



Stadt Babenhausen
Landkreis Darmstadt-Dieburg

**Bebauungsplan „Ost 1 B, 3. Änderung“
im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB**

Begründung



Entwurf vom 28.05.2024

Auftraggeber: Stadt Babenhausen
vertreten durch
den Bürgermeister Dominik Stadler

Marktplatz 2
64832 Babenhausen

Planverfasser: **TB|MARKERT**
Stadtplaner · Landschaftsarchitekten

TB MARKERT Stadtplaner * Landschaftsarchitekt PartG mbB

Alleinvertretungsberechtigte Partner:
Matthias Fleischhauer, Stadtplaner
Adrian Merdes, Stadtplaner
Rainer Brahm, Landschaftsarchitekt

Amtsgericht Nürnberg PR 286
USt-IdNr. DE315889497

Pillenreuther Str. 34
90459 Nürnberg

info@tb-markert.de
www.tb-markert.de

Bearbeitung: Matthias Fleischhauer
Stadtplaner

Matthias Braun
LL.M., Dipl.-Verwaltungswirt

Planstand Entwurf vom 28.05.2024

Nürnberg, _____
TB|MARKERT

Babenhausen, _____
Stadt Babenhausen

Matthias Fleischhauer

Bürgermeister Dominik Stadler

Inhaltsverzeichnis

A	Begründung	4
A.1	Anlass und Erfordernis	4
A.2	Ziele und Zwecke	4
A.3	Verfahren	4
A.4	Ausgangssituation	5
A.4.1	Lage im Stadtgebiet und Eigentumsanteile	5
A.4.2	Bestandsbeschreibung	5
A.5	Rechtliche und Planerische Rahmenbedingungen	6
A.5.1	Übergeordnete Planungen	6
A.5.2	Baurecht, Rechtsverbindlicher Bebauungsplan	9
A.5.3	Naturschutzrecht	10
A.5.4	Wasserhaushalt	10
A.5.5	Immissionsschutz	10
A.5.6	Denkmalschutz	10
A.5.7	Baubeschränkungen	11
A.6	Planinhalt	11
A.6.1	Räumlicher Geltungsbereich	11
A.6.2	Art der baulichen Nutzung	12
A.6.3	Maß der baulichen Nutzung	12
A.6.4	Mindestgröße der Baugrundstücke	12
A.6.5	Überbaubare Grundstücksflächen, Bauweise	12
A.6.6	Örtliche Bauvorschriften nach § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 91 HBO	13
A.6.7	Grünordnung	13
A.6.8	Erschließung, Ver- und Entsorgung	14
A.6.9	Flächenbilanz	14
A.7	Auswirkungen auf die Belange der Umwelt	14
B	Rechtsgrundlagen	15
C	Abbildungs- und Tabellenverzeichnis	15

A Begründung

A.1 Anlass und Erfordernis

Innerhalb des rechtsverbindlichen Bebauungsplans „Ost 1, Änderungsplan Ost 1 B“ wird in Teilbereichen des Baugebietes eine eingeschossige Gartenhaustypologie ermöglicht. Diese Quartiere sind bereits realisiert. Nach der Urfassung dieses Bebauungsplans sollten nur Flachdächer zulässig sein; um der Eigentümerschaft Reaktionsmöglichkeiten auf baualterstypischer Bauschäden an Flachdächern einzuräumen, wurde im Zuge einer späteren 2. Änderung des Bebauungsplans auch Walmdächer zugelassen.

Eine Erhöhung der baulichen Ausnutzbarkeit der Grundstücke sollte hiermit nicht verbunden sein, insbesondere sollte kein zweites Vollgeschoss ermöglicht werden und in Verbindung mit einem Walmdach kein Kniestock ermöglicht werden.

Im Vollzug des Bebauungsplans sind Unklarheiten bei der Beurteilung von Baugesuchen aufgetreten. Insbesondere bestehen Interpretationsmöglichkeiten bei den tabellarischen Festsetzungen zur Zulässigkeit von Kniestöcken und Vollgeschossen in Abhängigkeit der zulässigen Dachformen. Im Einzelnen wurden Festsetzungen in der Tabellenform mit „ja“ und „nein“ als zulässig bzw. nichtzulässig erklärt, einzelne Festsetzungen wurden mit einem „-“ im Sinne von „nicht Zutreffend“¹ gekennzeichnet, was jedoch missinterpretiert werden kann. Z. B. wurde bei einem Baugebietstyp, der nur ein Vollgeschoss ermöglicht, für diesen Fall eine Dachform vorgegeben, nicht jedoch für ein (unzulässiges) zweites Vollgeschoss („-“), da der Plangeber hier der Auffassung war, dass aufgrund der Unzulässigkeit eine Festsetzung entbehrlich ist.

