

# 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. 1 des Gesetzes vom 28.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 221), 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 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

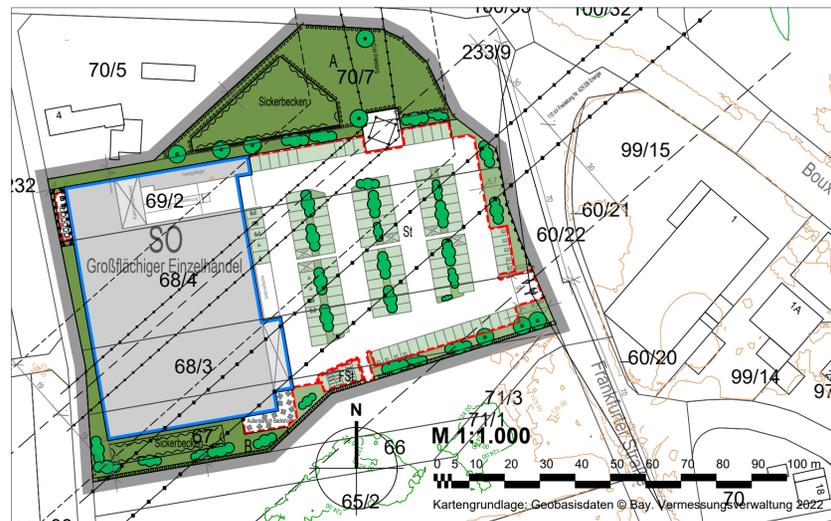
- 1. Bebauungsplan mit 2. Zeichnerischem Teil im Maßstab 1:1.000 und 2. Textliche Festsetzungen sowie 3. Vorhaben- und Erschließungsplan bestehend aus dem "Einzelhandelskonzept Lebensmittel", "Lageplan V-03.1" und "Ansichten" der CMB PA GmbH & Co.KG vom 03. April 2023

