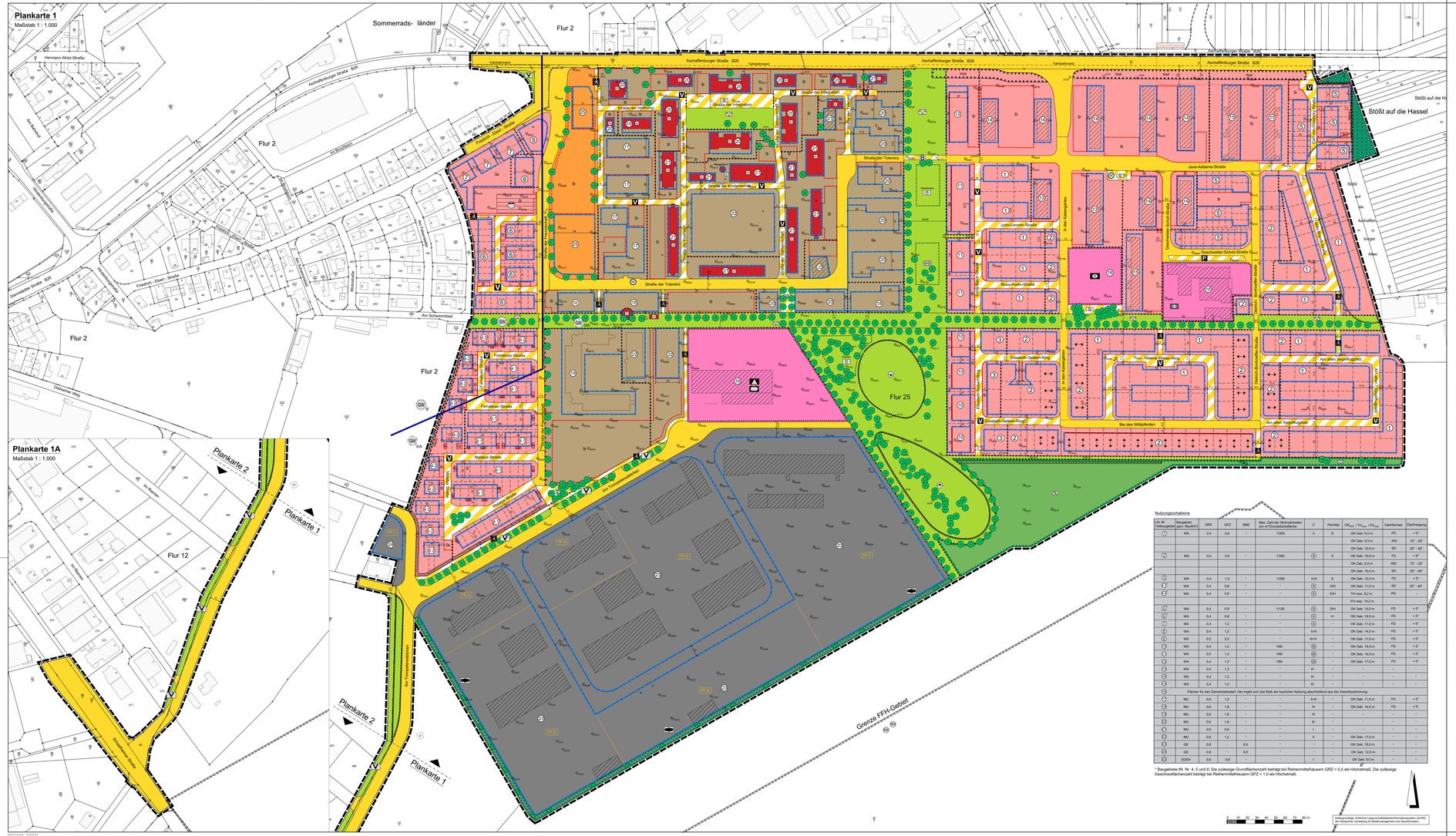


Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert am 12.08.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 186);
Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert am 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176);
Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) i.d.F. der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057);
Hessische Bauordnung (HBO) vom 28.05.2018 (GVBl. S. 198), zuletzt geändert am 14.05.2025 (GVBl. 2025 Nr. 29);

Zeichenerklärung

Katasteramtliche Darstellung

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

Planzeichen

Art der baulichen Nutzung

- WA — Allgemeines Wohngebiet
- MU — Urbanes Gebiet
- GE — Gewerbegebiet
- SO$_{Nah}$ — 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
- TH — Höhe baulicher Anlagen in m über der jeweiligen Erschließungsstraße (bei Eckgrundstücken zählt die Seite mit der Grundstückszufahrt), gemessen lotrecht von der Gebäudemitte; hier:
- OKGes — 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
- TH — Baulinie; Index TB vgl. Textliche Festsetzung 1.1.6
- BG — Baugrenze; Index Ga vgl. Textliche Festsetzung 1.1.7
- Oberbaubare 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:
- Fußgängerbereich (Quartiersplätze)
- F — Fuß- und Radweg
- V — Verkehrsberuhigte Straße
- P — Parkfläche (öffentlich)
- B — Busbahnhofe
- 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 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: Landschaftsskulptur "Aufschüttung mit Aussichtsplattform" Bauschutt
- 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 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

