

~~1/100~~
~~2/100~~
~~3~~

I.

Text

Bab NR 3

zum Bebauungsplan der Gemeinde Babenhausen Nr. 3 für das Gebiet
"Puntheide"

A.

- Grenzen und Inhalt -

Gemäß § 2 Abs. 1 und 7 des Bundesbaugesetzes vom 23. Juni 1960
(BGBl. I, S. 341) wird der Bebauungsplan Nr. 3 für das Gebiet
"Puntheide" aufgestellt.

Der Bebauungsplan erfasst ein Teilgebiet der Gemeinde, dessen
Grenzen wie folgt beschrieben werden:

Ausgangspunkt: Die Südwestecke des Flurstückes 728
(Straße "Puntheide" an der Einmündung in die L 1466);
die Westseite der Straße "Puntheide" bis zur Einmündung
der Straßen "Hollensiek" geradlinig über die Straße, die
West- und Nordseite des Flurstückes 3, geradlinig über
die Straße "Im Krümpel", die West- und die Nordseite des
Flurstückes 7, die Nord- und die Nordwestseite des
Flurstückes 24, die Westseite des Weges "Wiesenthal" bis
zur Südostecke des Flurstückes 34 geradlinig über den
Weg "Wiesenthal", die südwestliche Verlängerung vom Flur-
stück 146, von diesem Punkt in südwestlicher Verlängerung
über die Flurstücke 146, 144, 142, 26c, 141, 653, 138,
129, 123, 566 und 137 bis zur Grenze der Gemeinde Groß-
dornberg, Nordostgrenze der Gemeinde Großdornberg bis zur
Südostecke des Flurstückes 565, die Westseite des Flur-
stückes 567, geradlinig über das Flurstück 437, die
Nordseite des Flurstückes 437 bis zur Einmündung der
Straße "Ellerkamp", geradlinig über die "Buchenstraße",
die Westseite der Straße "Ellerkamp", die westliche
Verlängerung entlang der Südseite der L 1466 bis zur
Südostgrenze des Flurstückes 732, geradlinig über die
L 1466 zum Ausgangspunkt zurück.

Für die genauen Grenzen des Bebauungsplangebietes ist die
Grenzeintragung im Bebauungsplan verbindlich.

Der Bebauungsplan besteht aus

- dem Verkehrs- und Grünflächenplan,
- dem Baunutzungs- und Baugestaltungsplan,
- diesem Text und der Begründung.

Der Bebauungsplan setzt gemäß § 9 des Bundesbaugesetzes und § 4 der Ersten Verordnung zur Durchführung des Bundesbaugesetzes in der Fassung vom 21. November 1970 in Verbindung mit § 105 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. Januar 1970, soweit es erforderlich ist, durch Zeichnung, Farbe, Schrift und Text fest:

1. das Bauland und für das Bauland,
 - a) die Art und das Maß der baulichen Nutzung,
 - b) die Bauweise, die überbaubaren und die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sowie die Stellung der baulichen Anlagen,
 - c) die Flächen für Stellplätze und Garagen sowie ihre Einfahrten auf den Baugrundstücken,
 - d) ein Baugrundstück für den Gemeinbedarf.
2. die Verkehrsflächen,
3. den Anschluß der Grundstücke an die Verkehrsflächen,
4. die Versorgungsflächen,
5. die Grünflächen (Spielplätze),
6. die Flächen für die Landwirtschaft,
7. die mit Leitungsrechten zugunsten eines Erschließungsträgers zu belastenden Flächen,
8. die Flächen für Gemeinschaftsstellplätze und Gemeinschaftsgaragen,
9. die Bindungen für Bepflanzungen,
10. die äußere Gestaltung von baulichen Anlagen.

Ergänzung lt. Ratsbeschuß vom 18. Januar 1972

Zu A 1 a):

- 3) Soweit Grundstücksflächen unterhalb der vorhandenen 110 kV-Leitung für eine Bebauung ausgewiesen sind, ist die bauliche Nutzung dieser Flächen erst zulässig, wenn die Leitung in die dafür im Flächennutzungsplan der Gemeinde Babenhausen dargestellte Trasse verlegt ist.

