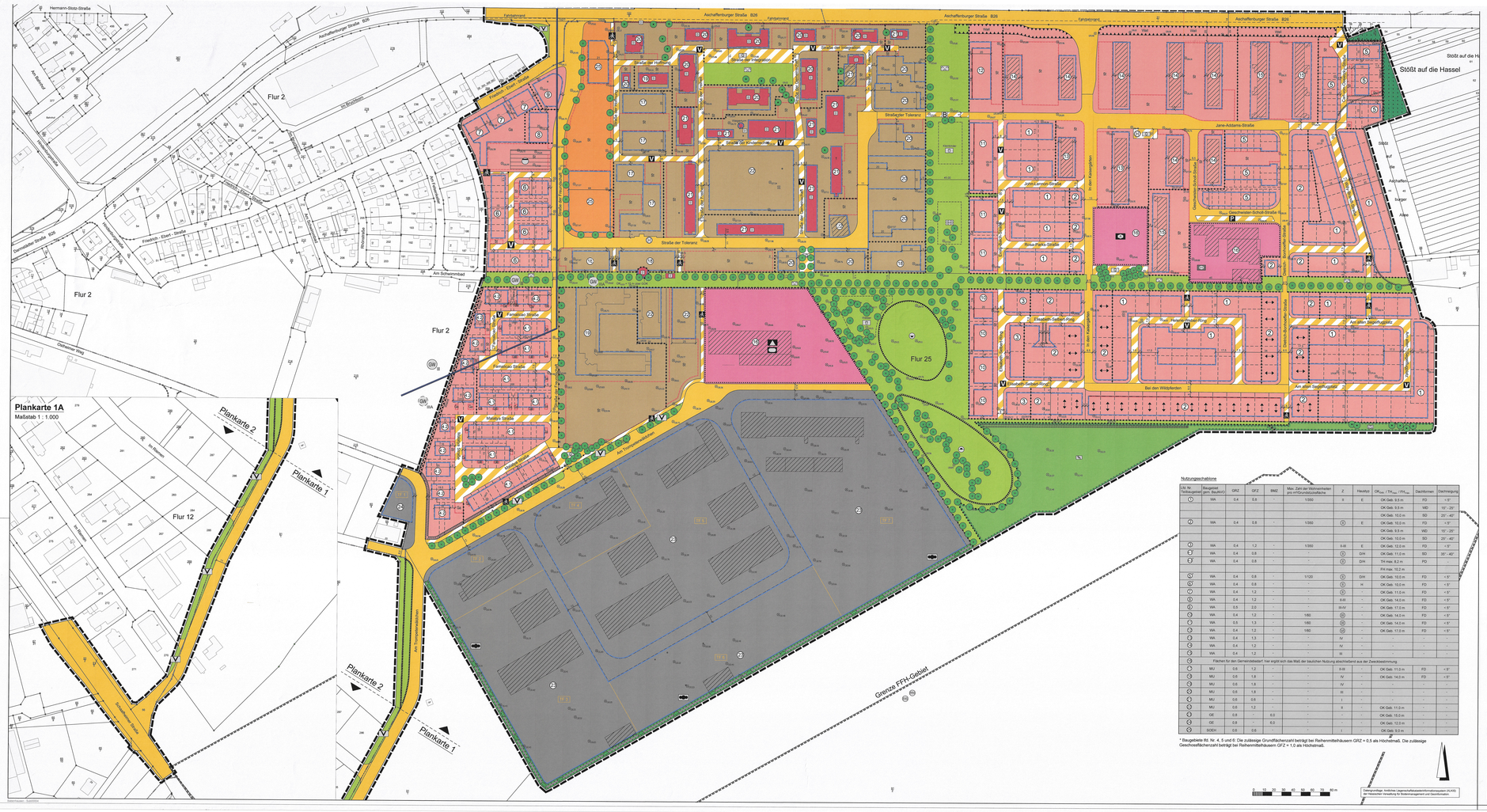

Nutzungsschablone

Ziff. Nr. Teilbebauungsplan	Baugebiet gem. BauNVO	GRZ	GFZ	BMZ	Max. Zahl der Wohneinheiten pro angefangene Grundstücksfläche	Z	Hauptgeb.	OK$_{max}$ / TH$_{max}$ / FH$_{max}$	Dachformen	Dachneigung
1	WA	0,4	0,8	-	1/350	II	E	OK Geb. 9,6 m	FD	< 5°
								OK Geb. 9,6 m	WD	16° - 20°
2	WA	0,4	0,8	-	1/350	II	E	OK Geb. 10,0 m	SD	25° - 40°
								OK Geb. 10,0 m	FD	< 5°
								OK Geb. 9,6 m	WD	16° - 20°
								OK Geb. 10,0 m	SD	25° - 40°
1	WA	0,4	1,2	-	1/350	II-III	E	OK Geb. 12,0 m	FD	< 5°
2	WA	0,4	0,8	-	-	II	DH	OK Geb. 11,0 m	SD	30° - 40°
2	WA	0,4	0,8	-	-	II	DH	TH max. 8,2 m	PD	-
								FH max. 10,2 m		
2	WA	0,4	0,8	-	1/120	II	DH	OK Geb. 10,0 m	FD	< 5°
2	WA	0,4	0,8	-	-	II	H	OK Geb. 10,0 m	FD	< 5°
2	WA	0,4	1,2	-	-	II	-	OK Geb. 11,0 m	FD	< 5°
2	WA	0,4	1,2	-	-	II-III	-	OK Geb. 14,0 m	FD	< 5°
2	WA	0,5	2,0	-	-	III-IV	-	OK Geb. 17,0 m	FD	< 5°
3	WA	0,4	1,2	-	1/60	III	-	OK Geb. 14,0 m	FD	< 5°
3	WA	0,5	1,3	-	1/60	III	-	OK Geb. 14,0 m	FD	< 5°
3	WA	0,4	1,2	-	1/60	III	-	OK Geb. 17,0 m	FD	< 5°
3	WA	0,4	1,3	-	-	IV	-	-	-	-
3	WA	0,4	1,2	-	-	IV	-	-	-	-
3	WA	0,4	1,2	-	-	III	-	-	-	-
3	Flächen für den Gemeinbedarf: hier ergibt sich das Maß der baulichen Nutzung ausschließlich aus der Zweckbestimmung									
3	MU	0,6	1,2	-	-	II-III	-	OK Geb. 11,0 m	FD	< 5°
3	MU	0,6	1,8	-	-	IV	-	OK Geb. 14,0 m	FD	< 5°
3	MU	0,6	1,8	-	-	IV	-	-	-	-
3	MU	0,6	1,8	-	-	III	-	-	-	-
3	MU	0,6	0,6	-	-	I	-	-	-	-
3	MU	0,6	1,2	-	-	II	-	OK Geb. 11,0 m	-	-
3	GE	0,8	-	6,0	-	II	-	OK Geb. 15,0 m	-	-
3	GE	0,8	-	6,0	-	-	-	OK Geb. 12,0 m	-	-
3	SORH	0,8	-	6,0	-	-	-	OK Geb. 31,0 m	-	-

