# PRÄAMBEL

Die Stadt Babenhausen erlässt aufgrund § 2 Abs. 1, §§ 9, 10 und 12 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 20.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394), der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. I Nr. 176), § 91 der Hessischen Bauordnung (HBO) in der geltenden Fassung und der Hessischen Gemeindeordnung (HGO) in der geltenden Fassung den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Westlich der Frankfurter Straße - Einzelhandel" für den Bereich westlich der nördlichen Frankfurter Straße als Satzung.

**§ 1**
**Räumlicher Geltungsbereich**

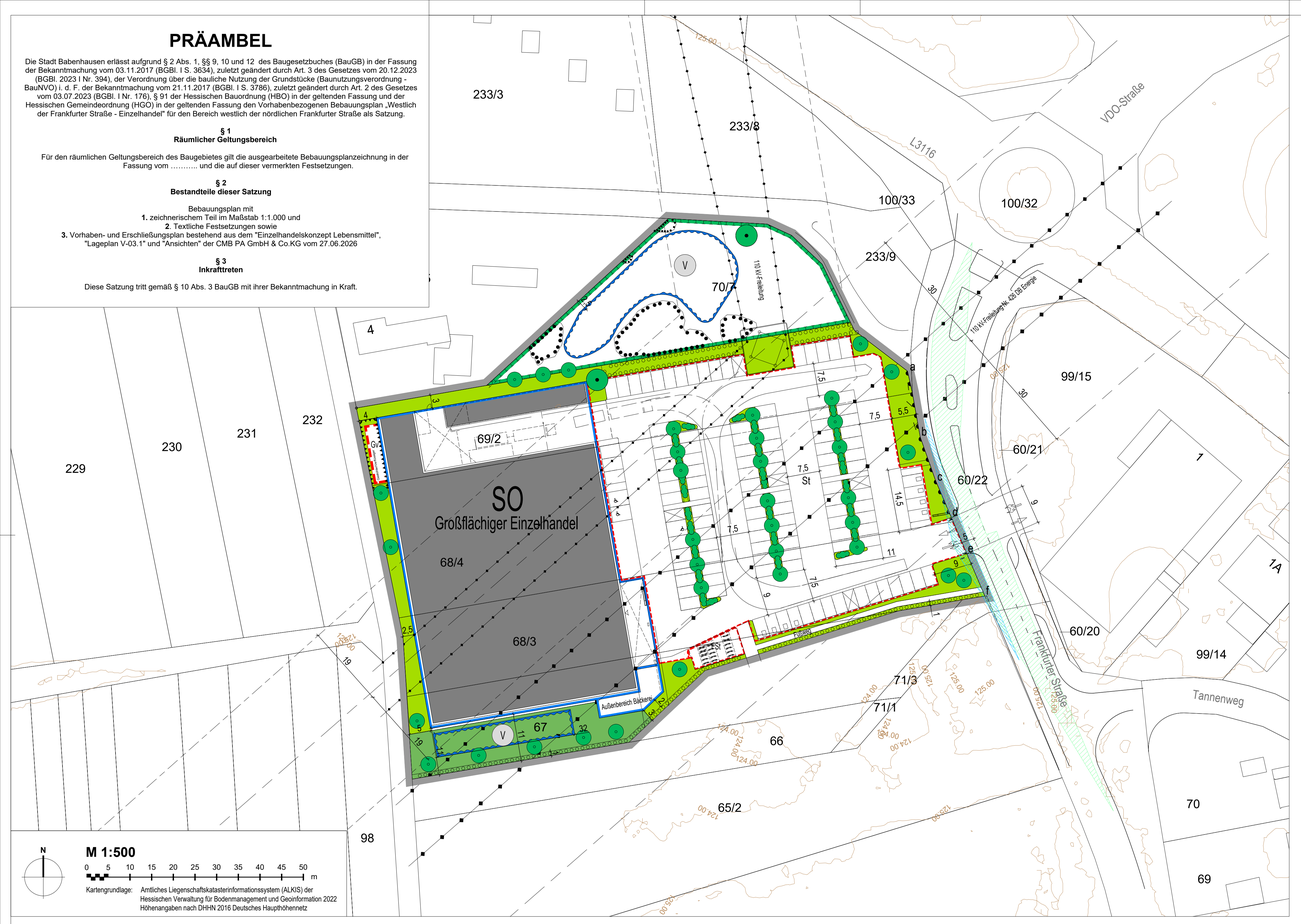
Für den räumlichen Geltungsbereich des Baugebietes gilt die ausgearbeitete Bebauungsplanzeichnung in der Fassung vom ……. und die auf dieser vermerkten Festsetzungen.

