

# Stadt Seligenstadt, Kernstadt, Bebauungsplan Nr. 63 "Gewerbegebiet südlich der Dudenhöfer Straße", 1. Änderung

Dieser Bebauungsplan ersetzt innerhalb seines Geltungsbereichs den Bebauungsplan Nr. 63, Gewerbegebiet südlich der Dudenhöfer Straße" in all seinen Festsetzungen.

**I. Rechtsgrundlagen**  
 Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 16.07.2021 (BGBl. I S. 2939)  
 Planungszustimmungsgesetz (PlanZVG) i.d.F. vom 20. Mai 2020 (BGBl. I S. 1041), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 18.03.2021 (BGBl. I S. 353)  
 Baunutzungsverordnung (BaunVO) i.d.F. vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)  
 Planzonenverordnung (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)  
 Hess. Bauordnung (HBO) i.d.F. vom 28.05.2018 (GVBl. S. 198), zuletzt geändert durch Gesetz vom 03.06.2020 (GVBl. S. 378)  
 Hess. Gemeindeordnung (HGO) i.d.F. vom 07.03.2005 (GVBl. I S. 142), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 11.12.2020 (GVBl. S. 915)

**II. Zeichenerklärung:**  
**IIa. Katastermäßige Darstellungen**  
 Flurgrenze  
 Flurnummer  
 Polygonpunkt  
 Flurstücksnummer  
 Vorhandene Grundstücks- und Wegeparzellen mit Grenzsteinen

**IIb. Zeichnerische Festsetzungen, Sonstige Planzonen**  
 Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9(1) BauGB)  
 Gewerbegebiet  
 Gemeinbedarffläche, hier: sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen (Kindergarten)

Überbaubare Grundstückfläche (§ 9(1)2 BauGB)  
 Bauzone  
 Überbaubare Grundstückfläche  
 Nicht überbaubare Grundstückfläche  
 Verkehrsflächen, Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen (§ 9(1)11 BauGB)  
 Straßenverkehrsfläche  
 Straßenbegrenzungslinie  
 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung hier: Fuß- + Radweg  
 Verkehrsbegleitgrün

Flächen für Versorgungsanlagen (§9(1)12 BauGB)  
 Fläche für Versorgungsanlagen - Elektrizität

Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9(1)20 BauGB)  
 Steubstwiese

Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen (§ 9(1)25 BauGB)  
 Anpflanzung von Bäumen  
 Fläche für Anpflanzungen

Sonstige Planzonen  
 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung / unterschiedlicher Festsetzungen  
 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

**Kennzeichnung und nachrichtliche Übernahme**  
 Nummerierung des Planbereichs  
 Bauverbotszone (§ 23 HStRG)  
 Baubeschränkungszone (§ 23 HStRG)

**Bauplanungsrechtliche Festsetzungen**  
**Gebiete 1 und 2**  
 Gewerbegebiet  
 Grundstücksfreiflächen  
 Gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO sind die zu den Gewerbebetrieben aller Art zählenden Spedition- und Transportbetriebe, Lagerhallen, Autobusunternehmen, Güterkraftwagenbetriebe, Betriebshöfe von Autobusverkehrsbetrieben, Anlagen zum Sammeln und zum Aufbereiten von Recyclingmaterial, Müllumladestationen, Schrottplätze sowie Anlagen mit ähnlichem Stützgrad unzulässig.  
 Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO sind Lagerplätze nicht zulässig.  
 Gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO sind die zu den sonstigen Gewerbebetrieben aller Art zählenden Einzelhandelsbetriebe nicht zulässig.  
 Grundflächenzahl: 0,8 (Gebiet 1)  
 Geschossflächenzahl: 1,6 (Gebiet 1)  
 2,2 (Gebiet 2)  
 Offene Bauweise  
 Höhe baulicher Anlagen:  
 Die Firsthöhe baulicher Anlagen beträgt im Gebiet 1 maximal 11 m, im Gebiet 2 maximal 15 m, jeweils bezogen auf die an das jeweilige Grundstück angrenzende Verkehrsfläche. Diese Höhe darf durch technische Dachaufbauten überschritten werden.

**Gebiet 1.1**  
 Gewerbegebiet  
 Gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO sind die zu den Gewerbebetrieben aller Art zählenden Spedition- und Transportbetriebe, Lagerhallen, Autobusunternehmen, Güterkraftwagenbetriebe, Betriebshöfe von Autobusverkehrsbetrieben, Anlagen zum Sammeln und zum Aufbereiten von Recyclingmaterial, Müllumladestationen, Schrottplätze sowie Anlagen mit ähnlichem Stützgrad unzulässig.  
 Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO sind Lagerplätze nicht zulässig.  
 Gemäß § 1 Abs. 9 sind die zu den sonstigen Gewerbebetrieben aller Art zählenden Einzelhandelsbetriebe nicht zulässig, ausgenommen hiervon sind Lebensmittel- Einzelhandelsbetriebe.  
 Grundflächenzahl: 0,8  
 Geschossflächenzahl: 1,6  
 Offene Bauweise  
 Höhe baulicher Anlagen:  
 Die Firsthöhe baulicher Anlagen beträgt maximal 11 m, bezogen auf die an das jeweilige Grundstück angrenzende öffentliche Verkehrsfläche. Diese Höhe darf durch technische Dachaufbauten überschritten werden.

