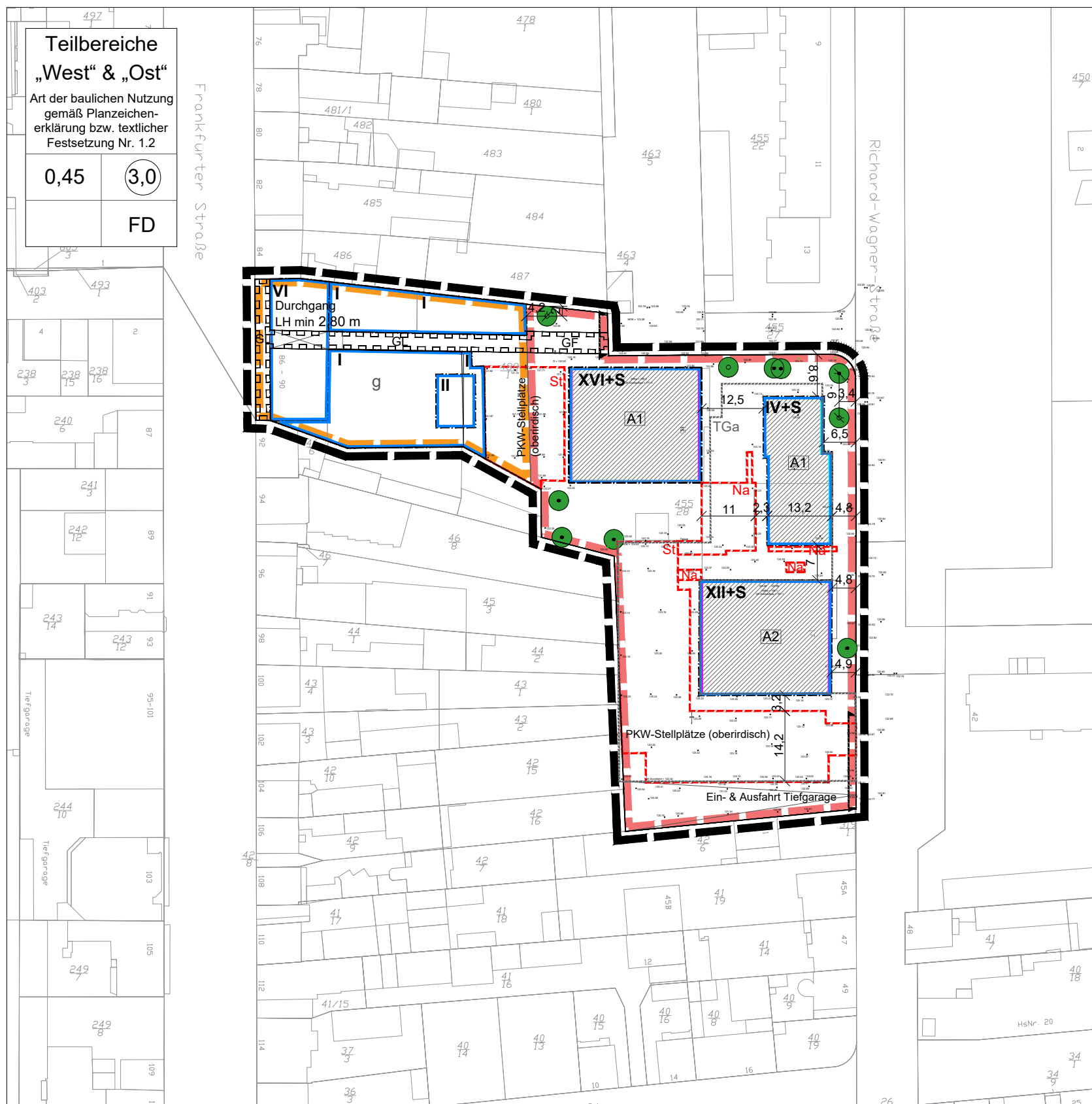


# Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 4a „Kaiserpassage“



## Vorhabenbezogene Festsetzungen

(§ 12 Abs. 3a BauGB i.V.m. § 9 Abs. 2 BauGB)

Innerhalb des Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sind gemäß § 12 Abs. 3a BauGB i.V.m. § 9 Abs. 2 BauGB im Rahmen der festgesetzten Nutzungen nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet. Änderungen des Durchführungsvertrags oder der Abschluss eines neuen Durchführungsvertrags sind zulässig.