Zur Klarstellung des planerischen Willens der Stadt Babenhausen, erachtete die Stadtverordnetenversammlung daher die Präzisierung und Ergänzung der entsprechenden bauplanungsrechtlichen Festsetzungen sowie der Gestaltungsfestsetzungen für erforderlich.

A.2 Ziele und Zwecke

Alleiniges Planungsziel ist die Klarstellung des gemeindlichen Planungswillens durch Präzisierung und Ergänzung der bisherigen Festsetzungen.

A.3 Verfahren

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Babenhausen hat in ihrer Sitzung am 21.09.2023 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen, den Bebauungsplan „Ost 1 B, 3. Änderung“ aufzustellen.

Die Aufstellung des Bebauungsplans „Ost 1 B, 3. Änderung“ erfolgt im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB, da durch die Änderung und Ergänzung des Bebauungsplans die Grundzüge der Planung nicht berührt werden und der sich aus der Eigenart der näheren Umgebung ergebende Zulässigkeitsmaßstab nicht wesentlich verändern wird.

Im vereinfachten Verfahren kann gem. § 13 Abs. 2 BauGB für den vorliegenden Bebauungsplan auf folgende Inhalte und Verfahrensschritte verzichtet werden:

1

Nach § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB wird vorliegend auf die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB verzichtet.

Weiterhin wird nach § 13 Abs. 3 BauGB bei dieser Bebauungsplanänderung von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10a Abs. 1 BauGB abgesehen; § 4c BauGB ist nicht anzuwenden.

A.4 Ausgangssituation

A.4.1 Lage im Stadtgebiet und Eigentumsanteile

Das Plangebiet liegt im Nordosten des Kernstadt Babenhausen, östlich der Seligenstädter Straße. Im Norden und Osten wird der Siedlungskörper durch Waldflächen und im Süden durch eine Hochspannungsleitung mit Schutzstreifen begrenzt. Mit Ausnahme der öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen, stehen die Grundstücke in den Plangebieten in privatem Eigentum.

A.4.2 Bestandsbeschreibung

Derzeit weisen die Planungsbereiche sind durch Wohngebäude bebaut und werden als solche genutzt.

Die Planbereiche liegen in Mitten eines Wohngebiets im Nordosten Babenhausens. Nördlich und östlich des gesamten Siedlungsbereichs befinden sich Waldflächen. Im Süden des Plangebiets verläuft eine Hochspannungsleitung, deren Schutzbereich teilweise ungenutzt ist und zum Teil durch private Gärten genutzt wird. Südlich davon befindet sich ebenfalls eine Wohnsiedlung. Das Gebiet westlich der Seligenstädter Straße wird von einem Produktionsbetrieb zur Herstellung von Automobilbestandteile genutzt.

Das Wohngebiet, in welchem sich die Planungsbereiche befinden, wird von der Jürgen-Schuhmann-Straße, welche in die Seligenstädter Straße (L3065) mündet, erschlossen. Die Planungsbereiche werden von untergeordneten Wohnwegen bzw. -straßen erreicht. Außerdem verlaufen Fuß- und Radwege, welche auch an das benachbarte Siedlungsgebiet anschließen, durch das gesamte Wohngebiet.

A.4.2.1 Kampfmittel und Altlasten

Es sind keine Erkenntnisse und Informationen zu Kampfmitteln oder Altlasten vor.

A.5 Rechtliche und Planerische Rahmenbedingungen

A.5.1 Übergeordnete Planungen

A.5.1.1 Landesentwicklungsplan Hessen 2020 (LEP)

