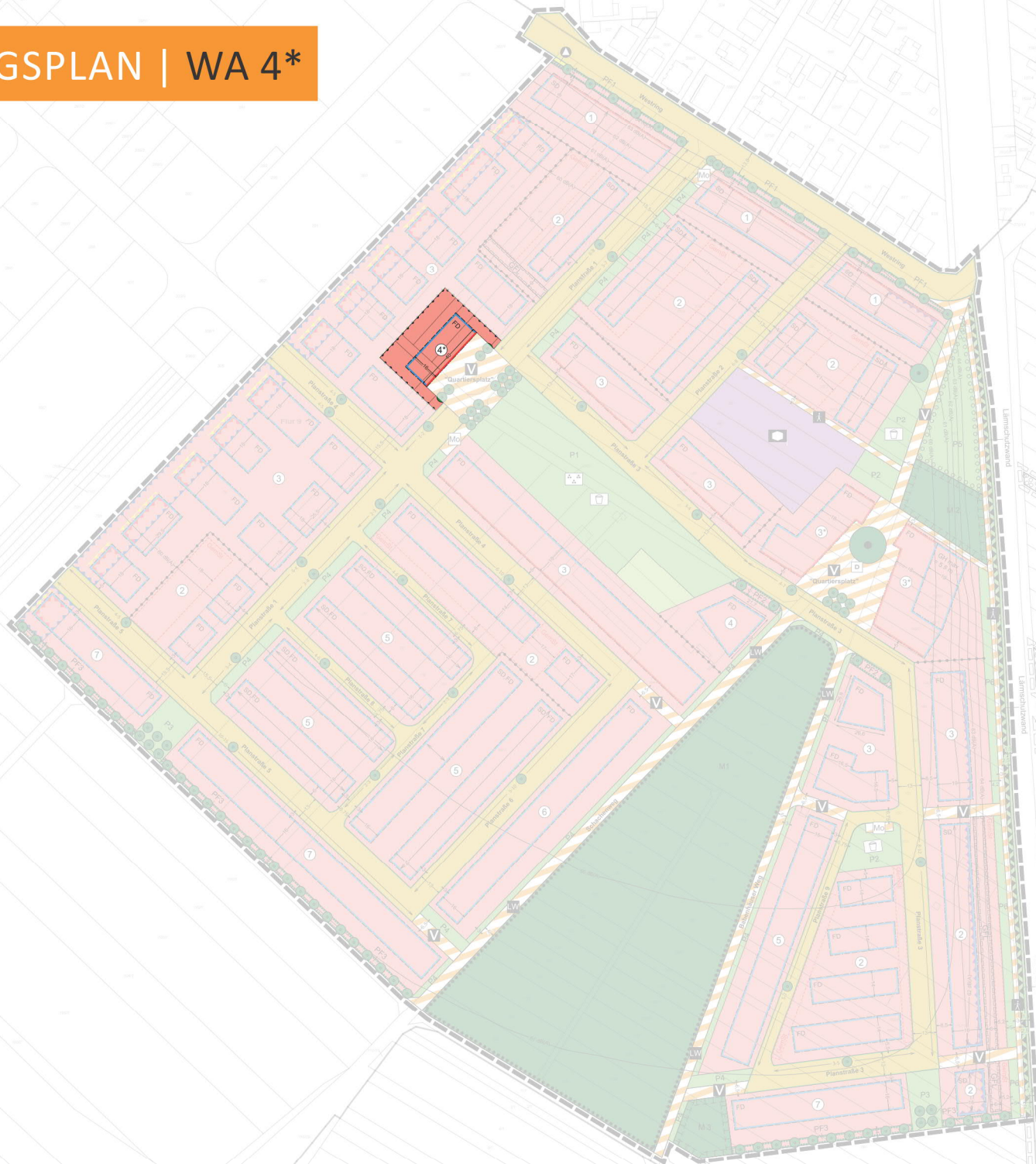
# BEBAUUNGSPLAN | WA 4

- Viergeschossiges Mehrfamilienhaus zzgl. Staffelgeschoss
- Gebäude dient als städtebaulicher Akzent
- Schafft den östlichen Abschluss des Quartiersparks



WA	GRZ	GFZ	Vollgeschosse	GH max.	Bauweise	max. WE je Grundstück
4	0,4	1,6	IV	16,5 m	o	-

# BEBAUUNGSPLAN | WA 4\*

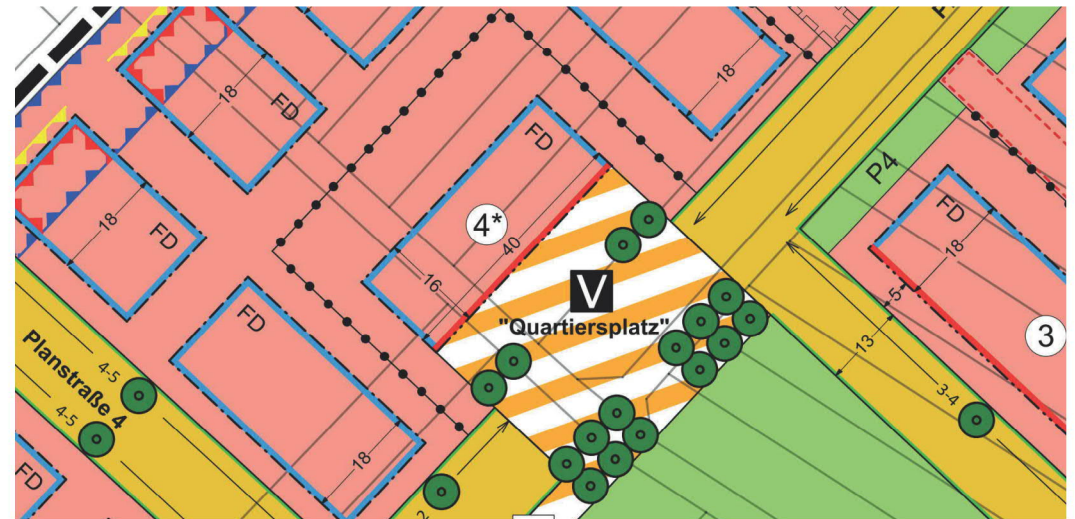




# BEBAUUNGSPLAN | WA 4\*

- Viergeschossiges Mehrfamilienhaus zzgl. Staffelgeschoss
- Gewerbe im Erdgeschoss
- Gebäude dient als städtebaulicher Akzent
- Schafft den westlichen Abschluss des Quartiersparks

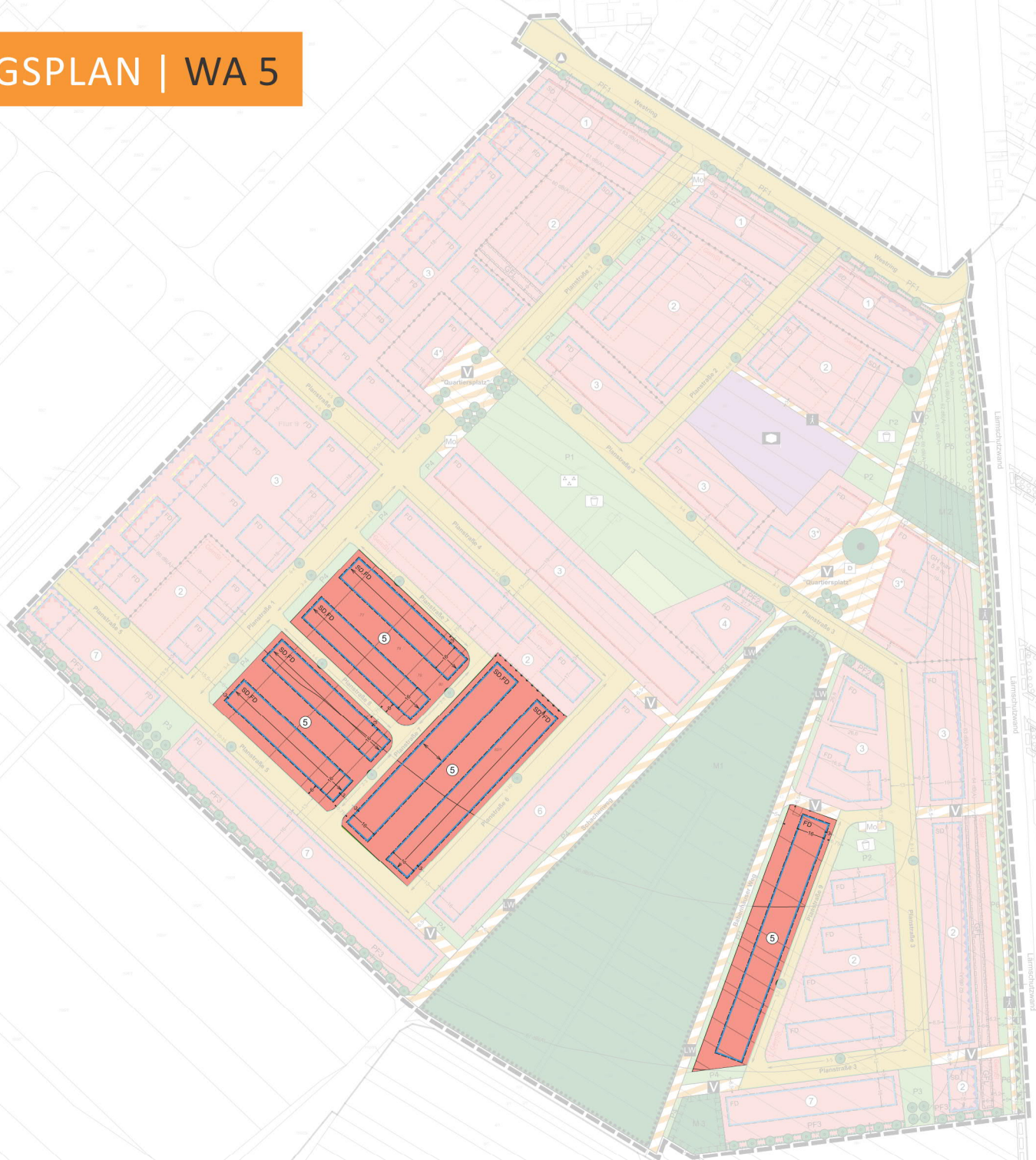
- Unterschreitungen und Überschreitungen der Baulinie durch Vor- und Rücksprünge zur Gebäudegliederung sind ausnahmsweise jeweils bis zu einer Tiefe von 0,5 m und einer Breite von bis zu 5,0 m zulässig