Soweit im Baunutzungs- und Baugestaltungsplan sowie im Text für die zulässige Nutzung der Grundstücke keine besonderen Festsetzungen getroffen sind, gelten die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung) vom 26. November 1968 - BGBl. I, S. 1237 -, die Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. Januar 1970 - GV. NW., S. 96 - und die dazu erlassenen Rechtsverordnungen.

Verstöße gegen die gemäß § 103 BauO NW im Bebauungsplan aufgenommenen Festsetzungen über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen werden gemäß § 101 (1) 1 BauO NW als Ordnungswidrigkeit geahndet.

B.

- Ergänzende Einzelbestimmungen zum Inhalt -

Zu A 1 a): - Art und Maß der baulichen Nutzung -

- 1) Auch ausnahmsweise sind in den Allgemeinen Wohngebieten "sonstige nicht störende Gewerbebetriebe" nicht zulässig (§ 4 Abs. 3, Ziff. 2 der Baunutzungsverordnung).
 - 2) Bauliche Anlagen sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen unzulässig; ausgenommen sind Stellplätze und Garagen, soweit sie nicht auf Vorgartenflächen errichtet werden. Neben- *Garagen!*
anlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 der Baunutzungsverordnung sind ausgeschlossen. *möglich!*
 - 3) s. Rückseite der Seite 2 (Ergänzung d. Ratsbeschl. v. 18.1.72)
- Zu A 1 b): - die Bauweise, die überbaubaren und die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sowie die Stellung der baulichen Anlagen -

- 1) Die im Bebauungsplan festgesetzte Zahl der Vollgeschosse, für die Dachform, für die Dachneigung und für die Firstrichtung.
- 2) Soweit vorhandene Gebäude auf nicht überbaubaren Grundstücksflächen stehen, ist eine Nutzungsänderung der Gebäude nur zulässig, wenn sie der Nutzung entspricht, die für die Neubebauung des Grundstückes festgelegt ist. Bauliche Änderungen sind an und in den Gebäuden zulässig, wenn sie der Erhaltung der Bausubstanz dienen. Dasselbe gilt für ausgewiesene abzubrechende Gebäude auf öffentlichen Verkehrsflächen, solange der Abbruch nicht gefordert wird. Nutzungsänderungen sind bei den abzubrechenden Gebäuden unzulässig.
- 3) Die durch Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen dürfen bei den für eine 2-geschossige Bebauung in offener Bauweise ausgewiesenen Grundstücke grundsätzlich nur bis zu einer Tiefe von 12,00 m bebaut werden. Wurde eine tiefere überbaubare Grundstücksfläche festgelegt, so ist eine Überschreitung der Bebauungstiefe von 12,00 m bis zu insgesamt 16,00 m durch einen Gebäudeteil gestattet, dessen Breite nicht größer als 1/3 der anschließenden Gebäudeseite ist. Winkel zwischen den Gebäudeteilen müssen mindestens 75° betragen.

- Zu A 1 c und A 8): - die Flächen für Stellplätze und Garagen sowie ihre Einfahrten auf den Baugrundstücken -,
- die Flächen für Gemeinschaftstellplätze und Gemeinschaftsgaragen -

Die Stellplätze oder Garagen müssen auf den dafür ausgewiesenen Grundstücksflächen errichtet werden. Sind im Bebauungsplan für Baugrundstücke keine Stellplätze oder Garagen vorgesehen, so sind diese entsprechend den Bestimmungen des § 12 der Baunutzungsverordnung und des § 64 der BauO NW sowie den Bestimmungen der GarVO zu schaffen.

Zur Sicherung eines reibungslosen Verkehrsablaufes auf den öffentlichen Verkehrsflächen ist jegliche Absperrung von Stellplätzen, die unmittelbar am Fahrbahnrand angelegt werden, unzulässig.

