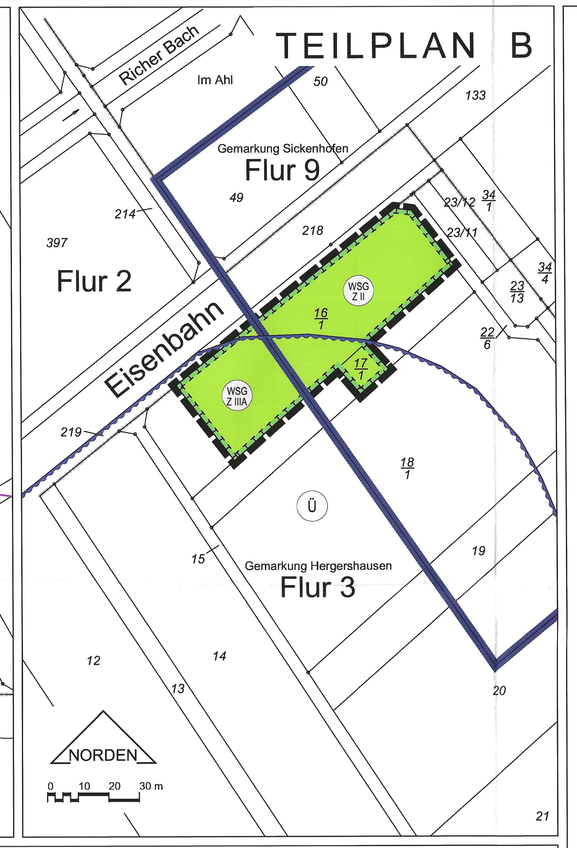
Stadt Babenhausen, Kernstadt

Bebauungsplan „Aschaffenburger Straße 50 - 58“



Zeichenerklärung

Festsetzungen

Nutzungsschablone

SO	
0,8	22 m +

Baugebiet	
GRZ	Gebäudehöhe

Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 - 11 BauNVO)
siehe textliche Festsetzung A 1

SO — Sonstiges Sondergebiet - Rechenzentrum (§ 11 BauNVO)

Richtungssektoren der Emissionskontingente

Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
siehe textliche Festsetzung A 2

0,8 — Grundflächenzahl (GRZ)

22 m — maximale Gebäudehöhe (siehe textliche Festsetzung)

\+ — Gebäudehöhe mit Technikeinhausung bis 28 m

Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)

Nicht überbaubare Grundstücksfläche

Überbaubare Grundstücksfläche

Baugrenze

Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Ein- und Ausfahrt

Fläche für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)

Elektrizität

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

Z7 — Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft - Zauneidechsenhabitat *siehe textliche Festsetzung A 6*

Vorkommen Zauneidechsenhabitat

Umgrenzung von Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft - Extensivwiese (Teilplan B)

Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes sowie die zum Schutz vor solchen Einwirkungen oder zur Vermeidung oder Minderung solcher Einwirkungen zu treffenden baulichen und sonstigen technischen Vorkehrungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
siehe textliche Festsetzung A 5

LPB V — Abgrenzung maßgeblicher Lärmpegelbereiche

Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
(§ 9 Nr. 25a und b BauGB)

Erhaltung: Bäume

Anpflanzen: Bäume

Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 1 Nr. 7 BauGB)

Abgrenzung von Gebieten mit unterschiedlicher Nutzung

Abgrenzung unterschiedlicher Gebäudehöhen

St — Fläche für Stellplätze

Nachrichtliche Übernahmen / Vermerke

Ü — Grenze des amtlich festgestellten Überschwemmungsgebietes des Richer Baches (Teilplan B)

Umgrenzung der Flächen von Wasserschutzzonen (Teilplan B)

WSG Z 8 — Wasserschutzzone II, geplant

WSG Z 8A — Wasserschutzzone IIIA, geplant

Hinweise

Bestehende Gebäude im Plangebiet, Abbruch vorgesehen

Bestehende Gebäude lt. Kataster

Vorgeschlagene Fläche für Mulden-/Rigolenversickerung

Böschung, eingemessen

Böschung, geplant

Höhenlinie in Meter über NHN

Linksabbiegespur B26, Bestand

Vorgeschlagene Linksabbiegespur

Grundwassermeßstelle

Gemarkungsgrenze

Flurgrenze

RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017, BGBl. I S. 3634

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017, BGBl. I S. 3786

§ 5 Abs. 1 der Hessischen Gemeindeordnung (HGO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 07.03.2005, GVBl. I S. 142

Hessische Bauordnung (HBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 06.06.2018, GVBl. I S. 198

Hessisches Wassergesetz (HWG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.12.2010, GVBl. I S. 548

DIN-NORMEN

Die den Festsetzungen des Bebauungsplans zugrundeliegenden DIN-Normen können bei der plangebenden Stadt Babenhausen im Fachbereich Bauwesen-Stadtplanung, Marktplatz 2, 64832 Babenhausen, während der Dienstzeiten eingesehen werden.