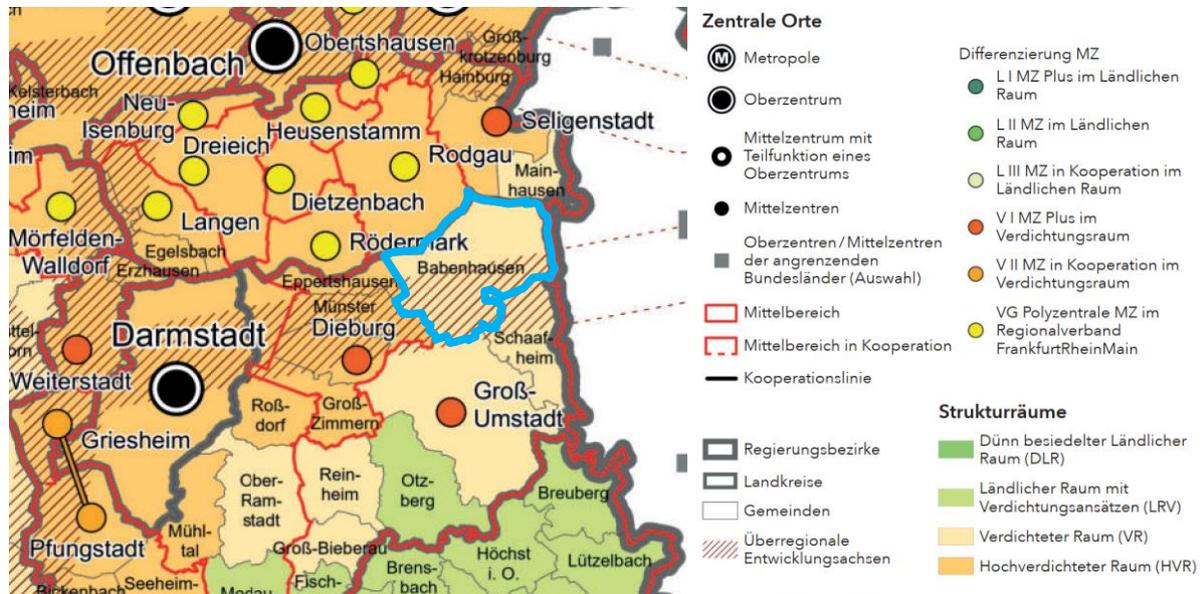


Abbildung 1: Ausschnitt aus der Strukturkarte des LEP 2020 (Babenhausen blau hervorgehoben))

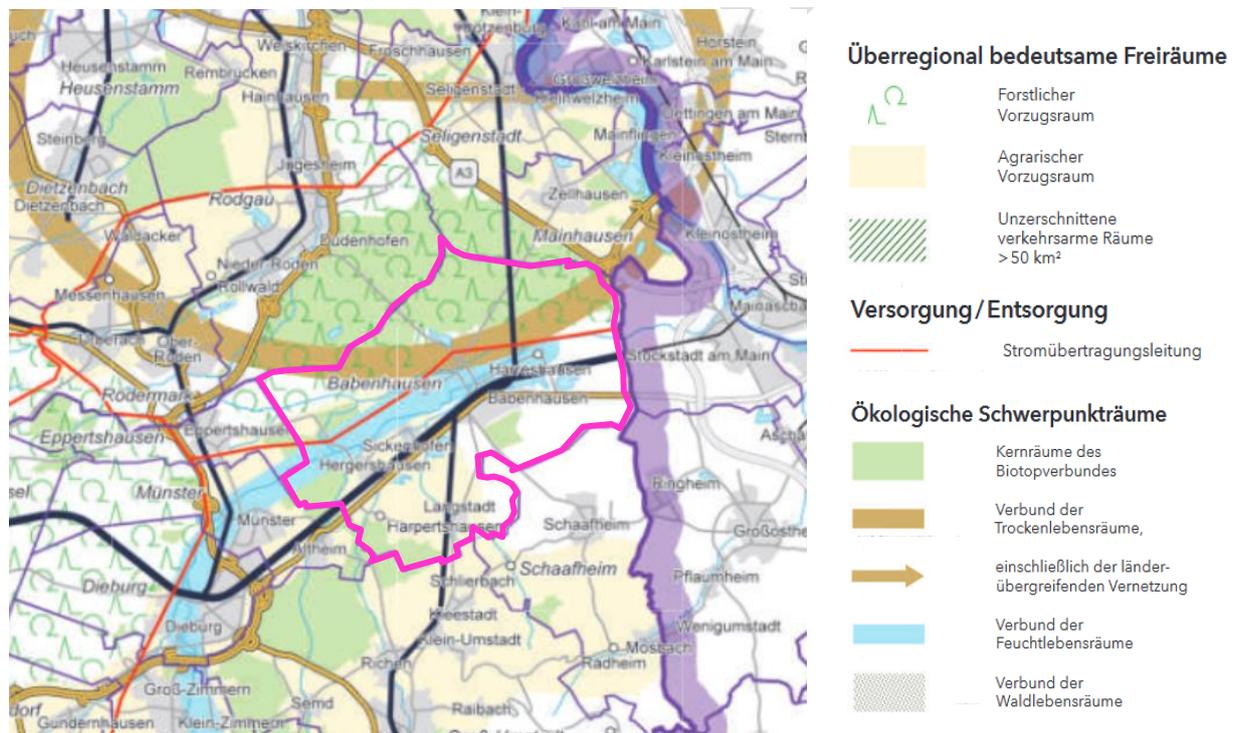


Abbildung 2: Ausschnitt Plankarte I der 3. Änderung des Landesentwicklungsprogramms 2000 (Stand Juli 2022)

Im LEP Hessen 2020 ist die Gemeinde Babenhausen als Kommune im verdichteten Raum und im Mittelbereich Dieburg in der überregionalen Entwicklungsachse Darmstadt – Aschaffenburg dargestellt.

