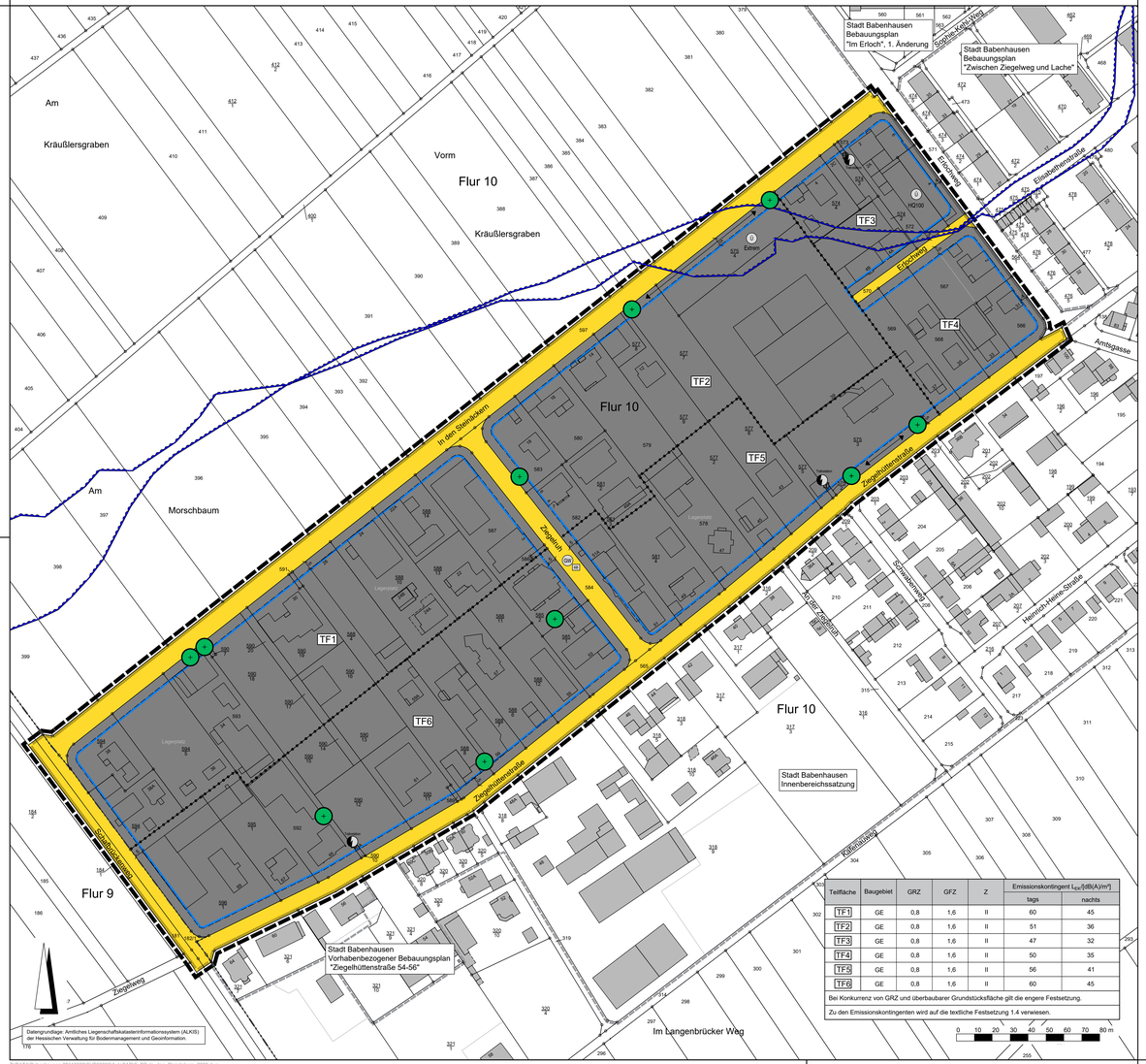
Stadt Babenhausen, Kernstadt

Bebauungsplan "In den Steinäckern 2022"



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

Z:\DATA\Babenhausen-20110630\BUB00006\AutoCAD\S_BP_In_den_Steinäckern_2022.dwg

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394),

Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 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 Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802),

Hessische Bauordnung (HBO) vom 28.05.2018 (GVBl. I S. 198), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20.07.2023 (GVBl. S. 582).

