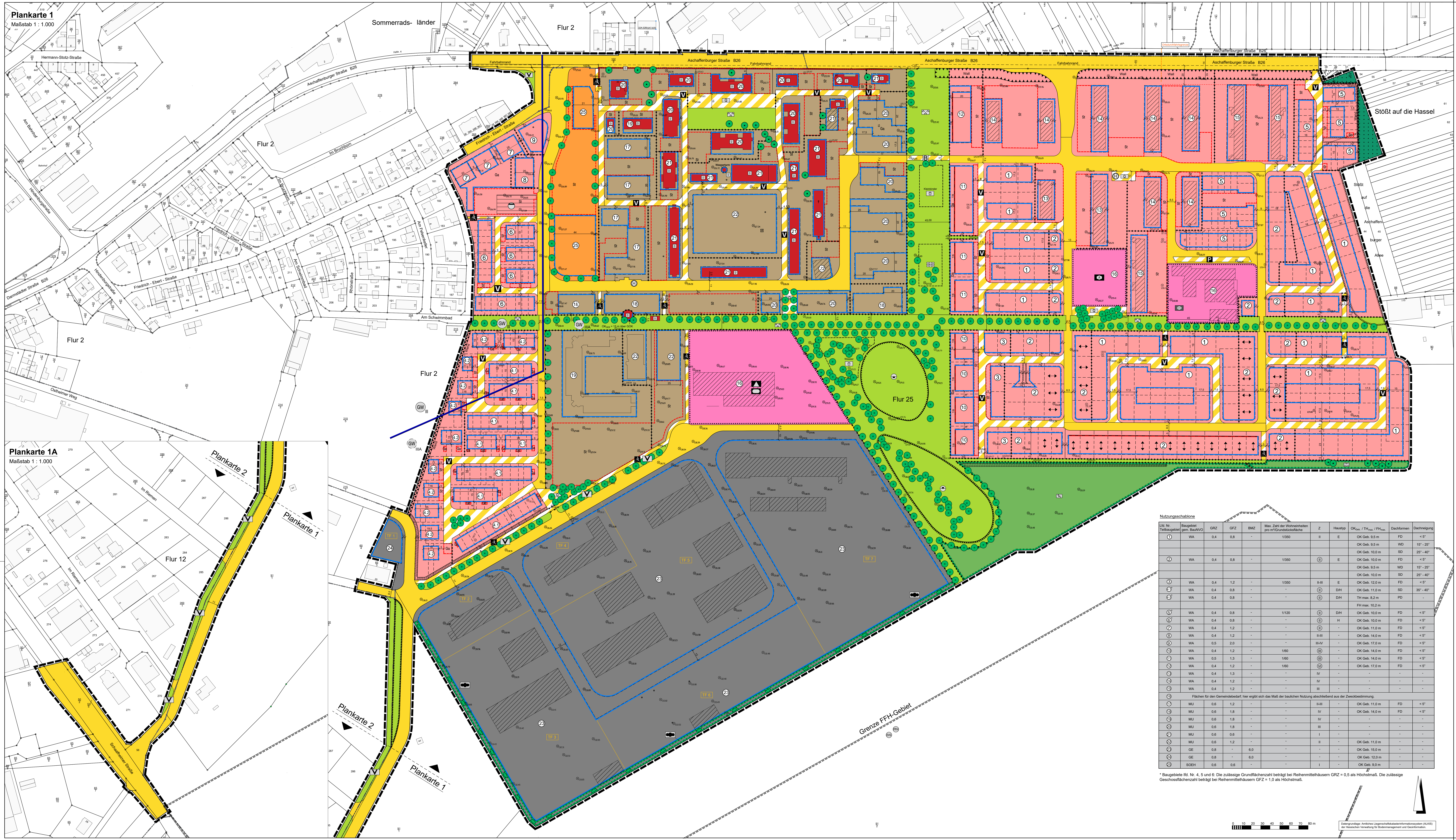
**Plankarte 1**
Maßstab 1 : 1.000

**Plankarte 1A**
Maßstab 1 : 1.000



### Nutzungsschablone

| Lfd. Nr. Teilbaugebiet | Baugebiet gem. BauNVO | GRZ | GFZ | BMZ | Max. Zahl der Wohneinheiten pro m²/Grundstücksfläche | Z | Haustyp | OK$_{Geb.}$ / TH$_{max.}$ / FH$_{max.}$ | Dachformen | Dachneigung |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| ① | WA | 0,4 | 0,8 | - | 1/350 | II | E | OK Geb. 9,5 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. 9,5 m | WD | 15° - 25° |
| | | | | | | | | OK Geb. 10,0 m | SD | 25° - 40° |
| ③ | WA | 0,4 | 1,2 | - | 1/350 | II-III | E | OK Geb. 12,0 m | FD | < 5° |
| 4.1* | WA | 0,4 | 0,8 | - | - | (II) | D/H | OK Geb. 11,0 m | SD | 35° - 40° |
| 4.2* | WA | 0,4 | 0,8 | - | - | (II) | D/H | TH max. 8,2 m | PD | - |
| | | | | | | | | FH max. 10,2 m | | |
| ⑤* | WA | 0,4 | 0,8 | - | 1/120 | (II) | D/H | OK Geb. 10,0 m | FD | < 5° |
| ⑥* | WA | 0,4 | 0,8 | - | - | (II) | H | OK Geb. 10,0 m | FD | < 5° |
| ⑦ | WA | 0,4 | 1,2 | - | - | (II) | - | 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° |
| ⑩ | WA | 0,4 | 1,2 | - | 1/60 | (III) | - | OK Geb. 14,0 m | FD | < 5° |
| ⑪ | WA | 0,5 | 1,3 | - | 1/60 | (III) | - | OK Geb. 14,0 m | FD | < 5° |
| ⑫ | WA | 0,4 | 1,2 | - | 1/60 | (VI) | - | OK Geb. 17,0 m | FD | < 5° |
| ⑬ | WA | 0,4 | 1,3 | - | - | IV | - | - | - | - |
| ⑭ | WA | 0,4 | 1,2 | - | - | IV | - | - | - | - |