**§ 2**
**Bestandteile dieser Satzung**

Bebauungsplan mit
**1.** zeichnerischem Teil im Maßstab 1:1.000 und
**2.** Textliche Festsetzungen sowie
**3.** Vorhaben- und Erschließungsplan bestehend aus dem "Einzelhandelskonzept Lebensmittel", "Lageplan V-03.1" und "Ansichten" der CMB PA GmbH & Co.KG vom 27.06.2026

**§ 3**
**Inkrafttreten**

Diese Satzung tritt gemäß § 10 Abs. 3 BauGB mit ihrer Bekanntmachung in Kraft.




# TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

**1. Art der baulichen Nutzung**

Festgesetzt wird ein Sonstiges Sondergebiet mit Zweckbestimmung großflächiger Einzelhandel. Zulässig ist Lebensmitteleinzelhandel mit einer Verkaufsfläche von bis zu 1.900 m² einschließlich Bäckereiverkauf mit Café zuzüglich Verzehrflächen im Außenbereich.

Zulässig sind ausschließlich Vorhaben, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im mit der Stadt Babenhausen geschlossenen Durchführungsvertrag verpflichtet hat.

**2. Maß der baulichen Nutzung**

2.1 Die Grundflächenzahl beträgt 0,8.

2.2 Abweichend von § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO, darf die zulässige Grundfläche durch Stellplätze mit ihren Zufahrten und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO bis zu einer Grundflächenzahl von insgesamt 0,9 überschritten werden.

2.3 Die Oberkanten von Gebäuden einschließlich Dachaufbauten und sonstigen baulichen Anlagen innerhalb des Geltungsbereiches dürfen eine Höhe von 132,0 m ü. NHN nicht übersteigen.

2.4 Die Oberkanten von baulichen Anlagen innerhalb der Fläche für Nebenanlagen mit der Zweckbestimmung Gebäudeversorgungsanlagen dürfen eine Höhe von 130,0 m. ü. NHN nicht übersteigen.

**3. Aufschiebend bedingte Zulässigkeit von Nutzungen**

Die Errichtung von Gebäuden und anderen obertägigen baulichen Anlagen im Schutzbereich der nachrichtlich gekennzeichneten Bahnstromtrasse ist erst nach Höherlegung der Bahnstromtrasse zulässig.

**4. Überbaubare Grundstücksflächen, Bauweise**

4.1 Die überbaubaren Grundstücksflächen werden mittels Baugrenzen nach § 23 Abs. 3 BauNVO festgesetzt. Die Abstandsflächen nach § 6 HBO sind einzuhalten.

4.2 Flächen für die Außengastronomie sind ausschließlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche mit der Kennzeichnung „Außenbereich Bäckerei" zulässig.

4.3 Stellplätze, Sammelstellen für Einkaufswagen und Aktionsflächen sind ausschließlich innerhalb der als Fläche für Nebenanlagen mit der Zweckbestimmung „Stellplatz" (St) festgesetzten Fläche zulässig.

4.4 Innerhalb der als Fläche für Nebenanlagen mit der Zweckbestimmung „Fahrradstellplätze" (FSt) festgesetzten Fläche sind ausschließlich Fahrradabstellanlagen zulässig.

4.5 Innerhalb der als Fläche für Nebenanlagen mit der Zweckbestimmung „Energieverteilungsanlagen" (EV) festgesetzten Fläche sind ausschließlich Nebenanlagen zur Energieversorgung (z.B. Wärmepumpen) zulässig.

**5. Immissionsschutz**

5.1 Schallschutzwand

Entlang der nördlichen Begrenzung der als *Fläche für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen* festgesetzten Fläche ist für den Fall, dass Wärmepumpen im Nachtzeitraum betrieben werden, eine Schallschutzwand zu errichten. Diese muss an die Westfassade anschließen und bis an die westliche Grundstücksgrenze reichen. Die wirksame Schirmkante muss die Wärmepumpe um mindestens 1,5 Meter überragen, der Abstand zwischen Wärmepumpe und Schallschutzwand muss 1,0 Meter betragen.

Die Schallschutzwand ist nach DIN 9613-2 luftdicht gefügt mit Flächengewicht von mind. 10 kg/m², alternativ mit Schalldämm-Maß von mind. $R_w \geq 25$ dB auszuführen. Eine Aufstelzung um 250 – 300 mm zur Geländeoberfläche ist zulässig.

5.2 Die Fahrflächen zwischen Stellplätzen und Abstellplätzen innerhalb der als Fläche für Nebenanlagen mit Zweckbestimmung „Stellplätze" festgesetzten Fläche sind zu asphaltieren.

5.3 Die Entladezone des Einzelhandelsmarktes ist überdacht und nach Norden baulich geschlossen auszuführen.

5.4 Die Einhaltung der immissionsrechtlichen Vorgaben der TA Lärm sind abschließend durch die zuständige Genehmigungsbehörde zu prüfen.