WA	GRZ	GFZ	Vollgeschosse	GH max.	Bauweise	max. WE je Grundstück
4*	0,4	1,6	IV	16,5 m	o	-

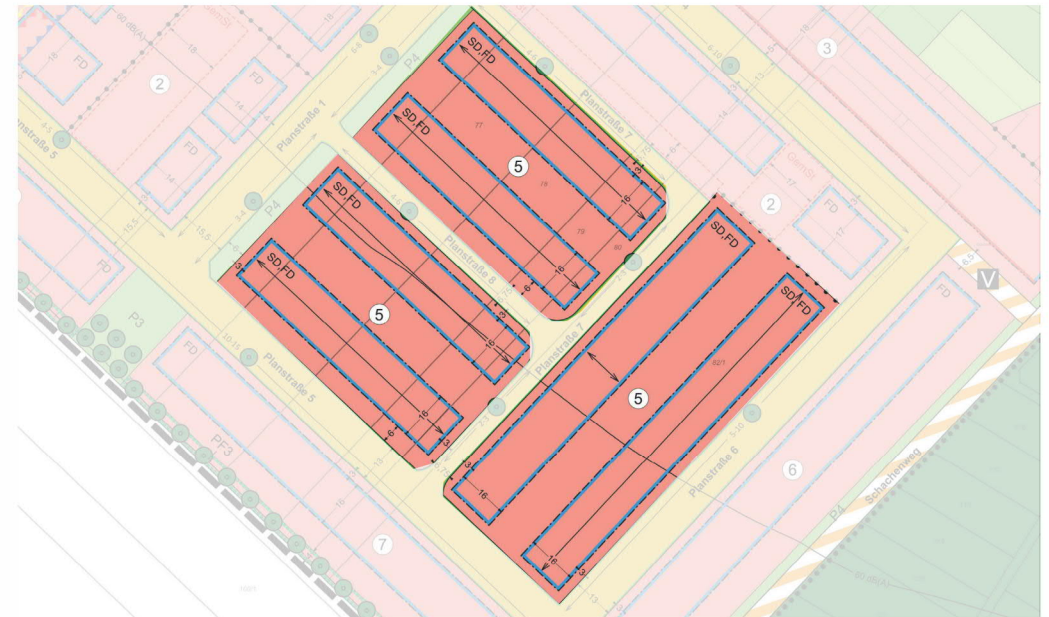
WA3\*, WA4\*: Wohnnutzung im EG nicht zulässig


# BEBAUUNGSPLAN | WA 5



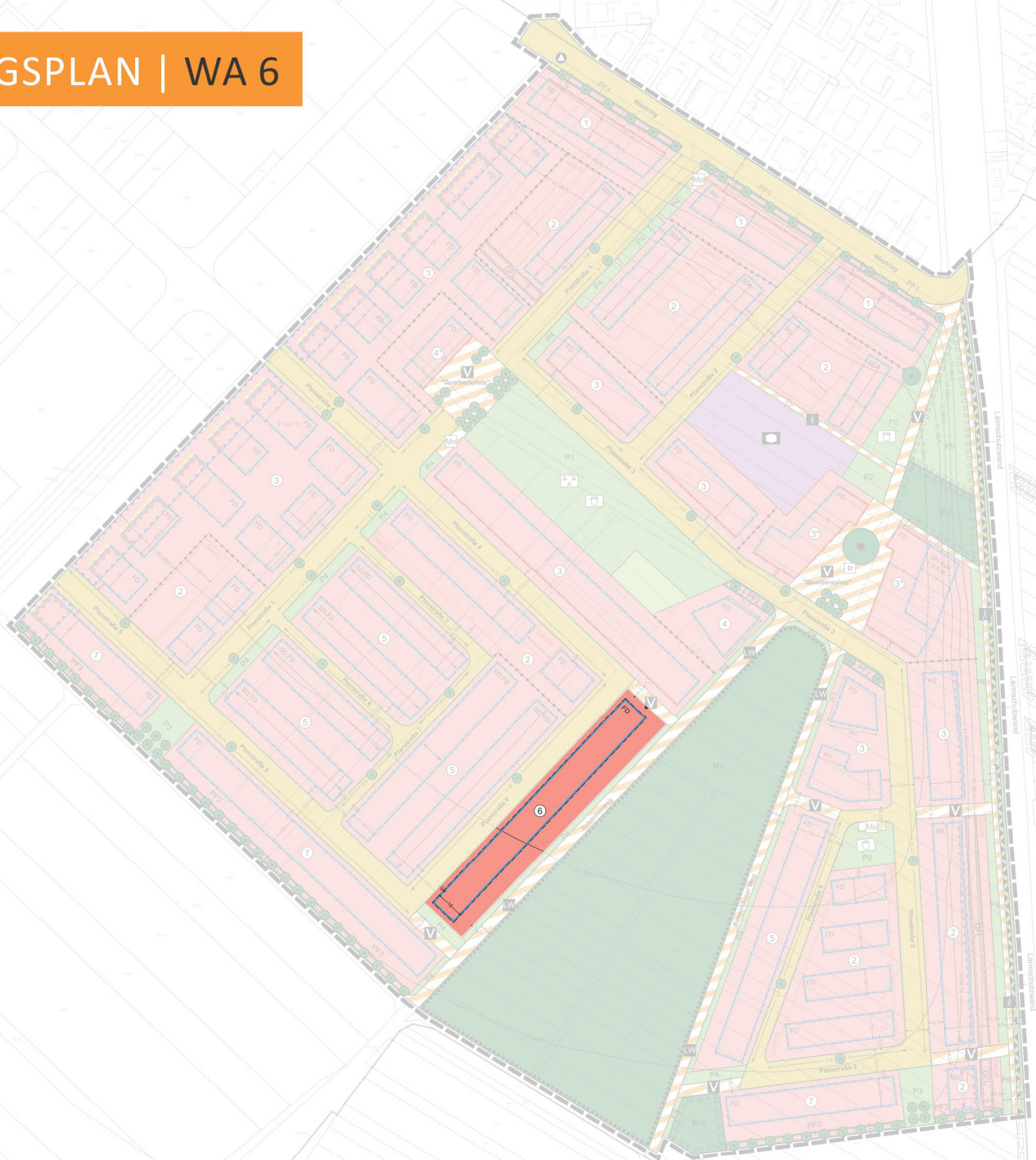
# BEBAUUNGSPLAN | WA 5

- Zweigeschossiges Einfamilienhausgebiet zzgl. Staffelgeschoss
- Teilweise Satteldach, sonst Flachdach
- Es sind ausschließlich Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- Maximal 2 WE pro Grundstück für optionale Einliegerwohnung



WA	GRZ	GFZ	Vollge- schosse	GH max.	Bauweise	max. WE je Grundstück
5	0,4	0,8	II	10,5 m	o, 	2

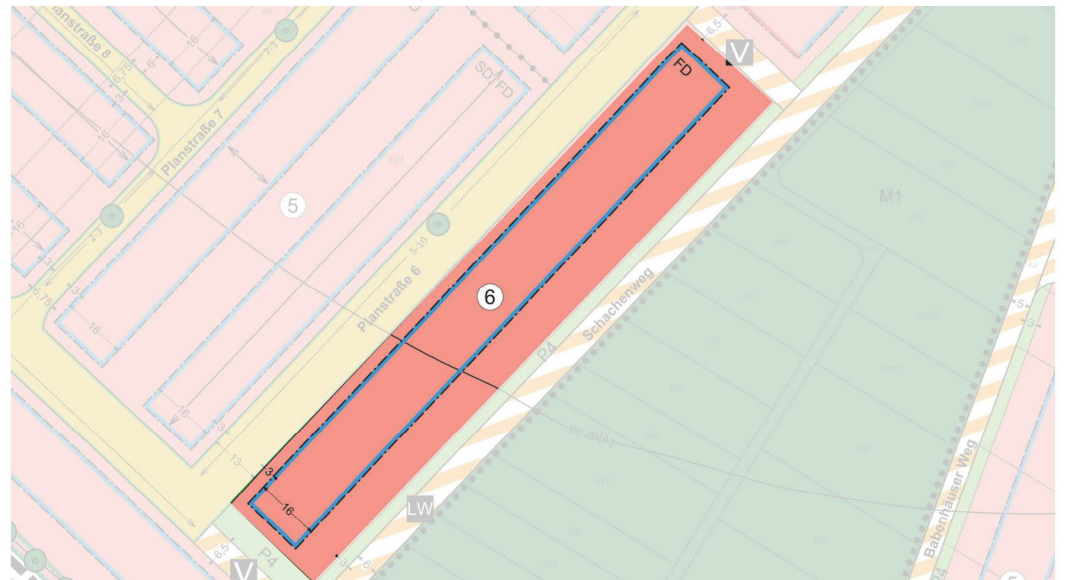
# BEBAUUNGSPLAN | WA 6



- Zweigeschossige Kettenhäuser zzgl. Staffelgeschoss
- Kennzeichnen die besondere Lage am Gelände des Obstbauvereins