Zu A 2): - die Verkehrsflächen -

- 1) Erschließungsanlagen im Sinne des § 127 des Landesbaugesetzes sind
 - a) alle zum Ausbau bestimmten öffentlichen Straßen und Wege;
 - b) die im Baunutzungs- und Baugestaltungsplan mit den Buchstaben A - A, B - B, C - C, D - D, E - E, F - F, G - G, H - H, I - I, J - J, K - K, L - L, gekennzeichneten öffentlichen Wege;
 - c) alle ausgewiesenen öffentlichen Kinderspielplätze.
- 2) Die Grenzlinien der vorhandenen öffentlichen Straßen und Wege (Flächenrahmen), die im Bebauungsplan nicht mehr vorgesehen sind, werden aufgehoben. Die Einziehung dieser öffentlichen Straßen und Wege erfolgt durch besondere Verfahren.
- 3) Die in Baunutzungs- und Baugestaltungsplan eingetragenen Maße für die Aufteilung der öffentlichen Verkehrsflächen in ihre einzelnen Bestandteile wie Fahrbahnen, Schrammborde, Gehwege, Parkstreifen usw. haben nur nachrichtliche Bedeutung. Sie werden erst in den Ausbauplänen verbindlich festgelegt, die auch für die endgültige Höhenlage der Erschließungsanlagen maßgebend sind.
- 4) Soweit private Verkehrsflächen für die Aufnahme von Versorgungsleitungen nicht ausreichen, ist die Verlegung dieser Leitungen auf anderen Teilflächen der Grundstücke notwendig.

Zu A 5): - die Grünflächen, wie Parkanlagen, Sport- und Spielplätze -

In den ausgewiesenen öffentlichen Grünflächen können Holz- und Kinderspielplätze sowie andere Erholungs- und Freizeiteinrichtungen errichtet werden.

Zu A 7):

Die im Baunutzungs- und Baugestaltungsplan besonders kenntlich gemachte Grundstücksteilfläche ist mit Leitungsrechten zugunsten der Ruhrgas AG zu belasten.

Zu A 9): - Bindungen für Bepflanzungen -

- 1) Entlang den öffentlichen Verkehrsflächen ist auf allen Baugrundstücken ein mindestens 3,00 tiefer Grundstückstreifen als Grünfläche anzulegen und zu unterhalten (Vorgartenfläche), soweit nicht andere Festsetzungen des Bebauungsplanes entgegenstehen.
- 2) Durch die Bepflanzung der Vorgärten darf die für den öffentlichen Verkehr erforderliche Übersicht nicht beeinträchtigt werden.
- 3) In den Vorgärten dürfen bauliche Anlagen weder oberirdisch noch unterirdisch errichtet, aufgestellt oder eingebaut werden. Diese Flächen dürfen ferner weder zu gewerblichen Zwecken oder Werbezwecken, zum Aufstellen oder zum Abstellen von Kraftfahrzeugen benutzt werden.

Zu A 10): - die äußere Gestaltung von baulichen Anlagen -

- 1) Alle Baugrundstücke sind gegen die öffentlichen Verkehrsflächen durch Rasenkontenstände abzugrenzen.
- 2) Soweit nicht im Bebauungsplan für einzelne Grundstücke eine bestimmte Einfriedigung festgelegt wurde, ist als Grundstückseinfriedigung entlang den öffentlichen Verkehrsflächen an der Grenzlinie der öffentlichen Straße und auf den seitlichen Grundstücksgrenzen zwischen der Grenzlinie der Straße und den vorderen Baugrenzen eine lebende Hecke, ggf. mit Spanndraht, bis zu einer Höhe von 0,60 m zulässig.
Einfriedigungen anderer Art sind nur auf oder hinter den straßenseitigen Baugrenzen - auch auf den seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen - zulässig. Diese Einfriedigungen dürfen die Höhe von 2,00 m nicht überschreiten. Zulässig sind: Hecken aller Art, Holzlatton- oder Flankenmatten, Haschen- oder Spanndraht, Mauern oder Sichtschuttmatten.
- 3) Zur Vermeidung von Störungen des Straßen- und Ortsbildes und um einwandfreie Höhenübergänge der Grundstücke untereinander zu erhalten, ist die Veränderung der natürlichen Erdgleichnisse durch Aufschüttung oder Abgrabung auf allen Grundstücken nur zulässig, soweit sie für bauliche oder sonstige Nutzung der

Grundstücke erforderlich ist und die hierbei entstehenden Geländeebenenunterschiede zwischen den einzelnen Grundstücken sowie zu den Verkehrs- und Grünflächen durch Böschungen bis zu 30° ausgeglichen werden können.