## § 3 Inkrafttreten

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

# TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- 1. Art der baulichen Nutzung
1.1 Festgesetzt wird ein Sonstiges Sondergebiet mit Zweckbestimmung großflächiger Einzelhandel.
1.2 Zulässig sind ausschließlich Vorhaben, zu denen sich der Vorhabenträger innerhalb des mit der Stadt Babenhausen geschlossenen Durchführungsvertrages verpflichtet.
2. Maß der baulichen Nutzung
2.1 Die Grundflächenzahl beträgt 0,7.
2.2 Die Oberkante von Gebäuden einschließlich Dachaufbauten und sonstigen baulichen Anlagen innerhalb des Geltungsbereiches darf eine Höhe von 131,5 m ü. NHN nicht übersteigen.
2.3 Die Oberkante von Nebenanlagen mit Zweckbestimmung Energieverteilungsanlage darf eine Höhe von 130,0 m ü. NHN nicht übersteigen.
3. Überbaubare Grundstücksflächen, Bauweise
3.1 Die überbaubaren Grundstücksflächen werden mittels Baugrenzen nach § 23 Abs. 3 BauNVO festgesetzt. Die Abstandsflächen nach § 6 HBO sind einzuhalten.
3.2 Es wird eine abweichende Bauweise festgesetzt. Gebäude sind mit einem seitlichen Grenzabstand zu errichten; die maximale Gebäudelänge darf 73,0 m nicht übersteigen.
3.3 Flächen für Außengastronomie sind ausschließlich innerhalb der als Fläche für Nebenanlagen mit Zweckbestimmung „Außenanlagen Backshop“ festgesetzten Fläche zulässig.
3.4 Stellplätze, Sammelstellen für Einkaufswagen und Aktionsflächen sind ausschließlich innerhalb der als Fläche für Nebenanlagen mit Zweckbestimmung „Stellplatz“ (St) festgesetzten Fläche zulässig.
3.5 Innerhalb der als Fläche für Nebenanlagen mit Zweckbestimmung „Fahrradstellplätze“ (FSt) festgesetzten Fläche sind ausschließlich Fahrradabstellanlagen zulässig.
3.6 Innerhalb der als Fläche für Nebenanlagen mit Zweckbestimmung „Energieverteilungsanlagen“ (EV) festgesetzten Fläche sind ausschließlich Nebenanlagen zur Energieversorgung (z.B. Wärmepumpen) zulässig.
4. Immissionschutz
Die Festsetzungen 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.
4.1 Schallschutzwand
Innerhalb der durch Planzeichen gekennzeichneten Fläche für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen ist im Falle von Nachtbetrieb der innerhalb der mit Zweckbestimmung Energieverteilungsanlagen festgesetzten Fläche bestehenden Anlagen eine Schallschutzwand im Abstand von 1,0 m nördlich und auf einer Länge von mindestens 4,5 m entlang der Westfassade zur Emissionsquelle zu errichten. Die Schallschutzwand ist nach DIN 9613-2 luftdicht gefügt mit Flächengewicht von mind. 10 kg/m², alternativ mit Schalldämm-Maß von mind. Rw ≥ 25 dB auszuführen. Eine Aufstelzung um 250 – 300 mm zur Geländeoberfläche ist zulässig. Die Höhe der Schallschutzwand ist mindestens um 1,5 m höher als die Oberkante der innerhalb der mit Zweckbestimmung „Energieverteilungsanlagen“ festgesetzten Fläche bestehenden Anlagen auszuführen.
4.2 Die Fahrfflächen zwischen Stellplätzen und Abstellplätzen innerhalb der als Fläche für Nebenanlagen mit Zweckbestimmung „Stellplätze“ festgesetzten Fläche sind zu asphaltieren.
4.3 Die Entladezone des Einzelhandelsmarktes ist überdacht und nach Norden baulich geschlossen auszuführen.
4.4 Die Einhaltung der immissionsrechtlichen Vorgaben der TA Lärm sind abschließend durch die zuständige Genehmigungsbehörde zu prüfen.
5. Örtliche Bauvorschriften nach § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 91 HBO
5.1 Dächer sind als Flachdach mit einer Neigung von bis zu 5 Grad bezogen auf die Horizontale herzustellen. Dächer von Nebenanlagen (z.B. Vordächer, Eingangsüberdachungen, Überdachungen von Einkaufswagenstellstellen) sind in davon abweichender Form zulässig.
5.2 Bauliche Einfriedungen sind nicht zulässig.
5.3 Geländeauffüllungen bzw. -abtragungen zur Gestaltung der Geländeoberfläche sind zulässig. Stützmauern sind bis zu einer sichtbaren Höhe von max. 1,5 m zulässig.
5.4 Stellplätze und Abstellplätze
5.4.1 Stellplätze und Fahrradabstellplätze sind entsprechend der derzeit geltenden Stellplatzsatzung der Stadt Babenhausen zu errichten: 114 Stellplätze für PKW, 5 Elektroladeplätze, 32 Fahrradabstellplätze
5.4.2 Stellplätze und Abstellplätze sind mit Pflaster-, Verbundsteinen oder ähnlichen luft- und wasserdurchlässigen Belägen auszubilden (z.B. Rasenfugenpflaster).
5.5 Werbeanlagen
5.5.1 Blinkende oder neonfarbene Werbeanlagen sowie Fahnen und Werbepylonen sind nicht zulässig.
5.5.2 Werbeanlagen sind am Ort der Leistung anzubringen und so anzubringen, dass die Aufmerksamkeit von Kraftfahrenden nicht beeinträchtigt wird.
5.5.3 Werbeanlagen am Gebäude sind entlang der Ostfassade zulässig. Leuchtschilder mit einer Höhe von bis zu 1,35 m und einer Breite von bis zu 5 m sind zulässig. Fassadenstriche zu Werbezwecken sind in einer Breite von bis zu 15 m Breite und 1,5 m Höhe zulässig.
5.5.4 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. Bezugspunkt für die Höhenangaben ist die geplante Geländeoberfläche.



## NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

- Versorgungsleitungen, oberirdisch
Art der Leitung, z.B. 110 kV-Freileitung
Maststandort
Baubeschränkungszone
Sichtfeld (Anfahrtsicht)

## DARSTELLUNGEN ALS HINWEIS

- Darstellung des Vorhabens
Höhenschichtlinien in m.ü. NHN
Bemaßung in Metern
Flurstück mit Flurstücksnummer
Gebäude mit Hausnummer
Lagebezeichnung

