Stadt Babenhausen — Stadtteil Babenhausen

# BEBAUUNGSPLAN "IM BRUCHBORN"

## mit integriertem Landschaftsplan und Satzung über die Gestaltung baulicher Anlagen

## RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch in der Fassung vom 08.12.1986, zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz).
Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.01.1990.
Planzeichenverordnung in der Fassung vom 18. 12. 1990.
Hessische Bauordnung in der Fassung vom 20.12.1993, in Kraft ab 01.06.1994.
Hessisches Naturschutzgesetz vom 19.09.1980, zuletzt geändert durch Gesetz vom 19.12.1994.
Gesetz zur Erleichterung des Wohnungsbaus in Planung und Baurecht (Wohnbau-Erleichterungsgesetz / WoBauErlG) vom 17.05.1990.
Gesetz zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland (Invesititionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz) vom 22.04.1993.
Maßnahmengesetz zum Baugesetzbuch (BauGB-MaßnahmenG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 29.04.1993.

## ZEICHENERKLÄRUNG

### I. Festsetzungen nach dem Baugesetzbuch (BauGB)

**Grenzen des Geltungsbereiches** (§ 9 (7) BauGB)

**Art der baulichen Nutzung** (§ 9 (1) BauGB)

WA — Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

Die in § 4 (3) BauNVO genannten Ausnahmen werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

MI — Mischgebiet (§ 6 BauNVO)

Die in § 6 (2) Nr. 6, Nr. 7 und Nr. 8 BauNVO genannten Nutzungen werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
Die in § 6 (3) BauNVO genannte Ausnahme wird nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

Bei gewerblicher Nutzung ist sicherzustellen, daß Immissionen in die umgebende Wohnbebauung ausgeschlossen sind (z.B. keine Öffnungen bei lärmintensiven Betriebsräumen, keine störenden Nutzungen auf den Freiflächen).

Hinweise zu den bestehenden Schallimmissionen im WA- und MI-Gebiet siehe unter: IV. HINWEISE, Nr. 4.

**Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 (1) 1 BauGB)

z.B. II — Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze (§ 16 (3) BauNVO)

z.B. (II) — Zahl der Vollgeschosse zwingend (§ 16 (3) BauNVO)

Das 4. Obergeschoß der Bebauung an der Aschaffenburger Straße ist gegenüber der senkrechten vorderen und hinteren Gebäudelängsseite um 2,0 m zurückzusetzen.

Grundflächenzahl GRZ / Geschoßflächenzahl GFZ (§ 19 BauNVO):
Als Höchstwerte für die Grundflächenzahl GRZ und die Geschoßflächenzahl GFZ gelten die in § 17 BauNVO festgesetzten Obergrenzen.

Eine Überschreitung der zulässigen GRZ gemäß § 19 (4) BauNVO ist für Garagen, Stellplätze, Tiefgaragen und Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO nur innerhalb der als überbaubar ausgewiesenen Grundstücksflächen sowie den dafür gekennzeichneten Flächen zulässig.

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen, soweit sie nicht mit den öffentlichen Flächen zusammenfallen. (§ 16 (5) BauNVO)

**Bauweise und Stellung baulicher Anlagen** (§ (1) 2 BauGB + § 22 (1) BauNVO)

g — Geschlossene Bauweise (§ 22 (3) BauNVO)

Bei der geschlossenen Bauweise ist eine beidseitige Grenzbebauung vorgeschrieben, soweit die festgesetzten Baugrenzen/Baulinien keine Abweichung davon erforderlich machen.

o — Offene Bauweise (§ 22 (2) BauNVO)

ED — Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

D — Nur Doppelhäuser zulässig.

Hauptrichtung der baulichen Anlage und der Dachkonstruktion

Höhenlage der baulichen Anlage

Bei der viergeschossigen Bebauung entlang der Aschaffenburger Straße muß die Oberkante des Ergeschoßfußbodens und die Oberkante der begrünten Tiefgaragendachflächen max. 0,8 m über und mind. niveaugleich mit dem südlichen Fahrbahnrand der Aschaffenburger Straße liegen. Die max. Sockelhöhe beträgt 0,8 m. Die Fläche vor der Neubebauung ist bis auf das Niveau der Aschaffenburger Straße mit Erdreich aufzufüllen.