**6. Örttiche Bauvorschriften nach § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 91 HBO**

6.1 Dächer sind als Flachdach mit einer Neigung von maximal 5 Grad bezogen auf die Horizontale herzustellen. Dächer von Nebenanlagen (z.B. Vordächer, Eingangsüberdachungen, Überdachungen von Einkaufswagensammelstellen) sind in davon abweichender Form zulässig.

6.2 Bauliche Einfriedungen sind ausschließlich zulässig als Anfahrschutz für den im Plangebiet liegenden Hochspannungsmasten, als Einfriedung des Nahrungshabitates für die Heidelerche (Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft) sowie als baulicher Schutz für die geplanten Energieverteilungsanlagen im Nordwesten des geplanten Marktes. Die Einfriedungen müssen eine Bodenfreiheit von mindestens 0,15 Meter aufweisen.

6.3 Geländeauffüllungen bzw. -abtragungen zur Gestaltung der Geländeoberfläche sind zulässig. Stützmauern sind bis zu einer sichtbaren Höhe von max. 1,5 m zulässig.

6.4 Stellplätze und Abstellplätze

6.4.1 Stellplätze und Fahrradabstellplätze sind entsprechend der jeweils geltenden Stellplatzsatzung der Stadt Babenhausen zu errichten: 115 Stellplätze für PKW, 8 Elektroladeplätze, 32 Fahrradabstellplätze.

6.4.2 Stellplätze und Abstellplätze sind mit Pflaster-, Verbundsteinen oder ähnlichen luft- und wasserdurchlässigen Belägen auszubilden (z.B. Rasenfugenpflaster).

6.5 Werbeanlagen

6.5.1 Zulässig ist die Errichtung folgender gebäudeunabhängiger Werbeanlagen:

- ein Werbepylon mit einer Höhe von maximal 8,0 m und einer Breite von maximal 2,8 m,
- drei Fahnenmasten mit einer Höhe von maximal 8,0 m sowie
- eine Werbestele mit einer Höhe von maximal 3,1 m.

Unter Bezugspunkt für die Höhe der Werbeanlagen ist die die Höhe von 125,0 m über NHN.

6.5.2 Werbeanlagen sind ausschließlich am Ort der Leistung zulässig und so anzubringen, dass die Aufmerksamkeit von Kraftfahrenden nicht beeinträchtigt wird.

6.5.3 Werbeanlagen am Gebäude sind entlang der Ostfassade zulässig. Leuchtschilder sind mit einer Höhe von bis zu 1,35 m und einer Breite von bis zu 5 m sind zulässig. Fassadenanstriche zu Werbezwecken sind in einer Breite von bis zu 15 m und 1,5 m Höhe zulässig.

6.5.4 Auf dem Vordach im Eingangsbereich des Einzelhandelsgebäudes ist eine Werbeanlage in einer Breite von bis zu 5,0 m und einer Höhe bis zu 1,3 m Höhe zulässig.

**7. Grünordnung**

7.1 Das Baugrundstück ist spätestens in der auf die Nutzungsaufnahme folgende Pflanzperiode zu begrünen und zu bepflanzen. Die Anpflanzungen sind jeweils fortlaufend fachgerecht zu pflegen, dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang spätestens in der nächsten Pflanzperiode zu ersetzen. Dies betrifft auch Pflanzen, die zum Erhalt festgesetzt sind.

7.2 Nicht mit Gehölzen bepflanzte Bereiche sind im Sonstigen Sondergebiet und der festgesetzten privaten Grünfläche sind mit einer autochthonen Gras-/Kräutermischung anzusäen und extensiv zu bewirtschaften.

7.3 Die Versickerungsanlagen sind naturnah mit einem natürlichen Böschungswinkel von 1:1,5 anzulegen. Die Böschungen sind mit einer autochthonen Gras-/Kräutermischung anzusäen und extensiv zu bewirtschaften.

7.4 Fensterlose, ungegliederte Fassaden und Fassadenteile in Nord-, West- und Südausrichtung sind mit schlingenden oder rankenden Pflanzen zu begrünen. Pro laufende 5 m ist mindestens eine Pflanze mit einem bodengebundenen Pflanzbeet von mindestens 1 m² Fläche vorzusehen. Benötigte Rankhilfen sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig. Rankhilfen dürfen bis zu 1 m von der Gebäudewand abgerückt sein. Empfohlen werden nicht auf Rankhilfe angewiesene Pflanzen wie *Hederea* helix (Efeu) und *Parthenocissus tricuspidata* (Wilder Wein) oder folgende Pflanzen, die Rankhilfen benötigen: *Clematis (Wildformen Waldrebe), Lonicera caprifolium (Jelängerjelieber), Wisteria sinensis* (Glycinie).

