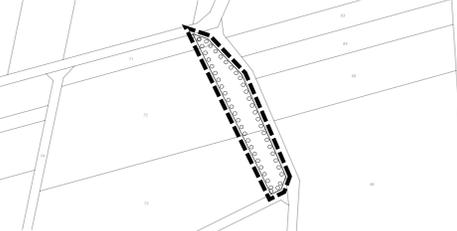


Tabelle 1: Nutzungstabellone

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

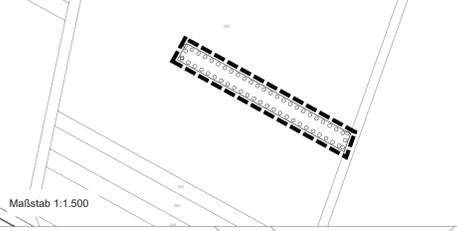
WA3\*, WA4\*: Wohnnutzung im EG nicht zulässig

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

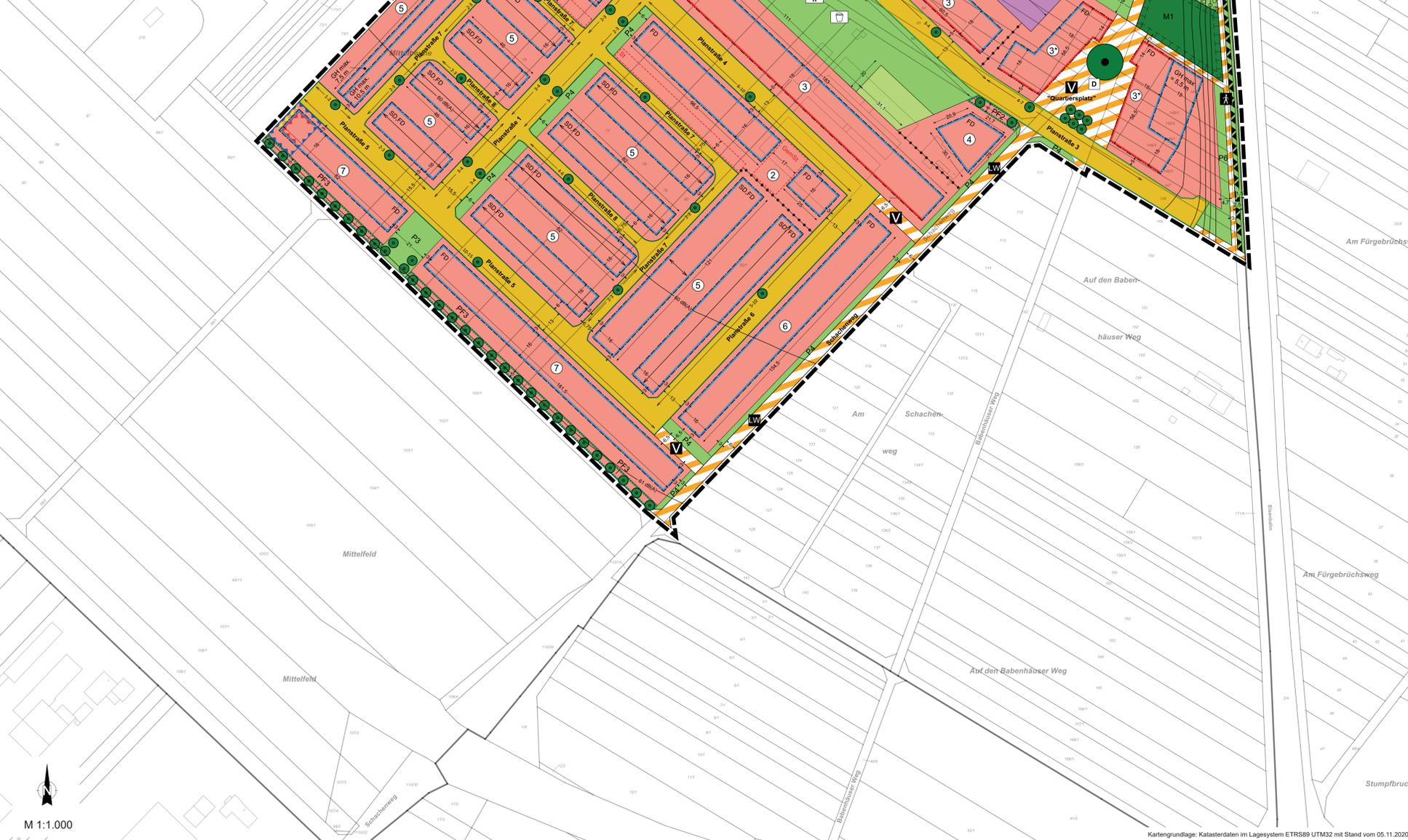


Maßstab 1:1.500

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



Maßstab 1:1.500



# PLANZEICHNUNG TEIL A

## 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

Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

Zahl der Vollgeschosse, zwingend

Siehe auch Tabelle 1: Nutzungstabellone

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. 26a und 26b 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-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)

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)

Flachdach

Satteldach

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).

Planzeichnverordnung (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. Wasserschutzgesetz (HWSchG) 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 18.03.2011 (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 .....

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

**Ausfertigung**  
Die Satzung wird hiermit ausgefertigt.

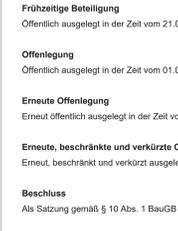
Datum \_\_\_\_\_ Unterschrift \_\_\_\_\_

**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 \_\_\_\_\_

**Plangebiet**



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

Maßstab: 1.000 Stand: 19.08.2024

planquadrat  
BIMB Gärten Kleiner GmbH  
Anwendung und Erstellung  
BDA, DGS, dach  
www.planquadrat.com

Darmstadt  
Hof der Bauherren Ertwh 21  
64227 Frankfurt am Main

Frankfurt  
Lammgasse 33-37  
60327 Frankfurt am Main

Berlin  
Ottensand 175  
10719 Berlin

+49 611 - 41992-0  
+49 611 - 41992-99

+49 69 - 9502073-0  
+49 69 - 9502073-217

+49 30 - 23321982-0  
+49 30 - 23321982-99



M 1:1.000

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