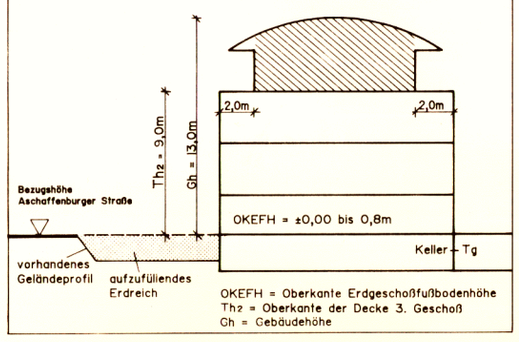
Bei der zweigeschossigen Doppelhausbebauung an der rückwärtigen Anliegerstraße darf die Oberkante des Erdgeschoßfußbodens max. 0,6 m über dem Niveau der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche liegen, gemessen jeweils in der Mitte der Gebäudelängsseite. Die max. Sockelhöhe beträgt 0,6 m.

Gh — Maximale Gebäudehöhe in Meter. Bezugspunkt ist die Höhe der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche.

Th — Maximale Traufhöhe in Meter im Mittel der Gebäudelängsseite. Bezugspunkt ist die Höhe der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche. Die Traufhöhe ist definiert als die Schnittlinie zwischen aufgehender Außenwand und Dachunterkonstruktion (Sparren).

Th2 — Abweichend davon ist für die max. Traufhöhe $Th_2$ nicht die Schnittlinie Außenwand/Dachkonstruktion, sondern die Oberkante der Geschoßdecke des 3. Geschosses maßgebend.

**WOHNBEBAUUNG AN DER ASCHAFFENBURGER STRASSE**




**Überbaubare Grundstücksflächen und Mindestgrundstückswerte** (§ 9 (1) Nr. 2 + 3 BauGB + § 23 BauNVO)

Überbaubare Grundstücksflächen, die von

Baulinien (§ 23 (2) BauNVO) und / oder von

Baugrenzen gebildet werden. (§ 23 (3) BauNVO)

Eine Überschreitung der Baugrenzen und Baulinien durch Balkone, Loggien, Erker und Treppenhäuser kann ausnahmsweise bis zu 2.0 m zugelassen werden, wenn sie insgesamt nicht mehr als 1/4 der jeweiligen Gebäudelänge einnehmen.

Bmin — Mindestgrundstücksbreite in Meter. (§ 9 (1) 3 BauGB)

**Flächen für Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze** (§ 9 (1) 4 BauGB + § 12 und 14 BauNVO)

Ga — Flächen für Garagen und Carports

St — Flächen für Stellplätze

Tg — Flächen für Tiefgaragen

Tiefgaragen sind nur zulässig, wenn durch eine Erdauflage von mind. 0,5 m die Begrünung der Tiefgarage gewährleistet ist.

Garagen, Stellplätze und Tiefgaragen sind nur für den durch die zugelassene Nutzung verursachten Bedarf zulässig.

Garagen und Stellplätze sind nur innerhalb der dafür ausgewiesenen Flächen zulässig.

Tiefgaragen sind nur innerhalb der als überbaubar ausgewiesenen Grundstücksflächen sowie den dafür gekennzeichneten Flächen zulässig.

Einfahrtsbereich zu den Gemeinschaftstiefgaragen.

Als Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind nur Gartengerätehäuser und Gewächshäuser mit einer Grundfläche von max. 6,0 qm mit einer Firsthöhe von 2,50 m im Gartenbereich der Wohnbaugrundstücke entlang der hinteren Grundstücksgrenze zulässig; Einrichtungen für die Kleintierhaltung sind nicht zulässig.