## Art der baulichen Nutzung

(9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)



### Teilbereich „West“

zulässige Nutzungen:

- Geschäfts-, Büro, und Verwaltungsgebäude,
- Einzelhandelsbetriebe, soweit es sich nicht um Einzelhandelsbetriebe in Form von Sexshops handelt,
- Schank- und Speisewirtschaften,
- sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe, soweit es sich nicht um Wettannahmestellen, Bordelle und bordellartige Betriebe einschließlich Terminwohnungen und Eros-Center handelt,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke,
- Wohnungen oberhalb des ersten Vollgeschosses



### Teilbereich „Ost“

zulässige Nutzungen:

- Wohngebäude,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.

## Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

0,45 Grundflächenzahl als Höchstmaß

3,0 Geschossflächenzahl als Höchstmaß

z.B. II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

z.B. IV+S Zahl der Vollgeschosse mit Staffelgeschoss als Höchstmaß

## Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

g geschlossene Bauweise in Teilbereich „West“

Baugrenze

zulässige Überschreitung der Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 3 Satz 3 BauNVO durch Balkone (siehe textliche Festsetzung Nr. 1.4)

## Vom Bauordnungsrecht abweichende Tiefe der Maße der Abstandsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2a i.V.m. § 6 Abs. 11 HBO)

A1/A2 Umgrenzung der Bereiche mit vom Bauordnungsrecht abweichenden Maßen der Tiefe der Abstandsflächen gemäß Textlicher Festsetzung Nr. 1.5

## Flächen für Stellplätze und Tiefgaragen mit ihren Zufahrten

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

St Umgrenzung von Flächen für oberirdische Stellplätze mit ihren Zufahrten

Na Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen

TGa Umgrenzung von Flächen für Tiefgaragen inkl. Keller

Ein- und Ausfahrt Tiefgarage

## Anpflanzung und Erhaltung von Bäumen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB)

● Baum, zu pflanzen

● Baum, zu erhalten

## Sonstige Planzeichen

Ein- und Ausfahrtsbereich (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

GL/GF Mit Geh- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)  
 "GL" mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit sowie einem Leitungsrecht zugunsten der Stadt Neu-Isenburg zu belastende Fläche  
 "GF" mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit sowie einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der Stadt Neu-Isenburg zu belastende Fläche

Durchgang (Lichte Höhe siehe Planeintrag)

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs (§ 9 Abs. 7 BauGB)

## Zeichnerische Hinweise

11 Bemaßung in m

z.B. 4/16 Flurstücksnummer

Flurstücksgrenze

vorhandene Gebäude

z.B. 122.90 × Höhenangabe in m ü. NHN

## RECHTSGRUNDLAGEN

1. Baugesetzbuch (BauGB)
2. Baunutzungsverordnung (BauNVO)
3. Planzieneverordnung (PlanzV 90)
4. Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
5. Bundes-Immissionschutzgesetz (BImSchG)
6. Denkmalschutzgesetz (DSchG)
7. Wasserhaushaltsgesetz (WHG)
8. Hessische Bauordnung (HBO)
9. Hessisches Naturschutzgesetz (HENatG)
10. Hessisches Wassergesetz (HWG)
11. Hessisches Denkmalschutzgesetz (HDSchG)
12. Hessisches Straßengesetz (HStrG)
13. Hessische Gemeindeordnung (HGO)

Alle Vorschriften in der zum Zeitpunkt des Beginns der Auslegung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gültigen Fassung.

## Planzeichenerklärung

### Zeichnerische Festsetzungen

Teilbereiche „West“ & „Ost“		Zulässige Nutzungen	
Art der baulichen Nutzung gemäß Planzeichenerklärung und textlicher Festsetzung Nr. 1.2		Grundflächenzahl (GRZ)	Geschossflächenzahl (GFZ)
0,45	3,0		
FD			Dachform (Flachdach)

## Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss (§ 2 Abs. 1 BauGB)

09.12.2020

Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses (§ 2 Abs. 1 BauGB) sowie der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung (§ 3 Abs. 1 BauGB)

Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung (§ 3 Abs. 1 BauGB)

vom \_\_\_\_\_  
bis \_\_\_\_\_

Frühzeitige Beteiligung der Behörden (§ 4 Abs. 1 BauGB)

vom \_\_\_\_\_  
bis \_\_\_\_\_

Beschluss über das Ergebnis der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung; Abwägung der Anregungen und Beschluss zur öffentlichen Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB)

Ortsübliche Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB)

öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB)

vom \_\_\_\_\_  
bis \_\_\_\_\_

Beteiligung der Behörden (§ 4 Abs. 2 BauGB)

vom \_\_\_\_\_  
bis \_\_\_\_\_

Beschluss über das Ergebnis der öffentlichen Auslegung und der Behördenbeteiligung; Abwägung der Anregungen

Satzungsbeschluss durch die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Neu-Isenburg (§ 10 Abs. 1 BauGB)

Neu-Isenburg, den \_\_\_\_\_

Dienstsigel

Herbert Hunkel  
(Bürgermeister)

Die Bebauungsplansatzung bestehend aus der Planzeichnung, den Textlichen Festsetzungen und der Begründung wird hiermit ausgefertigt.