- 4) Behelfsbauten, das sind bauliche Anlagen aus Holzwerk, Bauplatten, Kunststoffhüllen, Blechtafeln, Pappbekleidung, Jute, Papierstoffen u. ä., dürfen auf allen Grundstücken nicht errichtet werden. Dazu rechnen insbesondere auch Verkaufswagen und Verkaufsbuden, auch wenn sie täglich aufgestellt und abgeräumt werden.
- 5) Drempelwände über 0,60 m sind unzulässig; Dachaufbauten werden bei Gebäuden mit einer Dachneigung unter 40° nicht gestattet. Die Drempelhöhe wird gemessen an der Vorderkante der Außenwand des Gebäudes zwischen der Oberkante der letzten Rohdecke und der Oberkante der Sparren.
- 6) Sockel sind bei Einfamilien- und Doppelhäusern nur bis zu einer Höhe von 0,60 m und bei Mehrfamilienhäusern nur bis zu einer Höhe von 0,90 m zulässig. Der Sockel wird gemessen von der gewachsenen (natürlichen) Erdoberfläche bis zur Oberkante der Kellerdecke bzw. des Erdgeschoßfußbodens.
- 7) Die Flachdächer sind mit allseitig horizontalen Wandabschluß (unlaufende Treufflinie) auszubilden; vorspringende Dachplatten und Gesimse sind unzulässig.

c.

- Ausnahmen -

Von den Festsetzungen des Bebauungsplanes können gemäß § 21 Abs. 1 des Bundesbaugesetzes außer den nach der Baunutzungsverordnung möglichen und durch den Bebauungsplan nicht ausgeschlossenen Ausnahmen noch folgende Ausnahmen zugelassen werden.

- 1) Abweichungen von der im Bebauungsplan für einzelne Grundstücke vorgesehene Anzahl der Hauseinheiten, wenn die städtebauliche Gesamtsituation nicht beeinträchtigt wird.
- 2) Eine Abweichung von der Baukörperanordnung, von der festgelegten Geschößzahl und der Dachform bei den Gebäuden auf dem ausgewiesenen Grundstück für den Gemeinbedarf.
- 3) Eine Abweichung von der festgelegten Firstrichtung, Dachform und Dachneigung, wenn dies zur Anpassung an vorhandene Nachbargebäude zweckmäßig ist.

- 4) Höhere Dämpfungswände als 0,60 m bei ein- und zweigeschossigen Gebäuden
- a) oberhalb der Erd- bzw. Obergeschoßdecke bei zurückspringenden Bauteilen bis zu höchstens $\frac{2}{3}$ der Gebäudelänge, jedoch nur bei Gebäuden mit einer Tiefe bis zu 12,00 m,
 - b) bei einhöftigen Gebäuden auf der Gebäudeseite mit tiefer liegender Traufe.

Ungleiche Dachneigungen sind unzulässig.

- 5) Die Überschreitung der zulässigen Sockelhöhe, wenn dies durch unterschiedliche Geländehöhe auf dem Grundstück erforderlich ist, wobei das festgelegte Maß an der höher gelegenen Geländeoberfläche nicht überschritten werden darf.
- 6) Abweichungen von der festgelegten Lage, Höhe und den zulässigen Materialien der Einfriedigungen.
- 7) Die Befestigung der als Grünflächen zu erhaltenden Vorgartenflächen für Laden- und Ausstellungsgeländen. Die befestigte Vorgartenfläche muß deutlich erkennbar von der öffentlichen Verkehrsfläche abgegrenzt werden.
- 8) Die Anlage von Stellplätzen in Vorgärten durch Spurplatten, wenn die notwendigen Einstellplätze an einer anderen Stelle der Baugrundstücke nicht untergebracht werden können und ein Vorgarten in der Tiefe von mindestens 5,00 m angelegt wird.