**Gebiete 3 und 3.1**  
 Gewerbegebiet  
 Gemäß § 1 Abs. 4 BauNVO sind nur solche Gewerbebetriebe zulässig, die in einem Mischgebiet errichtet werden dürfen.  
 Gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO sind Einzelhandelsbetriebe nicht zulässig.  
 Grundflächenzahl: 0,8  
 Geschossflächenzahl: 1,6  
 Offene Bauweise  
 Höhe baulicher Anlagen:  
 Die Firsthöhe baulicher Anlagen beträgt maximal 11 m, bezogen auf die an das jeweilige Grundstück angrenzende öffentliche Verkehrsfläche. Diese Höhe darf durch technische Dachaufbauten überschritten werden.

**Gebiet 4**  
 Gemeinbedarffläche für sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen (Kindergarten)  
 Grundflächenzahl: 0,4  
 Geschossflächenzahl: 0,8  
 Offene Bauweise  
 Höhe baulicher Anlagen:  
 Die Firsthöhe baulicher Anlagen beträgt maximal 11 m, bezogen auf die an das jeweilige Grundstück angrenzende öffentliche Verkehrsfläche. Diese Höhe darf durch technische Dachaufbauten überschritten werden.

**Öffentliche Verkehrsfläche**  
 Innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche sind Einzelbäume (z.B. gemäß Vorschlagsliste I) anzupflanzen und im Bestand zu unterhalten. Es sind mindestens 140 Bäume anzupflanzen. Es sind ausschließlich Hochstämme (3 x verpflanzt) mit Ballen und durchgehendem Leittrieb (Stammumfang 16 – 18 cm) zu verwenden. Die Bäume sind durch geeignete Maßnahmen wie Rammenschutz und Baumscheiben in ihrem Bestand zu sichern. Ausgenommen von dieser Anpflanzungspflicht ist die Dudenhöfer Straße.  
**Öffentliche Verkehrsfläche – Verkehrsbegleitgrün**  
 Innerhalb der Öffentlichen Verkehrsfläche – Verkehrsbegleitgrün ist eine ständige Vegetationsdecke anzulegen und im Bestand zu unterhalten.  
 Die innerhalb dieser Fläche vorhandenen Einzelbäume sind im Bestand zu erhalten. Abgänger Gehölze sind ausschließlich durch die gleichen Arten zu ersetzen.  
 Ansonsten ist innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche – Verkehrsbegleitgrün pro angefangener 10 lfd. m Straßenlänge mindestens ein Baum (z.B. gemäß Vorschlagsliste I) anzupflanzen und im Bestand zu erhalten. Bei den anzupflanzenden Bäumen ist ausschließlich eine Baumart zu verwenden.  
 Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen  
 Garagen sowie Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstückfläche zulässig. Stellplätze dürfen auch innerhalb der nicht überbaubaren Grundstückfläche errichtet werden.  
 Für jeweils 5 Stellplätze ist mindestens ein einheimischer und standortgerechter Einzelbaum anzupflanzen und zu unterhalten. Dabei ist pro Baum eine Pflanzfläche von mindestens 12 m² von jeglicher Bodenverdichtung und -versiegelung freizuhalten. Es sind ausschließlich Hochstämme (3 x verpflanzt) mit Ballen und durchgehendem Leittrieb (Stammumfang 16 – 18 cm) zu verwenden. Die Bäume sind durch geeignete Maßnahmen zu sichern.  
 Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft – Streubstwiese  
 Die Fläche dient ausschließlich dem Erhalt, der Pflege bzw. der Entwicklung eines extensiv genutzten Obsterweidensystems. Hierzu ist pro angefangenen 100 m² Fläche mindestens ein hochstämmiger Obstbaum (z.B. gemäß Vorschlagsliste I) anzupflanzen und im Bestand zu unterhalten. Ansonsten ist die Fläche vollständig als Wiese anzulegen.