**Öffentliche Verkehrsflächen** (§ 9 (1) 11 BauGB)

Straßenverkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung:

- Anwohnerstraße
- Fuß- und Radweg

**Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen** (§ 9 (1) 21 BauGB)

Leitungsrecht zugunsten der Versorgungsunternehmen

**Flächen für Versorgungsanlagen** (§ 9 (1) 12 BauGB)

Trafostation

**Grünflächen** (§ 9 (1) 15 BauGB)

Öffentliche Grünflächen mit Fußweg

**Anpflanzung und Erhaltung von Bäumen und Sträuchern** (§ 9 (1) 25 BauGB)

Zu erhaltende Bäume

Neu anzupflanzende Bäume

### II. Satzung über die Gestaltung baulicher Anlagen (§ 87 (1) + (4) HBO und § 9 (4) BauGB)

1. Baukörper an der Aschaffenburger Straße

Aufgrund der hohen Immissionswerte durch das Verkehrsaufkommen auf der Aschaffenburger Straße und die Bundesbahnlinie nördlich des Geltungsbereiches ist eine geschlossene, durchgehende Gebäudefront zwingend vorgeschrieben.

Bei der Grundrißgestaltung der Wohnungen ist darauf zu achten, daß alle zum Aufenthalt notwendigen Räume auf der lärmabgewandten Seite angeordnet sind. Weitere lärmmindernde Vorkehrungen bei der Gebäudeplanung (z.B. Laubengang, etc.) sind zu berücksichtigen.

Die drei- bis viergeschossigen Gebäude entlang der Aschaffenburger Straße sind an den so gekennzeichneten Stellen durch transparente Baukörper (Treppenhäuser etc.) zu gliedern. Die nördliche Gebäudekante dieser gliedernden Gebäudeteile kann entsprechend den Festsetzungen der Baugrenzen bis zu 2,0 m gegenüber den anderen Gebäuden vor- oder zurückspringen. Ein Verlauf auf gleicher Gebäudeflucht ist nicht erlaubt, damit eine deutliche Gliederung der langen Bauzeile sichergestellt ist.

2. Dächer

SD — Wohngebäude an der Anwohnerstraße:

Bei der zwei- und dreigeschossigen Wohnbebauung entlang der Anwohnerstraße und der Friedrich-Ebert-Straße sind nur Satteldächer zulässig. Die max. Dachneigung beträgt 35°.

Bei einander angrenzenden Gebäuden müssen Dachform und Dachneigung gleich sein. Garagendächer sind mit extensiver Dachvegetation zu begrünen.

Dachgaupen sind zulässig, wenn sie nicht mehr als 40% der Trauflänge desHauptdaches einnehmen. Vom Ortgang ist ein Abstand von mindestens 1,5 m einzuhalten.

Der senkrechte Abstand zwischen dem First des Hauptdaches und dem First der Dachgaupe (Schnittlinie von Gaupendach und Hauptdach) muß mindestens 0,5 m betragen.

Der vorgeschriebene Dachüberstand zur Traufseite beträgt an allen Seiten des Daches mindestens 30 cm und höchstens 50 cm.

Baukörper an der Aschaffenburger Straße:

TD — Bei der viergeschossigen Bebauung sind nur flachgekrümmte Tonnendächer zulässig.

Für die Eckgebäude am Anfang und Ende der Bauzeile, sowie für die eingeschobenen, verbindenden Gebäudeteile (Erschließung) innerhalb der Zeile sind auch andere Dachformen zulässig.

3. Außenanlagen/Grundstücksfreiflächen

Im Vorgartenbereich sind straßenseitig sowie zu den seitlichen Nachbargrundstücken nur Einfriedungen bis zu einer Höhe von 1,0 m in Form von Latten- oder Drahtzäunen in Verbindung mit standortgerechten Hecken oder Laubgehölzen zulässig. Sie sind bei Doppelhausgrundstücken aufeinander abzustimmen.

Sichtschutzmaßnahmen außerhalb der überbaubaren Flächen sind nur zulässig, wenn sie um mindestens 1,50 m gegenüber öffentlichen Flächen zurückgesetzt sind, dicht, standortgerecht und heimisch angepflanzt werden und eine Höhe von 2,0 m nicht überschreiten.