A Textliche Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 BauGB

1. Art der baulichen Nutzung

Das „Sondergebiet - Rechenzentrum“ (bestehend aus den Teilgebieten SO 1 - 3) dient ausschließlich der Nutzung „Rechenzentrum“ mit sämtlichen, diesem funktional zugeordneten und zum Betrieb unmittelbar zugehörigen Nutzungen aus den Bereichen Sicherheit, Versorgung, Wartung, Betreuung, Service.

Zulässig sind dabei:
- im SO 1 Datenhallen mit Notstromaggregaten sowie
- im SO 2 Anlagen zur Stromversorgung des Rechenzentrums und
- im SO 3 Büro- und Verwaltungsgebäude

jeweils mit zugehörigen Stellplätzen und Nebenanlagen.

Nicht zulässig sind Anlagen zur Fremdwerbung und Wohnungen aller Art.

Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche die in der folgenden Tabelle A angegebenen Emissionskontingente L_{EK} nach DIN 45691 weder tags (06:00 Uhr bis 22:00 Uhr) noch nachts (22:00 Uhr bis 06:00 Uhr) überschreiten.

Tabelle A: Emissionskontingente L_{EK}

Teilfläche	L_{EK} in dB(A)/m²	
	tags	nachts
SO 1	63	50
SO 2	60	48
SO 3	57	47

Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN 45691, Abschnitt 5.

Für die im Plan dargestellten Richtungssektoren A bis F erhöhen sich die Emissionskontingente L_{EK} um folgende Zusatzkontingente:

Tabelle B: Zusatzkontingente $L_{EK,zus}$ für die Richtungssektoren

Richtungssektor	Richtungssektor in ° (0°entspricht Nord)		$L_{EK,zus}$ in dB(A)/m²		Gebietsnutzungen*)
	Anfang	Ende	tags	nachts	
A	243,2	346,9	6	5	MI 2
B	346,9	97,7	7	4	GE
C	97,7	118,2	5	0	GE
D	118,2	138,6	0	0	WA 1
E	138,6	228,1	3	0	MU
F	228,1	239,4	3	1	WA 2
G	239,4	243,2	0	0	MI 1

*) Da sich die Gebietsnutzungen in den Sektoren überschneiden, dürfen die hier genannten Zusatzkontingente nur auf die in dieser Spalte aufgeführten Teilflächen angewendet werden. Für die in den Sektoren ebenfalls liegenden Gebietsflächen sind die Zusatzkontingente nicht anzuwenden.

Tabelle C: Referenzpunkt

Teilfläche	Referenzpunkt	
	X	Y
UTM -Koordinate	3249769,97	5534176,46

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

Da sich die Gebietsnutzungen in den Sektoren überschneiden, müssen in diesem Fall die ungünstigen Gebietsnutzungen bei der Berechnung berücksichtigt werden.

2. Maß der baulichen Anlagen

Grundflächenzahl (GRZ): 0,8
Geschossflächenzahl (GFZ): 2,4
Baumassenzahl (BMZ): 10,0

Bezugspunkt für die zeichnerisch in den Teilgebieten festgesetzten maximalen Gebäudehöhen ist jeweils die Oberkante der Aschaffenburger Straße, gemessen in der Mitte der Fassadenlänge des jeweiligen Gebäudes bzw. Gebäudeteils (§ 16 (2) Nr. 4 in Verbindung mit § 18 (1) BauNVO).

3. Bauweise

Abweichend: Gebäude sind mit seitlichem Grenzabstand zu errichten. Gebäudelängen von über 50 m sind zulässig.

