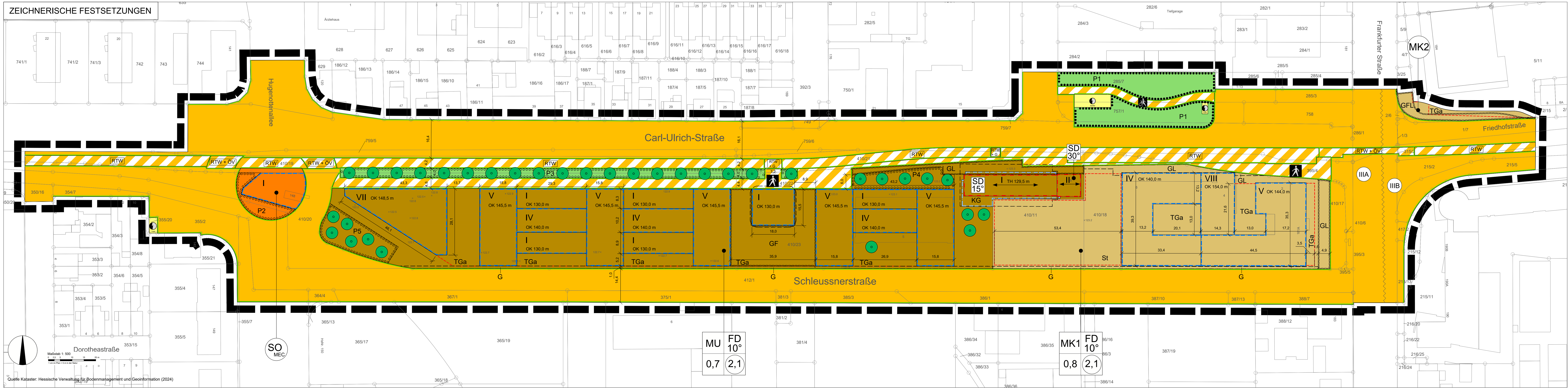




PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (BauGB, BauNVO)

Hinweis: Zahlenangaben in der Legende sind Beispiele; die Festsetzungen gehen aus der Planzeichnung hervor.

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 6a, § 7 u. § 11 BauNVO)

- MU Urbanes Gebiet; siehe textliche Festsetzungen
- MK1 Kerngebiet, Teilgebiet 1
- SO Sondergebiet Modelleisenbahnverein

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB u. § 16 ff. BauNVO; siehe textliche Festsetzungen)

- 0,7 Grundflächenzahl GRZ als Höchstmaß
- 2,1 Geschossflächenzahl GFZ als Höchstmaß
- IV Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- OK 140,0 m Höhe der Oberkante der baulichen Anlage als Höchstmaß in Metern ü. NN (Normalhöhennull)
- TH 129,5 m Höhe der Traufe der baulichen Anlage als Höchstmaß in Metern ü. NN (Normalhöhennull)
- KG Kellergeschoss

Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; § 23 BauNVO; siehe textliche Festsetzungen)

- Baugrenze
- Baugrenze (unterirdisch)
- Baulinie

Verkehrsfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

- Öffentliche Verkehrsfläche
- Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
- Zweckbestimmung: Gehweg
- Geh- und Radweg
- Regionaltangente West
- Regionaltangente West + öffentliche Verkehrsfläche
- Regionaltangente West + Gehweg
- Straßenbegrenzungslinie

Fläche für Versorgungsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)

- Fläche für Elektrizitätsversorgung
- GUW2 Zweckbestimmung: Gleichrichterunterwerk
- Trafo Zweckbestimmung: Trafostation

Öffentliche Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Öffentliche Grünfläche Ergänzend sind die landschaftsplanerischen Festsetzungen zu beachten.