7.5 Innerhalb der Flächen für Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind die vorhandenen Bäume und Sträucher zu erhalten.

7.6 Die zum Erhalt festgesetzten Bäume sind dauerhaft zu erhalten.

7.7 Innerhalb der als Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Anpflanzungen festgesetzten Fläche ist eine immergrüne Hecke (Höhe 2 m) u.a. als Blend- u. Sichtschutz zu pflanzen. Bei der Artauswahl und Pflanzqualität ist die Pflanzliste „C) Immergrüne Hecke" zu verwenden.

7.8 Die als private Grünfläche festgesetzte Fläche und die unversiegelten Flächen innerhalb des Sonstigen Sondergebietes sind mit einer autochthonen Wiesen- und Kräutermischung einzusäen und extensiv zu pflegen.

Zusätzlich sind 36 Bäume entsprechend der Darstellung in der Planzeichnung zu pflanzen. Davon 5 Bäume auf der privaten Grünfläche und 31 Bäume im Sonstigen Sondergebiet. Bei der Artauswahl und Pflanzqualität ist die Pflanzliste „A) Kleinbäume" zu verwenden.

7.9 Die unversiegelten Flächen zwischen den einzelnen Stellplätzen, die nicht mit Bäumen bepflanzt werden, sind mit einer Heckenpflanzung auszubilden. Zwischen den Sträuchern ist ein Pflanzabstand von mind. 1m einzuhalten, eine Pflanzung in Gruppen ist hierbei nicht möglich. Bei der Artauswahl und Pflanzqualität ist die Pflanzliste „B) Sträucher" zu verwenden.

7.10 Unterhalb der Hochspannungsleitung sind die Gehölze regelmäßig zu schneiden, sodass eine Höhe von 6 m nicht überschritten wird.

**7.11 Pflanzliste:**

**A) Kleinbäume**
(Pflanzqualität: mindestens 3xv verpflanzt; Mindesthöhe: 80-100 cm)

| | |
|---|---|
| *Acer palmatum* | Fächer-Ahorn |
| *Acer platanoides 'Globosum'* | Kugel-Ahorn |
| *Amelanchier ovalis* | Gewöhnliche Felsenbirne |
| *Crataegus laevigata 'Paul Scarlet'* | Rotdorn |
| *Crataegus oxyacantha* | Zweigriffliger Weißdorn |

**B) Sträucher**
(Pflanzqualität: mindestens 2x verpflanzt; Mindestgröße: 60-100 cm)

| | |
|---|---|
| *Berberis thunbergii* | Gemeine Berberitze |
| *Calycanthus floridus* | Echter Gewürzstrauch |
| *Corylus avellana* | Haselnuss |
| *Cornus alba* | weißer Hartriegel |
| *Cornus sanguinea* | Bluthartriegel |
| *Cornus mas* | Kornelkirsche |
| *Cotoneaster integerrimus* | Gewöhnliche Zwergmispel |
| *Crataegus laevigata 'Paul Scarlet'* | Rotdorn |
| *Crataegus oxyacantha* | Zweigriffliger Weißdorn |
| *Euonymus europaeus* | Europäisches Pfaffenhütchen |
| *Ligustrum vulgare* | Liguster |
| *Lonicera xylosteum* | Rote Heckenkirsche |
| *Lonicera nigra* | Schwarze Heckenkirsche |
| *Prunus spinosa* | Schlehe |
| *Rhamnus catharticus* | Kreuzdorn |
| *Ribes nigrum* | Schwarze Johannisbeere |
| *Ribes rubrum* | Rote Johannisbeere |
| *Ribes uva-crispa* | Stachelbeere |
| *Rosa canina* | Hunds-Rose |
| *Salix aurita* | Ohr-Weide |
| *Salix purpurea.* | Purpur-Weide |
| *Sambucus racemosa* | Trauben- Holunder |
| *Viburnum lantana* | Wolliger Schneeball |
| *Virbunum opulus* | Gewöhnlicher Schneeball |

**C) Immergrüne Hecke**
(Pflanzqualität: mindestens 2x verpflanzt; Mindestgröße: 60-100 cm)

| | |
|---|---|
| *Liguster vulgaris* | Liguster |
| *Photinia x fraseri 'Red Robin'* | Rote Glanzmispel |
| *Virburnum pragense* | Prager Schneeball |
| *Taxus baccata* | Eibe |
| *Pyracantha coccinea 'Red Column'* | Feuerdorn |

**7.12 Erhalt von Gehölzen**

7.12.1 In Bereichen, in denen Bauarbeiten bis unmittelbar an den Wurzel- und/oder Kronenbereich heranreichen, sind vor Beginn der Bauarbeiten einzelfallbezogene Baumschutzmaßnahmen in Abstimmung mit einer Fachperson festzulegen.