4. Stellplätze und Garagen

Stellplätze sind in der nicht überbaubaren Grundstücksfläche nur in den für sie festgesetzten Flächen zulässig. Garagen sind nur in der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

5. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

Die Aufenthaltsräume der Gebäude im Plangebiet sind bei Büroräumen und Ähnlichem zum Schutz gegen den Verkehrslärm entsprechend der Tabelle 7 in DIN 4109-1/A1:2017-01 sowie Abschnitt 7 dieser Norm auf der Grundlage der festgesetzten Lärmpegelbereiche (LPB) auszulegen. Von den festgesetzten Lärmpegelbereichen kann abgewichen werden, wenn im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens nachgewiesen wird, dass sich aufgrund tatsächlicher Baustrukturen vor den Fassaden von schutzbedürftigen Büroräumen oder Ähnlichem geringere Lärmpegelbereiche, als in der Planzeichnung angegeben, ergeben.

6. Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft - Zauneidechsenhabitat

Innerhalb der im Plan festgesetzten „Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft - Zauneidechsenhabitat“ ist ein differenziert ausgestalteter Lebensraum für die Zauneidechse anzulegen und dauerhaft im Bestand zu unterhalten. Die als vorlaufendes Zauneidechsenhabitat festgesetzten Flächen sind im Vorfeld der Baufeldfreimachung funktionsgerecht herzustellen.
Aufschüttungen sind nur im SO 1 Gebiet entlang der Bahnlinie zulässig. Die Wallkrone ist bis zu einer Höhe von 4,0 m über Straßenniveau der Aschaffenburger Straße zulässig, wobei die Wallkrone auf der Nordseite anzuordnen ist.

Des Weiteren sind die Hinweise unter Pkt. E zu beachten.

7. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft - Artenschutz

Rodungen, Abbruch- und Rückbauarbeiten sind nur außerhalb der Fortpflanzungs- und Brutzeit, d. h. nur in der Zeit vom 01.10. bis 31.03. des Jahres zulässig. Bei Arbeiten außerhalb des o. g. Zeitraums ist eine weitere artenschutzrechtliche Begutachtung durch einen Fachgutachter erforderlich.

Vorhandene künstliche Fledermaus- und Vogelkästen innerhalb des Gebietes sind zu erhalten. Die künstlichen Höhlen können außerhalb der Fortpflanzungs- und Brutzeit an andere Bäume innerhalb des im Artenschutzgutachten festgelegten Geltungsbereiches umgehängt werden.

An den Gebäuden innerhalb des Geltungsbereiches sind künstliche Fledermausquartiere und Vogelnistkästen aufzuhängen. So sind mindestens:
- 10 Spaltenquartiere für Fledermäuse,
- 12 Nistkästen für den Haussperling,
- 1 Schleiereulenkasten,
- 5 Meisenkästen,
- 1 Turmfalkenkasten

anzubringen.

An transparenten oder spiegelnden Glasflächen sowie transparenten Brüstungen mit einer Größe von mehr als 5 m² sowie an Freileitungen sind Maßnahmen zur Vermeidung von Vogelschlag zu treffen. Übereckverglasungen sind zu vermeiden.

Vor der Baufeldfreimachung ist ein Abfangen und ein Umsiedeln vorhandener Zauneidechsen durch fachlich geeignetes Personal vorzunehmen.
Das Abfangen ist in der Zeit zwischen April / Mai des Jahres vorzunehmen. Die abgefangenen Zauneidechsen sind in ein funktionsgerecht vorbereitetes Habitat (siehe Festsetzung unter Punkt B) umzusiedeln.

8. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft - Außenbeleuchtung

Zur Außenbeleuchtung dürfen nur voll abgeschirmte Leuchten verwendet werden, die im installierten Zustand kein Licht horizontal oder nach oben abstrahlen. Die Verwendung von Bodenstrahlern, geneigten Leuchten, Kugelleuchten, nicht abgeschirmten Röhren und Fassadenstrahlungen ist unzulässig.

Wechsellicht (Änderung des Betriebszustandes der Beleuchtungsanlage in weniger als 5 Minuten) darf nicht verwendet werden. Ebenso ist bewegtes Licht nicht zulässig.