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen und Erhalten von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB; siehe textl. Festsetzungen)

- Anpflanzen von Bäumen
- Pflanzfläche 2 (siehe textliche Festsetzungen)
- Fläche für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (siehe textliche Festsetzungen)

Sonstige Planzeichen

- Flächen für Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB; § 12 BauNVO)
- St Zweckbestimmung: Stellplätze
- TGa Zweckbestimmung: Tiefgarage
- Mt Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)
- Mt Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen bei schmalen Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)
- Zweckbestimmung: Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit
- GF Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit, Fahrrecht zugunsten von Lieferfahrzeugen
- GFL Geh- und Fahrrecht zugunsten der Allgemeinheit, Leitungsrecht zugunsten der Versorgungsträger
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (HBO)

- FD Flachdach
- SD Satteldach
- 10° Dachneigung in Grad als Höchstmaß
- Hauptflrichtung

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN (§ 9 Abs. 6 BauGB)

- Abgrenzung der Flächen mit wasserschutzrechtlichen Festsetzungen
- III A Trinkwasserschutzgebiet Zone III A des Wasserschutzgebietes der Trinkwassergewinnungsanlagen der Stadtwerke Neu-Isenburg
- III B Trinkwasserschutzgebiet Zone III B des Wasserschutzgebietes der Trinkwassergewinnungsanlagen der Stadtwerke Neu-Isenburg

DARSTELLUNGEN (nicht Bestandteil der Festsetzungen)

- Bestehende Flurstücksgrenze laut Kataster
- Bestehende Flurstücksnummer laut Kataster
- Bestandsgebäude mit Hausnummer
- Dachüberstand
- Geländehöhen im Bestand in Metern über Normalhöhennull
- Maßangaben in Metern

NUTZUNGSSCHABLONEN - DEFINITION

- Art der baulichen Nutzung
- GFZ
- Dachform und -neigung
- GRZ
- Alle Maße als Höchstmaße, soweit nicht anders angegeben.

VERFAHRENSVERMERKE

Hinweis über die Einsichtnahme in die gesetzlichen Grundlagen und sonstigen Verordnungen

Die dem Bebauungsplan zugrunde liegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse, DIN-Vorschriften und dgl.) können während der Dienststunden in der Stadtverwaltung (Rathaus), Hugentotentallee 53, 63263 Neu-Isenburg, eingesehen werden.

Verfahrensübersicht

Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB	am	26.03.2025
Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung	am	_____
Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB	vom	_____
Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB sowie der Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB	bis	_____
Planentwurf- und Auslegungsbeschluss gemäß § 3 Abs. 2 BauGB	am	_____
Bekanntmachung des Beschlusses zur formellen Beteiligung	am	_____
Formelle Beteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB	vom	_____
Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB sowie der Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB	bis	_____
Abwägungs- und Satzungsbeschluss gemäß § 10 BauGB durch die Stadtverordnetenversammlung	am	_____

Ausfertigungsvermerk

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.

Neu-Isenburg, den _____

Bürgermeister

Rechtskraftvermerk

Der Bebauungsplan ist durch ortsübliche Bekanntmachung gem. § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft getreten

am _____

Neu-Isenburg, den _____

Bürgermeister

RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 8 Absatz 2 des Gesetzes vom 23. Juli 2026 (BGBl. 2026 I Nr. 226).

Baumutzungsverordnung (BauMVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176).

