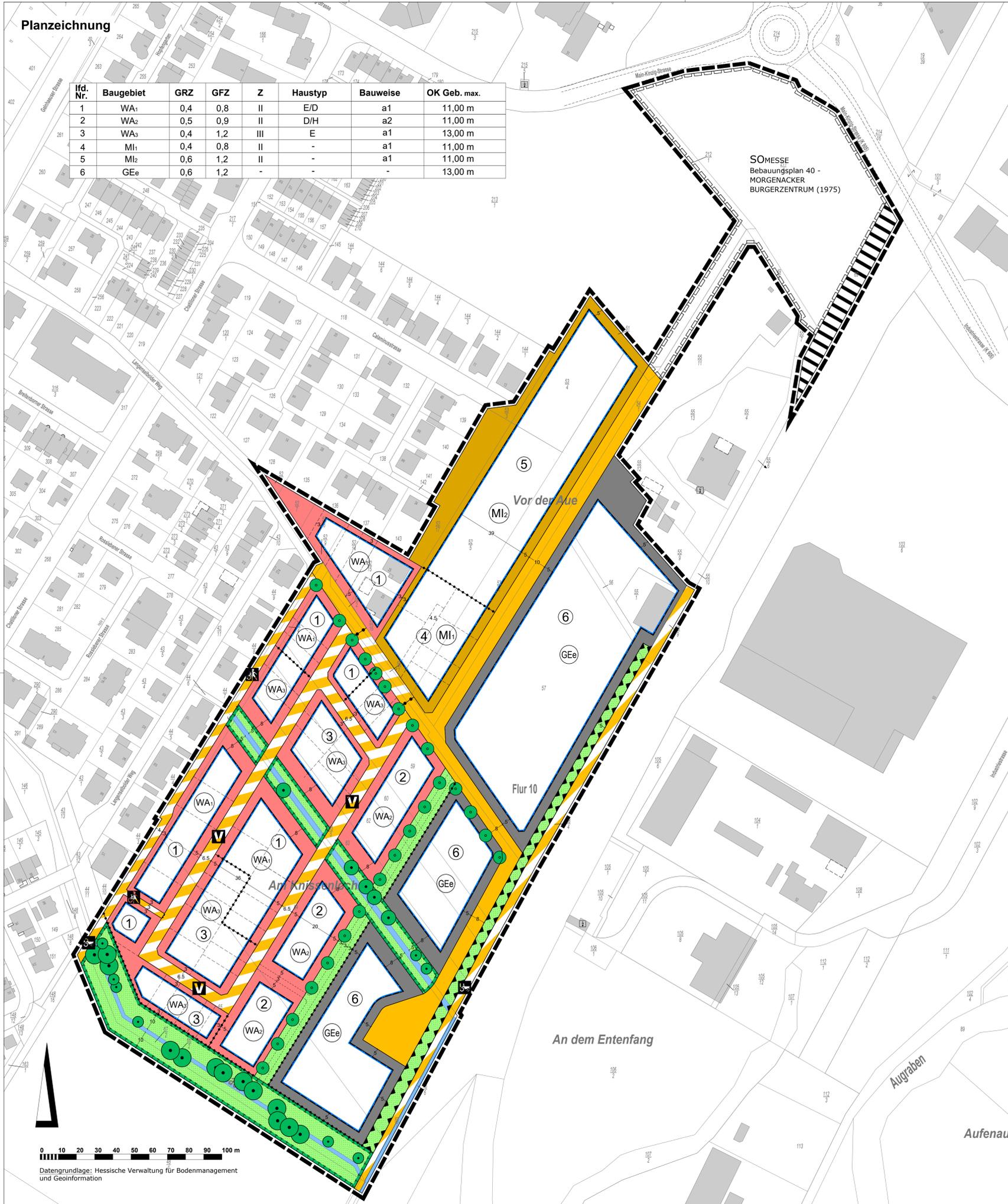


# Planzeichnung

Ifd. Nr.	Baugebiet	GRZ	GFZ	Z	Haustyp	Bauweise	OK Geb. max.
1	WA <sub>1</sub>	0,4	0,8	II	E/D	a1	11,00 m
2	WA <sub>2</sub>	0,5	0,9	II	D/H	a2	11,00 m
3	WA <sub>3</sub>	0,4	1,2	III	E	a1	13,00 m
4	MI <sub>1</sub>	0,4	0,8	II	-	a1	11,00 m
5	MI <sub>2</sub>	0,6	1,2	II	-	a1	11,00 m
6	GEe	0,6	1,2	-	-	-	13,00 m



SOMESSE  
Bebauungsplan 40 -  
MORGENACKER  
BURGERZENTRUM (1975)

## Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634); zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394),  
Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176),  
Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802),  
Hessische Bauordnung (HBO) i.d.F. vom 28.05.2018 (GVBl. I S. 198), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.07.2023 (GVBl. S. 582).