Zeichenerklärung

Katasteramtliche Darstellung

Flurgrenze

Flur 10 — Flurnummer

577/6 — Flurstücksnummer

vorhandene Grundstücks- und Wegeparzellen mit Grenzsteinen

Planzeichen

Art der baulichen Nutzung

GE — Gewerbegebiet

Maß der baulichen Nutzung

GRZ — Grundflächenzahl

GFZ — Geschossflächenzahl

Z — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

E — Emissionskontingente tags/nachts in dB(A)/m²

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

Baugrenze

o — überbaubare Grundstücksfläche

nicht überbaubare Grundstücksfläche

Verkehrsflächen

Straßenverkehrsflächen (öffentlich)

Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen; Anlagen, Einrichtungen und sonstige Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken

Elektrizität, hier; Trafostation

Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses

Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses; Zweckbestimmung:

HQ100 — Überschwemmungsgebiet "HQ100"

Extrem — Überschwemmungsgebiet "Extremhochwasser"

Umgrenzung der Flächen mit wasserrechtlichen Festsetzungen; Zweckbestimmung: Schutzgebiet für Grund- und Quellwassergewinnung mit Angabe der Schutzzone

Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Abgrenzung unterschiedlicher Art und unterschiedlichen Maßes der baulichen Nutzung

Sonstige Darstellungen

Bemaßung (verbindlich)

räumlicher Geltungsbereich angrenzender Bebauungspläne

Bäume zum Erhalt empfohlen

1 Textliche Festsetzungen

1.1 Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)

1.1.1 Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 8 Abs. 2 BauNVO: Zulässig sind

- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude und
- Anlagen für sportliche Zwecke.

1.1.2 Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 5 BauNVO: Tankstellen sind unzulässig.

1.1.3 Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 6 BauNVO: Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale sowie gesundheitliche Zwecke und Vergnügungsstätten sind unzulässig

1.1.4 Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 9 BauNVO:

- Bordelle und bordellartige Betriebe sind unzulässig.
- Einzelhandelsbetriebe sind unzulässig. Hiervon ausgenommen sind Verkaufsflächen für die Selbstvermarktung der im Gebiet produzierenden und weiterverarbeitenden Betriebe, wenn die Verkaufsfläche einen untergeordneten Teil der durch das Betriebsgebäude überbauten Fläche nicht überschreitet.
- Entsorgungsfachbetriebe (alle Abfallarten) sind unzulässig.

1.1.5 Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 10 BauNVO: Bei den sonstigen Wohngebäuden auf den Flurstücken Flur 10 Nr. 574/3 (In den Steinäckern 2c), Nr. 566 (Ziegelhüttenstraße 31), 577/5 und 577/6 (Ziegelhüttenstraße 43) sind bauliche Änderungen und Erneuerungen allgemein zulässig, soweit die aus der dem Bebauungsplan zugrundeliegenden Liegenschaftskarte ersichtlichen Gebäudegrundflächen - es handelt sich jeweils um die Grundfläche mit Einschnieb der Hausnummer - nicht überschritten werden.

1.2 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Gehwege auf den Baugrundstücken, Garagen- und Stellplatzzufahrten und Hofflächen i.S. von untergeordneten Nebenanlagen sind in wasserdurchlässiger Bauweise zu befestigen.

1.3 Solarnutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB)

Bei dem Neubau und bei der grundlegenden Dachsanierung eines Gebäudes sind auf den für eine Solarnutzung geeigneten Dachfläche mind. 50% Flächenanteile mit Photovoltaikmodulen und/oder Solarwärmekollektoren zur Nutzung der solaren Strahlungsenergie auszustatten.

1.4 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Gliederung des Gewerbegebietes gemäß § 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO nach der Art der Betriebe und Anlagen und deren besonderen Bedürfnissen und Eigenschaften, hier: Gliederung durch Emissionskontingente L_{EK} nach DIN 45691 (Ausgabe 12/2006).

Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche die in der folgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente L_{EK} nach DIN 45691:2006-12 weder tags (6.00 bis 22.00 Uhr) noch nachts (22.00 bis 6.00 Uhr) überschreiten.

Teilfläche	Emissionskontingent L_{EK} / [dB(A)/m²]	
	tags	nachts
TF1	60	45
TF2	51	36
TF3	47	32
TF4	50	35
TF5	56	41
TF6	60	45

Für die in der Planzeichnung dargestellten Richtungssektoren erhöhen sich die Emissionskontingente L_{EK} um die in der nachfolgenden Tabelle angegeben Zusatzkontingente $L_{EK,zus}$.

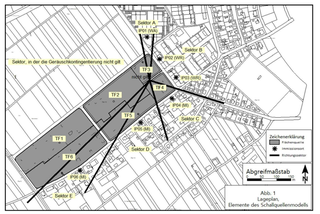


Abb. 1: Lageplan Elemente des Schallquellenmodells

Richtungssektor	Zusatzkontingent $L_{EK,zus}$ / [dB(A)/m²]		Winkelbereich
	tags	nachts	von Nord = 0° im Uhrzeigersinn
A	7	7	350° - 5°
B	0	0	5° - 106°
C	8	8	106° - 163°
D	4	4	163° - 210°
E	0	0	210° - 225°

Bezugspunkt: X = 495734 / Y = 5534441 / UTM-Koordinaten (WGS84)

Die Prüfung der planungsrechtlichen Zulässigkeit des Vorhabens erfolgt nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5, wobei in den Gleichungen (6) und (7) für die Immissionsorte j im Richtungssektor k $L_{EK,j}$ durch $L_{EK,j}$ + $L_{EK,zus,k}$ zu ersetzen ist.

Gemäß Kap. 5 der DIN 45691:2006-12 gilt:

- Ein Vorhaben erfüllt auch dann die schalltechnischen Festsetzungen des Bebauungsplans, wenn der Beurteilungspegel L_r den Immissionsrichtwert an den maßgeblichen Immissionsorten um mindestens 15 dB(A) unterschreitet (Relevanzgrenze).
- Wenn Anlagen oder Betriebe Emissionskontingente von anderen Teilflächen und/oder Teilen davon in Anspruch nehmen, ist eine erneute Inanspruchnahme dieser Emissionskontingente öffentlich-rechtlich auszuschließen (z.B. durch Baulast oder öffentlich-rechtlichen Vertrag).

Die Anforderungen, die sich durch die Geräuschkontingentierung ergeben, gelten nicht für Immissionsorte in den Gewerbegebieten sowie im Winkelbereich 225° - 350°. In den Gewerbegebieten gelten die Anforderungen der TA-Lärm.

1.5 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Bei dem Neubau von Gebäuden sind Dachflächen mit einer Neigung von 0° bis ≤ 5° sind jeweils zu einem Flächenanteil von mind. 80 % dauerhaft zu begrünen, wobei die Wandstärke der Attika in die Berechnungsgrundlage einfließt. Die Stärke der Substratschicht muss zwischen 5 cm und 15 cm betragen.

2 Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften

2.1 Einfriedungen (§ 91 Abs. 1 Nr. 3 HBO)

2.1.1 Zulässig sind offene Einfriedungen (Drahtgeflecht, Stabgitter, Streckmetall o.ä.) bis zu einer Höhe von max. 3,5 m über Geländeoberkante inklusive nach innen abgewinkeltem Übersteigschutz zulässig. Ein Mindestbodenabstand von (Abstand Oberkante Gelände zu Zaununterkante) 0,15 m ist einzuhalten.