Folgende Ziele (Z) und Grundsätze (G) des LEP sind für die Aufstellung des Bebauungsplanänderung einschlägig:

(G) Die gewachsene Siedlungsstruktur soll unter Berücksichtigung der ökologischen, ökonomischen und sozialen Erfordernisse so entwickelt werden, dass

- [...]

- die Siedlungstätigkeit unter Berücksichtigung des demografischen Wandels, der Infrastrukturfolgekosten sowie des Öffentlichen Personennahverkehrs konzentriert wird. Bei Verdichtungsprozessen sind Nachteile zu vermeiden und

- [...]

(G) Die gewachsenen Siedlungs- und Baustrukturen sollen unter besonderer Berücksichtigung der demografischen und wirtschaftsstrukturellen Entwicklung, der Berücksichtigung sich verändernder Bedürfnisse in Wirtschaft und Gesellschaft sowie den allgemeinen Anforderungen an den Klimaschutz und die Klimaanpassung unter weitgehender Vermeidung von Umweltbelastungen weiterentwickelt und angepasst werden.

A.5.1.2 Regionalplan Südhessen 2010

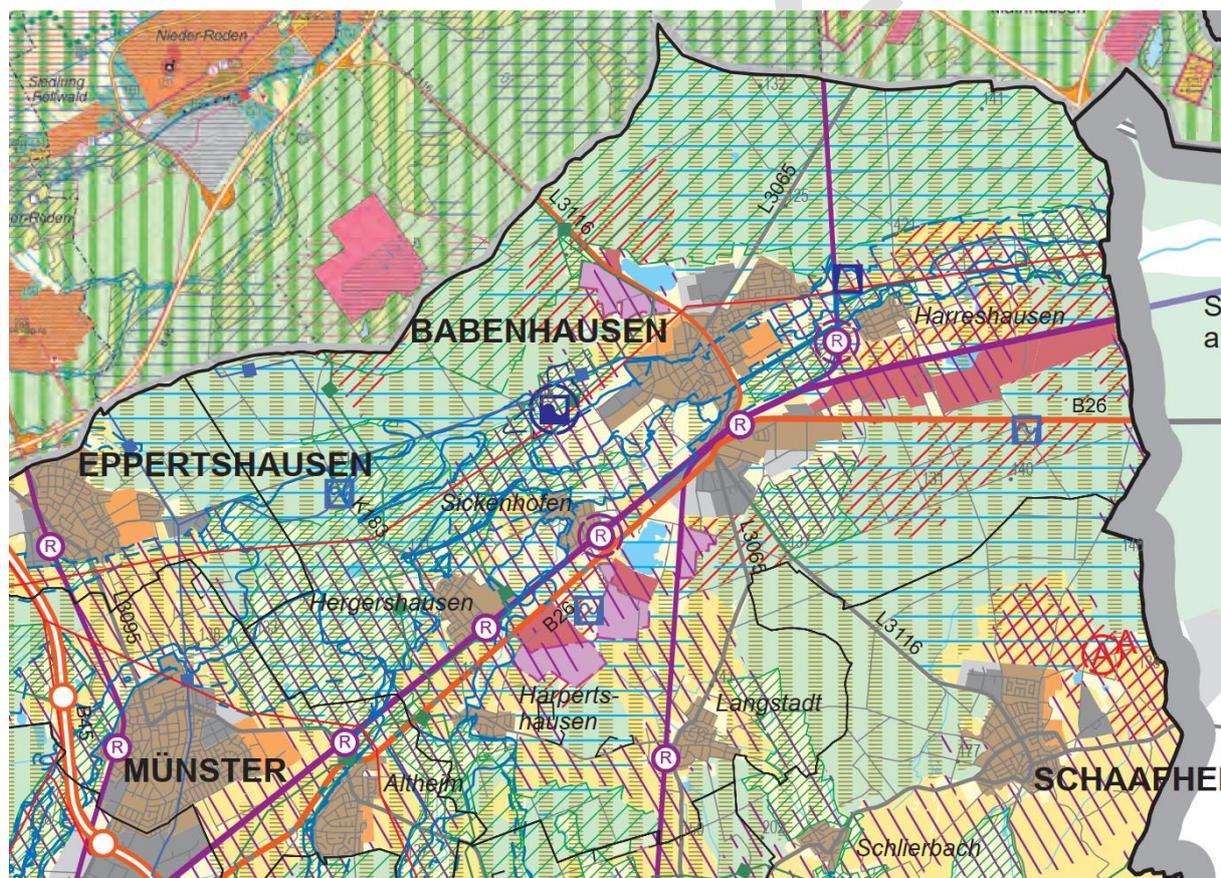


Abbildung 3: Stadtgebiet Babenhausen im Regionalplan Südhessen 2010 (Ausschnitt), Teilkarte 3, ohne Maßstab, genordet (Quelle: Regierungspräsidium Darmstadt, Okt. 2011)

Der Regionalplan Südhessen wurde am 17.12.2010 beschlossen und ist am 17.10.2011 in Kraft getreten. Derzeit befindet sich der Regionalplan in der Neuaufstellung, was durch die Stadt Babenhausen

Bebauungsplan „Ost 1 B, 3. Änderung“, Entwurf vom 28.05.2024
Begründung

Regionalversammlung Südhessen (RVS) am 23. September 2016 beschlossen wurde. Die Stadt Babenhausen ist im Regionalplan 2010 als Unterzentrum im Verdichtungsraum Rhein-Main/Rhein-Neckar ausgewiesen und dem Mittelzentrum Dieburg, das etwa 10 km entfernt in südwestlicher Richtung liegt, zugewiesen.

Folgende Ziele (im Folgenden mit „(Z)“ markiert) und Grundsätze (im Folgenden mit „(G)“ markiert) des Regionalplans sind für die vorliegende Planung einschlägig:

3 Raum- und Siedlungsstruktur

3.2 Zentrale Orte

3.2.3 Unterzentren

Z3.2.3-5 Als Unterzentren werden ausgewiesen:

[...]

Babenhausen

[...]

3.4 Siedlungsstruktur

G3.4-6 Eine den natürlichen und siedlungsstrukturellen Gegebenheiten angepasste hohe bauliche Dichte ist anzustreben. Eine Verdichtung der Wohnbebauung sollte insbesondere im fußläufigen Bereich attraktiver Haltestellen des ÖV erfolgen.

A.5.1.3 Rechtswirksamer Flächennutzungsplan



Abbildung 4: Rechtswirksamer Flächennutzungsplan 2000 der Stadt Babenhausen (Ausschnitt), ohne Maßstab, genordet

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Babenhausen trat am 30.11.2000 in Kraft. Er stellt den Geltungsbereich des künftigen Bebauungsplans als Wohnbaufläche dar.

Derzeit findet ein laufendes Verfahren zur Neuaufstellung des Flächennutzungsplans der Stadt Babenhausen statt. Dieser in Aufstellung befindliche Flächennutzungsplan stellt die vorgesehene Fläche ebenfalls als Wohnbaufläche dar.

A.5.2 Baurecht, Rechtsverbindlicher Bebauungsplan

Die mit vorliegender Änderung überplanten Baugebietsteilflächen, liegen innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs des qualifizierten Bebauungsplans „Ost 1, Änderungsplan Ost 1 B“ in der Fassung vom Juni 1976.

Das Baurecht bemisst sich demnach nach § 30 Abs. 1 BauGB.

A.5.3 Naturschutzrecht



Abbildung 5: Schutzgebiete und Biotope im Untersuchungsraum und dessen Umgebung; Planbereiche mit rotem Rahmen

Schutzgebiete im Sinne der §§ 23-29 BNatSchG sind innerhalb des Untersuchungsraums nicht ausgewiesen. Es befinden sich keine amtlichen kartierten Biotope und gesetzlich geschützte Biotope (§ 30 BNatSchG) im Geltungsbereich des Bebauungsplans. Das nächstgelegene Schutzgebiet befindet sich in einer Entfernung von ca. 190 m nördlich der Planbereiche in den Waldflächen (Vogelschutzgebiete: Sandkiefernwälder in der östlichen Untermairebene, Nr. 6019-401).