- 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 i.S. des BImSchG); hier:
- Wall — Lärmschutzwall
- Wand — Lärmschutzwand
- Umgrenzung der Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen; hier: Windkraft, erforderlich sind
- TF1 — 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 gepiante Baugrundstück)
- Zulässige Dachneigung
- < 5° — bis 5°
- 15° - 40° — von 15° bis 40°

Sonstige Darstellungen

- Bemaßung (verbindlich)
- gepiante Grundstücksgrenzen (unverbindlich)
- Bauverbotszone
- Darstellung Regenrückhaltebecken (unterirdisch)
- $H_{Gelände}$ — 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	12.04.2018
Der Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB wurde ortsüblich bekanntgemacht am	30.06.2018
Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB wurde ortsüblich bekanntgemacht am	30.06.2018
Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte in der Zeit vom bis einschließlich	19.06.2018 05.10.2018
sowie in einer Informationsveranstaltung am	18.06.2018
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 bis einschließlich	29.05.2020 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	_____
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	_____
	Datum/Unterschrift

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 Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften eingehalten worden sind.

Babenhausen, den _____

_____
Bürgermeister

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

Babenhausen, den _____

_____
Bürgermeister

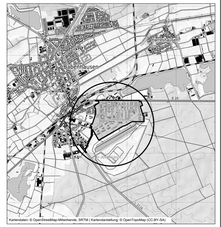
Nutzungsschablone

Lfd. Nr. Teilbaugebiet gem. Bauleitplan	Baugebiet	GRZ	GFZ	BMZ	Max. Zahl der Wohneinheiten pro m²Grundstücksfläche	Z	Hauptgip	OK_{Gel} / TH_{min} / FH_{max}	Dachformen	Dachneigung
1	WA	0,4	0,8	-	1/550	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	-	1/550	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	WA	0,4	0,8	-	-	II	DH	OK Geb. 11,0 m	SD	30° - 40°
5	WA	0,4	0,8	-	-	II	DH	TH max. 8,2 m	PD	-
								FH max. 10,2 m		
6	WA	0,4	0,8	-	1/120	II	DH	OK Geb. 10,0 m	FD	< 5°
7	WA	0,4	0,8	-	-	II	H	OK Geb. 10,0 m	FD	< 5°
8	WA	0,4	1,2	-	-	(I)	-	OK Geb. 11,0 m	FD	< 5°
9	WA	0,4	1,2	-	-	II-III	-	OK Geb. 14,0 m	FD	< 5°
10	WA	0,5	2,0	-	-	III-IV	-	OK Geb. 17,0 m	FD	< 5°
11	WA	0,4	1,2	-	1/60	(II)	-	OK Geb. 14,0 m	FD	< 5°
12	WA	0,5	1,3	-	1/60	(II)	-	OK Geb. 14,0 m	FD	< 5°
13	WA	0,4	1,2	-	1/60	(V)	-	OK Geb. 17,0 m	FD	< 5°
14	WA	0,4	1,3	-	-	IV	-	-	-	-
15	WA	0,4	1,2	-	-	IV	-	-	-	-
16	WA	0,4	1,2	-	-	III	-	-	-	-
17	Flächen für den Gemeinbedarf; hier ergibt sich das Maß der baulichen Nutzung abschließend aus der Zweckbestimmung									
18	MU	0,6	1,2	-	-	II-III	-	OK Geb. 11,0 m	FD	< 5°
19	MU	0,6	1,8	-	-	IV	-	OK Geb. 14,0 m	FD	< 5°
20	MU	0,8	1,8	-	-	IV	-	-	-	-
21	MU	0,8	1,8	-	-	III	-	-	-	-
22	MU	0,6	0,6	-	-	I	-	-	-	-
23	MU	0,6	1,2	-	-	II	-	OK Geb. 11,0 m	-	-
24	GE	0,8	-	6,0	-	-	-	OK Geb. 15,0 m	-	-
25	GE	0,8	-	6,0	-	-	-	OK Geb. 12,0 m	-	-
26	SOEH	0,6	0,6	-	-	I	-	OK Geb. 9,0 m	-	-

* Baugebiete 8, 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.

0 10 20 30 40 50 60 70 80 m

Übersichtskarte (Maßstab 1 : 25.000)



Kartenquelle: © OpenStreetMap-Mitwirkende, BFTM | Kartenbearbeitung: © OpenTopoMap (CC-BY-SA)

Vermessungsbüro Fischer, Im Nordpark 1, 35435 Wettenberg, Tel. +49 641/98441-22 Fax. +49 641/98441-100

Stadt Babenhausen, Kernstadt
Bebauungsplan "Kasergärten"

Entwurf
im Beteiligungsverfahren nach § 214 Abs. 4 BauGB
Plankarte 1

Stand:	04.09.2025
Bearbeiter:	Fischer
CAD:	Kraft
Maßstab:	1 : 1.000