* Baugebiete lfd. Nr. 4, 5 und 6: Die zulässige Grundflächenzahl beträgt bei Reihenmittelhäusern GRZ = 0,5 als Höchstmaß. Die zulässige Geschossflächenzahl beträgt bei Reihenmittelhäusern GFZ = 1,0 als Höchstmaß.

(GVBl. 2023 Nr. 29)

Zeichenerklärung

Katasterartliche Darstellung

- Flurgrenze
- Flur 25 — Flurnummer
- Punktnummer
- vorhandene Grundstücks- und Wegegrenzen mit Grenzsteinen

Planzeichen

Art der baulichen Nutzung

- WA — Allgemeines Wohngebiet
- MU — Urbanes Gebiet
- GE — Gewerbegebiet
- SO — Sondergebiet großflächiger Einzelhandel; hier: Nahversorgung

Maß der baulichen Nutzung

- GFZ — Geschossflächenzahl
- BMZ — Baumassenzahl
- GRZ — Grundflächenzahl
- Z — Zahl der Vollgeschosse
- II — als Höchstmaß
- II-III — als Mindest- und Höchstmaß
- (II) — zwingend

Höhe baulicher Anlagen in m über der jeweiligen Erschließungsstraße (bei Eckgrundstücken zählt die Seite mit der Grundstückszufahrt), gemessen lotrecht vor der Gebäudemitte; hier:

- OKGeb. — Gebäudeoberkante als Höchstmaß
- TH — Traufhöhe (Schnittpunkt aufgehendes Mauerwerk/Oberkante Dachhaut)
- FH — Firsthöhe

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

- E — nur Einzelhäuser zulässig
- H — nur Hausgruppen zulässig
- DH — nur Doppelhäuser und Hausgruppen zulässig
- Baulinie; Index TB vgl. Textliche Festsetzung 1.1.6
- Baugrenze; Index Ga vgl. Textliche Festsetzung 1.1.7
- Überbaubare Grundstücksfläche
- Nicht überbaubare Grundstücksfläche

Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereichs, Flächen für den Gemeinbedarf sowie für Sport- und Spielanlagen

- Flächen für den Gemeinbedarf; Zweckbestimmung:
- A — Schule
- Soziales Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen; hier:
- KITA — Kindertagesstätte
- A — Seniorenwohnanlage
- Sporthalle