A.5.4 Wasserhaushalt

Die Planbereiche liegen außerhalb von Wasserschutzgebieten. Altlasten und schädliche Bodenveränderungen sind nicht bekannt. Zudem liegen sie außerhalb amtlich festgesetzter Überschwemmungsgebiete. Der Bach Lache verläuft in unmittelbarer Nähe zum südöstlich gelegenen Planbereich WR (12) mit den Fl.Nrn. 259/1, 259/2, 260/1, 260/2, 261/1 und 261/2.

A.5.5 Immissionsschutz

Auf die einzelnen Wohnbereiche wirken Verkehrslärmemissionen der Jürgen-Schuhmann-Straße, die die Haupteinfahrt des Wohngebiets darstellt, ein. Da die Planbereiche alle für das Wohnen genutzt werden, gehen keine Staub-, Lärm- und Geruchsemissionen von den Wohngebäuden aus.

A.5.6 Denkmalschutz

Bodendenkmäler sind nicht bekannt.

Auf die Meldepflicht an das Landesamt für Denkmalpflege oder an die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß § 21 HDSchG wird hingewiesen:

- § 21 Abs. 1 HDSchG: Wer Bodendenkmäler entdeckt, hat dies unverzüglich der Denkmalfachbehörde anzuzeigen. Die Anzeige kann auch gegenüber der Gemeinde oder der Unteren Denkmalschutzbehörde erfolgen; diese leiten die Anzeige unverzüglich der Denkmalfachbehörde zu.
- § 21 Abs. 2 HDSchG: Anzeigepflichtig sind die Entdeckerin oder der Entdecker, die Eigentümerin oder der Eigentümer des Grundstücks sowie die Leiterin oder der Leiter der Arbeiten, bei denen die Sache entdeckt worden ist.
- § 21 Abs. 3 HDSchG: Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige im unveränderten Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung des Fundes zu schützen. Die Denkmalfachbehörde soll der Fortsetzung der Arbeiten zustimmen, wenn deren Unterbrechung unverhältnismäßig hohe Kosten verursacht.
- § 21 Abs. 4 HDSchG: Die Denkmalfachbehörde ist berechtigt, den Fund zu bergen, auszuwerten und zur wissenschaftlichen Bearbeitung vorübergehend in Besitz zu nehmen.

A.5.7 Baubeschränkungen

Es besteht ein Schutzstreifen einer Hochspannungsfreileitung, welche südlich des Gebiets in Ost-West-Richtung verläuft. Die Fl.Nrn. 259/2, 260/2 und 261/2 befinden sich innerhalb dieses Schutzstreifens.

A.6 Planinhalt

A.6.1 Räumlicher Geltungsbereich

Der Bebauungsplan „Ost 1 B, 3. Änderung“ ersetzt innerhalb seines räumlichen Geltungsbereichs alle rechtsverbindlichen Bebauungspläne und Baulinienpläne. Überplant werden alle Bereiche die eine Gartenhaustypologie vorsehen (eingeschossig, Flachdach/Walmdach, kein Kniestock, etc.) sowie die angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen. Der räumliche Geltungsbereich teilt sich in drei nicht zusammenhängende Teilgeltungsbereiche auf.

Der räumliche Geltungsbereich umfasst folgende Teilbereiche des Baugebiets:

Geltungsbereich 1

Fl.Nrn. 244 (t), 253, 254, 255, 256, 257, 258, 259/2, 259/3, 260, 261, 262, 263, 265, 266, 267, 268, 269, 270, 272, 273, 274, 275, 276, 277, 278, 279/285(t), 295, 296, 297, 298, 299 (t), 304, 305, 306, 307, 308 alle Flur 28, Gmkg. Babenhausen

Geltungsbereich2:

Fl.Nr. 32/1 (t), Flur 28, Gmkg. Babenhausen sowie Fl.Nrn. 263/1, 263/2 (t), 264, 265, 266, 268, 269, 270, 271, 272, 273, 274, 275, 276, 277, 278, 281, 282, 283, 284, 285, 286, 287, 288/1, 288/2, 289/1, 289/2 alle Flur 26, Gmkg. Babenhausen

Geltungsbereich 3:

311(t), 312, 313, 314, 315, 316, 318(t), 320, 321, 322, 323, 324, 325, 326, 327, 328, 329, 330, 331, 334, 335, 336(t), 337, 338, 339, 340, 341, 342, 344, 259/1, 259/2, 260/1, 260/2, 261/1, 261/2 alle Flur 26, Gmkg. Babenhausen

A.6.2 Art der baulichen Nutzung

Entsprechend des rechtsverbindlichen Bebauungsplans wird ein Reines Wohngebiet (WR) gemäß § 3 BauNVO festgesetzt. Von den ausnahmsweise zulässigen Anlagen gemäß § 3 Abs. 3 BauNVO sind in den reinen Wohngebieten nur kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes zulässig.

