

SYSTEM NOKERA

QUICK-CHECK 2

Seligenstadt | Das Backesfeld

DISCLAIMER/ HAFTUNGSAUSSCHLUSS

Dieser Quick-Check wurde **ROSCO Planungs- und Development GmbH & Co. KG** von der NOKERA Construction GmbH ohne vertragliche Grundlage im Rahmen einer unentgeltlich erbrachten Akquisemaßnahme zur Verfügung gestellt. Er stellt lediglich eine **oberirdische Vorprüfung** des Projekt-grundstückes im städtebaulichen Maßstab **auf Eignung mit der Bebauung für das NOKERA System** im Sinne eines Planungskonzepts dar und enthält keine objektspezifische Planung und ist damit inhaltlich **unverbindlich**. Das gilt auch für in diesem Quick-Check enthaltene Aussagen zu Kennwerten wie BGF (oberirdisch), Flächen nach WFIVO und Aussagen zur Förderfähigkeit von Wohnraum.

Insbesondere wurden weder der Baugrund noch weitere fachplanerische Belange wie z.B. Vermessung, Brandschutz, Bauphysik, Schallschutz betrachtet und allein auf Basis der der NOKERA Construction GmbH vorgelegten Unterlagen bewertet.

Entsprechend wurden auch Untergeschosse nicht betrachtet.

Die Genehmigungsfähigkeit des hier beschriebenen Projektes kann nur im Rahmen eines der NOKERA Construction GmbH gesondert zu erteilenden Planungsauftrags überprüft werden. Die zur Realisierung entstehenden Kosten können ebenfalls erst nach Abschluss der Entwurfsplanung verbindlich ermittelt werden.

Eine Haftung für die Inhalte dieses Quick-Checks wird mithin **ausgeschlossen**.

Eine Verwendung bzw. Veröffentlichung dieses Quick-Checks insgesamt oder auszugsweise ohne ausdrückliche schriftliche Zustimmung der NOKERA Construction GmbH ist **untersagt**.

Projektinformationen

Anfrage durch: **ROSCO Planungs- und Development GmbH & Co. KG**

Kaufmännische Informationen

Grundstückspreis:
Baukosten:

Bundesland
Planungsgrundlagen

Hessen
Bebauungsplan Nr. 53.1 "Das Backesfeld, 1. Änderung" von 2005

Status Planungsrecht

Änderung B-Plan erforderlich

Projektinteresse | Projekt wird weiterverfolgt

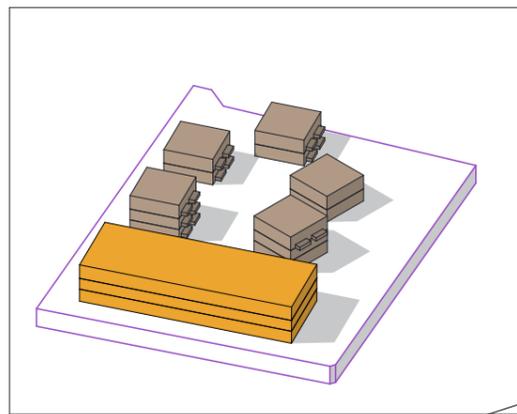
JA

NEIN

Datum, Unterschrift

1. zu wissen

Kennwerte Variante 1



| BGF (R) | |
|-----------------------|-----------------|
| Erweiterung | 2.798 |
| Planungsbaustein | 1.728 |
| BGF (R) Gesamt | 4.526 m² |

| WOHNFLÄCHE | |
|--|---------------------|
| Fläche nach WoFIV <small>Punkthäuser, "Wohnflächen" inkl. Balkone/Terrassen Ansatz zu 25 %</small> | 1.590 m² |
| Fläche nach WoFIV <small>Betreutes Wohnen</small> | 1.590 m² |
| Gesamt | ca. 2.700 m² |

V1 GRUNDSTÜCK **Gesamtfläche** **6.497 m²**
überbaute Fläche **1.702 m²**

FÖRDERFÄHIGKEIT

2. zu besprechen

B-Plan:

- **Änderung B-Plan** erforderlich, da momentan Sporthalle festgesetzt

- Verlauf des Grundstücks nach Norden Richtung Kita unklar. Abweichung Luftbild zu bereitgestellter .dwg

Dies würde die Grundstücksgröße und folglich das Maß der Bebauung beeinflussen.

- Ist Punkthaus W-2P-011 für Wohnen im Alter sinnvoll, da es über keinen Aufzug verfügt?

3. zu entscheiden

Notwendige Anpassung der Planungsbausteine

W-2P-011: 2 Vollgeschosse (RG + EG)

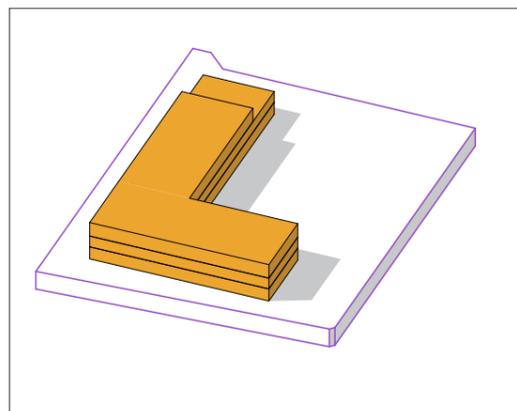
FREIGABE PRODUKTENTWICKLUNG NOKERA

erteilt

nicht erteilt

Datum, Unterschrift

Kennwerte Variante 2



| BGF (R) | |
|-----------------------|-----------------|
| Erweiterung | 4.904 |
| BGF (R) Gesamt | 4.904 m² |

| WOHNFLÄCHE | |
|--------------------------|---------------------|
| Fläche nach WoFIV | ca. 2.900 m² |