D.

„Aufhebung eines Bebauungsplanes“

Durch diesen Bebauungsplan wird der am 14. Mai 1968 von der Gemeindevertretung der Gemeinde Babenhausen als Satzung beschlossene Bebauungsplan Nr. 3 aufgehoben.

Dieser Bebauungsplan ist gemäß § 2 Abs. 1 und 7 des Bundesbaugesetzes vom 23. Juni 1960 - BGBl. I, S. 341 - von der Gemeindevertretung der Gemeinde Babenhausen am 21. Juni 1971 als Entwurf beschlossen worden.
Babenhausen, den 22. Juni 1971

M. M. M. M. M.
Bürgermeister Ratsmitglied

Baumgartner
Schriftführer



Dieser Plan hat als Entwurf mit der Begründung gemäß § 2 Abs. 6 des Bundesbaugesetzes vom 2. August 1971 bis einschließlich 3. September 1971 öffentlich ausgelegen.

Großdornberg, den 6. September 1971

Der Amtsdirektor
I.A.

Baumgart

Die in blauer Farbe eingetragene Änderung dieses Planes sowie die Änderung des Textes hat der Rat der Gemeinde Babenhausen am 18. Januar 1972 beschlossen.

Babenhausen, den 20. Januar 1972

Müllermann
Bürgermeister

Baumgart
Ratsmitglied

Baumgart
Schriftführer

Dieser geänderte Plan einschließlich des geänderten Textes hat als Entwurf mit der Begründung gemäß § 2 (6) des Bundesbaugesetzes in der Zeit vom 13. März 1972 bis einschließlich 18. April 1972 öffentlich ausgelegen.

Großdornberg, den

Der Amtsdirektor
I.A.

Baumgart

Dieser Plan ist gemäß § 6(1)/§ 11 des Bundesbaugesetzes vom 23. Juni 1960 (BGBl. I S. 341) mit Verfügung vom heutigen Tage genehmigt worden.

Detmold, den 17. 10. 72

Az. 34.30.14-03.1/13 11 Der Regierungspräsident

Im Auftrag :



Juchel

Gemäß § 12 des Bundesbaugesetzes vom 23. Juni 1960 (BGBl. I S. 341) sind die Genehmigung sowie Ort und Zeit der Auslegung am 15. November 1972 ortsüblich bekanntgemacht worden.

Der genehmigte Plan liegt ab 16. November 1972 öffentlich aus.

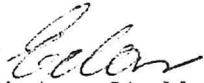
Babenhausen den 16. November 1972

Der Bürgermeister

Müllermann

Die in grüner Farbe eingetragene Änderung dieses Planes sowie die Änderung des Textes hat der Rat der Gemeinde Babenhausen am 9. Mai 1972 beschlossen.

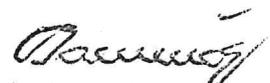
Babenhausen, den 9. Mai 1972



Bürgermeister-Stellvertreter



Ratsmitglied



Schriftführer

Dieser Plan ist gemäß § 10 des Bundesbaugesetzes vom 23. Juni 1960 -BGB1. I S 341- und des § 4 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen in der Fassung der Bekanntmachung vom 11. August 1969 (GV NW S 656/SGV NW 2020) vom Rat der Gemeinde Babenhausen als Satzung am 9. Mai 1972 beschlossen worden.

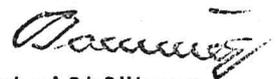
Babenhausen, den 9. Mai 1972



Bürgermeister-Stellvertreter



Ratsmitglied



Schriftführer

Dieser Plan ist gemäß § 11 des Bundesbaugesetzes vom 23. Juni 1960 mit Verfügung vom _____ genehmigt worden.

Detmold, den _____

Az.:

Der Regierungspräsident I. A.