## 6. Grünordnung

- 6.1 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 zu ersetzen.
6.2 Nicht überbaute Flächen sind als Wiesenflächen mit Einsaat von Gräsern und Kräutern und auf mind. 20 % der Fläche mit standortgerechten Stauden oder Gehölzen anzulegen. Stein- oder Kiesgärten sind nicht zulässig.
6.3 Innerhalb der als Fläche zu Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Anpflanzungen mit Kennzeichnung „A“ festgesetzten Fläche sind die vorhandenen Bäume und Sträucher zu erhalten, zu pflegen und bei Ausfall zu ersetzen. Mind. 60 % der Fläche sind mit Sträuchern oder Kleinbäumen der Pflanzliste zu bepflanzen. Zwischen Sträuchern ist ein Pflanzabstand von mind. 1 m einzuhalten, eine Pflanzung in Gruppen ist dabei möglich. Nicht mit Gehölzen beplante Bereiche sind mit einer Gras-/Kräutermischung anzuzäuen und extensiv zu bewirtschaften. Für die Ansaat ist autochthones Saatgut zu verwenden. Unterhalb der Hochspannungsleitung sind die Gehölze regelmäßig zu schneiden, sodass eine Höhe von 6 m nicht überschritten wird.
6.4 Innerhalb der als Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Anpflanzungen mit Kennzeichnung „B“ festgesetzten Fläche ist eine immergrüne Hecke (Höhe 2 m) zu pflanzen, zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen.
6.5 Pflanzliste:

Table with 2 columns: Plant names and their characteristics. Includes sections for A) Kleinbäume, B) Sträucher, and C) Immergrüne Hecke.

## C) Immergrüne Hecke

- Liguster vulgaris
Photinia x fraseri 'Red Robin'
Viriburnum pragensis
Taxus baccata
Pyraeantha coccinea 'Red Column'
Liguster
Rote Glanzmispel
Prager Schneeball
Eibe
Feuerdorn
6.6 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 Hedera helix (Efeu) und Parthenocissus tricuspidata (Wilder Wein) oder folgende Pflanzen (die Rankhilfen benötigen): Clematis (Wildformen Waldrebe), Lonicer caprifolium (Jelängerjeliaber), Wisteria sinensis (Glycinie).
6.7 Innerhalb der Fläche für Nebenanlagen mit Zweckbestimmung Stellplätze (St) ist je fünf voller Stellplätze mindestens ein Strauch oder kleinwüchsiger Baum zu pflanzen. Es sind ausschließlich standortgerechte, klimaresistente Gehölze zu verwenden. Die Mindestpflanzqualität entspricht den Vorgaben der Artenliste. Zwischen Bäumen ist ein Pflanzabstand von mind. 7 m einzuhalten. Für Sträucher ist ein Reihen- und Pflanzabstand von mind. 1 m einzuhalten.
6.8 Die Sickerbecken sind naturnah mit einem natürlichen Böschungswinkel von 1:1,5 anzulegen. Die Böschungen sind mit Gras und Krautmischungen zu begrünen.

# FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuches - BauGB, §§ 1 bis 11 der Baunutzungsverordnung - BauNVO)
Sonstige Sondergebiete (§ 11 BauNVO)
Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)
Verkehrsrflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)
Wasserflächen und Flächen für die Regelung des Wasserabflusses (§ 9 Abs. 1 Nr. 16d und Abs. 4 BauGB)
Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)
Sonstige Planzeichen

- 6.9 Erhalt von Gehölzen
6.9.1 Im Kronentraufbereich von als zu erhaltend festgesetzten Baumstandorten zuzüglich eines Abstands von 1,50 m ist die Bodenfläche vor jeglicher Beeinträchtigung zu schützen.
6.9.2 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.
6.9.3 Während Baumaßnahmen gilt: Kappungen von Baumkronen sind unzulässig. Bei Grabungen im Umfeld des Baumes ist auf den Wurzelbereich zu achten. Zum Schutz der Wurzeln ist ein Wurzelvorhang zu errichten. Fundamente im Wurzelbereich sind unzulässig.
6.9.4 Während der Baumaßnahmen ist um den Baumstandort ein fester, mind. 2,9 m hoher Baumschutzzaun mit einem Abstand von min. 1,5 m von der Kronentraufe aufzustellen.
6.9.5 Ablagerungen, Abgrabungen und das Befahren innerhalb des Schutzzaunes sind unzulässig.
7. Eingriffs- /Ausgleichsregelung
7.1 Wird im weiteren Verfahren ergänzt.
8. Wasserhaushalt
8.1 Das Grundstück ist im Trennsystem zu entwässern.
8.10 Auf dem Grundstück anfallendes unverschmutztes Niederschlagswasser ist auf dem Grundstück zurückzuhalten und über die belebte Bodenzone bzw. innerhalb der durch Planzeichen festgesetzten Flächen für die Regelung des Wasserabflusses (Sickerbecken) zu versickern.