| ⑮ | WA | 0,4 | 1,2 | - | - | III | - | - | - | - |
| ⑯ | Flächen für den Gemeindebedarf; hier ergibt sich das Maß der baulichen Nutzung abschließend aus der Zweckbestimmung. | | | | | | | | | |
| ⑰ | MU | 0,6 | 1,2 | - | - | II-III | - | OK Geb. 11,0 m | FD | < 5° |
| ⑱ | MU | 0,6 | 1,8 | - | - | IV | - | OK Geb. 14,0 m | FD | < 5° |
| ⑲ | MU | 0,6 | 1,8 | - | - | IV | - | - | - | - |
| ⑳ | MU | 0,6 | 1,8 | - | - | III | - | - | - | - |
| ㉑ | MU | 0,6 | 0,6 | - | - | I | - | - | - | - |
| ㉒ | MU | 0,6 | 1,2 | - | - | II | - | OK Geb. 11,0 m | - | - |
| ㉓ | GE | 0,8 | - | 6,0 | - | - | - | OK Geb. 15,0 m | - | - |
| ㉔ | GE | 0,8 | - | 6,0 | - | - | - | OK Geb. 12,0 m | - | - |
| ㉕ | SOEH | 0,6 | 0,6 | - | - | I | - | OK Geb. 9,0 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.

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

## 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

| | |
|---|---|
| — · · — | Flurgrenze |
| Flur 25 | Flurnummer |
| $\frac{91}{2}$ | Flurstücksnummer |
| ┬─┬ | vorhandene Grundstücks- und Wegeparzellen mit Grenzsteinen |

### Planzeichen

### Art der baulichen Nutzung

| | |
|---|---|
| WA | Allgemeines Wohngebiet |
| MU | Urbanes Gebiet |
| GE | Gewerbegebiet |
| SO$_{EH}$ | 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 lotrecht vor der Gebäudemitte; hier: |
| OK$_{Geb.}$ | - Gebäudeoberkante als Höchstmaß |
| TH | - Traufhöhe (Schnittpunkt aufgehendes Mauerwerk/Oberkante Dachhaut) |
| FH | - Firsthöhe |

### Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

| | |
|---|---|
| E | nur Einzelhäuser zulässig |
| H | nur Hausgruppen zulässig |
| D/H | nur Doppelhäuser und Hausgruppen zulässig |
| T/B | Baulinie; Index T/B vgl. Textliche Festsetzung 1.1.6 |
| Ga | 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: |
| ▲ | Schule |
| ⬢ | Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen; hier: |
| KITA | - Kindertagesstätte |
| A | - Seniorenwohnanlage |
| ⬭ | Sporthalle |

### Verkehrsflächen

| | |
|---|---|
| 🟨 | Straßenverkehrsflächen |
| ▨ | Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung; hier: |
| Q | **- Fußgängerbereich (Quartiersplätze)** |
| 🚲 | - Fuß- und Radweg |
| V | - Verkehrsberuhigte Straße |
| P | - Parkfläche (öffentlich) |
| B | - Busfahrbahn |
| Ⓗ | - 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 |
| Kleinkinder | - Kleinkinderspielplatz |
| Wasser | - 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 |
| GW III | - Schutzgebiet für Grund- und Quellwassergewinnung, Bestand |
| GW IIIA | - Schutzgebiet für Grund- und Quellwassergewinnung, Planung |

### Fläche für Aufschüttungen, Abgrabungen oder für die Gewinnung von Bodenschätzen

| | |
|---|---|
| ⬚ | Fläche für Aufschüttungen; hier: Landschaftsskulptur "Aufschüttung mit Aussichtsplattform" |
| ⬚ | 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; Entwicklungsziel: |
| ● | - Magersaum mit Sträuchern |
| | - 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 |

### 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 deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen, hier: Windwurf, erforderlich sind |
| TF 1 | 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°- 40° | - von 15° bis 40° |

### Sonstige Darstellungen

| | |
|---|---|
| ⊢6⊣4⊣ | Bemaßung (verbindlich) |
| ┬ ┬ | geplante Grundstücksgrenzen (unverbindlich) |
| - - - - | Bauverbotszone |
| ○○ | Darstellung Regenrückhaltebecken (unterirdisch) |
| ⊗128.02 | Geländehöhe (Bestand) |
| ▨ | Bestandsgebäude, die erhalten bleiben |
| 🟥 | Bestandsgebäude, die erhalten bleiben und dem Denkmalschutz unterliegen |

## Verfahrensvermerke:

Der Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB wurde durch die Stadtverordnetenversammlung gefasst am __.__.____

Der Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB wurde ortsüblich bekanntgemacht am __.__.____

Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB wurde ortsüblich bekanntgemacht am __.__.____

Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte in der Zeit vom __.__.____ bis einschließlich __.__.____

Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB wurde ortsüblich bekanntgemacht am __.__.____

Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte in der Zeit vom __.__.____ bis einschließlich __.__.____

Die erneute Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4a Abs. 3 BauGB wurde ortsüblich bekanntgemacht am __.__.____

Die erneute Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4a Abs. 3 BauGBerfolgte in der Zeit vom __.__.____ bis einschließlich __.__.____

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 __.__.____

Die Bekanntmachungen erfolgten im ______________________________.