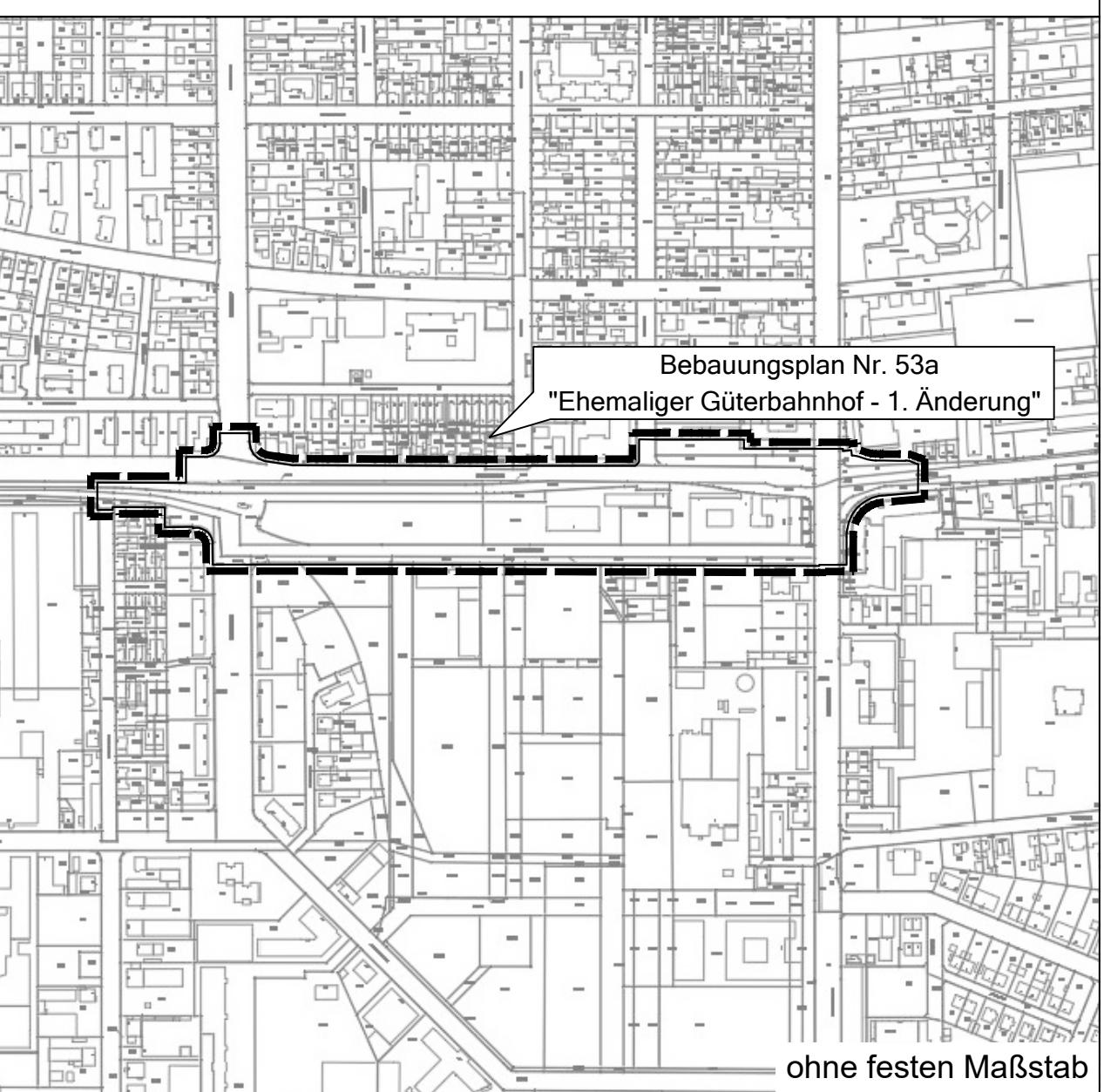
Planzielenverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189).

Hessische Bauordnung (HBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 28. Mai 2018 (GVBl. I S. 198), zuletzt mehrfach geändert sowie §§ 63a und 64a neu eingefügt durch das Gesetz vom 9. Oktober 2025 (GVBl. 2025 Nr. 66).

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) in der Fassung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 10 des Gesetzes vom 22. Juli 2026 (BGBl. 2026 I Nr. 224).

Hessisches Gesetz zum Schutz der Natur und zur Pflege der Landschaft (Hessisches Naturschutzgesetz - HeNatG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 25. Mai 2023 (GVBl. 2023 I S. 379) zuletzt geändert durch Artikel 04 des Gesetzes vom 16. Dezember 2025 (GVBl. 2025 I Nr. 110).

ÜBERSICHTSPLAN



PROJEKT:	Bebauungsplan Nr. 53a "Ehemaliger Güterbahnhof - 1. Änderung"
PLANINHALT:	Zeichnerische Festsetzungen [Textliche Festsetzungen separat abgedruckt]
BEARBEITET:	Bäumer/Köller
GEZEICHNET:	Köller/Spittdorf
MASSSTAB:	1:500
AUFTRAGGEBER:	City 1 Group GmbH Friedhofstraße 90 63263 Neu-Isenburg
PROJEKT-NR.:	NG01
PHASE:	Vorentwurf
STAND:	2026-09-01
AUFTRAGNEHMER:	Stadt Quartier
	Dipl.-Ing. Olaf Bäumer Morsbacher Str. 20 D-65187 Wiesbaden