7.12.2 Während Baumaßnahmen gilt: Kappungen von Baumkronen sind unzulässig. Bei Grabungen im Umfeld des Baumes ist auf den Wurzelerhalt zu achten. Zum Schutz der Wurzeln ist ein Wurzelvorhang zu errichten. Fundamente im Wurzelbereich sind unzulässig.

7.12.3 Während der Baumaßnahmen ist um den Baumstandort ein fester, mind. 2,9 m hoher Baumschutzzaun aufzustellen.

7.12.4 Ablagerungen, Abgrabungen und das Befahren innerhalb des Schutzzaunes sind unzulässig.

**8. Eingriffs- /Ausgleichsregelung**

Für Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild besteht ein Ausgleichsbedarf im Umfang von 140.982 Wertpunkten.

Dem Eingriff werden folgende planexterne Ausgleichsflächen zugeordnet: Grundstücke Flur 03, Gmkg. Hergershausen Fl.Nrn. 19 und 20 (Ökokontoflächen).

**9. Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen**

9.1 Gehölzrodungen sind aufgrund von möglichen Fledermaushabitaten ausschließlich im Zeitraum vom 01.11. bis zum 28. Februar zulässig.

9.2 Der südliche Vorkommensbereich der Zauneidechsen ist entsprechend der artenschutzrechtlichen Prüfung vom 02.02.2023 während der Baumaßnahmen zu sichern. Hierfür ist entlang der südlichen Baugrenze ein Amphibienschutz zu errichten.

9.3 Im Vorhabensgebiet muss ein Baum entfernt werden, in dem der Star im Jahr 2022 gebrütet hat. Für die entfallende Brutmöglichkeit sind künstliche Nisthilfen im Verhältnis 1:2 vorzugsweise an Gehölzen in der näheren Umgebung, falls dies nicht möglich ist, am Gebäude anzubringen.

9.4 Im Vorhabensgebiet müssen zwei Bäume mit potenziellen Fledermausquartieren entfernt werden. Für die entfallenden Quartiermöglichkeiten sind künstliche Quartiere im Verhältnis 1:2 vorzugsweise an Gehölzen in der näheren Umgebung, falls dies nicht möglich ist, am Gebäude anzubringen.

9.5 Die als Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur- und Landschaft festgesetzte Fläche ist als Nahrungshabitat für die Heidelerche zu entwickeln. Die Fläche ist mit einem offenen Zaun einzufriedem mit einer Lücke von mind. 15 cm zum Boden.

Die Vegetation ist in diesem Bereich als magere lückenreiche Wiese zu entwickeln. Eine Einsaat ist dafür nur im Bereich der Versickerungsanlage erforderlich. Die gesamte Fläche ist eine ein- bis zweischürige Mahd zu pflegen, das Mahdgut ist abzuräumen. Die Mahd soll mosaikartig erfolgen, sprich, es sollen alternierende Bereiche ausgespart werden und erst mehrere Wochen später gemäht werden. Bereiche, wo der Aufwuchs sich zu schnell und stark entwickelt, sind mechanisch, durch Schleppen, Fräsen oder Plaggen, auszuhagern.

Es sind keine zusätzlichen Bäume zu pflanzen. Junge aufkommende Bäume oder Sträucher sind regelmäßig zurückzuschneiden oder zu entnehmen.

Zwischen den Stellplätzen und der als Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzten Fläche ist eine mindestens 2 m hohe immergrüne Sichtschutzhecke aus standortheimischen Gehölzen zu pflanzen, um zukünftige Beeinträchtigungen durch die Nutzung des Lebensmittelmarktes zu minimieren. Bei der Auswahl und Qualität der Pflanzen ist die Pflanzliste „C) Immergrüne Hecke" zu beachten.

Zusätzlich ist auf der Grünfläche ein 1,5 – 2,0 Meter im Durchmesser und > 50 cm hoher Totholzhaufen, in einem möglichst sonnigen Bereich, anzulegen. Nach ca. 3 bis 5 Jahren muss der Totholzhaufen ggf. wieder „aufgefüllt" werden. Hierfür bieten sich die zu rodende Bäume an.

An den nördlichen Randbereichen ist ein mindestens 5 Meter Breiter und 15 m langer Blühstreifen aus trockenliebenden autochthonen Wildkräutern und Blühpflanzen als Nahrungshabitat für die Heidelerche zu entwickeln.

9.6 Die artenschutzrechtlichen Vermeidungsmaßnahmen sind durch eine ökologische Baubegleitung zu sichern und die Funktion der Maßnahmen ist über ein Monitoring für einen Zeitraum von mindestens drei Jahren zu dokumentieren.