**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, den __.__.____

Bürgermeister

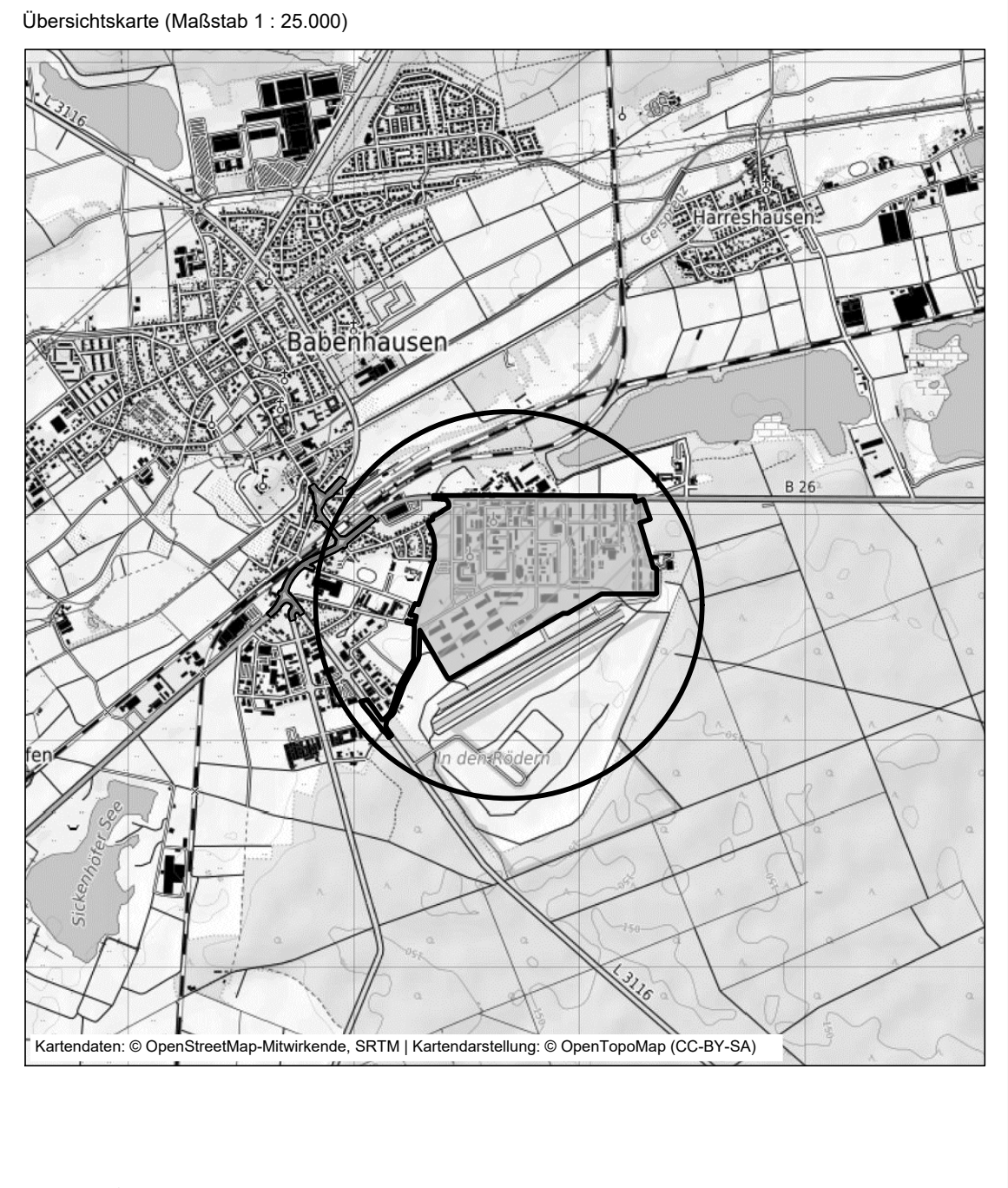
**Rechtskraftvermerk:**

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

Babenhausen, den __.__.____

Bürgermeister

Übersichtskarte (Maßstab 1 : 25.000)



Kartendaten: © OpenStreetMap-Mitwirkende, SRTM | Kartendarstellung: © OpenTopoMap (CC-BY-SA)

Planungsbüro Fischer, Im Nordpark 1, 35435 Wettenberg, Tel. +49 641/98441-22 Fax. +49 641/98441-155

Stadt Babenhausen, Kernstadt
Bebauungsplan "Kaisergärten"

Satzung Plankarte 1

Stand: 17.09.2018
12.05.2020
25.11.2020
01.02.2021

Bearbeiter: Fischer
CAD: Wellstein / Voith

Maßstab: 1 : 1.000

Babenhausen - Sub00004