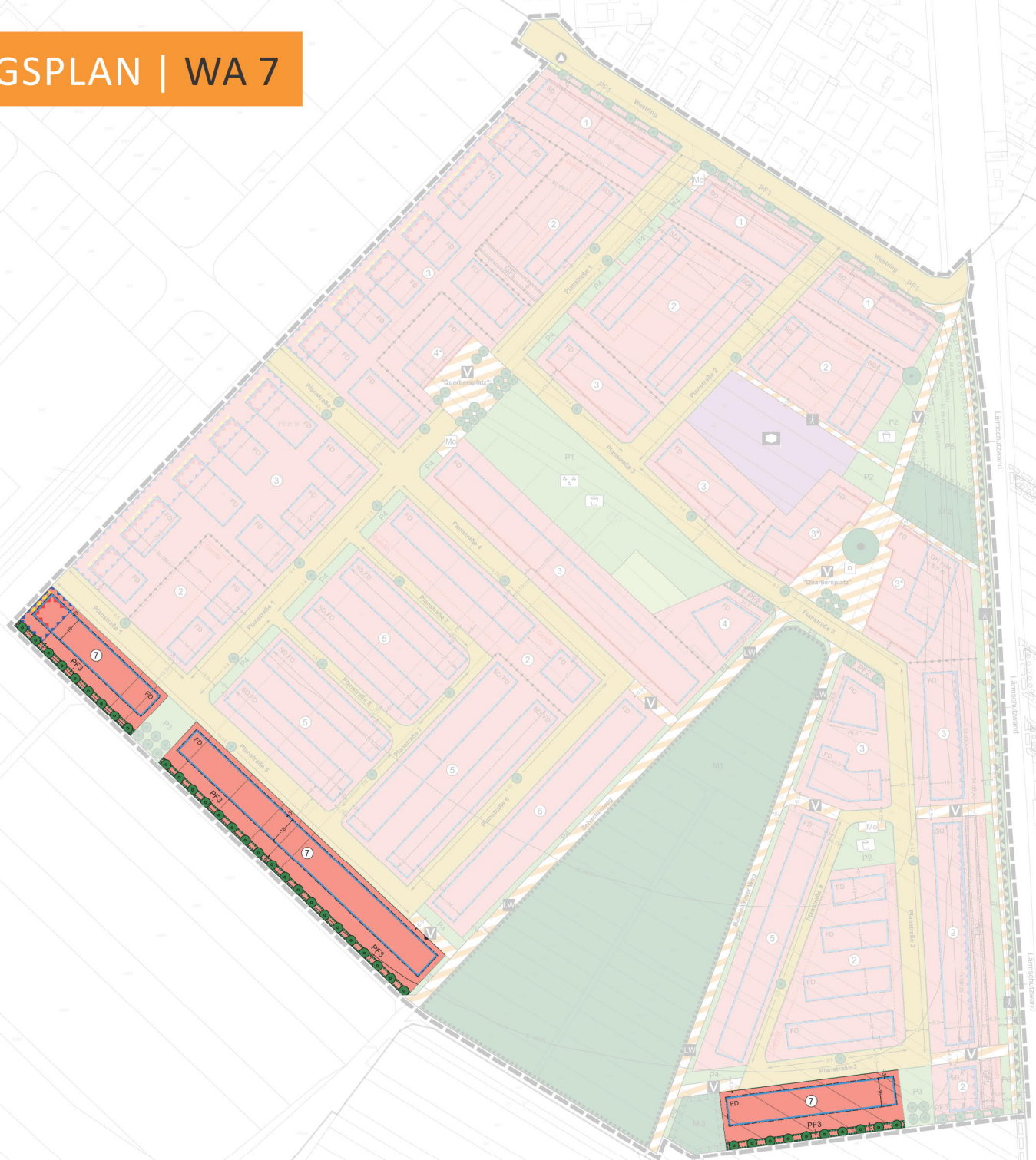


- Zulässig ist die abweichende Bauweise a4 im Sinne einer einseitigen Grenzbebauung an der nördlichen Grundstücksgrenze (mit anschließender Garage in einer regelmäßigen Abwechslung; Kettenhaus). Ausnahmsweise ist das jeweilige nördliche Endhaus einer Kettenhauszeile als offene Bauweise zulässig
- Maximal 2 WE pro Grundstück für optionale Einliegerwohnung



WA	GRZ	GFZ	Vollgeschosse	GH max.	Bauweise	max. WE je Grundstück
6	0,4	0,8	II	10,5 m	a4	2

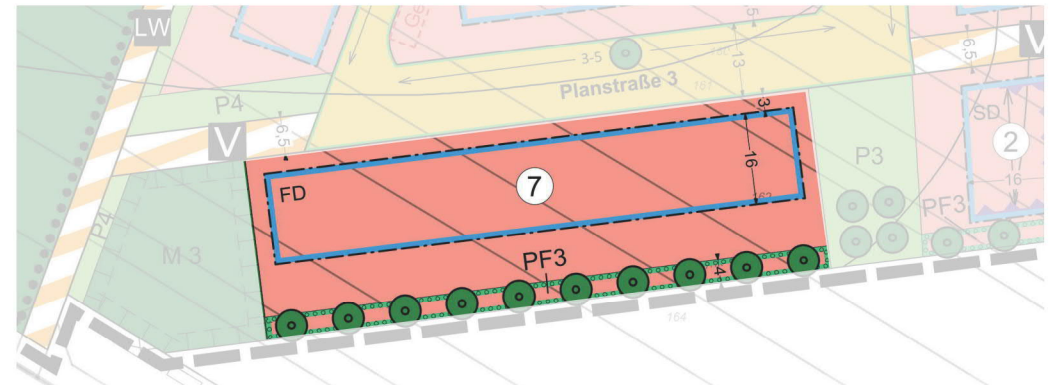
# BEBAUUNGSPLAN | WA 7



- Zweigeschossige Einfamilienhausbebauung zzgl. Staffelgeschoss
- Die lockere Bebauung mit Ortsrandbegrünung formt den südlichen Siedlungsrand aus



- Die als Ortsrandeingrünung festgesetzte Fläche PF3 ist als Gehölz mit standortgerechten Sträuchern oder als freiwachsende Hecken gemäß Pflanzempfehlungsliste anzulegen. Je 40 m<sup>2</sup> der festgesetzten Fläche auf den jeweiligen Grundstücken ist ein Baum II. Ordnung mit einem Stammumfang von 18-20 cm oder zu pflanzen und zu erhalten
- Es sind ausschließlich Einzelhäuser zulässig
- Maximal 2 WE pro Grundstück für optionale Einliegerwohnung



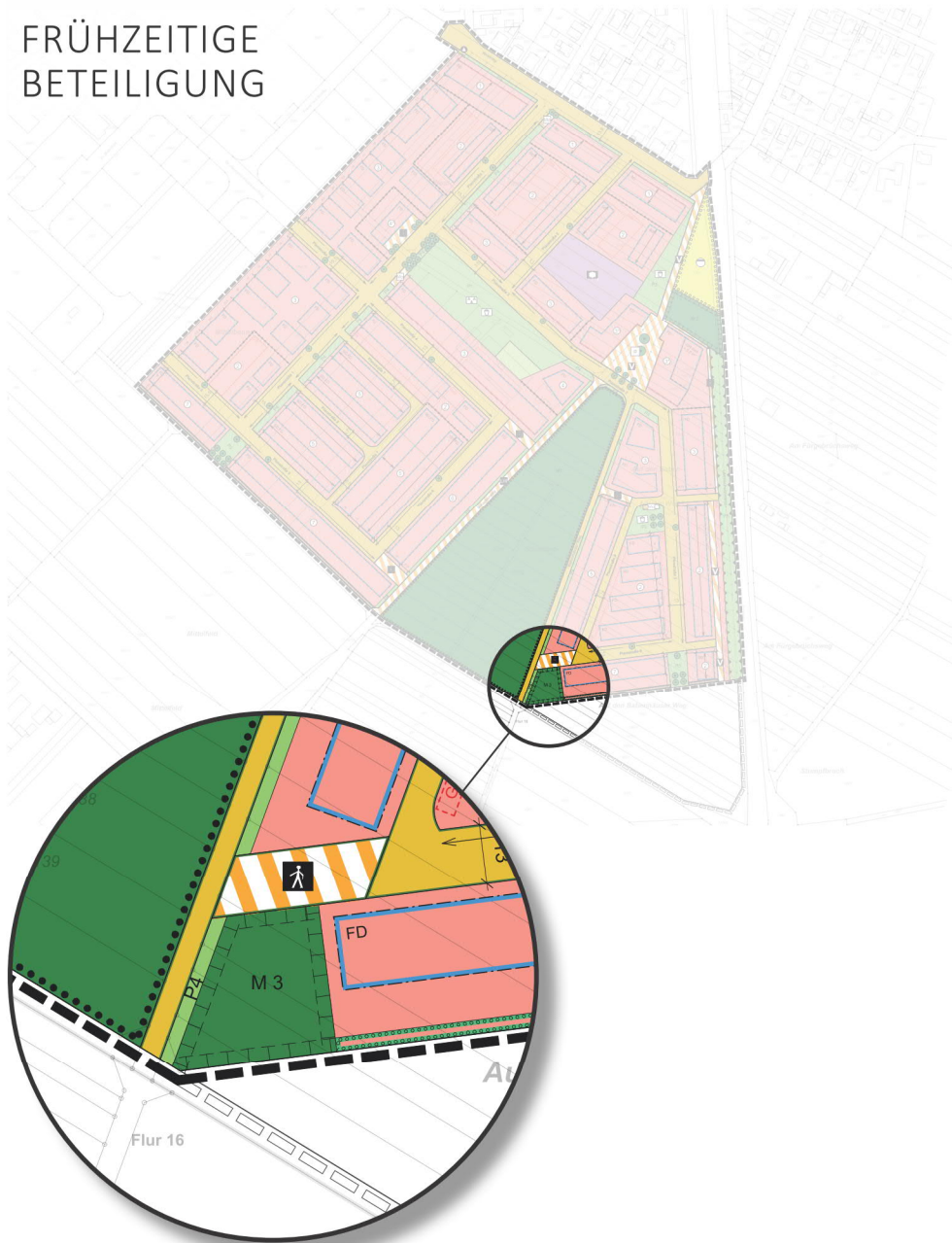
WA	GRZ	GFZ	Vollgeschosse	GH max.	Bauweise	max. WE je Grundstück
7	0,3	0,6	II	10,5 m	o, △, E	2