Soweit sie nicht als Zufahrts- und Stellflächen dienen, sind die Vorgartenbereiche gärtnerisch anzulegen.

Abgrabungen und Aufschüttungen sind nur bis zu einer Höhe von 0,5 m gegenüber dem natürlichen Gelände zulässig.

Zugänge, Stellplätze und andere nicht bepflanzte Flächen, die die öffentliche Verkehrsfläche erschließen, sind mit versickerungsfähigen Materialien (Pflaster, Kies) zu befestigen. Geschlossene Beton- oder Bitumenbefestigungen sind nicht zulässig.

Mülltonnen und Müllbehälter sind durch geeignete bauliche Maßnahmen und standortgerechte heimische Bepflanzung gegen Einsicht und Sonneneinstrahlung abzuschirmen.

Einfriedungen an seitlichen Grundstücksgrenzen im rückwärtigen Gartenbereich sind als Hecken oder in Hecken geführte Drahtzäune bis zu einer Höhe von 1,0 m zulässig.

An den seitlichen Nachbargrenzen können bis zu 1,80 m hohe Sichtschutzmauern oder -wände bis zu 5,0 m Länge hinter der gartenseitigen Baugrenze errichtet werden.

### III. Landschaftsplanerische und grüngestalterische Festsetzungen

Aufgrund § 4 (2) Hess. Naturschutzgesetz (HeNatG) i.V. mit § 9 (1) 20 + 25 BauGB werden folgende Inhalte der Landschaftsplanung festgesetzt:

Alle Grundstücke, die als öffentliche oder private Grünflächen festgesetzt sind, müssen so bewirtschaftet oder gepflegt werden, daß ihr Zustand den Naturhaushalt und das Landschaftsbild nicht wesentlich beeinträchtigt. Pflegepflichtig sind die Grundstückseigentümer und die Nutzungsberechtigten.

Im Lageplan der Bauanträge sind folgende Darstellungen zu treffen: gärtnerisch angelegte Flächen, mit Bäumen und Sträuchern bepflanzte Flächen, vorhandene Bäume, zu befestigende Stellplätze, Zugänge und Zufahrten.

Die Grundstücksfreiflächen sind gärtnerisch anzulegen; auf je 250 m² Grundstücksfläche sind mindestens ein hochstämmiger Laub- oder Obstbaum zu erhalten oder neu zu pflanzen.

1/B — Die Dachflächen von Tiefgaragen sind dauerhaft gärtnerisch anzulegen. Es ist eine der Nutzungsart (z.B. Wiese, Gemüsegarten, Geholze) entsprechende dauerhaft funktionsfähige Vegetationsschicht aufzubringen. Die über das Gelände herausragenden Umfassungswände sind intensiv zu beranken und zu umpflanzen; die Zufahrten sind mit Pergolen zu überdecken und intensiv zu beranken.

Die Stellplätze sind mit Bäumen und Sträuchern einzugrünen und durch hochstämmige Laubbäume zu gliedern, je 40 m² Gesamtfläche ein Baum. Für die Befestigung sind wasserdurchlässige Beläge vorgeschrieben, z.B. Rasenfugensteine, Öko-Pflaster etc.

Private Schutzpflanzungen:
Die Schutzpflanzung ist dicht (durchschnittlich ein Strauch/m² und alle 10 - 15 m ein Laubbaum) mit standortgerechten, heimischen Gehölzen zu bepflanzen und darf nur an den bezeichneten Stellen unterbrochen werden.

Anzupflanzende und zu erhaltende Bäume

Gehölzauswahl:
Anzupflanzen sind standortgerechte heimische Laubbäume, Sträucher und Obstbäume gemäß der nachfolgenden Beispiele. Nadelgehölze und exotische Ziergehölze sind unzulässig. In den Gärten können auch Blüten- und Beerensträucher angepflanzt werden.