9. Anzupflanzende Einzelbäume innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksfläche

An den im Planbild festgesetzten Standorten sind innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksfläche mindestens 45 einheimische und standortgerechte Laubbäume (z. B. gemäß Vorschlagsliste II) anzupflanzen und im Bestand zu unterhalten. Die Einzelbäume sind ausschließlich als Hochstamm, mindestens 3 x verpflanzt, mit Ballen und einem Stammumfang von mindestens 14 - 16 cm anzupflanzen.
Bei dem innerhalb einer 6 m tiefen Zone entlang der Aschaffenburger Straße festgesetzten Standort eines anzupflanzenden Einzelbaumes kann bis zu 10 m parallel zur Straßenbegrenzungslinie der Aschaffenburger Straße abgewichen werden. Bei allen anderen Standorten kann von dem festgesetzten Standort generell bis zu 10 m abgewichen werden.
Bei den entlang der Aschaffenburger Straße festgesetzten Anpflanzungen ist ausschließlich eine Baumart zu verwenden.

10. Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Die zur Aschaffenburger Straße hin orientierten Fassaden innerhalb des Teilgebietes SO I sind teilweise mit rankenden und klimmenden Pflanzen zu begrünen.
Es sind mindestens 50% der entstehenden Wandlänge geschlossener Fassaden dauerhaft (z.B. mit Pflanzen der Vorschlagsliste III) zu begrünen. Als Richtwert gilt eine Pflanze pro Meter Wandlänge.
Die Fassadenbegrünung kann auch durch ein vor der Fassade gestelltes Rankgitter erfolgen.

Innerhalb des Teilgebietes SO 3 sind Dachflächen zu mindestens 80 % extensiv zu begrünen. Als Substrat ist nährstoffarmes, mineralisches Material zu verwenden.

11. Zu erhaltender Einzelbaum

Die im Planbild festgesetzten Einzelbäume sind im Bestand zu erhalten und bei Abgängigkeit durch standortgerechte Laubbäume (z. B. gemäß Vorschlagsliste II) zu ersetzen. Als Ersatz sind standortgerechte Laubbäume als Hochstamm, 3 x verpflanzt mit einem Stammumfang von mindestens 16 - 18 cm zu verwenden. Die anzupflanzenden Laubbäume sind durch geeignete Maßnahmen wie Rammschutz im Bestand zu erhalten. Die Pflanzgruben für eine Ersatzpflanzung müssen ein Volumen von mindestens 12 m³ aufweisen.
Bei Baumaßnahmen im Traufe- und Wurzelbereich an zu erhaltenden Bäumen ist die DIN 18920 (Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen) zu beachten.

12. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft - Niederschlagswasserversickerung

Das auf den Dachflächen anfallende Niederschlagswasser ist durch Mulden über die belebte Bodenzone und / oder Rigolen zur Versickerung zu bringen, soweit wasserwirtschaftliche Belange nicht entgegenstehen.

B Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 2 BauGB

Die Einschleifung des Baugebietes einschließlich der Baufeldfreimachung darf erst erfolgen, wenn die „Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft - vorlaufendes Zauneidechsenhabitat“ funktionsgerecht hergestellt ist und eine Evakuierung und Umsiedlung der Zauneidechsen in diese Flächen vorgenommen wurden.

C Landesrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 91 HBO

1. Einfriedungen

Sicherheitszäune bzw. Einfriedungen dürfen im Sondergebiet eine Höhe von 4,0 m nicht überschreiten. Entlang der Aschaffenburger Straße dürfen Einfriedungen innerhalb einer 3 m tiefen Zone - gemessen von der Straßenbegrenzungslinie der Aschaffenburger Straße - eine Höhe von maximal 2 m nicht überschreiten.

2. Werbeanlagen

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung und an den Gebäuden selbst zulässig. Darüber hinaus sind Werbeanlagen auch entlang der Aschaffenburger Straße innerhalb einer 3 m tiefen Zone – gemessen von der Straßenbegrenzungslinie – zulässig. Werbeanlagen oberhalb der Traufe, an Schornsteinen oder anderen hochragenden Bauteilen, sowie Werbeanlagen in beweglicher, veränderlicher oder reflektierender Form oder mit wechselnder Beleuchtung sowie in Form freistehender Pylone oder Fahnenmasten sind unzulässig.

3. Grundstücksfreiflächen

Die nicht befestigte Grundstücksfläche ist zu mindestens 80 % als Grünfläche anzulegen und zu unterhalten. Mindestens 30 % dieser Flächen sind mit einheimischen und standortgerechten Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen. Die zusätzlich festgesetzten anzupflanzenden Einzelbäume sind auf diese Anpflanzungsverpflichtung nicht anzurechnen.