# ÄNDERUNGEN FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG - OFFENLAGE

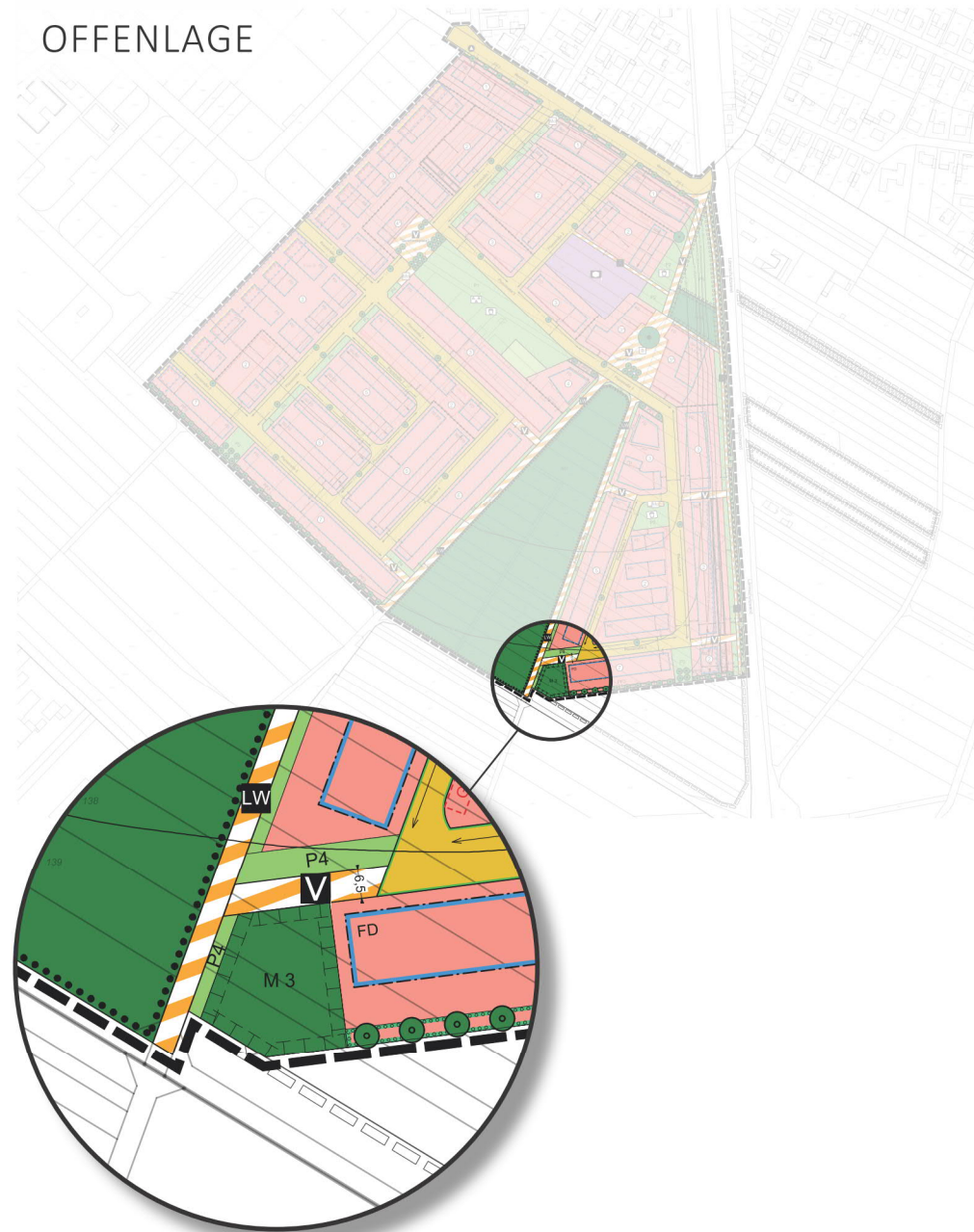


# ÄNDERUNGEN | GELTUNGSBEREICH

FRÜHZEITIGE  
BETEILIGUNG



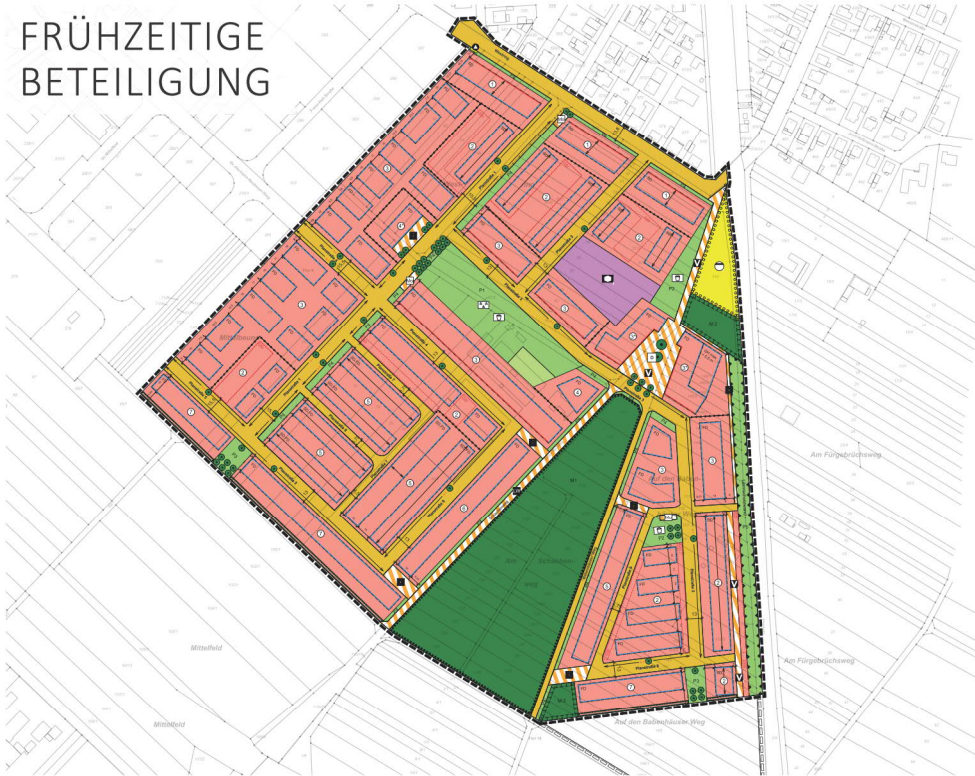
OFFENLAGE





# ÄNDERUNGEN | NUTZUNGSSCHABLONE

## FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG



## OFFENLAGE

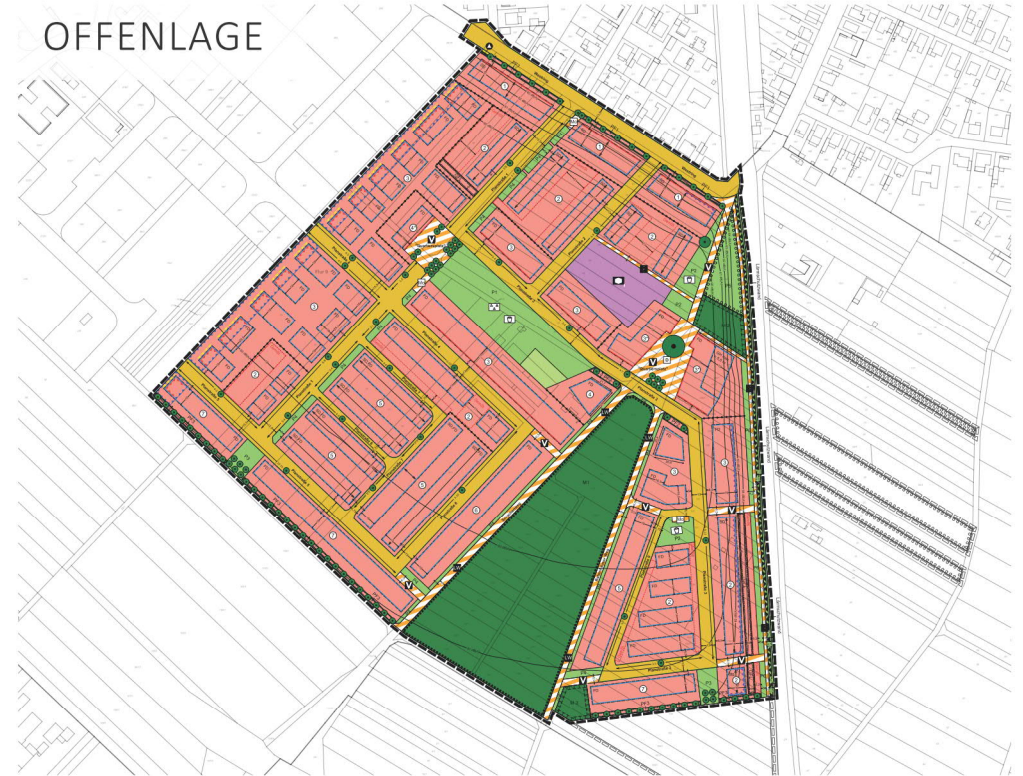


Tabelle 1: Nutzungsschablone

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	o	1
3	0,4	1,2	III	13,5 m	o	-
3*	0,5	1,5	III	13,5 m	o	-
4	0,4	1,6	IV	16,5 m	o	-
4*	0,4	1,6	IV	16,5 m	o	-
5	0,4	0,8	II	10,5 m	o,  ED	2
6	0,4	0,8	II	10,5 m	a	2
7	0,3	0,6	II	10,5 m	o,  E	2

