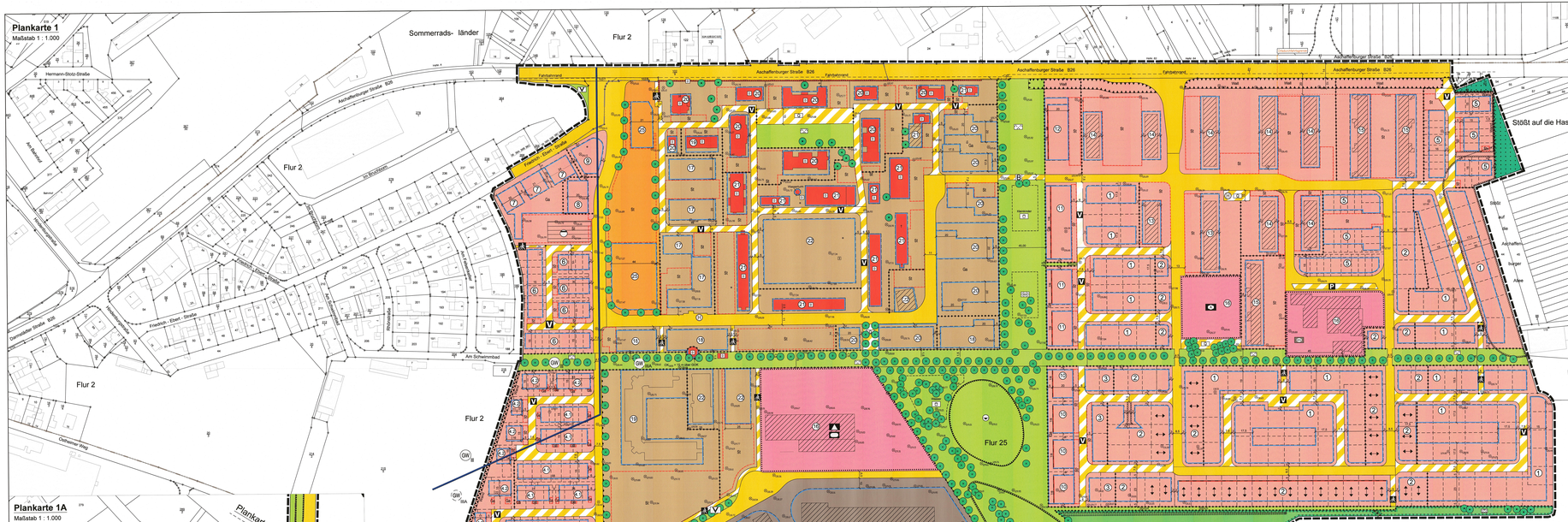
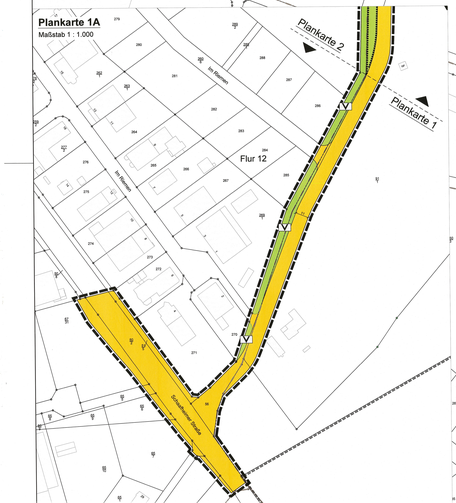
Plankarte 1

Maßstab 1 : 1.000



Plankarte 1A

Maßstab 1 : 1.000



Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08.08.2020 (BGBl. I S. 1728),

Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786),

Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) i.d.F. der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057),

Hessische Bauordnung (HBO) vom 28.05.2018 (GVBl. S. 198), zuletzt geändert durch Gesetz vom 03.06. 2020 (GVBl. S. 378).

Zeichenerklärung

Katasteramtliche Darstellung

- Flurstücksgrenze
- Flur 25 — Flurnummer
- Flurstücksnummer
- vorhandene Grundstücks- und Wegeparzellen 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
- ○ — zwingend
- Höhe baulicher Anlagen in m über der jeweiligen Erschließungsstraße (bei Eckgrundstücken zählt die Seite mit der Grundstückszufahrt), gemessen hinterh vor der Gebäudemitte, hier:
- OKbes. — Gebäudeoberkante als Höchstmaß
- TH — Traufhöhe (Schnittpunkt aufgehendes Mauerwerk/Dachhaut 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:
- V — Schule
- Soziales Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen; hier:
- KiTa — Kindertagesstätte
- A — Seniorenwohnanlage
- Sporthalle

Verkehrsflächen

- Straßenverkehrsflächen
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung; hier:
- F — Fußgängerbereich (Quartierspiätze)
- A — Fuß- und Radweg
- V — Verkehrsberuhigte Straße
- P — Parkfläche (öffentlich)
- B — Bushaltstahn
- 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
- Öffentliche Grünfläche, Zweckbestimmung Verkehrsbegrtgrün
- Private Grünfläche, Zweckbestimmung Biotoppentwicklung

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: Landschaftsskulptur "Aufschüttung mit Ausschlagsteilform"
- Fläche für Abgrabungen; hier: Landschaftsskulptur "Mulde"

Flächen für die Landwirtschaft und Wald

- Wald

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum 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; Einzelmaßnahmen:
- Magerrasen mit Strauchern
- 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

- Einzelanlagen, die dem Denkmalschutz unterliegen

Sonstige Planzeichen

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

Bauordnungsrechtliche 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°- 45° — von 15° bis 45°