D Nachrichtliche Übernahmen, Vermerke

Trinkwasserschutzgebiete

TEILPLAN A:

Der Geltungsbereich liegt innerhalb des:

- Wasserschutzgebietes für die Gewinnungsanlagen Brunnen Harreshausen des Zweckverbandes Gruppenwasserwerk Dieburg - Wasserschutzzone III. Die Schutzgebietsverordnung vom 30.01.1970 (StAnz. Nr. 18/1970, S. 908) ist zu beachten.
- sich im Festsetzungsverfahren befindenden Wasserschutzgebietes für die Gewinnungsanlagen Brunnen XIV-XIX des Zweckverbandes Gruppenwasserwerk Dieburg - Wasserschutzzone III A.

TEILPLAN B:

Der Geltungsbereich liegt innerhalb des:

- sich im Festsetzungsverfahren befindenden Wasserschutzgebietes für die Gewinnungsanlagen Brunnen I-XIII des Zweckverbandes Gruppenwasserwerk Dieburg – Wasserschutzzone III A.
- sich im Festsetzungsverfahren befindenden Wasserschutzgebietes für die Gewinnungsanlagen Brunnen I-XIII des Zweckverbandes Gruppenwasserwerk Dieburg – Wasserschutzzone II.

E Hinweise und Empfehlungen

1. Meldepflicht bei Fund von Bodendenkmälern

Bei Erdarbeiten zutage tretende Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände, wie z. B. Scherben, Steingeräte und Skelettreste sind unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen, hessenARCHÄOLOGIE oder der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises anzuzeigen. Funde und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen. Die mit den Erdarbeiten Betrauten sind entsprechend zu belehren. In diesen Fällen kann für die weitere Fortführung des Bauvorhabens eine denkmalschutzrechtliche Genehmigung nach § 18 HDSchG erforderlich werden.

2. Meldung von Bodenbelastungen / Kampfmittel

Bei allen Baumaßnahmen, die einen Eingriff in den Boden erfordern, ist auf organoleptische Auffälligkeiten zu achten. Ergeben sich bei den Erdarbeiten Kenntnisse, die den Verdacht einer schädlichen Bodenverunreinigung begründen, sind diese umgehend der zuständigen Behörde, dem Regierungspräsidium Darmstadt, Abt. Arbeitsschutz und Umwelt Darmstadt, Dezernat IV/Da 41.5, Bodenschutz mitzuteilen.

Bei Baumaßnahmen, Abriss und Entsiegelung sollten die bei BS 8 gemäß dem Gutachten „Orientierende umweltechnische Untersuchungen“ des Büros Dr. Hug Geoconsult GmbH vom 02.08.2011 festgestellten Schadstoffgehalte an PAK und Benzo-a-pyren näher untersucht und evtl. durch lokalen Aushub entfernt werden.

Vom Vorhandensein von Kampfmitteln muss grundsätzlich ausgegangen werden. Sollten kampfmittelverdächtige Gegenstände gefunden werden, so ist unverzüglich der Kampfmittelräumdienst des Regierungspräsidiums Darmstadt zu verständigen.

3. Bodenschutz

Auf die Anzeigepflicht beim Auf- und Einbringen von über 600 m³ Bodenmaterialien wird hingewiesen.

4. Immissionen

- durch Eisenbahnbetrieb

Die durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehenden Immissionen (insbesondere Luft- und Körperschall usw.) sind hinzunehmen.

- durch Verkehrslärm

Die Planung erfolgt in Kenntnis der von der B 26 ausgehenden Emissionen. Der Baulastträger der Bundesstraße übernimmt keinerlei Forderungen hinsichtlich Lärm-, Abgas- und Erschütterungsschutz.

- Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen nach DIN 4109

Die Anforderungen an die gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße $R'_{w,ges}$ der Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen ergeben sich unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Raumarten nach Gleichung (6) der DIN 4109, Teil 1:

$$R'_{w,ges} = L_a - K_{Raumart} \quad (6)$$

Dabei ist:

$K_{Raumart}$ = 25 dB für Betenräume in Krankenanstalten und Sanatorien;
$K_{Raumart}$ = 30 dB für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und Ähnliches;
$K_{Raumart}$ = 35 dB Büroräume und Ähnliches;
L_a der Maßgebliche Außenlärmpegel nach DIN 4109-2:2018-01, 4.4.5.