WA3\*, WA4\*: Wohnnutzung im EG nicht zulässig

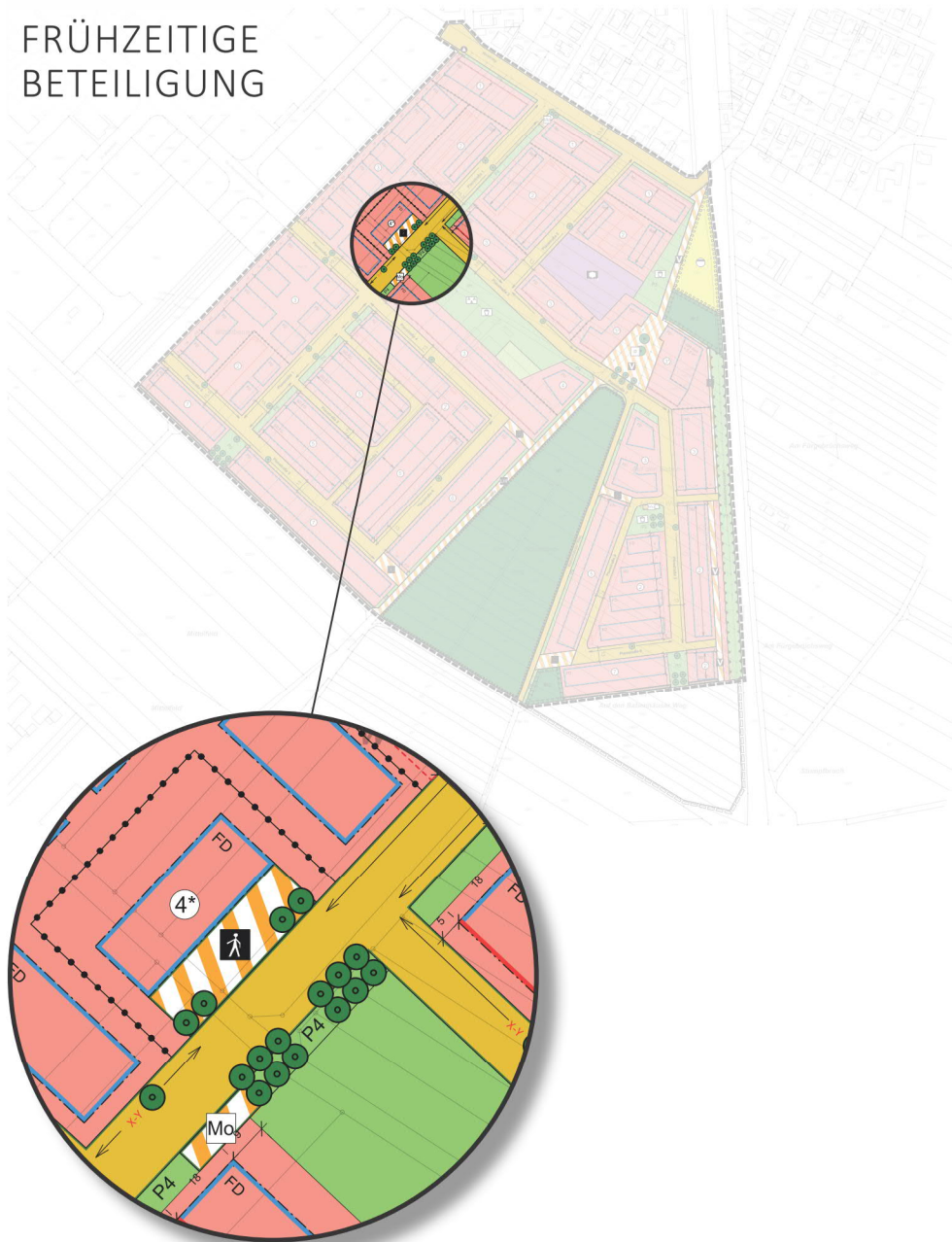
Tabelle 1: Nutzungsschablone

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	IV	16,5 m	o	-
4*	0,4	1,6	IV	16,5 m	o	-
5	0,4	0,8	II	10,5 m	o,  ED	2
6	0,4	0,8	II	10,5 m	a4	2
7	0,3	0,6	II	10,5 m	o,  E	2

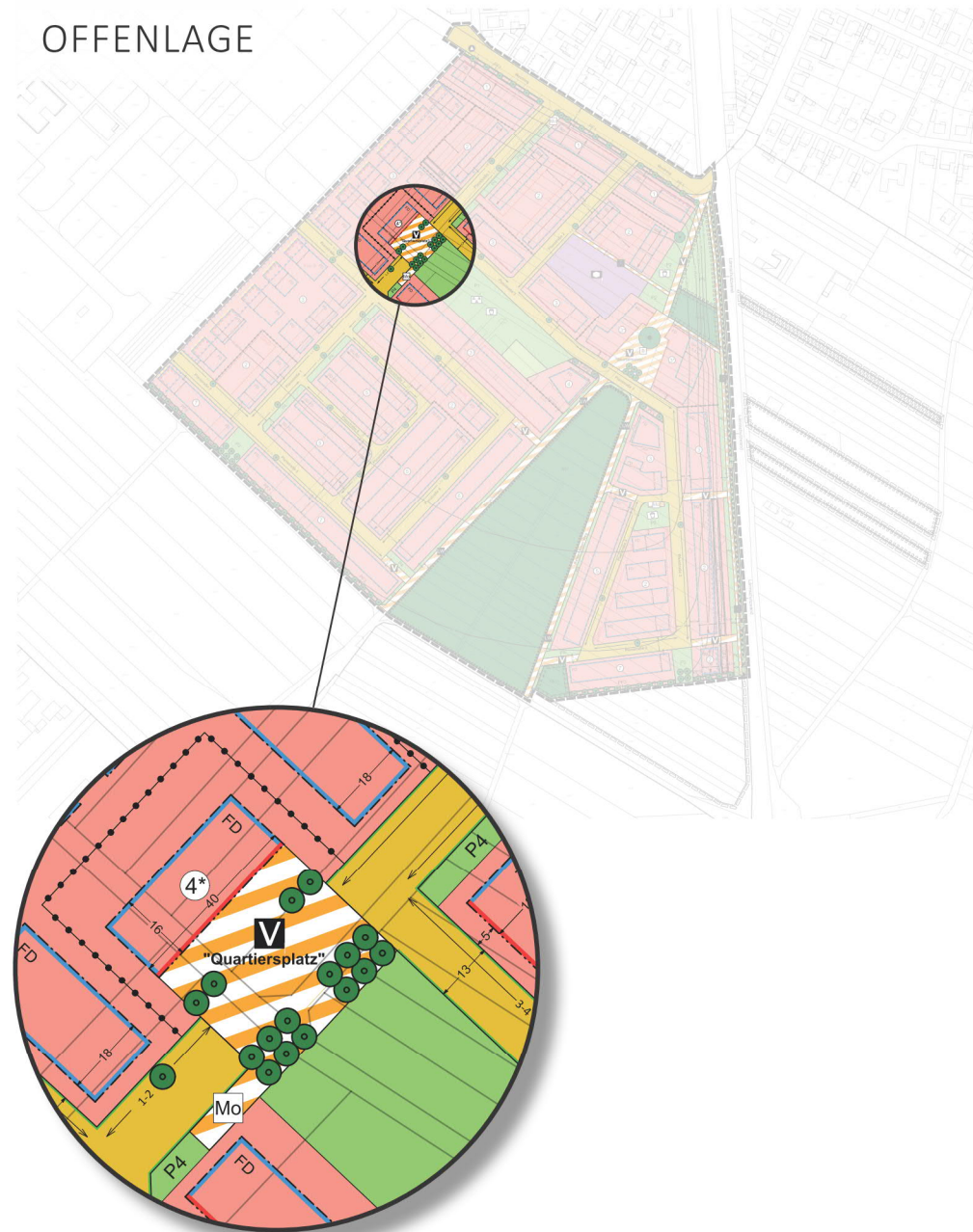
WA3\*, WA4\*: Wohnnutzung im EG nicht zulässig