9.7 Insektenfreundliche Leuchten

Zulässig sind daher nur voll abgeschirmte Leuchten, die im installierten Zustand nur unterhalb der Horizontalen abstrahlen (0 % Upward Light Ratio; Abstrahlung im Winkel von 85° nach unten) und Leuchtmittel mit für die meisten Arten wirkungsarmem Spektrum wie bernsteinfarbenes bis warmweißes Licht entsprechend den Farbtemperaturen von 1600 bis 2400, max. 3000 Kelvin ohne UV-Licht-Anteile. Durch Schalter, Zeitschaltuhren, Bewegungsmelder oder „Smarte" Technologien soll die Beleuchtung auf die Nutzungszeit begrenzt werden. Für das Anstrahlen von Fassaden sind bei Flächen von <10 m² Leuchttichten von 50 cd/m², für größere Flächen Leuchtdichten 2 cd/m² als Maximalwerte einzuhalten.

**10. Wasserhaushalt**

Das Grundstück ist im Trennsystem zu entwässern.

Auf dem Grundstück anfallendes, unverschmutztes Niederschlagswasser ist auf dem Grundstück zurückzuhalten und über die belebte Bodenzone bzw. innerhalb der durch Pflanzeichen festgesetzten Flächen für die Regelung des Wasserabflusses (Versickerungsanlage) zu versickern. Schmutzwasser ist in den bestehenden Kanal einzuleiten.

# NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

**1. 110 kV-Freileitungen und Maststandort**

Das Plangebiet befindet sich innerhalb der Baubeschränkungszone einer 110 kV-Freileitung Eppertshausen-Babenhausen der Westnetz GmbH und enthält den Maststandort Nr. 30. Die Baubeschränkungszone beträgt 19 m beiderseits des Leitungsverlaufes. Innerhalb der Zone sind Anlagen bis zu einer Höhe von maximal 132,0 m über NHN zulässig. Dachflächen sind in nicht brennbarem Material entsprechend der DIN 4106 auszubilden. Eine Errichtung von PV-Anlagen innerhalb der Beschränkungszone ist mit dem Leitungsbetreiber abzustimmen. Der Maststandort ist bei Bedarf gegen unbeabsichtigtes Anfahren zu schützen.

Das Plangebiet befindet sich innerhalb der Baubeschränkungszone einer 110 kV-Freileitung der DB Energie GmbH (Bahnstromleitung Nr. 426, Aschaffenburg - Weiterstadt). Die Baubeschränkungszone beträgt 30 m beiderseits des Leitungsverlaufes.

**2. Sichtdreiecke**

Im Zufahrtsbereich zu öffentlichen Verkehrsflächen sind Sichtflächen gemäß RAL von jeglichen Sichtbindernissen in Höhen über 0,8 m freizuhalten. Dies gilt auch für die Dauer der Bauzeit. Einzelbaumpflanzungen im Bereich der Sichtflächen sind mit der Straßenbauverwaltung abzustimmen.

**3. Anpflanzungen**

Zwischen Baumstandorten und Versorgungsleitungen ist gemäß DVGW Regelwerk Arbeitsblatt GW 125 „Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsleitungen" ein Abstand von 2,5 m einzuhalten.

Beim Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern Nachbargrundstücken sind die gesetzlich vorgeschriebenen Mindestabstände gemäß NachbG HE (§ 38-44) einzuhalten.

**4. Trinkwasserschutzgebiet**

Das Plangebiet liegt in der Zone III B des festgesetzten Wasserschutzgebietes für die Wassergewinnungsanlagen „Lange Schneise und Seligenstädter Wald" des Zweckverbandes Wasserversorgung Stadt und Kreis Offenbach. Die entsprechende Verordnung vom 15. Juni 2004 (StAnz. Nr. 28/2004, S. 2298) ist zu beachten.

**5. Oberflächengewässer Risikogebiet/Starkregenereignisse**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt im Hochwasserrisikogebiet außerhalb von Überschwemmungsgebieten (HQextrem). Die Bestimmungen des § 78b Abs. 1 Wasserhaushaltsgesetz sind zu beachten.

Eine hochwasserangepasste Bauweise wird zum Schutz von Leben und Gesundheit sowie zur Vermeidung erheblicher Sachschäden empfohlen.

Das Plangebiet weist ein geringes Risiko für Starkregenereignisse auf. Jedoch verläuft bei einem Starkregenereignissen ein Fließpfad von Südwesten diagonal durch das Plangebiet nach Nordosten. Auch hier sollten zur Schadenabwehr entsprechende bauliche Maßnahmen vorgenommen werden.