V2 GRUNDSTÜCK **Gesamtfläche** **6.497 m²**
überbaute Fläche **1.712 m²**

TAGESPFLLEGEBEREICH

Fläche nach DIN277
Tagespflege **0,85 * BGF Tagespflege = ca. 375 m² NUF**

B-Plan:

- **Änderung B-Plan** erforderlich, da momentan Sporthalle festgesetzt

- Verlauf des Grundstücks nach Norden Richtung Kita unklar. Abweichung Luftbild zu bereitgestellter .dwg

Dies würde die Grundstücksgröße und folglich das Maß der Bebauung beeinflussen.

- sind Balkone erwünscht?

- Apartments als "Wohnen" oder "Betreutes Wohnen deklarieren? > Auswirkung Anzahl STP

FREIGABE PRODUKTENTWICKLUNG NOKERA

erteilt

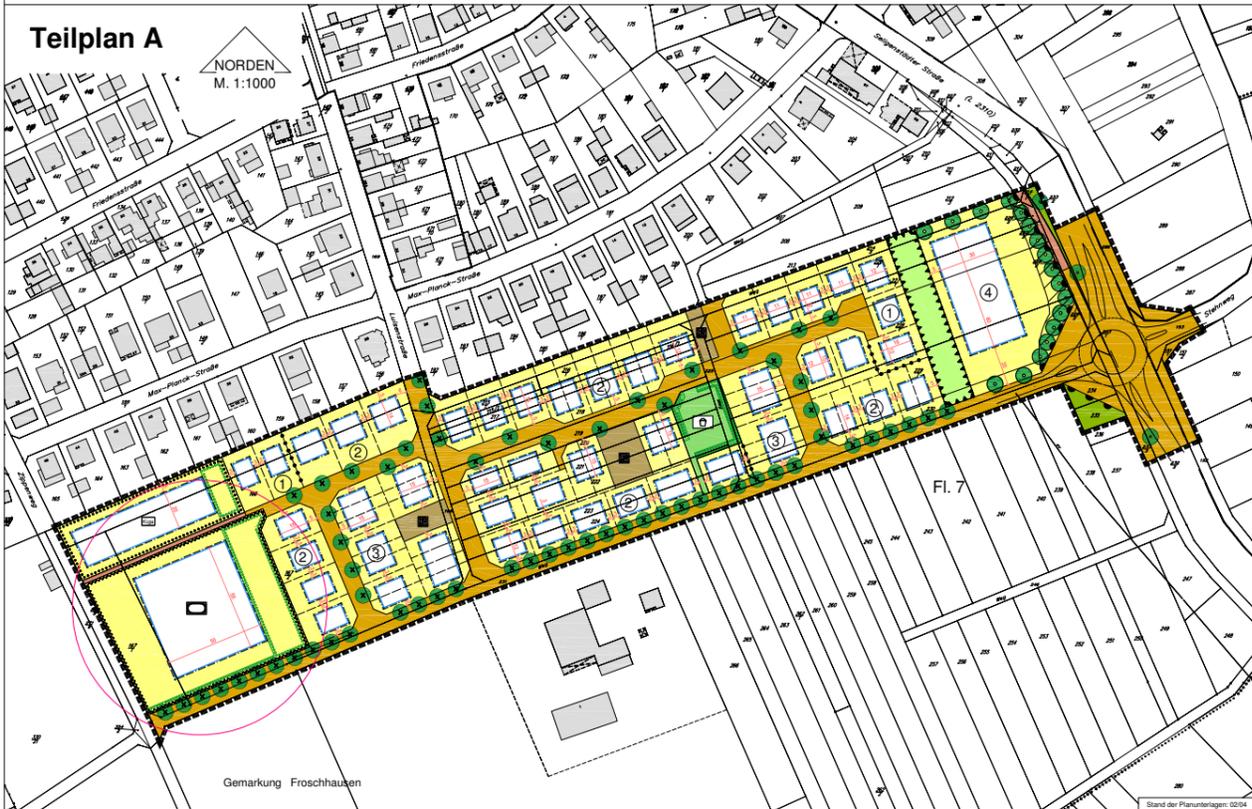
nicht erteilt

Datum, Unterschrift

Nicht weiterverfolgt

| KENNWERTE | | |
|-------------------|---------------------|----------------------------|
| GRUNDSTÜCK | Gesamtfläche | 6.497 m² |
| | ohne "Gehwegfläche" | ca. 5.895 m ² |

Stadt Seligenstadt, Stadtteil Froschhausen Bebauungsplan Nr. 53.1 "Das Backesfeld, 1. Änderung"



Dieser Bebauungsplan ersetzt die Bebauungspläne Nr. 66 "Goldplatz am Korteback" sowie Nr. 53 "Das Backesfeld" in allen ihren Festsetzungen.

Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 BauGB

Gebiete 1 bis 3
 Allgemeines Wohngebiet
 Die in § 4 Abs. 3 genannten nicht störenden Handwerksbetriebe sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO ausnahmsweise zulässig.
 Die in § 4 Abs. 2 genannten Anlagen für sportliche Zwecke sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO nicht zulässig.
 Die in § 4 Abs. 3 BauNVO genannten sonstigen nicht störenden Gewerbebetriebe, Gartenbetriebe und Tankstellen werden gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
 Grundflächenzahl: 0,4
 Geschossflächenzahl: 0,8
 Zahl der Vollgeschosse: maximal 2
 Bauweise:
 - Gebiet 1: offene Bauweise, es sind nur Einzelhäuser zulässig
 - Gebiet 2: offene Bauweise, es sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
 - Gebiet 3: offene Bauweise

Gebiet 4

Allgemeines Wohngebiet
 Die in § 4 Abs. 2 BauNVO genannten Wohngebäude sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO i. V. m. § 1 Abs. 3 BauNVO unzulässig.
 Grundflächenzahl: 0,4
 Geschossflächenzahl: 0,4
 Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundfläche von Stellplätzen mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO bis zu einer Grundflächenzahl von 0,9 überschritten werden.
 Abweichende Bauweise: Gebäude sind mit seitlichem Grenzabstand als Einzelhäuser mit einer Länge von maximal 60 m zu errichten.

Gebiete 1 bis 4

Höhe baulicher Anlagen
 Die Höhe baulicher Anlagen beträgt maximal 11,5 m, bezogen auf die Oberkante der an das einzelne Baugrundstück angrenzenden Erschließungsstraße in der Mitte der jeweils festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche.
 Stellplätze und Garagen
 Stellplätze und Garagen sind innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksflächen nur in einer Tiefe bis maximal 14 m - gemessen von der Straßengrenzlinie der jeweiligen Erschließungsstraße - zulässig.
 Fläche für den Gemeinbedarf - Kindergarten / Fläche für Sportanlagen - Sporthalle
 Grundflächenzahl: 0,4
 Höhe baulicher Anlagen
 Die Höhe baulicher Anlagen beträgt:
 - Fläche für den Gemeinbedarf - Kindergarten: maximal 6 m,
 - Fläche für Sportanlagen - Sporthalle: maximal 12 m.
 Diese Maße beziehen sich auf Oberkante der jeweiligen Erschließungsstraße in der Mitte der jeweils festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche.

Fläche für besondere Anlagen und für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionschutzgesetzes - Lärmschutzeinrichtung

Der als Fläche für besondere Anlagen und für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionschutzgesetzes - Lärmschutzeinrichtung ausgewiesene Bereich dient ausschließlich der Errichtung einer Lärmschutzeinrichtung mit einer Höhe von mindestens 3 m - bezogen auf Straßenebene der Seligenstädter Straße (L 2310). Diese bauliche Anlage ist als Lärmschutzwand, als Lärmschutzwand oder als Kombination aus Lärmschutzwand und Lärmschutzwand in der o. g. Mindesthöhe zulässig.
 Die Lärmschutzeinrichtung ist mit Ausnahme der Flächen, die für die Errichtung der Lärmschutzeinrichtung benötigt werden, vollständig mit Blumen und Sträuchern (z. B. gemäß Vorschlagsliste I) in einer Pflanztiefe von einem Gehölz je 1,5 qm zu bepflanzen und zu unterhalten. Es sind mindestens 15 Arten zu verwenden. Der Baumanteil an dieser Anpflanzung darf 20 % nicht unterschreiten. Wird eine Lärmschutzeinrichtung errichtet, so ist diese beidseitig mit geeigneten Rank- oder Kletterpflanzen dauerhaft zu begrünen. Hierbei ist pro lfd. m mindestens ein Gehölz anzupflanzen.

Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft - Naturnahe Wiese

Diese Fläche dient ausschließlich der Entwicklung und der Erhaltung einer extensiven Wiesenvvegetation. Hierzu ist auf der gesamten Fläche die Ansaat mit einer Gras-Kleber-Mischung (standortfremdes Saatgut heimischer Herkunft) vorzunehmen. Durch eine maximal zweimalige Mahd im Jahr ist die Fläche zu pflegen und im Bestand zu unterhalten. Jeglicher Eintrag von Düngemitteln ist unzulässig.

Öffentliche Grünfläche - Kinderspielfläch

Mindestens 85 % der als öffentliche Grünfläche - Kinderspielfläche festgesetzten Fläche sind als Grünfläche anzulegen und im Bestand zu unterhalten. Dabei ist eine Ansaat mit einer standortgerechten Gras-Kleber-Mischung vorzunehmen. Die Anlage von wasserundurchlässiger Belagstrukturen ist unzulässig. Ausgenommen von dieser Regelung sind die für die Spielgeräte erforderlichen Flächen.

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

Innerhalb dieser Flächen sind freiwachsende und geschlossene Pflanzungen aus einheimischen und standortgerechten Laubbäumen und Sträuchern anzulegen und im Bestand zu unterhalten. Es dürfen nur nicht giftige Laubgehölzer (z. B. gemäß Vorschlagsliste I) verwendet werden.

Öffentliche Verkehrsfläche

Innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche sind Einzelbäume (z. B. gemäß Vorschlagsliste II) anzupflanzen und zu unterhalten. Es sind mindestens 50 Bäume anzupflanzen. Es sind ausschließlich Hochstämme (2 x verjüngt) mit Balken und durchgehendem Leittrieb (Stammumfang 15 - 18 cm) zu verwenden. Die Bäume sind durch geeignete Maßnahmen wie Raumschutz und Baumsohlen in ihrem Bestand zu sichern. Ausgenommen von dieser Anpflanzungspflicht ist die Straßeparzelle der L 2310.

Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 81 HBO und § 51 HWG

Gebiet 1 bis 3

Dachformen:
 Es sind nur Satteldächer sowie Walmdächer zulässig. Garagen dürfen auch mit Flachdach errichtet werden.

Dachneigung:
 Es sind, mit Ausnahme von Flachdächern, ausschließlich Dachneigungen von mindestens 30° bis höchstens 40° zulässig.

Dachaufbauten:
 Gauben sind zulässig, wenn die gesamte Breite aller Gauben pro Gebäude maximal die Hälfte der Firstlänge beträgt.

Dachbegrünung:
 Werden Garagen mit Flachdach errichtet, so sind diese Dächer vollständig zu begrünen.

Regenwassernutzung:
 Das auf den Dachflächen der Wohngebäude und Garagen anfallende Niederschlagswasser ist auf dem jeweiligen Grundstück in einer Zisterne mit einem Fassungsvermögen von mindestens 2 cbm zu sammeln und zu verwenden.

Gebiet 1 bis 3, Fläche für den Gemeinbedarf - Kindergarten, Fläche für Sportanlagen - Sporthalle

Grundstückstreifenflächen:
 Mindestens 40 % der Baugrundstückflächen sind als Grünfläche anzulegen und zu unterhalten. Mindestens 25 % dieser Grünflächen sind mit einheimischen und standortgerechten Blumen und Sträuchern (z. B. gemäß Vorschlagsliste I) zu bepflanzen, wobei für die Bemessung pro Baum eine Fläche von 10 qm und pro Strauch eine Fläche von 2 qm in Ansatz zu bringen ist.

Gebiet 4

Werbeanlagen:
 Werbeanlagen sind ausschließlich außerhalb der Bauverbotszone zulässig.

Zuordnung gemäß § 9 Abs. 1a BauGB

Die innerhalb des Grundstückes Fl. 8 Nr. 262 w. festgesetzte Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft - Extensivwiese (Teilplan B) wird zu 68 % den Baugrundstückflächen zugeordnet.

Hinweise

- Vorschlagsliste I
- (N) Acer campestre - Feld-Ahorn
 - (N) Acer platanoides - Spitz-Ahorn
 - (N) (B) Carpinus betulus - Hainbuche
 - Cornus alba - Hartweige
 - Cornus mas - Kornelkirsche
 - (N) Cornus sanguinea - Gemeiner Hartweige
 - Corylus avellana - Walnuss
 - Eucryphia europaea - Pfaffenkirsche
 - (N) (B) Fraxinus excelsior - Esche
 - (N) (B) Juglans regia - Walnuss
 - Ligustrum vulgare - Gemeiner Liguster
 - Lonicera xylosteum - Gemeine Heckenkirsche
 - (N) Malus spec. - Apfel
 - (N) (B) Malus sylvestris - Holzapfel
 - Prunus avium - Vogel-Kirsche
 - Prunus spinosa - Schlehe
 - (B) Pyrus communis - Wildbirne
 - (N) (B) Quercus robur - Stiel-Eiche
 - (B) Rhamnus frangula - Faulbaum
 - Ribes alpinum - Alpen-Johannisbeere
 - Rosa canina - Hunde-Rose
 - (N) Rubus fruticosus - Wilde Brombeere
 - (B) Salix alba - Silber-Weide
 - (B) Salix caprea - Sal-Weide
 - Sambucus nigra - Schwarzer Holunder
 - (B) Sorbus aucuparia - Eberesche
 - (B) Tilia cordata - Winter-Linde
 - (N) Vaccinium myrtillus - Wollgrün
- sowie hochstammige Obstbäume
- (B) Baum
 - (N) Nichtgiftige Gehölze zur Verwendung im Bereich der öffentlichen Grünfläche - Kinderspielfläche

Vorschlagsliste II

- (Baumruten für die Verwendung im öffentlichen Straßenraum)
- Ainus cordata - Italienische Erle
 - Corylus colurna - Baumhasel
 - Fraxinus excelsior - Esche
 - Westhof's Glorie - Westhof's Glorie
 - Quercus robur - Stieleiche
 - Tilia cordata - Winter-Linde

Das in Zisternen gesammelte Regenwasser sollte als Brauchwasser in den Gebäuden sowie zur Gartenbewässerung verwendet werden.

Bäume müssen einen Mindestabstand von 2,5 m zur Versorgungsleitung einhalten. Bei Unterschreitung dieses Mindestabstandes sind die Versorgungsleitungen gegen Wurzelwirkungen zu schützen.

Gemäß § 23 Abs. 1 des Hessischen Straßengesetzes dürfen längs der L 2310 in einer Erdtiefe von bis zu 20 m, gemessen vom äußeren Fahrbahnrand, keine Hochbauten errichtet werden.

Es wird darauf hingewiesen, dass bei Erdarbeiten entdeckte Bodendenkmäler gemäß § 20 Hessisches Denkmalschutzgesetz unverzüglich zu melden sind.

Innerhalb des Plangebietes ist mit hohen Grundwasserständen zu rechnen.

Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997, BGBl. I S. 2141
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung (BaunVO)) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990, BGBl. I S. 132
- § 5 Abs. 1 der Hessischen Gemeindeordnung (HGO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 19.10.1992, GVBl. I S. 534
- Hessische Bauordnung (HBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 25.06.2002, GVBl. I S. 274
- Hessisches Wassergesetz (HWG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 11.05.1990, GVBl. I S. 114, zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.06.2002, GVBl. I S. 324

Verfahrensvermerke

Aufstellung
 Durch Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 15.09.2003

Offenlegung
 Öffentlich ausgelegt in der Zeit vom 06.10.2003 bis 07.11.2003 sowie vom 06.12.2004 bis 07.01.2005

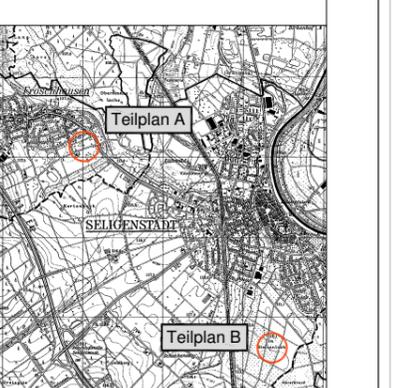
Beschluss
 Als Satzung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB von der Stadtverordnetenversammlung beschlossen am 21.03.2005

Datum _____ Unterschrift _____

Bekanntmachung
 Der Beschluss des Bebauungsplanes wurde gemäß § 10 Abs. 3 BauGB mit dem dem Hinweis auf die Bereithaltung am _____ ortüblich bekannt gemacht.

Datum _____ Unterschrift _____

Übersichtskarte



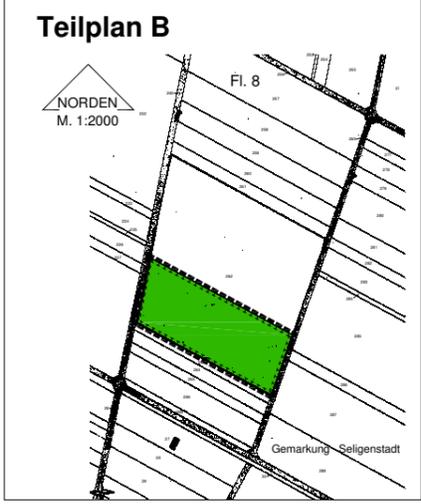
Stadt Seligenstadt
 Stadtteil Froschhausen
 Bebauungsplan Nr. 53.1 "Das Backesfeld, 1. Änderung"

| | |
|--------------------------|-------------------------|
| Maßstab: 1:1000 | Entwurf: September 2003 |
| Auftrags-Nr.: P A20074-P | Geändert: Februar 2005 |

planungsbüro für städtebau
DR. GERTH

64846 groß-zimmern
 im rauen see 1
 i.A. Lusert

tel.: 06071/49333
 fax: 06071/49359
 e-mail: brb@gerth.de



Zeichenerklärung

Festsetzungen

- Öffentliche Verkehrsfläche
- Öffentliche Verkehrsfläche - Parkplatz
- Öffentliche Verkehrsfläche - Fuß-/Radweg
- Öffentliche Verkehrsfläche - Verkehrsbegleitgrün
- Fläche für den Gemeinbedarf - Kindergarten
- Fläche für Sportanlagen - Sporthalle
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
- Überbaubare Grundstücksfläche
- Nicht überbaubare Grundstücksfläche
- Baugrenze
- Öffentliche Grünfläche - Kinderspielfläch
- Nummer des Plangebietes
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen

Nachrichtliche Übernahme

- Bauverbotszone gemäß § 23 HStG

Hinweise

- Erhaltenswerter Einzelbaum in der Straßeparzelle der L 2310
- Möglicher Standort eines Einzelbaums
- Mögliche Grundstücksgrenze

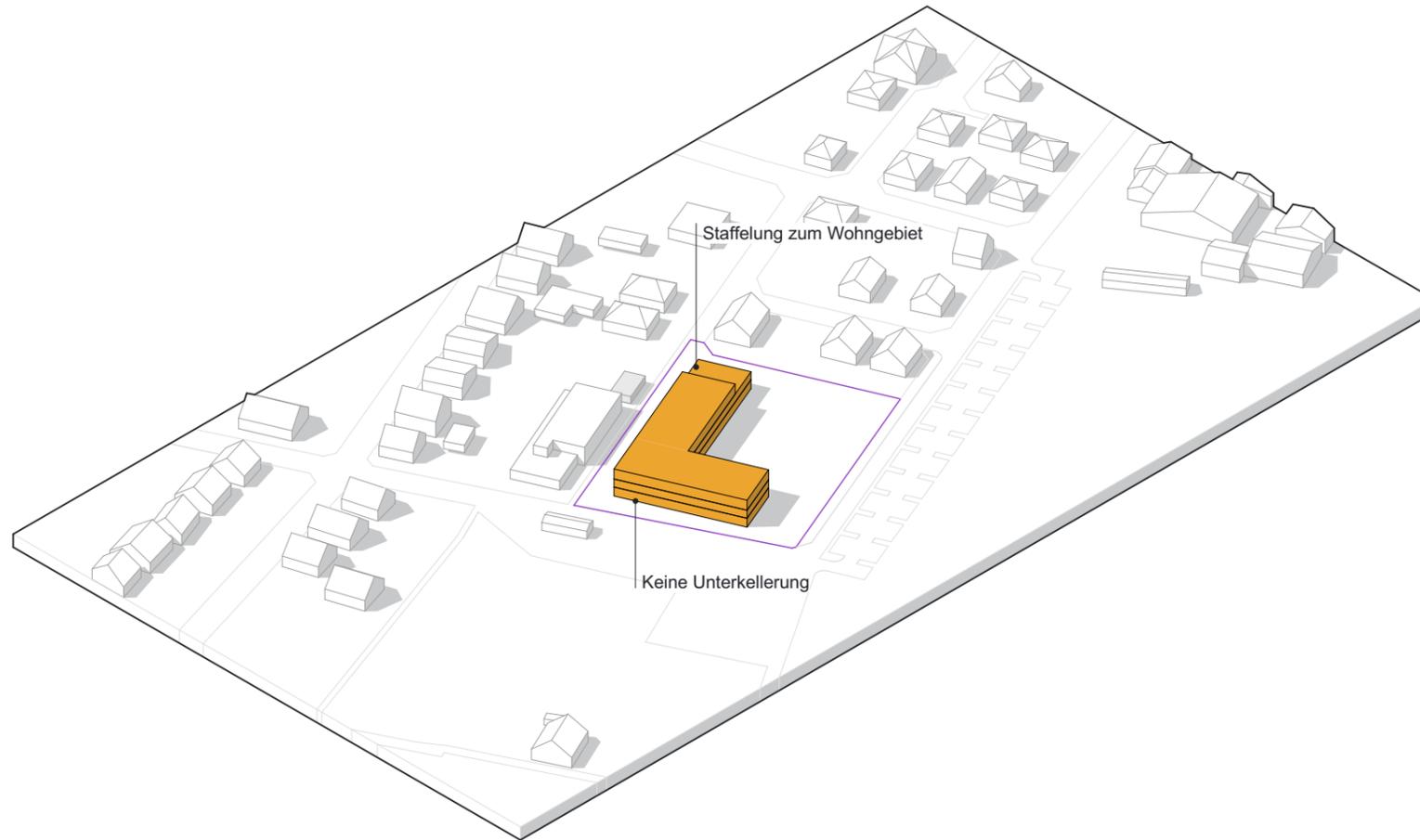
Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft - Naturnahe Wiese