# ÄNDERUNGEN | PLATZFLÄCHE

FRÜHZEITIGE  
BETEILIGUNG

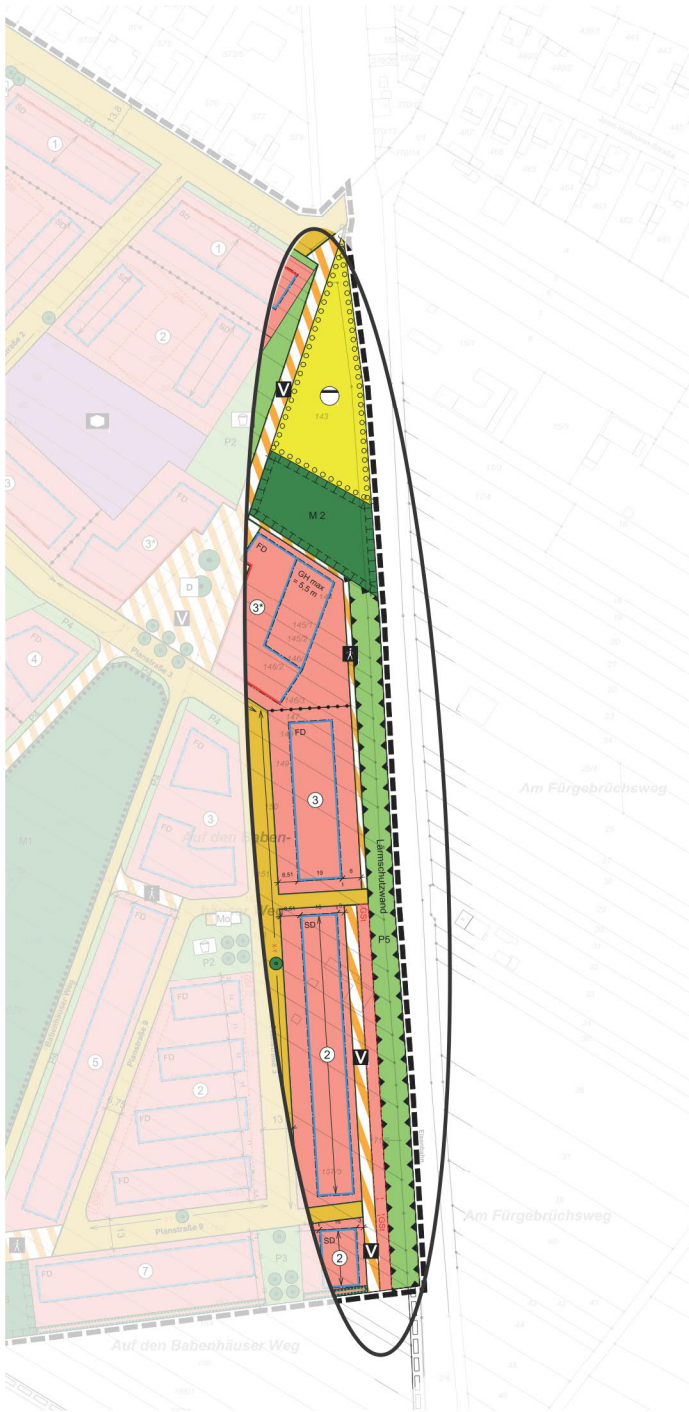


OFFENLAGE

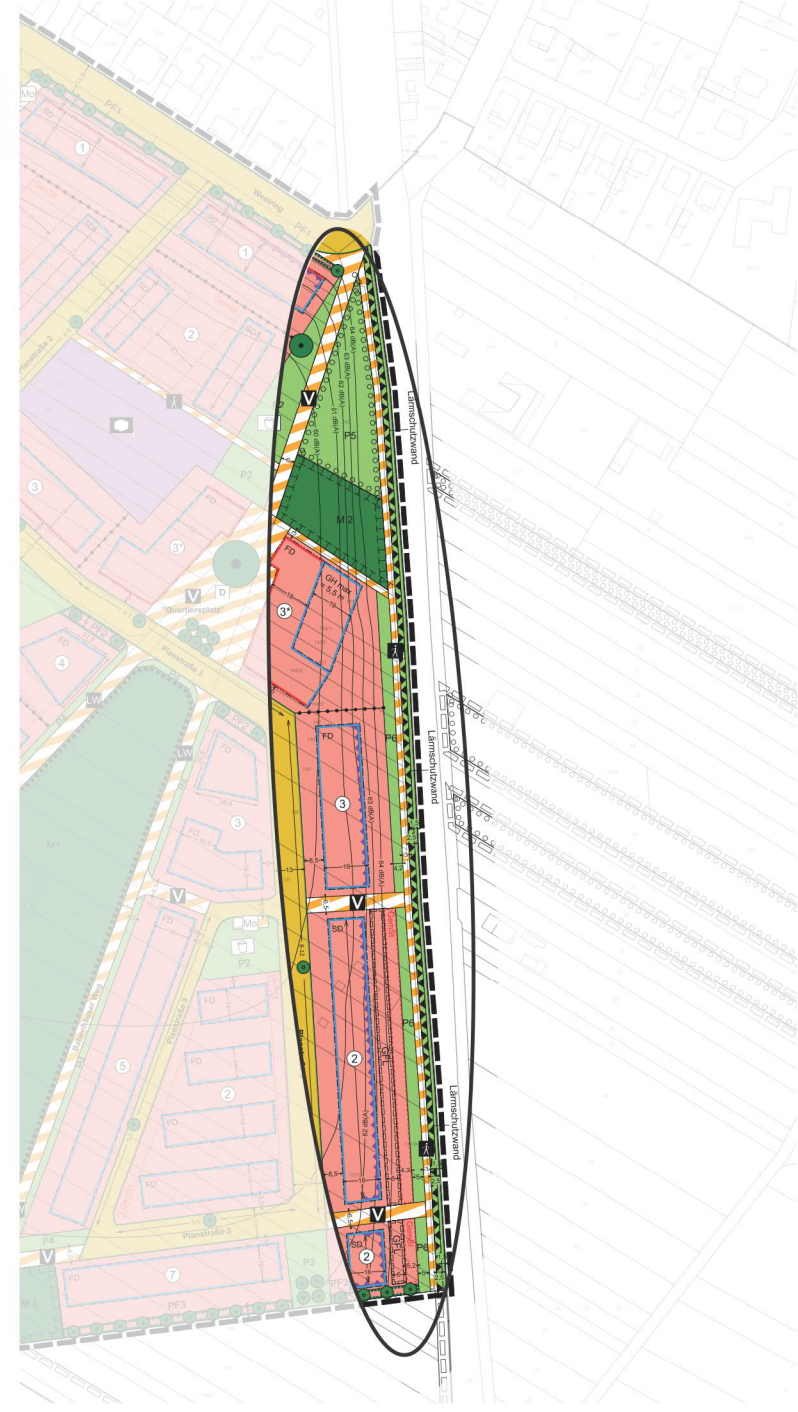


# ÄNDERUNGEN | LÄRMSCHUTZWAND

FRÜHZEITIGE  
BETEILIGUNG

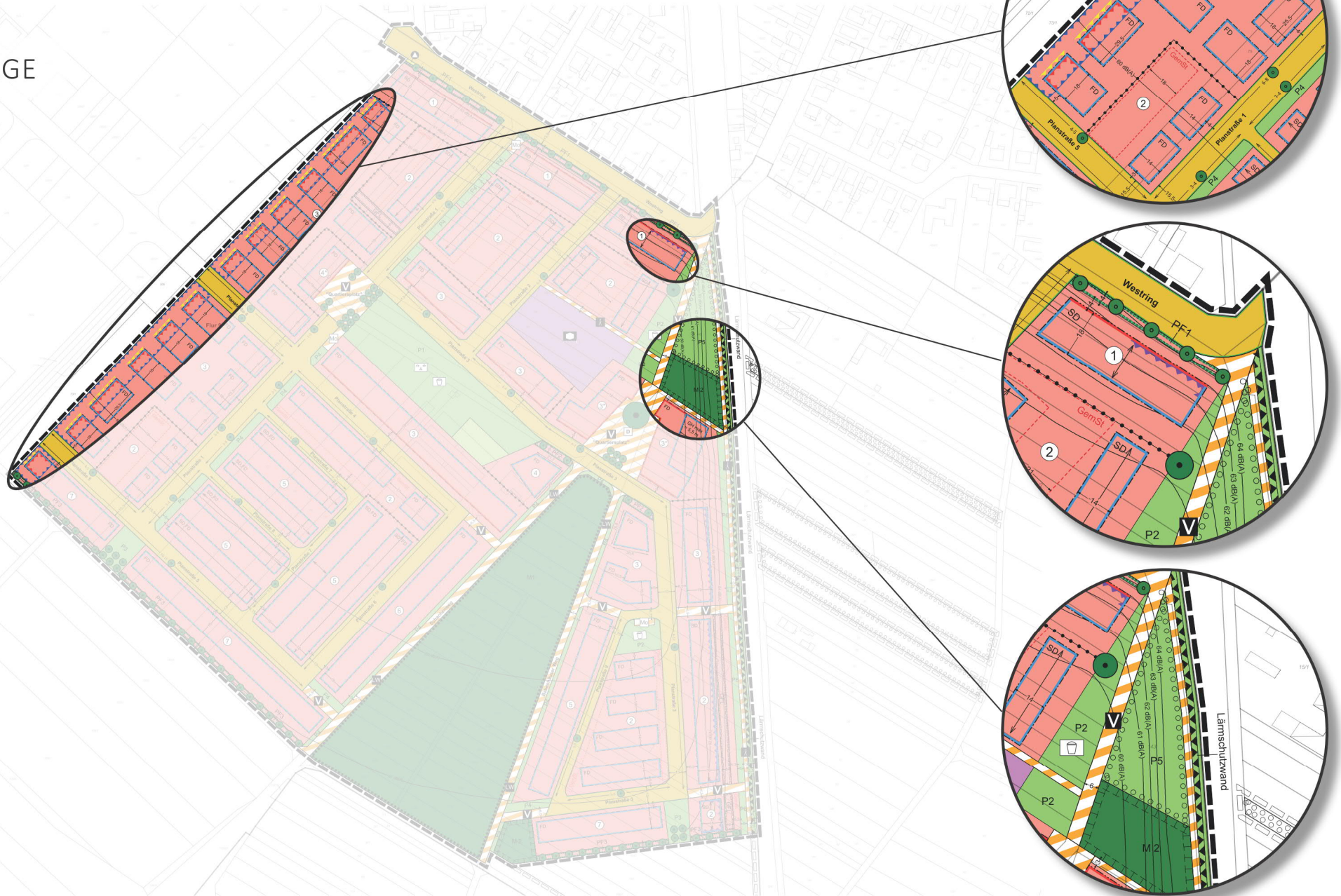


OFFENLAGE



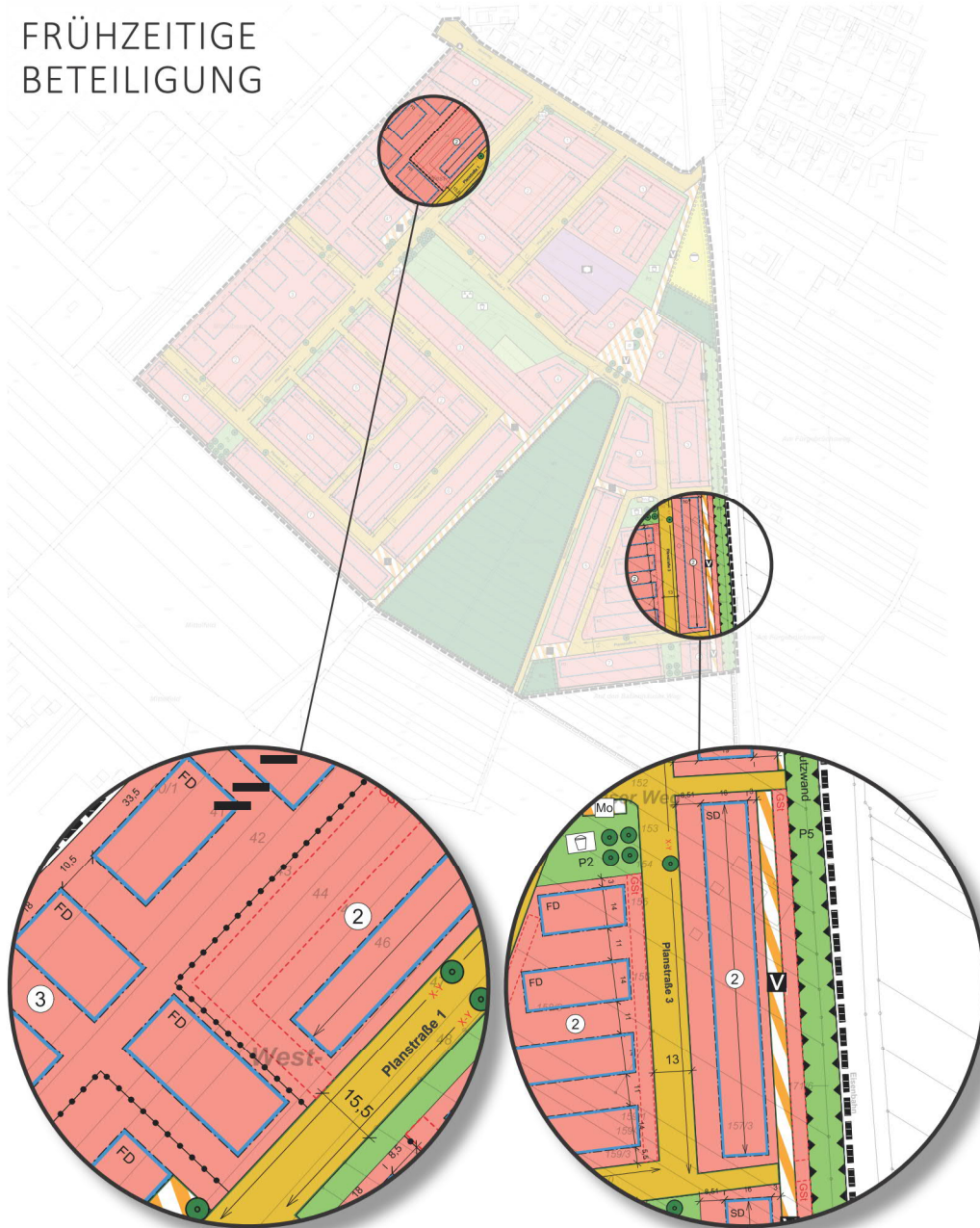
# ÄNDERUNGEN | LÄRMSCHUTZFESTSETZUNGEN

OFFENLAGE

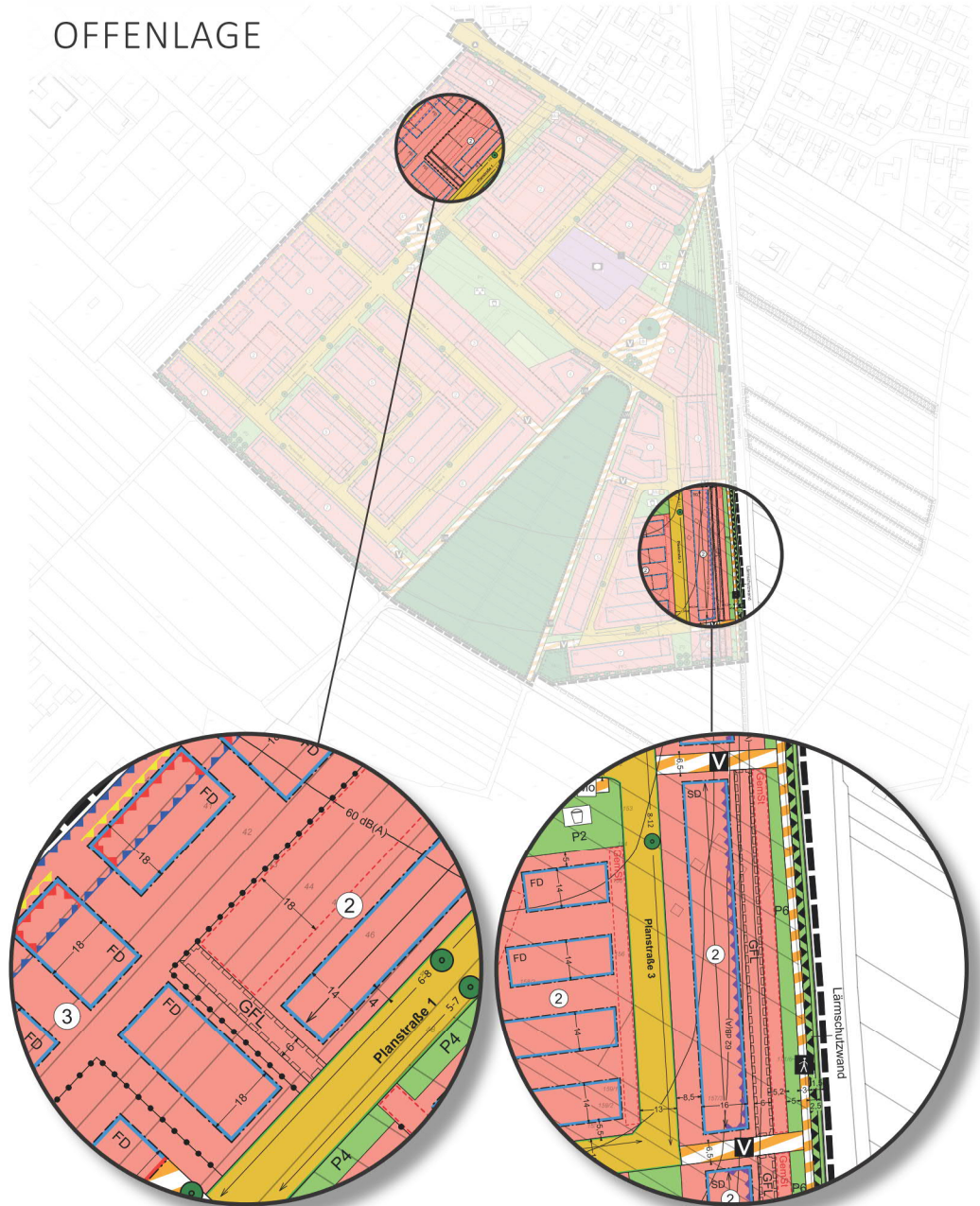


# ÄNDERUNGEN | GEH- FAHR- LEITUNGSRECHTE

FRÜHZEITIGE  
BETEILIGUNG

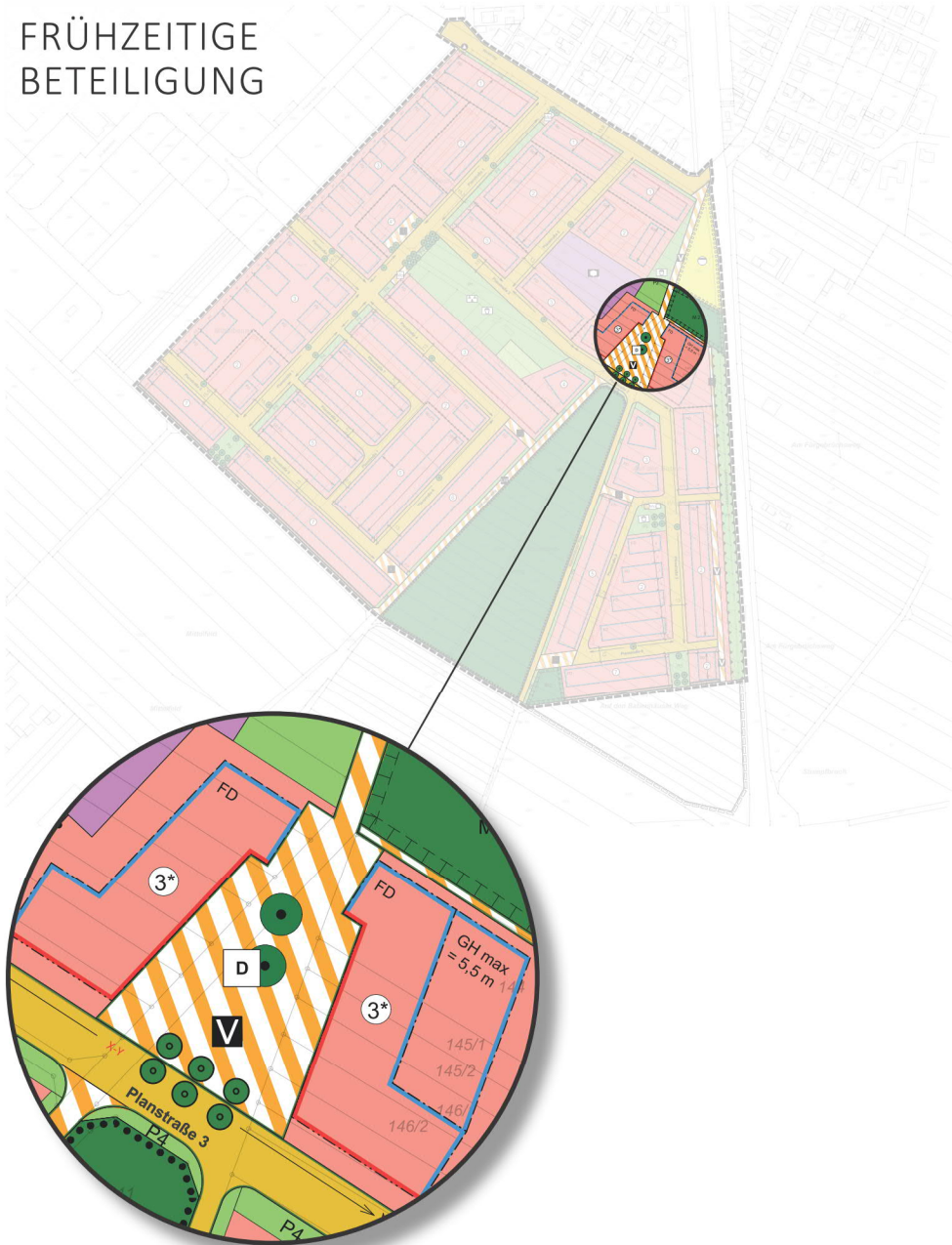


OFFENLAGE



# ÄNDERUNGEN | BAULINIE

FRÜHZEITIGE  
BETEILIGUNG



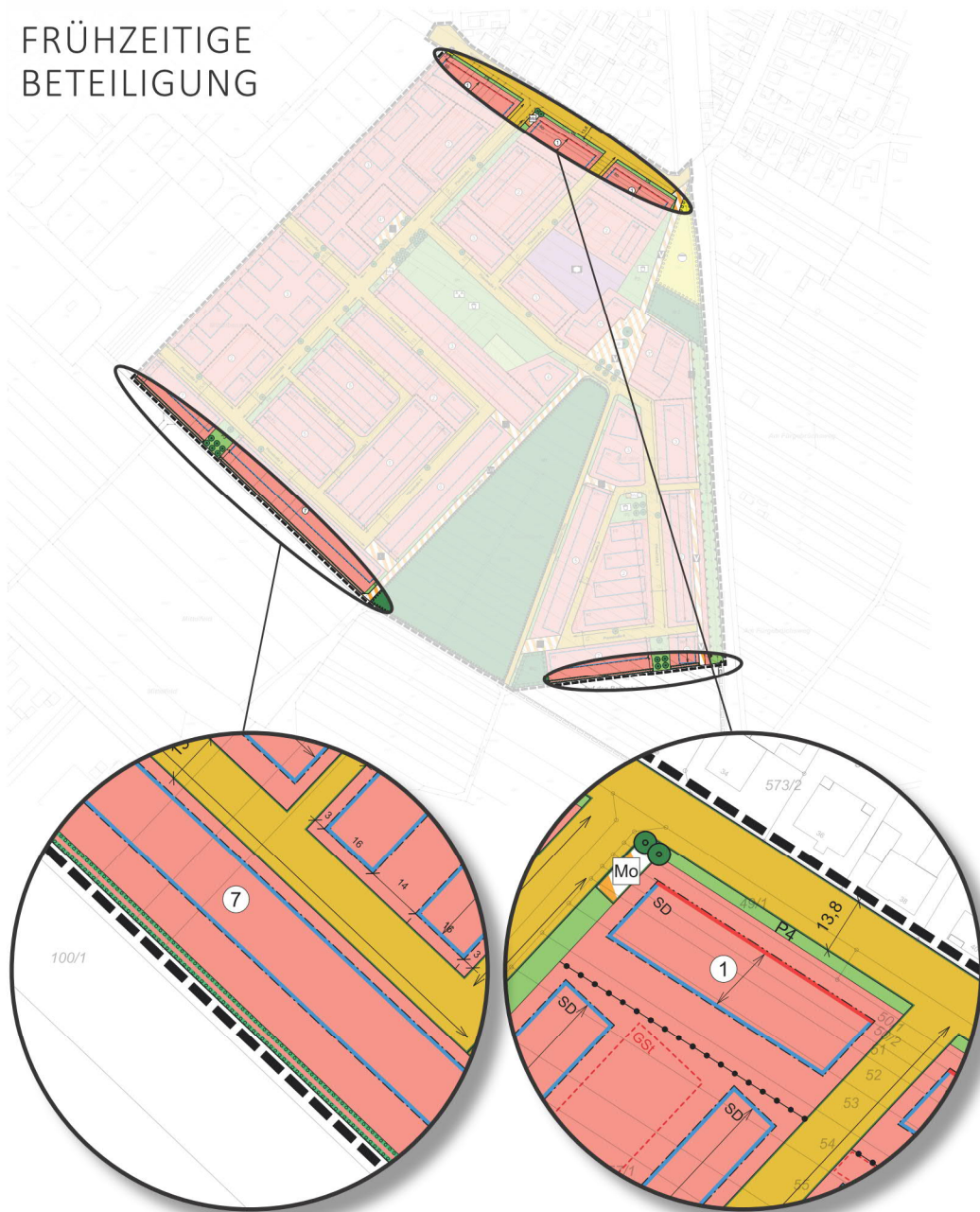
OFFENLAGE



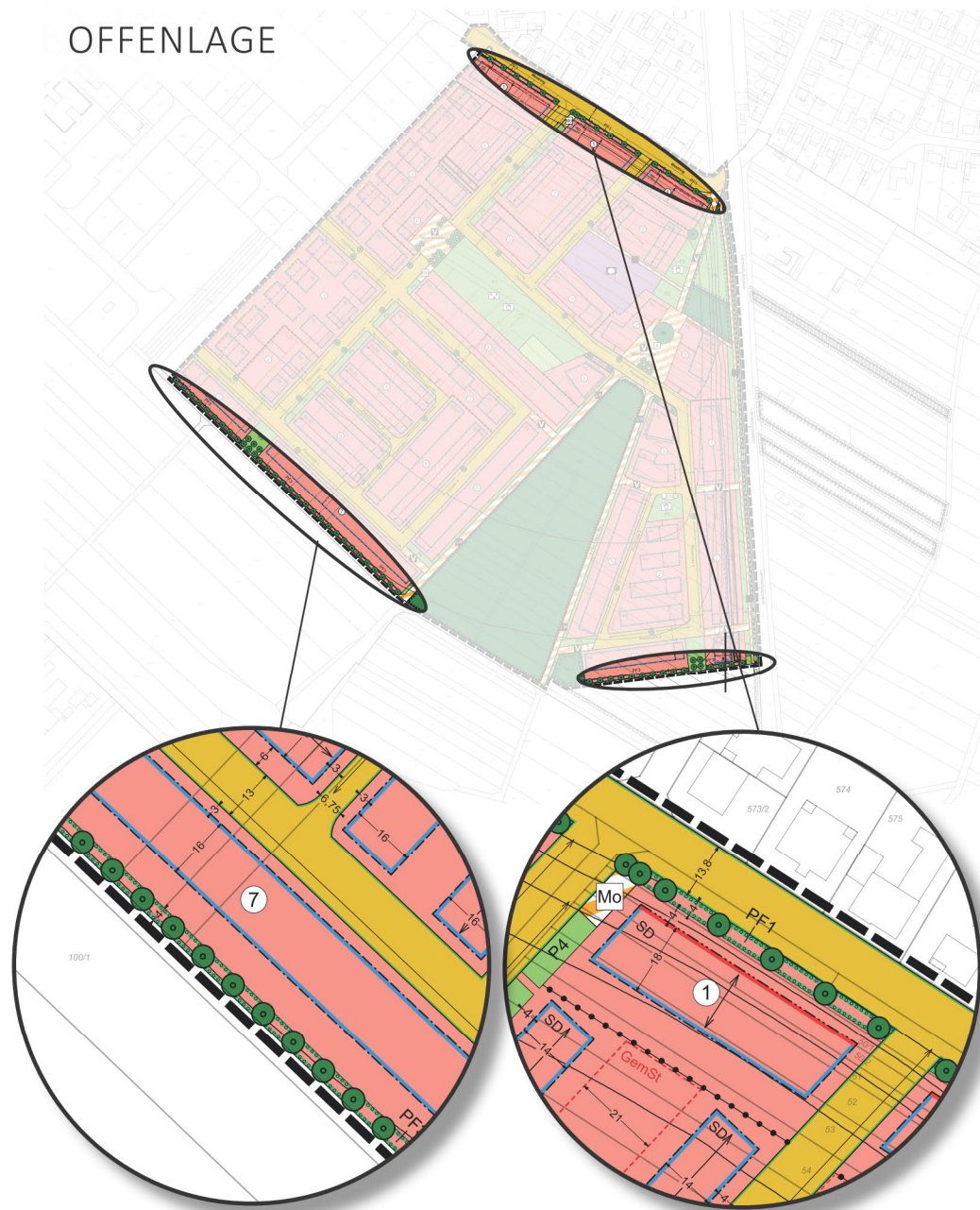


# ÄNDERUNGEN | BEPFLANZUNG WESTRING & ORTSRAND

FRÜHZEITIGE  
BETEILIGUNG



OFFENLAGE



## WICHTIGSTE ÄNDERUNGEN:

### BAUWEISE:

Änderung der Bauweisen in WA 2, WA 3, WA 3\* und WA 6

a1: max. 30 Meter lange Gebäude

a2: max. 35 Meter lange Gebäude

a3: max. 60 Meter lange Gebäude

a4: einseite Grenzbebauung an nördlicher Grundstücksgrenze

### BAUGRENZEN:

- Überschreitung der Baugrenzen zur Gebäudegliederung durch untergeordnete Bauteile (wie Balkone, Dachvorsprünge, etc.)