2.2 Grundstücksfreiflächen (§ 91 Abs. 1 Nr. 5 HBO)

2.2.1 In Vorgärten, d.h. in den Gartenflächen zwischen der das jeweilige Gebäude erschließenden Verkehrsfläche und der vorderen Gebäudeaußenwand sind Kies-, Split- und Schotterschüttungen unzulässig, soweit sie

- auf einem (Unkraut-)Vlies, einer Folie oder einer vergleichbaren Untergrundabdichtung aufgebracht werden und
- nicht die Vegetation, sondern das steinerne Material als hauptsächliches Gestaltungsmittel eingesetzt wird
- oder soweit sie nicht dem Spritzwasserschutz am Gebäude dienen.

Dem Spritzwasserschutz dienen Hausumrandungen mit einer Breite von bis zu 40 cm.

2.2.2 Die Grundstücksfreiflächen sind zu einem Flächenanteil von mind. 30% mit einheimischen, standortgerechten Laubgehölzen und Arten aller Bauumgärten nach der Artenliste unter Ziffer 3.2 zu bepflanzen; je Baum können 25 m² und je Strauch 1 m² angerechnet werden. Die Anpflanzung von Koniferen ist unzulässig.

3 Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

3.1 Garagen und Stellplätze: Es gelten die Vorschriften der Stellplatzsatzung der Stadt Babenhausen in der zum Zeitpunkt der Bauantragstellung geltenden Fassung ergänzt. Die aktuelle Stellplatzsatzung, Stand 03.09.2020, fordert in § 3 u.a.:

- Stellplätze und Abstellplätze sind mit Pflaster-, Verbundsteinen oder ähnlichen luft- und wasserdurchlässigen Belägen auf einem der Verkehrsbelastung entsprechenden Unterbau herzustellen, soweit nicht zum Schutz des Grundwassers andere Ausführungsarten erforderlich sind (z.B. Autowerkstätten). Ausgenommen hiervon sind Garagen und Tiefgaragen, nicht jedoch Carports.
- Stellplätze sind mit Bäumen und Sträuchern zu umpflanzen. Für je 5 Stellplätze ist ein standortgeeigneter Baum (Stammumfang mind. 18 cm, gemessen in 1 m Höhe) in einer unbefestigten Baumscheibe von ca. 5,00 m² zu pflanzen, dauernd zu unterhalten und bei Abgang zu ersetzen. Zur Sicherung der Baumscheiben sind geeignete Schutzvorrichtungen, wie z.B. Addeksgitter, vorzusehen.
- Stellplätze mit mehr als 1000 m² Flächenbefestigung sind zusätzlich durch eine raumgliedernde Bepflanzung zwischen den Stellplatzgruppen zu unterteilen. Böschungen zwischen Stellplatzflächen sind flächendeckend zu bepflanzen.
- In Vorgärten bzw. auf Flächen zwischen öffentlichem Verkehrsraum und dem Bauwerk können Stellplätze errichtet werden. Dabei müssen mind. 60 % der Vorgartenflächen unbefestigt bleiben. Die Flächen sind mit heimischen Pflanzen zu begrünen und fortlaufend zu pflegen.

3.2 Artenauswahl (Artenempfehlung)

Bäume:

Acer platanoides	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Aesculus hippocastanum	Gew. Rosskastanie
Betula pendula	Hänge-Birke
Fagus sylvatica	Rotbuche
Pinus sylvestris	Wald-Kiefer
Quercus cerris	Zerr-Eiche
Quercus petraea	Trauben-Eiche
Tilia cordata	Winter-Linde
Tilia platyphyllos	Sommer-Linde

Speziell für Straßen geeignete Bäume:

Acer monspessulanum	Französischer Ahorn
Acer platanoides „Globosum"	Kugel-Spitzahorn
Acer campestre	Feld-Ahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Ostrya carpinifolia	Hopfenbuche
Platanus x hispanica	Ahornblättrige Platane
Quercus robur „Fastigiata"	Säulen-Stieleiche
Sorbus aria	Echte Mehlbeere
Sorbus aucuparia	Eberesche
Tilia cordata „Green Globe"	Kugel-Winterlinde
Tilia tomentosa	Silber-Linde

Sträucher:

Berberis vulgaris	Berberitze
Carpinus betulus	Hainbuche
Cornus sanguinea	Blutroter Hartriegel
Corylus avellana	Gemeine Hasel
Crataegus spec.	Weißdorn
Euonymus europaeus	Gew. Spindelstrauch
Ligustrum vulgare	Gew. Liguster
Prunus mahaleb	Stein-Weichsel
Prunus spinosa	Schlehe
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Sorbus aria	Gem. Mehlbeere
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Viburnum opulus	Gew. Schneeball

Kletter- und Schlingpflanzen:

Clematis vitalba	Gewöhnliche Waldrebe
Hedera helix	Gemeiner Efeu
Lonicera caprifolium	Wohlriechendes Geißblatt
Lonicera periclymenum	Waldgeißblatt

Arten aller Bauerngärten:

Buxus sempervirens	Buchsbaum
Deutzia hybrida	Deutzie
Hesperis matrona	Zaubernuss
Hydrangea macrophylla	Hortensie
Mespilus germanica	Mispel
Philadelphus coronarius	Falscher Flieder
Ribes sanguinea	Blut-Johannisbeere
Rosa spec.	Rosen
Spirea bumalda	Weigelie
Syringa vulgari	Flieder
Weigela florida	Weigelie
Ribes spec.	Beerensträucher §§

Auf die Grenzabstände für Pflanzungen gemäß §§ 38-40 Hess. Nachbarrechtsgesetz wird verwiesen.

3.3 Der Kampfmittelräumdienst des Landes Hessen weist mit Schreiben vom 13.01.2023 auf die Auswertung der vorliegenden Kriegsluftbilder hin. Diese habe ergeben, dass sich der räumliche Geltungsbereich in einem Bombenabwurfgebiet und im Bereich von ehemaligen Flakstellungen befinde. Vom Vorhandensein von Kampfmitteln auf solchen Flächen müsse grundsätzlich ausgegangen werden. In den Bereichen, in denen durch Nachkriegsbebauungen bereits bodeneingreifende Baumaßnahmen bis zu einer Tiefe von mind. 5 Metern durchgeführt wurden, sind keine Kampfmittelräummaßnahmen notwendig. Bei allen anderen Flächen ist eine systematische Überprüfung (Sonderen auf Kampfmittel) vor Beginn von Abbrucharbeiten, Bauarbeiten und Baugrunduntersuchungen auf den Grundstücksflächen bis in einer Tiefe von 5 Meter (ab GOK WWK) erforderlich, auf denen bodeneingreifende Maßnahmen stattfinden. Der KMRD ist zu beteiligen.

3.4 Werden bei Erdarbeiten Bau- oder Bodendenkmäler bekannt, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen (Abt. Archäologische Denkmalpflege) oder der unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen. 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 (§ 21 HDSchG).

3.5 Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt in der Schutzzone IIIB des Trinkwasserschutzgebietes „Lange Schneise - Seligenstädter Wald" des Zweckverbandes Wasserversorgung Stadt und Kreis Offenbach (ZWO). Die Ge- und Verbote der Schutzgebietsverordnung vom 14.06.2004, BAnz. 28/2004 S. 2298 ff., sind zu beachten.

3.6 Der nordöstliche Teil des räumlichen Geltungsbereiches liegt im Überschwemmungsgebiet „HQ100" und dem Überschwemmungsgebiet „Extremhochwasser" der Gersprenz.

3.7 Alle Baumaßnahmen, die einen Eingriff in den Boden erfordern, sind im Vorfeld mit dem Dezernat IV/Da 41.5 Bodenschutz des Regierungspräsidiums Darmstadt abzustimmen. Sind Anhaltspunkte einer schädlichen Bodenveränderung bekannt oder ergeben sie sich im Zuge von Baumaßnahmen, ist die Bodenschutzbehörde unverzüglich zu unterrichten. Die Bauarbeiten sind einzustellen. Der Bodenschutzbehörde ist mitzuteilen, wenn Materialien von über 600 m³ auf oder in den Boden eingebracht werden. Das entsprechende Formular steht unter bereit
https://umweltministerium.hessen.de/umwelt-natur/boden/vorsorgender-bodenschutz/auf-und-