# HINWEISE

**1. Denkmalschutz**

Meldepflicht an die Hessische Denkmalfachbehörde gemäß § 21 Abs. 1-3 HDSchG:

§ 21 Abs. 1 HDSchG: Wer Bodendenkmäler entdeckt, hat dies unverzüglich der Denkmalfachbehörde anzuzeigen. Die Anzeige kann auch gegenüber der Gemeinde oder der Unteren Denkmalschutzbehörde erfolgen; diese leiten die Anzeige unverzüglich der Denkmalfachbehörde zu.

§ 21 Abs. 2 HDSchG: Anzeigepflichtig sind die Entdeckerin oder der Entdecker, die Eigentümerin oder der Eigentümer des Grundstücks sowie die Leiterin oder der Leiter der Arbeiten, bei denen die Sache entdeckt worden ist.

§ 21 Abs. 2 HDSchG: 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. Die Denkmalfachbehörde soll der Fortsetzung der Arbeiten zustimmen, wenn deren Unterbrechung unverhältnismäßig hohe Kosten verursacht.

**2. Straßenbegrenzungslinie**

Der räumliche Geltungsbereich ist zwischen den Punkten a-b-c-d-e-f zugleich Straßenbegrenzungslinie.

**3. Niederschlagswasserbeseitigung/Wasserhaushalt**

Für die Einleitung oder Versickerung sind die Vorgaben des DWA-Merkblattes M 153 (Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Niederschlagswasser) und das DWA-Arbeitsblatt A 138 (Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Regenwasser), sowie die Arbeitsblätter DWA-A 102-1/BWK-A 3-1 und DWA-A 102-2/BWK-A 3-2 zu beachten.

Das Anlegen einer Zisterne für die Bewässerung der Grünflächen und -pflanzungen wird empfohlen.

**4. Immissionsschutz**

Die Festsetzungen zum Immissionsschutz beruhen auf den Ergebnissen der Schallimmissionsprognose vom 08.05.2023. Bei Änderungen des Vorhabens hinsichtlich Anlieferungszeiten, maschinentechnischen Einrichtungen oder geänderten Standorten von Anlagen ist ein Nachweis zur schalltechnischen Gleichwertigkeit gegenüber der in der Immissionsprognose vom 08.05.2023 zugrunde gelegten Planung zu erbringen.

Der Entladebereich ist überdacht und nach Norden geschlossen auszuführen

Öffnungszeiten des Marktes 7:00 bis 21:00 Uhr

Eine Anlieferung im Nachtzeitraum zwischen 22:00 und 6:00 Uhr ist auszuschließen

Die Gesamtimmissionen der im Gutachten angenommenen betriebstechnischen Anlagen darf nicht überschritten werden. Ggf. ist eine nochmalige gutachterliche Überprüfung vorzunehmen. Bezüglich der an der Westseite des Marktes vorgesehenen Wärmepumpen wird auf die Empfehlungen des Gutachtens verwiesen (Beschränkung des Betriebes auf Tagzeitraum oder Errichtung einer Schallschutzwand)

**5. Schädliche Bodenveränderungen**

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 Bodenveränderung begründen, sind diese umgehend der zuständigen Behörde, dem Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Umwelt Darmstadt, Dezernat IV/Da 41.5 „Bodenschutz", mitzuteilen. Darüber hinaus ist ein Fachgutachter in Altlastenfragen hinzuzuziehen.

Schädliche Bodenveränderungen im Sinne des § 2 Abs. 3 Bundes-Bodenschutzgesetz sind Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen, die geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für den einzelnen oder die Allgemeinheit herbeizuführen.

**6. Grünordnung**

Es wird empfohlen beim Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern die Erde in einem Radius von etwa 2 m um den Wurzelansatz mit Pflanzenkohle (wasser- und nährstoffspeichernd anzureichern.

Bei Baumpflanzungen im Näherungsbereich von unterirdischen Versorgungsleitungen, Kanälen und Kommunikationslinien ist das „Merkblatt Bäume, unterirdischen Leitungen und Kanäle" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013 zu beachten.

**7. DIN-Normen und Vorschriften**

Die in den Festsetzungen dieses Bebauungsplans angeführten Normen und Technischen Regelwerke können bei der Stadtverwaltung Babenhausen, Fachbereich V Hochbau & Stadtplanung, Zimmer 208, Marktplatz 2, 64362 Babenhausen) während der allgemeinen Dienstzeiten eingesehen werden.

# HINWEISE (Fortsetzung)

**8. Bodenkundliche Baubegleitung/Umgang mit Boden**

Um Zuge der Baumaßnahmen muss zwingend eine bodenkundliche Baubegleitung erfolgen.

Durch planerische Maßnahmen und deren Umsetzung bei der Bauausführung ist der Verbrauch des Bodens auf das notwendige Maß zu reduzieren.

Es ist sicherzustellen, dass die an das Vorhaben angrenzenden Fläche nicht durch Befahren oder z.B. Lagerung von Halden oder Materialien verdichtet oder sonstig beeinträchtigt werden.