Fläche für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen i.S.d. BImSchG-Lärmschutzeinrichtung

Anzupflanzender Einzelbaum

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches



KENNWERTE GESAMT

| | | |
|-------------------------------|--|--|
| GRUNDSTÜCK | Gesamtfläche ohne "Gehwegfläche" | 6.497 m² ca. 5.895 m ² |
| | überbaute Fläche | 1.712 m ² |
| | GRZ | 0,29 |
| | GFZ | 0,83 |
| BGF (R) | Erweiterung BGF (R) Gesamt | 4.904 m ² 4.904 m² |
| WOHNFLÄCHE APARTMENTS | Fläche nach WoFIV <small>"Wohnflächen" inkl. Balkone/ Terrassen Ansatz zu 25 %</small> | ca. 2.900 m² |
| NUTZFLÄCHE TAGESPFLEGE | Fläche nach DIN 277 <small>Tagespflege im EG 65% BGF</small> | ca. 375 m² |
| WE-SPLIT | 1-Zi-WE SENIOR S 1-Zi-WE SENIOR S35 2-Zi-WE SENIOR ECKE 2-Zi-WE SENIOR L | 5 8 3 44 60 |
| FÖRDERFÄHIGKEIT | vsrl. förderfähig best | ca. 92 % |

LEGENDE

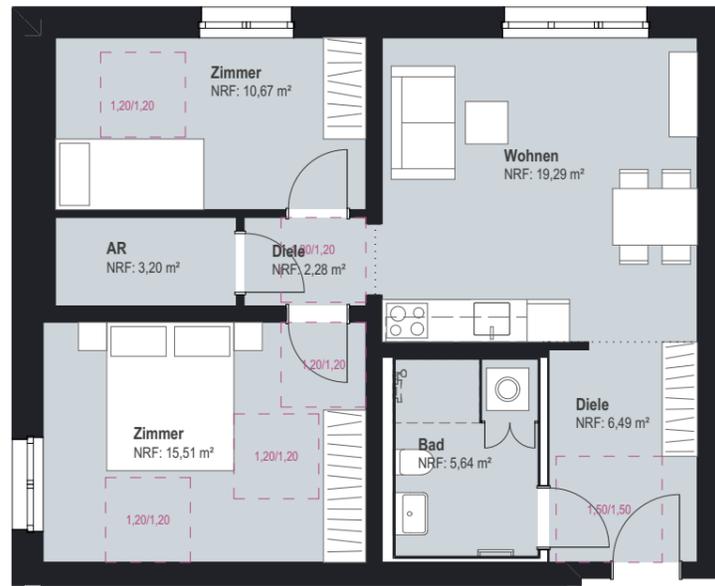
| | | | |
|--|---|----------------------------|--------------------------------|
| Grundstücksgrenze | Abstandsfläche | Abstimmung erforderlich | Nachbargebäude |
| Baugrenze | Abstandsfläche Bestandsgebäude | unterbaubare Fläche für TG | neue Straßenführung |
| Baulinie | Abstandsflächen: Überlagerung / außerhalb des Grundstücks | Konventionell | Bestandsgebäude auf Grundstück |
| Flurstücksgrenze | Bewegungsfläche/ Feuerwehraufstellfläche | Giebelwand | Außenbereich |
| Grenze Geltungsbereich des B-Plans | Abstand zu Gebäuden (mind. 3m max. 9m) | EG in StB | Öffentliche Grünfläche |
| Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen | Aufstellfläche außerhalb des Grundstücks | | |