### FLÄCHEN ZUM ANPFLANZEN UND ZUM ERHALT VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN

- Grundstücksfreiflächen: Mindestens 80 % der nicht bebaubaren Grundstücksfläche sind als Grünfläche anzulegen. Mindestens 25 % davon sind mit standortheimischen Gehölzen zu bepflanzen.
- Anzupflanzende Bäume: je volle 100 qm nicht überbauter Grundstücksfreifläche ist mindestens ein Baum II. Ordnung mit einem Stammumfang von 18-20 cm zu pflanzen. Im WA2 je mindestens ein Baum pro Grundstück oder Wohneinheit.

### ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHEN P1 BIS P6:

- Konkretisierung und Qualifizierung der Festsetzungen: blütenreiche Wiesensäume, Anzahl und Qualität Bäume, Wege und Flächen nur wasserdurchlässig, etc.

### AUSGLEICH:

- Festsetzungen zum Verlust von Höhlenbäumen und Brutstandorten
- Festsetzungen zur Verortung und Anzahl der zu errichtenden Nistkästen

## ARTENSCHUTZ:

Konkretisierung der Maßnahmen für die CEF-Flächen

- Um Auslösung der Verbotstatbestände zu vermeiden, werden Vermeidungsmaßnahmen formuliert
- Erforderliche Flächen für die vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen zeichnerisch (Planteil B) und textlich festgesetzt

## NIEDERSCHLAGSWASSER:

Festsetzung zur Verwertung von Niederschlagswasser