**Fläche für Anpflanzungen**  
 Innerhalb der Fläche für Anpflanzungen ist eine freiwachsende und geschlossene Anpflanzung aus einheimischen und standortgerechten Laubbäumen und Sträuchern (z.B. gemäß Vorschlagsliste III) anzupflanzen und im Bestand zu unterhalten. Der maximale gegenseitige Pflanzabstand darf 1,0 m nicht überschreiten. Bei der Anpflanzung ist ein 20%ige Anteil an Baumarten zu verwenden.  
 (B) = Baum

**Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 6 BauGB i.V.m. § 91 HBO)**  
**Gebiete 1 bis 3.1**  
 Grundstücksfreiflächen  
 Mindestens 20 % der Baugrundstückflächen sind als Grünflächen anzulegen und zu unterhalten. Mindestens 30 % dieser Grünflächen sind mit einheimischen und standortgerechten Bäumen und Sträuchern (z.B. gemäß Vorschlagsliste III) zu bepflanzen, wobei für die Bemessung pro Baum eine Fläche von 10 m² und pro Strauch eine Fläche von 2 m² in Ansatz zu bringen ist. Die Baumpflanzungen im Stellplatzbereich sind auf die 30%ige Anpflanzungspflicht nicht anzurechnen.  
 Betriebsflächen im Freigelände  
 Nicht umbaute Betriebsflächen sind mit einer dichten, mindestens 2 m hohen Laubbegründerke zu umgeben, soweit sie nicht durch Gebäude, Flächen für Anpflanzungen oder Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft zu öffentlichen Verkehrsflächen und zu den Nachbargrundstücken hin optisch abgeschirmt sind. Es sind ausschließlich einheimische und standortgerechte Bäume und Sträucher (z.B. gemäß Vorschlagsliste III) zu verwenden. Die Anpflanzung ist auf die Anpflanzungspflicht innerhalb der Grundstücksfreifläche anzurechnen.  
 Werbeanlagen  
 Die Errichtung von selbständigen Werbeanlagen (z.B. Werbetürme) ist unzulässig. Werbeanlagen dürfen nur an/ auf Gebäuden errichtet werden. Dabei dürfen Werbeanlagen die maximale Firsthöhe um maximal 2 m überschreiten.  
 In den Gebieten 1, 1.1, 3 und 3.1 sind an und auf Gebäuden und Gebäudeflächen Werbeanlagen als Leuchtbildern mit wechselndem oder bewegtem Licht unzulässig.

**Gebiet 1 bis 3 und 4**  
 Verwendung von Niederschlagswasser  
 Das auf den Grundstücken anfallende Niederschlagswasser ist in Zisternen zu sammeln.  
**Gebiete 1 bis 3 und 4**  
 Dachbegrünung  
 Die Dachflächen von Gebäuden sind dauerhaft zu begrünen. Ausgenommen von dieser Festsetzung sind Dächer mit einer Dachneigung von mehr als 25 Grad sowie Dächer von Gebäuden, die aus Brandschutzgründen eine Dachbegrünung nicht zulassen.  
**Gebiet 3.1**  
 Dachformen  
 Es sind ausschließlich Sattel- und Walmdächer zulässig. Garagen dürfen auch mit Flachdach oder Pultdach errichtet werden.  
 Dachneigung  
 Es sind ausschließlich Dachneigungen bis maximal 40° zulässig.

**Hinweise**  
 Bäume müssen einen Mindestabstand von 2,5 m zu Versorgungsleitungen einhalten. Bei Unterschreitung dieses Mindestabstandes sind die Versorgungsleitungen gegen Wurzeleinwirkungen zu schützen. Über die Trassenachse der ZWO-Ferndleitung ist ein 6 m breiter Schutzbereich mit Bepflanzung und Bebauung freizuhalten.  
 Es wird empfohlen, das auf dem Grundstück anfallende Niederschlagswasser zu Freiflächenbewässerung und/ oder zur Brauchwassernutzung zu verwenden.  
 Gemäß § 23 Abs. 1 des Hessischen Straßengesetzes dürfen längs der Dudenhöfer Straße (L 3121) in einer Entfernung von bis zu 20 m, gemessen vom äußeren Fahrbahnrand, keine Hochbauten errichtet werden.  
 Extensivwiesen sind ein- bis maximal zweimal im Jahr zu mähen, wobei die erste Mahd nicht vor dem 15. Juni des Jahres liegen sollte. Darüber hinaus ist das Mahdgut von der Fläche zu entfernen.  
 Es wird empfohlen, ungediglierte geschlossene Außenwände mit Fassadenbegrünung zu versehen.  
 Es wird darauf hingewiesen, dass bei Erdarbeiten entdeckte Bodendenkmäler gemäß § 20 des Hessischen Denkmalschutzgesetzes unverzüglich zu melden sind.  
 Lieferverkehr durch LKW sollte nur in den Tageszeiten zwischen 6.00 Uhr und 22.00 Uhr erfolgen.  
 Halbstahlende Lichtanlagen sollten nur auf die Beleuchtung des jeweiligen Werksgeländes beschränkt bleiben.  
 Die Straßenoberkante der an das jeweilige Grundstück angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche gilt als Geländeoberfläche i.S.d. § 2 Abs. 5 HBO.