HAUSTYPEN

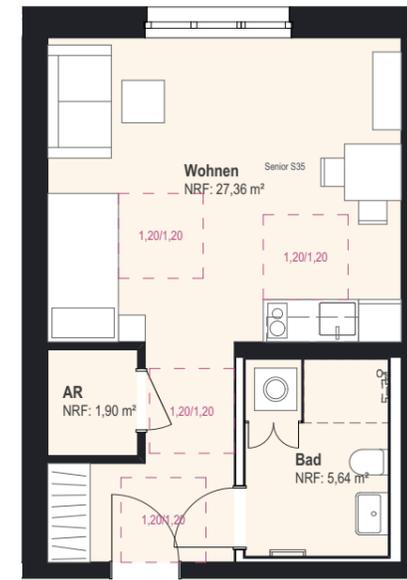
| | | | |
|-----------------------------|------------------|-----------------------|---|
| W-3Z-221 3-Spänner Zeile | W-4E-055 Ecke | W-4P-011 Punkthaus | Erweiterung |
| W-3Z-171 3-Spänner Zeile | W-4E-075 Ecke | W-4P-021 Punkthaus | Erweiterung gespiegelt |
| W-3Z-074 3-Spänner Zeile | W-4E-082 Ecke | W-2P-011 Punkthaus | Apartmentwohnen Mittelgangerschließung |
| W-4Z-101 4-Spänner Zeile | | | |
| W-4Z-054 4-Spänner Zeile | | | |

Zulässigkeit nach Planungsvorgaben:
ABSTIMMUNG ERFORDERLICH

Seligenstadt
Das Backesfeld



Seniorenappartement Ecke, barrierefrei
63,72 m² Wohnfläche (WoFIV)



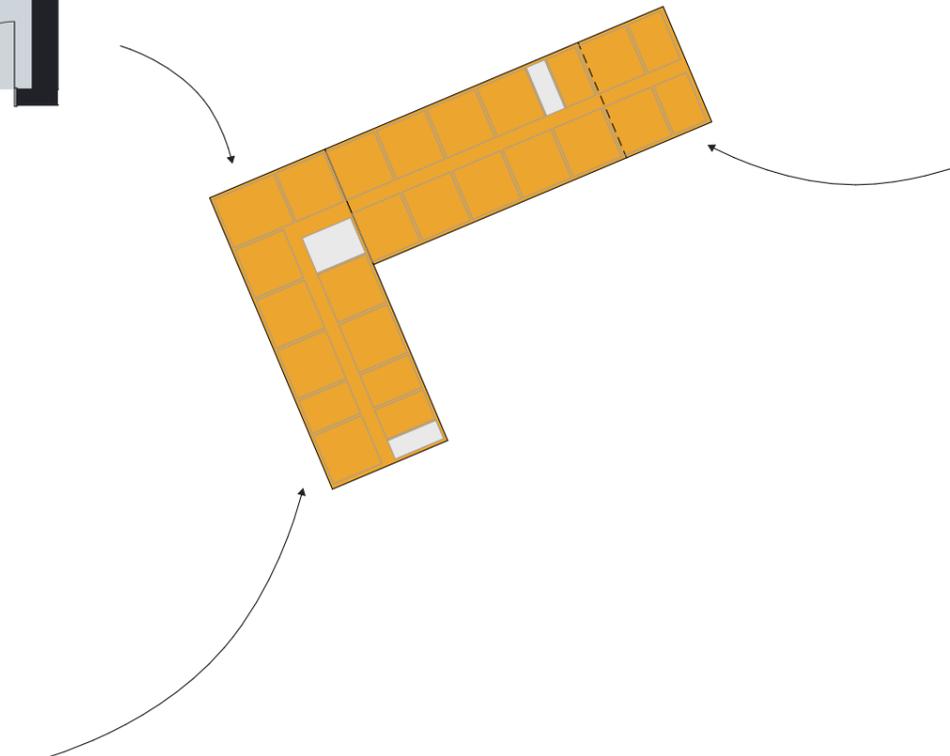
Seniorenappartement S, barrierefrei
35,18 m² Wohnfläche (WoFIV)

in Hessen minimale Wohnfläche für förderfähige 1-Raum-WE = 35 m²

Richtlinie des Landes Hessen zur
sozialen Mietwohnraumförderung, 2023



Seniorenappartement L, rollstuhlgerecht
51,50 m² Wohnfläche (WoFIV)



M 1:1000, 1:100 | DIN A3



LEGENDE

| | | | |
|--|---|----------------------------|--------------------------------|
| Grundstücksgrenze | Abstandsfläche | Abstimmung erforderlich | Nachbargebäude |
| Baugrenze | Abstandsfläche Bestandsgebäude | unterbaubare Fläche für TG | neue Straßenführung |
| Baulinie | Abstandsflächen: Übergrängung / außerhalb des Grundstücks | Konventionell | Bestandsgebäude auf Grundstück |
| Flurstücksgrenze | Bewegungsfläche/ Feuerwehraufstellfläche | Giebelwand | Außenbereich |
| Grenze Geltungsbereich des B-Plans | Abstand zu Gebäude mind. 3m max. 9m | EG in StB | Öffentliche Grünfläche |
| Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen | Aufstellfläche außerhalb des Grundstücks | | |

HAUSTYPEN

| | | |
|-----------------------------|------------------|-----------------------|
| W-3Z-221 3-Spänner Zeile | W-4E-055 Ecke | W-4P-011 Punkthaus |
| W-3Z-171 3-Spänner Zeile | W-4E-075 Ecke | W-4P-021 Punkthaus |
| W-3Z-074 3-Spänner Zeile | W-4E-082 Ecke | W-2P-011 Punkthaus |
| W-4Z-101 4-Spänner Zeile | | |
| W-4Z-054 4-Spänner Zeile | | |

| |
|---|
| Erweiterung |
| Erweiterung gespiegelt |
| Apartmentwohnen Mittelgangerschließung |