- Niederschlagsabflüsse von privaten befestigten Flächen sowie Dachflächen sind zu sammeln und zu verwerten, sofern wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen
- Überschüssiges Regenwasser kann in öffentlichen Regenwasserkanal eingeleitet werden

## LÄRMSCHUTZ:

Festsetzungen parallel zu zeichnerischen Maßnahmen:

- Festsetzung zur Errichtung einer Lärmschutzwand
- Festsetzung passiver Schallschutzmaßnahmen
- Festsetzung zum Einbau schallgedämmter Lüftungselemente
- Festsetzung der Orientierung der zu öffnenden Fenster von Aufenthaltsräumen
- Festsetzung zur Orientierung von Außenwohnbereichen

## ORTSRAND UND WESTRING (PF1 BIS 3): KONKRETISIERUNG DER GRÜNORDNERISCHEN MASSNAHMEN

PF1 und PF2:

- mit Bäumen und Sträuchern zu begrünen oder als blütenreiche Wiesensäume mit entsprechender Artenmischung anzulegen
- Errichtung von Rigolen ist zulässig

PF3:

- als Gehölz mit standortgerechten Sträuchern oder als freiwachsende Hecken gemäß Pflanzempfehlungsliste anzulegen.
- Je 40 m<sup>2</sup> der festgesetzten Fläche auf den jeweiligen Grundstücken ist ein Baum II. Ordnung mit einem Stammumfang von 18-20 cm oder zu pflanzen und zu erhalten



VIELEN  
DANK!