Sonstige Darstellungen

- Bemaßung (verbindlich)
- geplante Grundstücksgrenzen (unverbindlich)
- Bauverbotszone
- Darstellung Regenrückhaltebecken (unterirdisch)
- Gebäudehöhe (Bestand)
- Bestandgebäude, die erhalten bleiben
- Bestandgebäude, die erhalten bleiben und dem Denkmalschutz unterliegen

Nutzungsschablone

Nr. im Teilbebauungsplan	Baugebiet gem. BauNVO	GRZ	GFZ	BMZ	Max. Zahl der Wohneinheiten pro m²Grundstücksfläche	Z	Haustyp	OKbes. / TH max. / FH max.	Dachformen	Dachneigung
①	WA	0,4	0,8	-	1/350	II	E	OK Geb. 8,5 m	FD	< 5°
								OK Geb. 9,5 m	WD	15° - 25°
								OK Geb. 10,0 m	SD	25° - 40°
②	WA	0,4	0,8	-	1/350	II	E	OK Geb. 10,0 m	FD	< 5°
								OK Geb. 8,5 m	WD	15° - 25°
								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	-	-	I	DH	OK Geb. 11,0 m	SD	30° - 45°
③	WA	0,4	0,8	-	-	I	DH	TH max. 6,2 m	PD	-
								FH max. 10,2 m		
④	WA	0,4	0,8	-	1/120	II	DH	OK Geb. 10,0 m	FD	< 5°
⑤	WA	0,4	0,8	-	-	II	H	OK Geb. 10,0 m	FD	< 5°
⑦	WA	0,4	1,2	-	-	I	-	OK Geb. 11,0 m	FD	< 5°
⑧	WA	0,4	1,2	-	-	II-III	-	OK Geb. 14,0 m	FD	< 5°
⑨	WA	0,5	2,0	-	-	III-IV	-	OK Geb. 17,0 m	FD	< 5°
⑤	WA	0,4	1,2	-	1/60	III	-	OK Geb. 14,0 m	FD	< 5°
⑤	WA	0,3	1,3	-	1/60	III	-	OK Geb. 14,0 m	FD	< 5°
⑤	WA	0,4	1,2	-	1/60	III	-	OK Geb. 17,0 m	FD	< 5°
⑤	WA	0,4	1,3	-	-	IV	-	-	-	-
⑤	WA	0,4	1,2	-	-	IV	-	-	-	-
⑤	WA	0,4	1,2	-	-	III	-	-	-	-
⑨	Flächen für den Gemeinbedarf. Hier ergibt sich das Maß der baulichen Nutzung abschließend aus der Zweckbestimmung.									
⑤	MU	0,6	1,2	-	-	II-III	-	OK Geb. 11,0 m	FD	< 5°
⑤	MU	0,6	1,8	-	-	IV	-	OK Geb. 14,0 m	FD	< 5°
⑤	MU	0,6	1,8	-	-	IV	-	-	-	-
⑤	MU	0,6	1,8	-	-	III	-	-	-	-
⑤	MU	0,8	0,8	-	-	I	-	-	-	-
⑤	MU	0,6	1,2	-	-	II	-	OK Geb. 11,0 m	-	-
⑤	GE	0,8	-	6,0	-	-	-	OK Geb. 15,0 m	-	-
⑤	GE	0,8	-	6,0	-	-	-	OK Geb. 12,0 m	-	-
⑤	SO/EH	0,6	0,6	-	-	I	-	OK Geb. 8,0 m	-	-

* Baugebiete BI, 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.

1 : 1.000 — 0 10 20 30 40 50 60 70 80 m

Datengrundlage: Amtliches Liegenschaftskatasterinformationssystem (ALKIS) der Hessischen Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation

Verfahrensvermerke:

Der Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB wurde durch die Stadtverordnetenversammlung gefasst am	12.04.2018
Der Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB wurde ortsüblich bekanntgemacht am	30.08.2018
Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB wurde ortsüblich bekanntgemacht am	30.08.2018
Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte in der Zeit vom bis einschließlich sowie in einer Informationsveranstaltung am	19.09.2018 05.10.2018 18.09.2018
Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB wurde ortsüblich bekanntgemacht am	20.08.2020
Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte in der Zeit vom bis einschließlich	29.08.2020 10.07.2020
Die erneute Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4a Abs. 3 BauGB wurde ortsüblich bekanntgemacht am die Verlängerung am	26.11.2020 10.12.2020
Die erneute Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4a Abs. 3 BauGB erfolgte in der Zeit vom bis einschließlich	04.12.2020 04.01.2021
Der Satzungsbeschluss gem. § 10 Abs. 1 BauGB sowie § 91 HGO i.V.m. § 5 Abs. 4 BauGB und § 91 HBO erfolgte durch die Stadtverordnetenversammlung am	03.03.2021

Die Bekanntmachungen erfolgten in der Babenhäuser Zeitung.

Ausfertigungsvermerk:

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

Babenhausen, den 4.3.2021

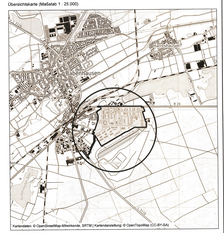
Bürgermeister

Rechtskraftvermerk:

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

Babenhausen, den

Bürgermeister



Planungsbüro Fischer, Im Hochgarten 1, 64846 Großheubach, Tel. +49 9371/9041-0 | Fax. +49 9371/9041-100

Stadt Babenhausen, Kernstadt
Bebauungsplan "Kasergärten"

Satzung Plankarte 1

Stand:	17.09.2018 12.05.2020 04.12.2020 01.02.2021
Bearbeitet: Fischer, Hildebrand / Voith	
Maßstab:	1:1.000