Zulässigkeit nach Planungsvorgaben:
ABSTIMMUNG ERFORDERLICH

Seligenstadt
Das Backesfeld



M 1:1000 | DIN A3

LEGENDE

| | | | |
|--|---|----------------------------|--------------------------------|
| Grundstücksgrenze | Abstandsfläche | Abstimmung erforderlich | Nachbargebäude |
| Baugrenze | Abstandsfläche Bestandsgebäude | unterbaubare Fläche für TG | neue Straßenführung |
| Baulinie | Abstandsflächen: Überlagerung / außerhalb des Grundstücks | Konventionell | Bestandsgebäude auf Grundstück |
| Flurstücksgrenze | Bewegungsfläche/ Feuerwehraufstellfläche | Giebelwand | Außenbereich |
| Grenze Geltungsbereich des B-Plans | Abstand zu Gebäude mind. 3m max. 9m | EG in StB | Öffentliche Grünfläche |
| Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen | Aufstellfläche außerhalb des Grundstücks | | |

HAUSTYPEN

| | | | |
|-----------------------------|------------------|-----------------------|--|
| W-3Z-221 3-Spänner Zeile | W-4E-055 Ecke | W-4P-011 Punkthaus | Erweiterung |
| W-3Z-171 3-Spänner Zeile | W-4E-075 Ecke | W-4P-021 Punkthaus | Erweiterung gespiegelt |
| W-3Z-074 3-Spänner Zeile | W-4E-082 Ecke | W-2P-011 Punkthaus | Apartmentwohnen Mittegangerschließung |
| W-4Z-101 4-Spänner Zeile | | | |
| W-4Z-054 4-Spänner Zeile | | | |

Zulässigkeit nach Planungsvorgaben:
ABSTIMMUNG ERFORDERLICH

Seligenstadt
Das Backesfeld



M 1:100 | DIN A3

LEGENDE

| | | | |
|--|---|----------------------------|--------------------------------|
| Grundstücksgrenze | Abstandsfläche | Abstimmung erforderlich | Nachbargebäude |
| Baugrenze | Abstandsfläche Bestandsgebäude | unterbaubare Fläche für TG | neue Straßenführung |
| Baulinie | Abstandsflächen: Überlagerung / außerhalb des Grundstücks | Konventionell | Bestandsgebäude auf Grundstück |
| Flurstücksgrenze | Bewegungsfläche/ Feuerwehraufstellfläche | Giebelwand | Außenbereich |
| Grenze Geltungsbereich des B-Plans | Abstand zu Gebäude mind. 3m max. 9m | EG in StB | Öffentliche Grünfläche |
| Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen | Aufstellfläche außerhalb des Grundstücks | | |

HAUSTYPEN

| | | | |
|-----------------------------|------------------|-----------------------|---|
| W-3Z-221 3-Spänner Zeile | W-4E-055 Ecke | W-4P-011 Punkthaus | Erweiterung |
| W-3Z-171 3-Spänner Zeile | W-4E-075 Ecke | W-4P-021 Punkthaus | Erweiterung gespiegelt |
| W-3Z-074 3-Spänner Zeile | W-4E-082 Ecke | W-2P-011 Punkthaus | Apartmentwohnen Mittelgangerschließung |
| W-4Z-101 4-Spänner Zeile | | | |
| W-4Z-054 4-Spänner Zeile | | | |

Zulässigkeit nach Planungsvorgaben:
ABSTIMMUNG ERFORDERLICH

**Seligenstadt
Das Backesfeld**



M 1:100 | DIN A3

LEGENDE

| | | | |
|--|---|----------------------------|--------------------------------|
| Grundstücksgrenze | Abstandsfläche | Abstimmung erforderlich | Nachbargebäude |
| Baugrenze | Abstandsfläche Bestandsgebäude | unterbaubare Fläche für TG | neue Straßenführung |
| Baulinie | Abstandsflächen: Überlagerung / außerhalb des Grundstücks | Konventionell | Bestandsgebäude auf Grundstück |
| Flurstücksgrenze | Bewegungsfläche/ Feuerwehraufstellfläche | Giebelwand | Außenbereich |
| Grenze Geltungsbereich des B-Plans | Abstand zu Gebäude mind. 3m max. 9m | EG in StB | Öffentliche Grünfläche |
| Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen | Aufstellfläche außerhalb des Grundstücks | | |

HAUSTYPEN

| | | | |
|-----------------------------|------------------|-----------------------|---|
| W-3Z-221 3-Spänner Zeile | W-4E-055 Ecke | W-4P-011 Punkthaus | Erweiterung |
| W-3Z-171 3-Spänner Zeile | W-4E-075 Ecke | W-4P-021 Punkthaus | Erweiterung gespiegelt |
| W-3Z-074 3-Spänner Zeile | W-4E-082 Ecke | W-2P-011 Punkthaus | Apartmentwohnen Mittelgangerschließung |
| W-4Z-101 4-Spänner Zeile | | | |
| W-4Z-054 4-Spänner Zeile | | | |

Zulässigkeit nach Planungsvorgaben:
ABSTIMMUNG ERFORDERLICH

Seligenstadt
Das Backesfeld