Verkehrsflächen

- Straßenverkehrsflächen
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung; hier:
- Z — Fußgängerbereich (Quartiersplätze)
- A — Fuß- und Radweg
- V — Verkehrsberuhigte Straße
- P — Parkfläche (öffentlich)
- B — Busbahnhof
- H — Bushaltestelle
- Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen; hier:
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen; Anlagen und sonstige Einrichtungen, die dem Klimawandel entgegenwirken

- Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen; Zweckbestimmung
- Abwasser; hier: unterirdische Rückhaltebecken

Grünflächen

- Öffentliche Grünfläche, Zweckbestimmung Parkanlage mit
- Kleinkinderspielplatz
- Wasserspielplatz
- Kindergarten-Garten
- V — Öffentliche Grünfläche, Zweckbestimmung Verkehrsbegleitgrün
- Private Grünfläche, Zweckbestimmung Biotopentwicklung

Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses

- Umgrenzung der Flächen mit wasserrechtlichen Festsetzungen
- Schutzgebiet für Grund- und Quellwassergewinnung, Bestand
- Schutzgebiet für Grund- und Quellwassergewinnung, Planung

Fläche für Aufschüttungen, Abgrabungen oder für die Gewinnung von Bodenschätzen

- Fläche für Aufschüttungen; hier: Landschaftsästhetik/ "Aufschüttung mit Ausschichtplattform"

Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

- Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft; Entwicklungziel:
- Magerrasen mit Strauchen
- Reptilienhabitat
- Amphibienhabitat
- Anpflanzung von Sträuchern
- Anpflanzung von Bäumen
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
- Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- Erhalt von Bäumen

Regelungen für die Stadterhaltung und für den Denkmalschutz

- D — Einzelanlagen, die dem Denkmalschutz unterliegen (Gebäude und Mauer entlang der Aschaffenburger Straße)

Sonstige Planzeichen

- Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen; hier:
- St — Stellplätze
- Ga — Garagen
- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der anliegenden Grundstücke zu belastende Fläche
- Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (S. des BImSchG); hier:
- Wall — Lärmschutzwall
- Wand — Lärmschutzwand
- Umgrenzung der Flächen, bei denen Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen, hier: Windeauf, erforderlich sind
- SG1 — Teilfläche mit Emmissionskontingentierung
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

Baurechtlich Gestaltungsvorschriften

Zulässige Dachformen

- SD — Satteldach
- WD — Walmdach (Krüppelwalmdächer sind unzulässig)
- FD — Flachdach
- PD — Pultdach

Zulässige Firstrichtung (gilt für das jeweils geplante Baugrundstück)

Zulässige Dachneigung

- < 5° — bis 5°
- 15° - 40° — von 15° bis 40°

Sonstige Darstellungen

- Bemaßung (verbindlich)
- geplante Grundstücksgrenzen (unverbindlich)
- Bauverbotszone
- Dandelfung Regenrückhaltebecken (unterirdisch)
- G_{Haus} — Geländehöhe (Bestand)
- Bestandsgebäude, die erhalten bleiben
- Bestandsgebäude, die erhalten bleiben und dem Denkmalschutz unterliegen

tanntgemacht am: 30.08.2018

Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte in der Zeit vom: 19.09.2018 bis einschließlich: 26.10.2018
sowie in einer Informationsveranstaltung am: 18.09.2019

Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB wurde ortsüblich bekanntgemacht am: 20.05.2020

Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte in der Zeit vom: 29.05.2020 bis einschließlich: 10.07.2020

Die erneute Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4a Abs. 3 BauGB wurde ortsüblich bekanntgemacht am: 26.11.2020
die Verlängerung am: 10.12.2020

Die erneute Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4a Abs. 3 BauGB erfolgte in der Zeit vom: 04.12.2020 bis einschließlich: 04.01.2021

Die erneute Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4a Abs. 3 BauGB erfolgte in der Zeit vom: 15.09.2025 bis einschließlich: 17.10.2025

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: 13. MÄRZ 2026

Die Bekanntmachungen erfolgten in der Babenhauser Zeitung.

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.

Babenhausen, am: 13. MÄRZ 2026

Bürgermeister

Rechtsverbindlich!
Der Bebauungsplan ist durch ortsübliche Bekanntmachung gem. § 10 Abs. 3 BauGB rückwirkend in Kraft getreten am: 21. MÄRZ 2026

Bürgermeister

Übersichtskarte (Maßstab 1 : 25.000)

Babenhausen
Hergershausen
Sickenhofen
Harreshausen
Langstadt
Sickenhofer Straße
Hergershausen Straße
Langstadt Straße
Babenhausen Straße
Hergershausen Straße
Langstadt Straße
Babenhausen Straße
Sickenhofer