A.6.3 Maß der baulichen Nutzung

Das bauliche Ausnutzbarkeit der Grundstücke bleibt gegenüber der rechtsverbindlichen Fassung des Bebauungsplans unverändert. Die bisher festgesetzten Grund- und Geschossflächenzahlen bleiben unverändert.

Für die Baugebietsteilflächen WR (6) beträgt die Grundflächenzahl 60 vom 100 (GRZ 0,6), für die Baugebietsteilflächen WR (12) beträgt 40 vom 100 (GRZ 0,4). Die jeweils festgesetzte Geschossflächenzahl entspricht der Grundflächenzahl.

Die Höhe des Fertigfußbodens im Erdgeschoss darf eine Höhe von 1,1 m, bezogen auf die Höhe der Straßenbegrenzungslinie in der Mitte der jeweiligen Grundstückszufahrt, nicht überschreiten.

Ergänzend zu den Festsetzung der zulässigen Vollgeschosse und der Höhenlage wird zur Klarstellung der städtebaulichen Absicht aufgenommen, dass die Wandhöhe bezogen auf die maximale Höhe des Fußbodens im Erdgeschoss eine Höhe von 3,3 Meter nicht überschreiten darf. Diese Höhe entspricht auch dem Gebäudebestand.

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung entsprechen/übersteigen hinsichtlich der Grundflächenzahl bereits den Orientierungswerten des § 17 BauNVO. Hinzu treten die Überschreitungsmöglichkeiten nach § 19 BauNVO Satz 2 BauGB. Von einer Nachverdichtung im Sinne der Bodenschutzklausel des § 1a Abs. 2 BauGB wird vorliegend abgesehen, da diese nahezu zwingend mit höheren Geschossigkeiten verbunden wäre, was angesichts der homogenen eingeschossigen Bebauung in den bestehenden Quartieren als nicht erstrebenswert und nicht mit der vorhandenen Gartenhaustypologien vereinbar erachtet wird.

A.6.4 Mindestgröße der Baugrundstücke

Die im rechtsverbindlichen Bebauungsplan festgesetzten Mindestbaugrundstücksgrößen von 250 m² (WR 6) und 400 m² entsprechen der bestehenden Baustruktur mit seiner Gartenhaustypologie. Hieran wird festgehalten.

A.6.5 Überbaubare Grundstücksflächen, Bauweise

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden mittels Baulinien und Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 2 und 3 BauNVO festgesetzt.

Stellplätze sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen ausschließlich innerhalb der als Flächen für Nebenanlagen mit der Zweckbestimmung Stellplätze zulässig.

Garagen sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen ausschließlich innerhalb der als Flächen für Nebenanlagen mit der Zweckbestimmung Garage zulässig.

Für die Baugebietsteilflächen WR (6) und WR (12) wird eine geschlossene Bauweise festgesetzt.

A.6.6 Örtliche Bauvorschriften nach § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 91 HBO

Zulässig sind Flachdächer sowie Walmdächer.

Walmdächer sind ohne Kniestock auszuführen, die Dachneigung bei Walmdächern muss 23 Grad, bezogen auf die Horizontale, betragen.

Dachgauben werden als unzulässig festgesetzt.

Zwischen Garagentoren und der öffentlichen Straßenverkehrsfläche ist ein Stauraum von mindestens 3,0 m einzuhalten.

A.6.7 Grünordnung

A.6.7.1 Pflanzmaßnahmen

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen dürfen bis zu einem maximalen Flächenanteil von 10 % der jeweiligen Grundstücksfläche versiegelt werden.

Auf privaten Grünflächen sind Flächenversiegelungen für max. 10 % der Grundstücksfläche zulässig. Mindestens 15 % der Grundstücksfläche sind mit Gehölzen zu bepflanzen und zu unterhalten gemäß folgender Auswahlliste:

A.6.7.2 Artenliste

<i>Crataegus monogyna</i>	Weißdorn
<i>Cornus sanguinea</i>	Hartriegel
<i>Corylus avellana</i>	Haselnuss
<i>Rosa canina</i>	Heckenrose
<i>Salix caprea</i>	Salweide
<i>Viburnum lantana</i>	Wolliger Schneeball
<i>Ligustrum vulgare Atrovirens</i>	Wintergrüner Liguster

sowie die verschiedenen Beerenobststräucher und kleinbleibende Obstsorten.