# 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 ü.NHN zulässig. Dachflächen sind in nicht brennbarem Material entsprechend der DIN 4106 auszubilden. Eine Errichtung von PV-Anlagen innerhalb der Beschränkungszone ist mit dem Leitungsnetzbetreiber 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 Sichthindernissen 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.

# HINWEISE

Meldepflicht an die Hessische Denkmalkommission gemäß § 21 Abs. 1-3 HDSchG: § 21 Abs. 1 HDSchG: Wer Bodendenkmäler entdeckt, hat dies unverzüglich der Denkmalkommission anzuzeigen. Die Anzeige kann auch gegenüber der Gemeinde oder der Unteren Denkmalschutzbehörde erfolgen; diese leiten die Anzeige unverzüglich der Denkmalkommission 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 Denkmalkommission soll der Fortsetzung der Arbeiten zustimmen, wenn deren Unterbrechung unverhältnismäßig hohe Kosten verursacht. Straßenbegrenzungslinie: Der räumliche Geltungsbereich ist zwischen den Punkten a-b-c-d-e-f-g-h sowie zwischen den Punkten i-j zugleich Straßenbegrenzungslinie.

# VERFAHRENSVERMERKE

- 1) Der Stadtrat der Stadt Babenhausen hat in der Sitzung vom 23.06.2022 die Aufstellung des Bebauungsplans „VEP Einzelhandel Frankfurter Straße“ 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 Bebauungsplans „VEP Einzelhandel Frankfurter Straße“ 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 Bebauungsplans „VEP Einzelhandel Frankfurter Straße“ in der Fassung vom wurden die Behör-den und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis beteiligt.
4) Der Entwurf des Bebauungsplans „VEP Einzelhandel Frankfurter Straße“ in der Fassung vom wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis öffentlich ausgelegt.
5) Die Stadt Babenhausen hat mit Beschluss des Stadtrates vom den Bebauungsplan „VEP Einzelhandel Frankfurter Straße“ gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom als Satzung beschlossen.
6) Babenhausen, den (Siegel)
Bürgermeister Dominik Stadler
7) Ausgefertigt
Babenhausen, den (Siegel)
Bürgermeister Dominik Stadler
8) Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan „VEP Einzelhandel Frankfurter Straße“ 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

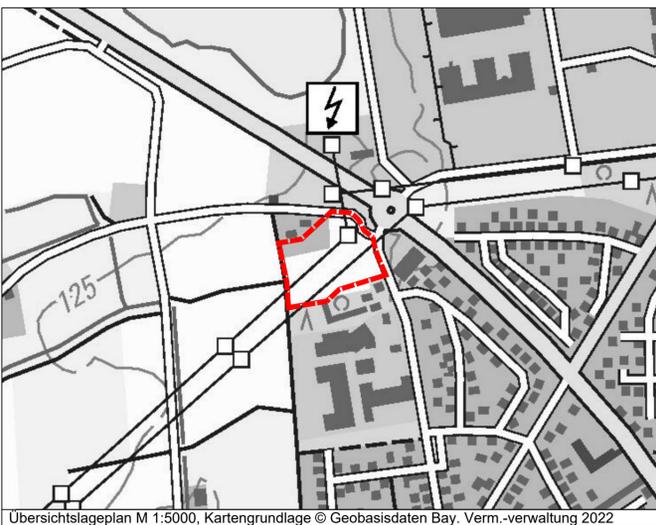


Table with 2 columns: Planungsträger (Stadt Babenhausen) and Vorhabenträger (CMB PA GmbH & Co. KG). Includes address information for both parties.

Project title: Vorhabenbezogener Bebauungsplan Westlich der Frankfurter Straße - Einzelhandel mit integriertem Grünordnungsplan. Includes contact information for TB MARKERT Stadtplaner and Landschaftsarchitekten, and a table with project details like format (DIN A1), date (19.06.2023), and plan number (1326-0).