Bäume I. Größenordnung:
Spitzahorn (Acer platanoides), Rotbuche (Fagus silvatica), Vogelkirsche (Prunus avium), Stiel- und Traubeneiche (Quercus robur, Quercus petraea), Winterlinde (Tilia cordata)

Bäume II. Größenordnung:
Sandbirke (Betula pendula), Hainbuche (Carpinus betulus), Eberesche (Sorbus aucuparia)

Obstbäume:
in heimischen Sorten als Hochstämme:
Apfel, Birne, Kirsche, Walnuß (Juglans regia)

Sträucher:
Hartriegel (Cornus sanguinea), Hasel (Corylus avellana), Weißdorn (Crataegus monogyna), Pfaffenhütchen (Euonymus europaeus), Faulbaum (Rhamnus frangula), Heckenrose (Rosa canina), Heckenkirsche (Lonicera xylosteum), Liguster (Ligustrum vulgare), Salweide (Salix caprea), Schwarzer Holunder (Sambucus nigra), Gemeiner Schneeball (Viburnum opulus)

Baumgrößen:
Mindestgröße der Bäume im Privatbereich als Hochstamm oder Stammbusch:
3 x verpflanzt, Stammumfang 14 - 16 cm.

Mindestgröße der Bäume auf öffentlichen Grünflächen als Hochstamm oder Stammbusch:
3 x verpflanzt, Stammumfang 18 - 20 cm.

Straßenbäume:
Baumabstand in Abstimmung mit der Straßenbeleuchtung zwischen 10 und 12 m. Baumarten der I. Größenordnung, z.B. Ahorn, Linde, Eiche. Mindestgröße als Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 20 - 25 cm. Der Wurzelbereich der Straßenbäume ist durch wasserdurchlässige Baumscheiben, Bodenplatten oder Pflasterung gegen An- und Überfahren zu schützen, Größe der Baumscheiben mind. 4 m². Innerhalb eines Straßenzuges ist nur eine Baumart zu verwenden.

2/B — Fassadenbegrünung:
Begrünung der Fassaden der Geschoßwohnungsbauten auf ca. 300 lfdm.
Pflanzenauswahl: Wilder Wein (Parthenocissus i.S.), Waldrebe (Clematis i.S.), Kletterhortensia (Hydrangea petiolaris), Geißblatt (Lonicera i.S.)
Die Wand- und/oder Mauerflächenbepflanzung muß so angeordnet werden, daß die Begrünung bei normalen Wuchsverhältnissen die festgesetzte Fläche in spätestens 5 Jahren bewachsen hat.

### IV. Hinweise

Vorhandene Gebäude

Vorgeschlagene Grundstücksgrenzen

m ü. NN — Bezugshöhen über N.N. in Meter.

1. Zur Schonung des natürlichen Wasserhaushalts wird empfohlen, das Oberflächenwasser in Zisternen auf dem Grundstück zu sammeln und über Versickerungsanlagen dem Grundwasser zuzuführen. (Das Fassungsvermögen soll mindestens 50 l/m² horizontal projezierter Dachfläche betragen.) Die Nutzung als Brauchwasser (z.B. für Gartenbewässerung) ist anzustreben.

2. Es wird empfohlen, die Gebäude so auszubilden, daß ein möglichst sparsamer Energieverbrauch und eine möglichst geringe Umweltbelastung erreicht werden (z.B. durch Bemessung und Orientierung der Fenster, nächtlichen Wärmeschutz an den Fenstern, Anordnung von Pufferzonen, Optimierung der Heizung und Warmwasserbereitung etc.).

3. Der Planbereich liegt in der Wasserschutzzone III a.

4. Durch das hohe Verkehrsaufkommen auf der Aschaffenburger Straße und der Bundesbahnstrecke liegen hohe Schallimmissionswerte vor. Die entsprechenden Werte sind tags und nachts gleich hoch (Schallimmissionspegel von 57 dB(A) bis 66 dB(A).

   Mit einem schallabschirmenden Gebäudekonzept werden die Werte auf der schallabgewandten Seite der Bauzeile auf 41 dB (A) bis 44 dB(A) reduziert.

   Bei der rückwärtigen Doppelhausbebauung liegen die entsprechenden Werte auf der abgeschirmten Seite bei 41 dB(A) bis 53 dB(A).