A.6.7.3 Grünordnerische Hinweise

Allgemein

Die grünordnerischen Maßnahmen sind spätestens in der nächsten Pflanzperiode nach Fertigstellung der Bauvorhaben umzusetzen, sodass die Beeinträchtigungen für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild möglichst zeitnah minimiert und ausgeglichen werden.

Zwischen Baumstandorten und Versorgungsleitungen ist gemäß DVGW Regelwerk Arbeitsblatt GW 125 „Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsleitungen“ ein Abstand von 2,5 m einzuhalten.

Bei Baumpflanzungen im Näherungsbereich von Telekommunikationslinien ist das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ der Forschungsgesellschaft für Straßenbau und Verkehrswesen, Ausgabe 1989 zu beachten.

Bodenschutz

Für notwendige Verfüllungsmaßnahmen und Geländemodellierungen ist ausschließlich unbelastetes Bodenmaterial zu verwenden. Der Einsatz von Recyclingbaustoffen und belastetem Bodenaushub ist vorher mit der Unteren Abfallwirtschaftsbehörde abzustimmen. Mutterboden, der bei Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Änderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten, vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen und wieder zu verwerten.

A.6.8 Erschließung, Ver- und Entsorgung

A.6.8.1 Verkehrliche Erschließung

Bei den überplanten Bereichen handelt es sich um Bereiche eines vollerschlossenen Baugebietes. Ein Anschluss an die bestehenden Ver- und Entsorgungsnetze ist gegeben. Änderungen sind nicht angezeigt.

A.6.8.2 Garagen und Stellplätze

Stellplätze sind entsprechend der jeweils geltenden Stellplatzsatzung der Stadt Babenhausen nachzuweisen.

Garagen zweier benachbarter Grundstücke, die nach der Planfestsetzung an der gemeinsamen Grundstücksgrenze errichtet werden müssen, sind zu Doppelgaragen mit einheitlicher Gestaltung zusammenzufassen.

A.6.9 Flächenbilanz

Tabelle 1: Flächenbilanz Geltungsbereich

Flächennutzung	Fläche	Anteil
Reines Wohngebiet	24.252 m ²	78 %
Öffentliche Straßenverkehrsfläche	6.993 m ²	22 %
Fläche gesamt	31.245 m²	100 %

A.7 Auswirkungen auf die Belange der Umwelt

Die vorliegende Bauleitplanung dient alleine der Klarstellung des städtebaulichen Willens der Stadt Babenhausen; die bauliche Ausnutzbarkeit wird nicht erhöht. Mit Ausnahme einer zusätzlichen Festsetzung zur Höhenentwicklung bleiben alle bisherigen Festsetzungen dem Sinne nach unverändert. Auswirkungen auf die § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB zu berücksichtigenden Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landespflege ergeben sich damit nicht.

B Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 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).
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und über die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 – PlanZV 90) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802).
- Hessische Bauordnung (HBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 28.05.2018 (GVBl. S. 198), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.07.2023 (GVBl. S. 582).
- Hessisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (HAGBNatSchG) in der Fassung vom 20.12.2010 (GVBl. I 2010 S. 629), zuletzt geändert durch § 68 Satz 2 Hessisches Naturschutzgesetz vom 25.05.2023 (GVBl. S. 379).
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) i. d. F. vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 08.12.2022 (BGBl. I S. 2240).
- Hessische Gemeindeordnung (HGO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 07.03.2005 (GVBl. S. 142), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 16. Februar 2023 (GVBl. S. 318).
- Hessisches Denkmalschutzgesetz (HDSchG) in der Fassung vom 28.11.2016 (GVBl. S. 90, 93).

C Abbildungs- und Tabellenverzeichnis

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Ausschnitt aus der Strukturkarte des LEP 2020 (Babenhausen blau hervorgehoben).....	6
Abbildung 2: Ausschnitt Plankarte I der 3. Änderung des Landesentwicklungsprogramms 2000 (Stand Juli 2022)	6
Abbildung 3: Stadtgebiet Babenhausen im Regionalplan Südhessen 2010 (Ausschnitt), Teilkarte 3, ohne Maßstab, genordet (Quelle: Regierungspräsidium Darmstadt, Okt. 2011).7	7
Abbildung 4: Rechtswirksamer Flächennutzungsplan 2000 der Stadt Babenhausen (Ausschnitt), ohne Maßstab, genordet.....	9
Abbildung 6: Schutzgebiete und Biotope im Untersuchungsraum und dessen Umgebung; Planbereiche mit rotem Rahmen	10

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Flächenbilanz Geltungsbereich.....	14
---	----