**Vorschlagsliste I**  
 (Baumarten für die Verwendung im öffentlichen Straßenraum)  
 Albus cordata - Italienische Eiche  
 Corylus colurna - Baumhasel  
 Fraxinus excelsior - Esche, Westhof's Glorie  
 "Wealth's Glory"  
 Quercus robur - Stiel-Eiche  
 Tilia cordata "Rancho" - Winter-Linde "Rancho"  
**Vorschlagsliste II**  
 (regionaltypische Obstbaumarten)  
 Apfel  
 Birne  
 Baumanns Renette  
 Clapps Liebling  
 Bretacher  
 Grüne Jagdbirne  
 Goldparmane  
 Güte Gräue  
 Mollebusch  
 Jakob Lebel  
 Winterambour, Syn.:  
 Gebler Edelapfel  
 Pflaume, Zwetsche  
 Landsberger Renette  
 Wagenheims Früzwetsche  
 Roter Boskoop  
 Hauszwetschen in Typen  
 Schafnase  
 Auerbacher  
 Zabergräu Renette

**Vorschlagsliste III**  
 (einheimische und standortgerechte Bäume und Sträucher)  
 Acer camestris - Feld-Ahorn (B)  
 Acer platanoides - Spitz-Ahorn (B)  
 Carpinus betulus - Hainbuche (B)  
 Cornus sanguinea - Gemeiner Hartriegel (B)  
 Corylus avellana - Walnuss  
 Crataegus monogyna - Eingriffiger Weißdorn  
 Ligustrum vulgare - Gemeiner Liguster  
 Lonicera xylosteum - Gemeine Heckenrösche  
 Malus sylvestris - Holzapfel (B)  
 Prunus avium - Vogel-Kirsche (B)  
 Prunus spinosa - Schlehe  
 Pyrus communis - Wild-Birne (B)  
 Ribes alpinum - Alpen-Johannisbeere  
 Rosa canina - Hund-Rose  
 Rubus fruticosus - Wilde Brombeere  
 Sambucus nigra - Schwarzer Holunder  
 Sorbus aucuparia - Eberesche (B)  
 Viburnum lantana - Wolliger Schneeball  
 Viburnum opulus - Gemeiner Schneeball

**VERFAHRENSÜBERSICHT**  
**AUFSTELLUNGSBESCHLUSS**  
 Die Stadtverordnetenversammlung hat die Aufstellung des Bebauungsplanes gem. § 2(1) BauGB am 07.09.2023 beschlossen. Die örtliche Bekanntmachung erfolgte am \_\_\_\_\_.

**OFFENLAGE UND BETEILIGUNG DER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE**  
 Der Entwurf des Bebauungsplanes hat gem. § 3(2) BauGB nach öffentlicher Bekanntmachung am \_\_\_\_\_ von \_\_\_\_\_ bis \_\_\_\_\_ öffentlich ausliegen. Parallel wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange mit Anschriften vom \_\_\_\_\_ beteiligt.

**SATZUNGSBESCHLUSS**  
 Dieser Bebauungsplan wurde nach § 10 BauGB von der Stadtverordnetenversammlung am \_\_\_\_\_ als Satzung beschlossen.  
 Seligenstadt, den \_\_\_\_\_ Der Magistrat  
 \_\_\_\_\_ gez. Bürgermeister

**AUSFERTIGUNG**  
 Die Satzung des Bebauungsplanes, bestehend aus Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen wird hiermit ausfertigt.  
 Seligenstadt, den \_\_\_\_\_ Der Magistrat  
 \_\_\_\_\_ gez. Bürgermeister

**RECHTSVERBINDLICH**  
 Der Beschluss der Stadtverordnetenversammlung wurde nach § 10(3) BauGB am \_\_\_\_\_ ortsüblich bekannt gemacht.  
 Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan am \_\_\_\_\_ in Kraft.  
 Seligenstadt, den \_\_\_\_\_ Der Magistrat  
 \_\_\_\_\_ gez. Bürgermeister

Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieser Satzung mit den hierzu ergangenen Beschlüssen der Stadtverordnetenversammlung übereinstimmt und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrens Vorschriften eingehalten wurden.  
 Seligenstadt, den \_\_\_\_\_  
 \_\_\_\_\_ gez. Bürgermeister

**Übersichtskarte**  
 Maßstab: 1:1.000  
 Planstand: Entwurf  
 Format: 854x1564mm  
 Planstatus: 28.09.2021  
 Projektnummer: 2.80-63500-01  
 Planverfasser:  
 KuBuS planung  
 Altenberger Str. 5  
 35 576 Wetzlar  
 Tel. (064 41) 94 85-0, Fax. (064 41) 94 85-22  
 KuBuS