Mindestens einzuhalten sind:
$R'_{w,ges}$ = 35 dB für Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien;
$R'_{w,ges}$ = 30 dB für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume, Büroräume und Ähnliches.

Für gesamte bewertete Bau-Schalldämm-Maße von $R'_{w,ges}$ > 50 dB sind die Anforderungen aufgrund der örtlichen Gegebenheiten festzulegen. Die erforderlichen gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße $R'_{w,ges}$ sind in Abhängigkeit vom Verhältnis der vom Raum aus gesehenen gesamten Außenfläche eines Raumes Ss zur Grundfläche des Raumes Sp nach DIN 4109-2:2018-01, Gleichung (32) mit dem Korrekturwert K_{AL} nach Gleichung (33) zu korrigieren. Für Außenbauteile, die unterschiedlich zur maßgeblichen Lärmquelle orientiert sind, siehe DIN 4109-2:2018-01, 4.4.1.

Zuordnung zwischen Lärmpegelbereichen und maßgeblichem Außenlärmpegel (Tabelle 7 der DIN 4109)

Lärmpegelbereich	maßgeblicher Außenlärmpegel L_a [dB(A)]
I	55
II	60
III	65
IV	70
V	75
VI	80
VII	>80[a]

a) Für maßgebliche Außenlärmpegel La > 80 dB(A) sind die Anforderungen aufgrund der örtlichen Gegebenheiten festzulegen.

5. Schutz vor Vogelschlag

Großflächige transparente Glasflächen, die Verwendung von stark reflektierenden Glastypen und transparenten Brüstungen usw. stellen eine erhebliche, potenzielle Gefahr für Vögel dar. Durch die Transparenz bzw. den Spiegeleffekt nehmen Vögel das Hindernis nicht war und kollidieren damit. Es sind nach dem jeweiligen Stand der Technik geeignete Maßnahmen (z. B. kleinteilige Untergliederungen der Flächen, Einarbeitung oder Anbringung von Streifen oder Mustern, Verwendung von halbtransparenten Glas) zu treffen, um die Gefahr von Vogelschlag zu vermeiden. Fachliche Beratungen werden von der Vogelschutzwarte angeboten.

6. Anlage des Zauneidechsenhabitats

Die Ausgestaltung des anzulegenden Zauneidechsenhabitats in Verbindung mit der zeitlichen Abfolge zur Sicherung und zum Schutz der dort vorhandenen Population erfolgt deckdeckt im Städtebaulichen Vertrag zwischen der Stadt Babenhausen und dem Projektträger.

7. Maßnahmen zum Artenschutz

Eine Detaillierung der planungsrechtlich festgesetzten Maßnahmen zum Artenschutz (zum Beispiel der aufzuhängenden Kästen für Fledermäuse und Vögel) erfolgt im Städtebaulichen Vertrag zwischen der Stadt Babenhausen und dem Projektträger.

8. Berücksichtigung vorhandener Telekommunikationsanlagen

Bei geplanten Baumpflanzungen ist das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ zu beachten, wobei im Nahbereich dieser Leitungen entsprechende Schutzmaßnahmen gegen Wurzeleinwirkungen vorzunehmen sind.

9. Vorschlagslisten

Vorschlagsliste I (standortgerechte, einheimische Bäume und Sträucher)

(B, S) Acer campestre - Feld-Ahorn
(B) Acer platanoides - Spitz-Ahorn
(B, S) Carpinus betulus - Hainbuche
(S) Cornus sanguinea - Roter Hartriegel
(S) Corylus avellana - Hasel
(S) Crataegus monogyna - Eingriffliger Weißdorn
(S) Lonicera xylosteum - Gemeine Heckenkirsche
(B) Prunus avium - Vogelkirsche
(B) Quercus robur - Stiel-Eiche
(S) Rosa canina - Hunds-Rose
(S) Rosa rubiginosa - Weis-Rose
(S) Salix caprea - Sal-Weide
(S) Sambucus nigra - Schwarzer Holunder
(B, S) Sorbus aucuparia - Eberesche
(B) Tilia cordata - Winterlinde
(S) Viburnum latana - Wolliger Schneeball

B = Baum
S = Strauch

Vorschlagsliste II (standortgerechte Laubbäume für Einzelbaumpflanzungen)