## Zeichenerklärung

- Art der baulichen Nutzung**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
- W** Allgemeines Wohngebiet (i. S. § 4 BauNVO)
  - MI** Mischgebiet (i. S. § 6 BauNVO)
  - GEe** eingeschränktes Gewerbegebiet (i. S. § 8 BauNVO)

- Maß der baulichen Nutzung**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; § 16 BauNVO)
- 0,8 maximale Geschossflächenzahl (GFZ)
  - 0,4 maximale Grundflächenzahl (GRZ)
  - II Zahl der zulässigen Vollgeschosse (Z)
  - o, a offene Bauweise, abweichende Bauweise

- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; §§ 22 und 23 BauNVO)
- Baugrenze

- Flächen für den überörtlichen Verkehr und für die örtlichen Hauptverkehrswege**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
- Bahnanlagen

- Verkehrsflächen, Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, Ein- und Ausfahrten**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
- Straßenverkehrsflächen
  - Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
  - Verkehrsberuhigter Bereich
  - Rad- und Gehweg
  - Landwirtschaftlicher Verkehr

- Grünflächen**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)
- öffentliche Grünflächen

- Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 4 BauGB)
- Grabensparzelle

- Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)
- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB)
  - Erhaltung: Bäume
  - Anpflanzen: Bäume

- Sonstige Planzeichen**
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
  - Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu Gunsten der Anlage einer Erschließungsstraße zur Anbindung an die Man-Kinzig-Straße (K905) Lage wird noch konkretisiert
  - Fußweg (Lage unverbindlich)
  - Umgrenzungen der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes
  - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
  - SOmesse Sondergebiet Messe (nachrichtliche Übernahme des Bebauungsplans 40 - MORGENACKER BURGERZENTRUM (1975))
  - Geplante Verkehrsanlage, vgl. Bebauungsplan Wächtersbach BAHNÜBERFÜHRUNG - AUWEG (2000)

## Katasteramtliche Darstellungen

- Flurgrenze
- Polygonpunkt
- vorhandene Grundstücks- und Wegparzellen mit Grenzsteinen
- Flur 4 Flurnummer
- Flurstücksnummer
- vorhandene Bebauung

## Verfahrensübersicht

Der Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB wurde durch die Stadtverordnetenversammlung gefasst am \_\_\_\_\_  
 Der Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB wurde ortsüblich bekanntgemacht am \_\_\_\_\_  
 Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB wurde ortsüblich bekanntgemacht am \_\_\_\_\_  
 Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte in der Zeit vom \_\_\_\_\_ bis einschließlich \_\_\_\_\_  
 Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB wurde ortsüblich bekanntgemacht am \_\_\_\_\_  
 Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte in der Zeit vom \_\_\_\_\_ bis einschließlich \_\_\_\_\_

Der Satzungsbeschluss gem. § 10 Abs. 1 BauGB sowie § 5 HGO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB und § 91 HBO erfolgte durch die Stadtverordnetenversammlung am \_\_\_\_\_  
 Die Bekanntmachungen erfolgten im \_\_\_\_\_

**Ausfertigervermerk:**  
 Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Bebauungsplanes mit den hierzu ergangenen Beschlüssen der Stadtverordnetenversammlung übereinstimmt und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften eingehalten worden sind.

Wächtersbach, den \_\_\_\_\_

Bürgermeister

**Rechtskraftvermerk:**  
 Der Bebauungsplan ist durch ortsübliche Bekanntmachung gem. § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft getreten am: \_\_\_\_\_

Wächtersbach, den \_\_\_\_\_

Bürgermeister



**Stadt Wächtersbach**

Bebauungsplan  
"Südlich Langenselbolder Weg"



Vorentwurf	Stand:	24.07.2024
	Bearbeitet:	Schade
	CAD:	Han
	Maßstab:	1 : 1.000

Verfasser:

**Plan ES** Elisabeth Schade Dipl.-Ing. Städtebauarchitektin und Stadtplanerin, AKH

Alte Brauereihöfe Leihgastener Weg 37 35382 Gießen  
Tel. 0641 / 87 73 634-0 / Fax 0641 / 87 73 634-9 / info@plan-es.com