   Bei der geplanten Wohnbebauung am westlichen Rand kommt keine Abschirmung zur Wirkung.

   Bei der Gebäudeplanung sind Bauweise und Grundrißgestaltung auf diese Situation abzustimmen. Es sind alle Maßnahmen des passiven Schallschutzes gemäß DIN 4109 gebäudeseitig vorzunehmen.

## VERFAHRENSVERMERKE

Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgte auf Beschluß der Stadtverordnetenversammlung vom 21.10.1993 gem. § 2 (1) S. 1 BauGB.

Der Aufstellungsbeschluß wurde am 11.11.1993 gem. § 2 (1) S. 2 BauGB veröffentlicht.

Die vorgezogene Bürgerbeteiligung nach § 3 (1) BauGB wurde in der Zeit vom 27.04.1993 bis 10.05.1993 im Rathaus durchgeführt.
Ort und Dauer der Auslegung sind am 25.03.1993 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Datum 22.09.1995 — Unterschrift 1. Stadtrat

Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB und die Auslegung des Planentwurfes gem. § 3 (2) BauGB wurde auf Beschluß der Stadtverordnetenversammlung vom 16.12.1993 gem. § 4 (2) BauGB durchgeführt.

Ort und Dauer der Auslegung sind am 24.02.1994 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Der Bebauungsplanentwurf hat in der Zeit vom 07.03.1994 bis 25.03.1994 öffentlich ausgelegen.

Datum 22.09.1995 — Unterschrift 1. Stadtrat

Über die fristgerecht vorgebrachten Anregungen und Bedenken wurde von der Stadtverordnetenversammlung am 07.09.1995 entschieden.

Die Stadtverordnetenversammlung hat am 07.09.1995 gem. § 10 BauGB und § 2 (6) BauGB-MaßnG den Bebauungsplan als Satzung beschlossen.

Datum 22.09.1995 — Unterschrift 1. Stadtrat

Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses.
Mit dem Satzungsbeschluß vom 07.09.1994 und der Bekanntmachung am 21.09.1995 tritt der Bebauungsplan in Kraft.

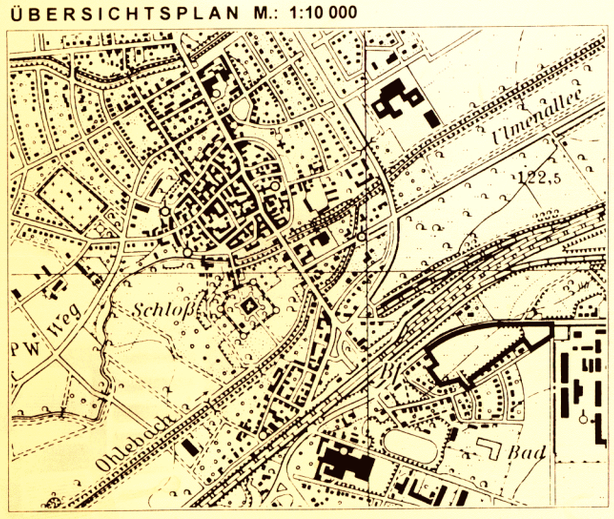
Tag des Inkrafttretens: 22.09.1995

Datum 22.09.1995 — Unterschrift 1. Stadtrat

Katasterstand:
Es wird bescheinigt, daß die Grenzen und Bezeichnungen der Flurstücke mit dem Nachweis des Liegenschaftskatasters nach dem Stand vom übereinstimmen.

Datum — Unterschrift

## ÜBERSICHTSPLAN M.: 1:10 000




**Bebauungsplan mit integriertem Landschaftsplan und Satzung über die Gestaltung baulicher Anlagen "Im Bruchborn"**

**FASSUNG VOM: 03.07.1995**

**Zu diesem Bebauungsplan gehört eine schriftliche Begründung**


***WerkStadt*** Architekten und Stadtplaner, 64289 Darmstadt, Magdalenenstraße 17, Tel.: 06151-74091