Acer x freemanii 'Autumn Blaze'	(Roter Ahorn)
Acer campestre 'Elsrijk'	(Feld-Ahorn 'Elsrijk')
Alnus x spaethii	(Purpur Erle)
Celtis australis	(Europäischer Zürgelbaum)
Ostrya carpinifolia	(Hopfenbuche)
Quercus cerris	(Zerreiche)
Sophora japonica 'Regent'	(Schnurbaum 'Regent')
Tilia cordata 'Rancho'	(Winterlinde 'Rancho')
Ulmus Hybride 'Lobel'	(Ulme 'Lobel')

sowie Baumarten aus der Vorschlagsliste I soweit diese innerhalb großflächiger Grünflächen > 100 m² gepflanzt werden.

Vorschlagsliste III (Kletterpflanzen)

Clematis vitalba i.S.	(Gemeine Waldrebe)
Lonicera caprifolium i.S.	(Geißblatt)
Rosa 'Pink Robin'	(Strauchrose 'Robin')
Rosa 'Rush'	(Strauchrose 'Rush')
Wisteria i.S.	(Blauregen)

(i.S. = in Sorten)

10. Beteiligung Deutsche Bahn AG

Alle Baumaßnahmen entlang der Bahnlinie sind mit der DB Netz AG abzustimmen.

11. Anzupflanzende Einzelbäume

Für neuanzupflanzende Bäume solle, soweit sie in oder an befahrbaren Flächen liegen, ein Rammschutz oder eine entsprechend dimensionierte Baumscheibe vorgesehen werden.

VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellung

Durch Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 07.05.2020

Offenlegung

Öffentlich ausgelegt in der Zeit vom 25.01.2021 bis 12.03.2021
mit mindestens zeitgleicher Einstellung ins Internet

Eingeschränkte Beteiligung

Beteiligung der berührten Behörden gemäß § 4a Abs. 3 Satz 4 BauGB mit Schreiben vom 10.05.2021 und Frist zur Stellungnahme bis einschließlich 25.05.2021

Beschluss

Als Satzung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB von der Stadtverordnetenversammlung beschlossen am 15.07.2021

20.07.21
Datum — Bürgermeister

Ausfertigung

Die Übereinstimmung dieser Planausfertigung mit dem von der Stadtverordnetenversammlung am 15.07.2021 beschlossenen Bebauungsplan „Aschaffenburger Straße 50 -58“, bestehend aus den Planzeichnungen der Teilpläne A und B und den textlichen Festsetzungen, wird bestätigt. Das Bebauungsplanverfahren wurde nach den gesetzlichen Bestimmungen durchgeführt.
Der Bebauungsplan wird hiermit ausgefertigt.

Der Magistrat der Stadt Babenhausen.

20.07.21
Datum — Bürgermeister

Katasterstand

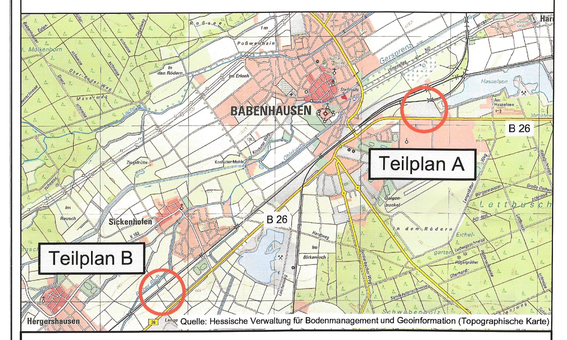
Stand der Planunterlagen: 02 / 2020

Bekanntmachung

Der Beschluss des Bebauungsplanes wurde gemäß § 10 Abs. 3 BauGB mit dem Hinweis auf die Bereithaltung am ortsüblich bekannt gemacht.

02.12.21
Datum — Bürgermeister

Lage der Teilpläne



Stadt Babenhausen
Kernstadt
Bebauungsplan
„Aschaffenburger Straße 50 - 58“

Maßstab :	1:1000	Stand :	Juli 2021
Auftrags-Nr. :	PB90082-P		

planungsbüro für städtebau
göringer_hoffmann_bauer
im rauhen see 1
64846 groß-zimmern
Hoffmann
telefon (060 71) 493 33
telefax (060 71) 493 59
email info@planung-ghb.de
www.planungsbuero-fuer-staedtebau.de