

PRÄAMBEL

Die Stadt Babenhausen erlässt aufgrund § 2 Abs. 1, §§ 9,10 und 13 des Baugesetzbuches (BauGB) 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), der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176), des § 91 der Hessischen Bauordnung (HBO) in der geltenden Fassung und der Hessischen Gemeindeordnung (HGO) in der geltenden Fassung den Bebauungsplan „Ost 1 B, 3. Änderung“ mit integriertem Grünordnungsplan für die folgenden räumlichen Geltungsbereiche

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

Geltungsbereich 2: 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

als Satzung.

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Für den räumlichen Geltungsbereich des Baugebietes gilt die ausgearbeitete Bebauungsplanzeichnung in der Fassung vom und die auf dieser vermerkten Festsetzungen.

§ 2 Bestandteile dieser Satzung

Bebauungsplan mit 1. zeichnerischem Teil im Maßstab 1:1000 und 2. Textlichen Festsetzungen

§ 3 Inkrafttreten

Diese Satzung tritt gemäß § 10 Abs. 3 BauGB mit ihrer Bekanntmachung in Kraft.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- 1. Räumlicher Geltungsbereich
Der Bebauungsplan „Ost 1 B, 3. Änderung“ ersetzt innerhalb seiner räumlichen Geltungsbereiche alle rechtsverbindlichen Bebauungspläne.
2. Art der baulichen Nutzung
2.1 Festgesetzt wird ein Reines Wohngebiet (WR) gemäß § 3 BauNVO.
2.2 Die nach § 3 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans; hiervon ausgenommen kleine Betriebe des Berberbergsgewerbes, d. h. diese können ausnahmsweise zugelassen werden...
3. Maß der baulichen Nutzung
3.1 Für die Baugebietsteilflächen WR (6) beträgt die Grundflächenzahl 60 vom 100 (GRZ 0,6).
3.2 Für die Baugebietsteilflächen WR (12) beträgt die Grundflächenzahl 40 vom 100 (GFZ 0,4).
3.3 Die Geschossflächenzahl in den Baugebietsteilflächen WR (6) beträgt 60 vom 100 (GRZ 0,6).
3.4 Die Geschossflächenzahl in den Baugebietsteilflächen WR (12) beträgt 40 vom 100 (GFZ 0,4).
3.5 Die Anzahl der zwingend festgesetzten Vollgeschosse in den Baugebietsteilflächen beträgt I (ein Vollgeschoss).
3.6 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.
3.7 Die Wandhöhe darf eine Höhe von 3,3 Meter gemessen an der Außenwand der Umfassungsmauer von der Höhe des Fußbodens im Erdgeschoss bis zum Schnittpunkt der Außenmauer mit der Dachhaut oder bis zum oberen Wandabschluss nicht überschreiten.
3.8 In den Baugebietsteilflächen WR (6) beträgt die Mindestgröße der Baugrundstücke 250 m².
3.9 In den Baugebietsteilflächen WR (12) beträgt die Mindestgröße der Baugrundstücke 400 m².
4. Überbaubare Grundstücksflächen, Bauweise
4.1 Die überbaubaren Grundstücksflächen werden mittels Baulinien und Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 2 und 3 BauNVO festgesetzt.
4.2 Für die Baugebietsteilflächen WR (6) und WR (12) wird eine geschlossene Bauweise festgesetzt.
4.3 Stellplätze sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen ausschließlich innerhalb der als Flächen für Nebenanlagen mit der Zweckbestimmung Stellplätze zulässig.
4.4 Garagen sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen ausschließlich innerhalb der als Flächen für Nebenanlagen mit der Zweckbestimmung Garage zulässig.
5. Örtliche Bauvorschriften nach § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 91 HBO
5.1 Zulässig sind Flachdächer sowie Walmdächer.
5.2 Walmdächer sind ohne Kniestock auszuführen, die Dachneigung bei Walmdächern muss 23 Grad, bezogen auf die Horizontale, betragen.
5.3 Dachgauben werden als unzulässig festgesetzt.
5.4 Zwischen Garagentoren und der öffentlichen Straßenverkehrsfläche ist ein Stauraum von mindestens 3,0 m einzuhalten.
6. Stellplätze und Garagen
6.1 Stellplätze sind entsprechend der jeweils geltenden Stellplatzsatzung der Stadt Babenhausen nachzuweisen.
6.2 Garagen zweier benachbarter Grundstücke, die nach der Planfestsetzung an der gemeinsamen Grundstücksgrenze errichtet werden müssen, sind zu Doppelgaragen mit einheitlicher Gestaltung zusammenzulassen.
7. Grünordnung
7.1 Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen dürfen bis zu einem maximalen Flächenanteil von 10 % der jeweiligen Grundstücksfläche versiegelt werden.
7.2 Mindestens 15 % der jeweiligen, ungebauten Grundstücksfläche sind mit Gehölzen gemäß folgender Auswahlliste zu bepflanzen und zu unterhalten:



HINWEISE

- 1. Denkmalschutz
Meldepflicht an das Landesamt für Denkmalpflege Hessen oder die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß § 21 HDSchG:
§ 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.
2. Grünordnung
Die gründerischen 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.
Die als zu erhalten festgesetzten Bäume sind dauerhaft zu erhalten, während der Baumaßnahmen vor Beeinträchtigungen zu schützen und ggf. bei Ausfall zu ersetzen. Alle nicht zwingend zu fallende Bäume sind dauerhaft zu erhalten.
3. 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 Verwitterung oder Vergeudung zu schützen und wieder zu verwerten.

FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

- 1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuches - BauGB, §§ 1 bis 11 der Baunutzungsverordnung - BauNVO)
WR Reine Wohngebiete (§ 3 BauNVO)
2. Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)
2.1. Baulinie
2.2. Baugrenze
3. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
3.1. Öffentliche Verkehrsflächen (Straßenverkehrsflächen und Fußwege)
4. Sonstige Planzeichen
4.1. Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)
4.2. Stellplätze
4.3. Garagen
4.4. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)

PLANGRUNDLAGE

- Höhensichtlinien Angaben in Metern über Normalhöhennull (NHN) (z. B. 385,0)
Gebäude (Bestand) mit Hausnummer (z. B. 6)
Flurstücksgrenze mit Flurstücksnummer (z. B. 593)

DARSTELLUNGEN ALS HINWEISE

16,0 Maßzahl in Metern (z. B. 16,0)

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

Flächen im Schutzstreifen von Hochspannungsfreileitungen

VERFAHRENSVERMERKE

- 1) Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Babenhausen hat in der Sitzung vom 21.09.2023 die Aufstellung des Bebauungsplans „Ost 1 B, 3. Änderung“ mit integriertem Grünordnungsplan im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ortsüblich bekanntgemacht.
2) Zum Entwurf des Bebauungsplans „Ost 1 B, 3. Änderung“ mit integriertem Grünordnungsplan in der Fassung vom wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis beteiligt.
3) Der Entwurf des Bebauungsplans „Ost 1 B, 3. Änderung“ mit integriertem Grünordnungsplan in der Fassung vom wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis öffentlich ausgelegt.
4) Die Stadt Babenhausen hat mit Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom den Bebauungsplan „Ost 1 B, 3. Änderung“ mit integriertem Grünordnungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom als Satzung beschlossen.
Babenhausen, den
(Siegel)
(Bürgermeister Dominik Stadler)
5) Ausgefertigt
Babenhausen, den
(Siegel)
(Bürgermeister Dominik Stadler)
6) Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan „Ost 1 B, 3. Änderung“ mit integriertem Grünordnungsplan wurde am gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.
Babenhausen, den
(Siegel)
(Bürgermeister Dominik Stadler)



City information: Stadt Babenhausen, Marktplatz 2, 64832 Babenhausen. Project title: Bebauungsplan "Ost 1 B, 3. Änderung" mit integriertem Grünordnungsplan. Date: 28.05.2024. Status: Entwurf. Contact: TB MARKERT Stadtplaner + Landschaftsarchitekt.