Neu-Isenburg, den \_\_\_\_\_

Dienstsigel


Herbert Hunkel  
(Bürgermeister)

Satzungsbeschluss bekannt gemacht (§ 10 Abs. 3 BauGB) am Mit dieser Bekanntmachung ist der Bebauungsplan in Kraft getreten.

Neu-Isenburg, den \_\_\_\_\_

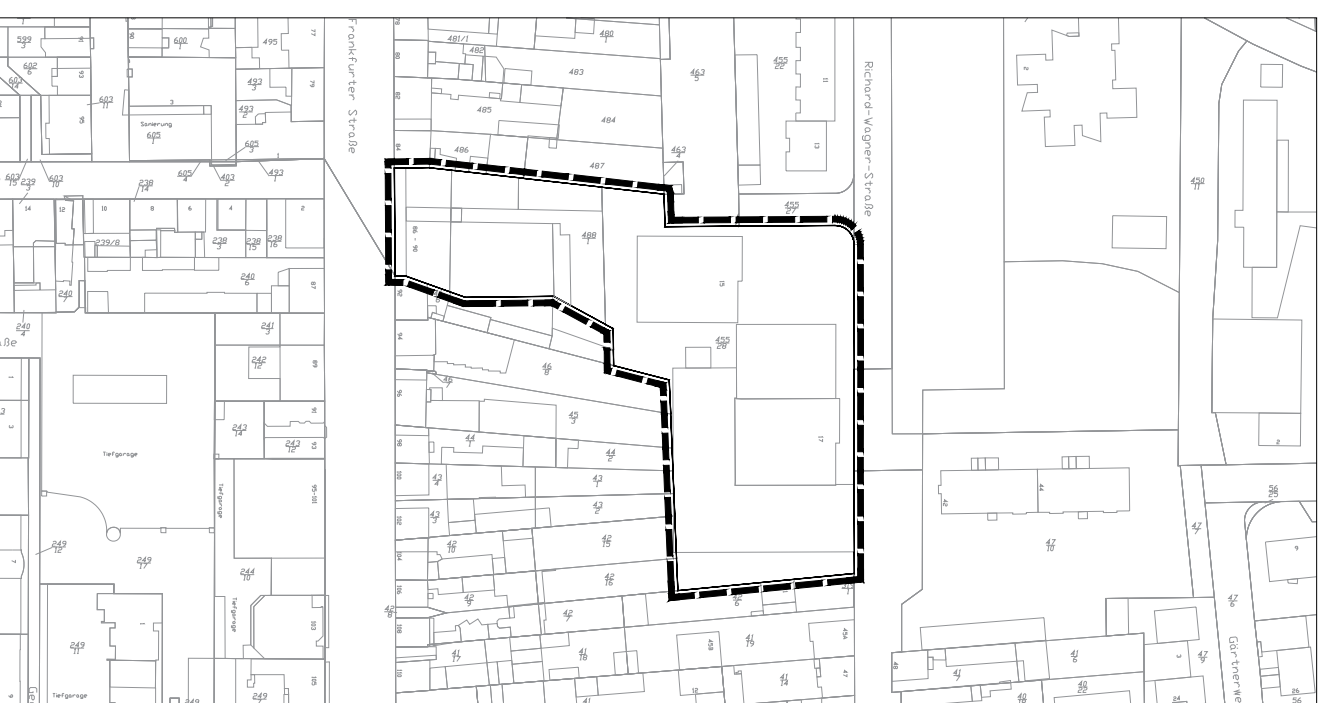
Dienstsigel

Herbert Hunkel  
(Bürgermeister)



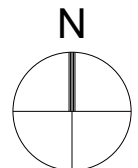
### Stadt Neu-Isenburg


Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 4a „Kaiserpassage“  
Karte 1



Datum	
Vorentwurf	29.04.2021
Entwurf	
Satzung	
Maßstab 1:1.000	Format 594 x 482

Verfasser:  
**Stadt Neu-Isenburg**  
 Fachbereich Stadtplanung





**JESTAEDT**  
**+ PARTNER**  
 Büro für Raum- und Umweltplanung  
 55130 Mainz • Göttemannstr. 13B