Grundsätzliches Ziel ist die Vermeidung bzw. Minderung möglicher Beeinträchtigungen des Bodens im Zuge der Baumaßnahme.

Durch planerische Maßnahmen und deren Umsetzung bei der Bauausführung ist der Verbrauch des Bodens auf das notwendige Maß zu reduzieren.

Es ist sicherzustellen, dass die an das Vorhaben angrenzenden Fläche nicht durch Befahren oder z.B. Lagerung von Halden oder Materialien verdichtet oder sonstig beeinträchtigt werden.

Grundsätzliches Ziel ist die Vermeidung bzw. Minderung möglicher Beeinträchtigungen des Bodens im Zuge der Baumaßnahme.

**9. Kampfmittel**

Im Zuge des Aufstellungsverfahrens für den Bebauungsplans erfolgte eine Kampfmittelrisikoprüfung, die den Verdacht auf Kampfmittelrückstände bestätigt hat. Entsprechend besteht weiterer Erkundungsbedarf. Im Vorfeld von Baumaßnahmen muss eine Kampfmittelbeseitigung erfolgen.

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 (Sondieren auf Kampfmittel) vor Beginn der geplanten Abbrucharbeiten, Bauarbeiten und Baugrunduntersuchungen auf den Grundstücksflächen bis in einer Tiefe von 5 Meter (ab GOK II/WK) erforderlich, auf denen bodeneingreifende Maßnahmen stattfinden. Hierbei soll grundsätzlich eine EDV-gestützte Datenaufnahme erfolgen.

Sofern die Fläche nicht sondierfähig sein sollte (z.B. wg. Auffüllungen, Versiegelungen oder sonstigen magnetischen Anomalien), sind aus Sicherheitsgründen weitere Kampfmittelräummaßnahmen vor bodeneingreifenden Bauarbeiten erforderlich.

Es ist dann notwendig, einen evtl. vorgesehenen Baugrubenverbau (Spundwand, Berliner Verbau usw.) durch Sondierungsbohrungen in der Verbauachse abzusichern. Sofern eine sonderfähige Messebene vorliegt, sollen die Erdaushubarbeiten mit einer Flächensondierung begleitet werden.

**10. Vogelschlag**

Zur Vermeidung von Vogelschlag sind für Glasfassaden von mehr als 5 m² geeignete Maßnahmen zur Verhinderung von Vogelschlag auf Grundlage des Merkblattes der Schweizerischen Vogelwarte umzusetzen.

# VERFAHRENSVERMERKE

**1)** Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Babenhausen hat in der Sitzung vom 23.06.2022 die Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Westlich der Frankfurter Straße - Einzelhandel" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am …… ortsüblich bekanntgemacht.

**2)** Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Westlich der Frankfurter Straße - Einzelhandel" in der Fassung vom …… hat in der Zeit vom …… bis …… stattgefunden.

**3)** Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB zum Vorentwurf des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Westlich der Frankfurter Straße - Einzelhandel" in der Fassung vom …… hat in der Zeit vom …… bis …… stattgefunden.

**4)** Zum Entwurf des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Westlich der Frankfurter Straße - Einzelhandel" in der Fassung vom …… wurde die Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom …… bis …… beteiligt.

**5)** Der Entwurf des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Westlich der Frankfurter Straße - Einzelhandel" in der Fassung vom …… wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom …… bis …… öffentlich ausgelegt.

**6)** Zum Entwurf des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Westlich der Frankfurter Straße - Einzelhandel" in der Fassung vom …… wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß §4a Abs. 3 i. V. m. § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom …… bis …… erneut beteiligt.

**7)** Der Entwurf des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Westlich der Frankfurter Straße - Einzelhandel" in der Fassung vom …… wurde mit der Begründung gemäß § 4a Abs. 3 i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom …… bis …… erneut öffentlich ausgelegt.

**8)** Die Stadt Babenhausen mit Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom …… den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Westlich der Frankfurter Straße - Einzelhandel" gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom …… als Satzung beschlossen.

Babenhausen, den **……**

(Siegel)

. . . . . .
Bürgermeister Dominik Stadler

**9)** Ausgefertigt

Babenhausen, den **……**

(Siegel)

. . . . . .
Bürgermeister Dominik Stadler

**10)** Der Satzungsbeschluss zu dem Vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Westlich der Frankfurter Straße – Einzelhandel" wurde am …… Gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.

Babenhausen, den **……**

(Siegel)

. . . . . .
Bürgermeister Dominik Stadler

# FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

1. Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuches - BauGB, §§ 1 bis 11 der Baunutzungsverordnung - BauNVO)

SO Großflächiger Einzelhandel — Sonstige Sondergebiete Zweckbstimmung "Großflächiger Einzelhandel (