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 05.02.2025

§ 3
Inkrafttreten

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

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 (§ 11 BauNVO)

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)

Baugrenze

6. Verkehrsflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Einfahrtbereich

8. Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)

oberirdisch mit Schutzbereich

Text — Art der Leitung:

9. Grünflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

Private Grünflächen

10. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses
(§ 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 4 BauGB)

Umgrenzung von Flächen für die Regelung des Wasserabflusses

V — Versickerungsfläche

13. 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)

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB)

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und Abs. 6 BauGB)

Anpflanzen: Bäume

Anpflanzen: Sträucher

Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, sowie von Gewässern
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25b und Abs. 6 BauGB)

Erhaltung: Bäume

15. Sonstige Planzeichen

Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)

Ev — Energieverteilungsanlagen

FSt — Fahrradstellplätze

Umgrenzung der Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes,
Umgrenzungen der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes
(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 4 BauGB)

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

Sichtfeld

DARSTELLUNGEN ALS HINWEIS

Höhenschichtlinien in m.ü. NHN

z.B. 18 — Bemaßung in Metern

z.B. 97/1 — Flurstück mit Flurstücksnummer

z.B. 25 — Gebäude mit Hausnummer

z.B. Frankfurter Straße — Lagebezeichnung

Geplanter Lebensmittelmarkt innerhalb des Sonstigen Sondergebietes

Pflanzflächen innerhalb des festgesetzten Sonstigen Sondergebietes

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung

Festgesetzt wird ein Sonstiges Sondergebiet mit Zweckbestimmung großflächiger Einzelhandel. Zulässig ist die Errichtung eines Lebensmitteleinzelhandels mit einer Verkaufsfläche von bis zu 1.900 m² einschließlich eines Bäckereiverkaufs mit Café zuzüglich Verzehrflächen im Außenbereich.

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 0,8.

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 Oberkante von Gebäuden einschließlich Dachaufbauten und sonstigen baulichen Anlagen innerhalb des Geltungsbereiches darf eine Höhe von 132,0 m ü. NHN nicht übersteigen.

2.4 Die Oberkante von Nebenanlagen mit Zweckbestimmung Energieverteilungsanlage darf eine Höhe von 130,0 m. ü. NHN nicht übersteigen.

3. Aufschiebend bedingte Zulässigkeit von Nutzungen

Die Errichtung von Gebäuden und anderen obertägigen ist erst nach erfolgter Höherlegung der Plangebiet nachrichtlich gekennzeichneten 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 Es wird eine abweichende Bauweise festgesetzt. Gebäude sind mit einem seitlichen Grenzabstand zu errichten; die maximale Gebäudelänge darf 73,0 m nicht übersteigen.

4.3 Flächen für Außengastronomie sind ausschließlich innerhalb der als Fläche für Nebenanlagen mit Zweckbestimmung „Außenanlagen Backshop" festgesetzten Fläche zulässig.

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

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

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

5. Immissionsschutz

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.

5.1 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.

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. Örtliche Bauvorschriften nach § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 91 HBO

6.1 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 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 sowie als baulicher Schutz für die geplanten haustechnischen Anlagen 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: 114 Stellplätze für PKW, 5 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 bsi. 8,0 Meter und einer Breite von bis zu 2,8 Meter bezogen auf die Geländeoberfläche
- drei Fahnenmasten mit einer Höhe von bis zu 8,0 Meter bezogen auf die Geländeoberfläche sowie
- eine Werbestele mit einer Höhe von bis zu 3,10 Meter bezogen auf die Geländeoberfläche

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

6.5.3 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. Fassadenanstriche zu Werbezwecken sind in einer Breite von bis zu 15 m Breite 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. Bezugspunkt für die Höhenangaben ist die geplante Geländeoberfläche.

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 Sickerbecken 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 mit Kennzeichnung „B" festgesetzten Fläche ist eine immergrüne Hecke (Höhe 2 m) u.a. als Blend- u. Sichtschutz sowohl für Kunden als auch für die Heidelerche 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
Umbraculifera	Kugel-Robinie

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 Heckenkrische
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

7.1 Erhalt von Gehölzen

7.1.1 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.

7.1.2 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.

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

7.1.4 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 83.283 Wertpunkten.

Dem Eingriff werden folgende planexterne Ausgleichsflächen zugeordnet:

Wird ergänzt

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 einzufrieden 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 des Sickerbeckens 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 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.

10. Wasserhaushalt

10.1 Das Grundstück ist im Trennsystem zu entwässern.

10.2 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.NN 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 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.

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 und 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-g-h sowie zwischen den Punkten i-j zugleich Straßenbegrenzungslinie.

3. Niederschlagswasserbeseitigung

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.

4. Immissionsschutz

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.

HINWEISE

6. Bodenkundliche Baubegleitung/Umgang mit Boden

Im 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.

7. 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.

8. Vogelschlag

Zur Vermeidung von Vogelschlag sind für Glassaden 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 …………… wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 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) 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

7) Ausgefertigt

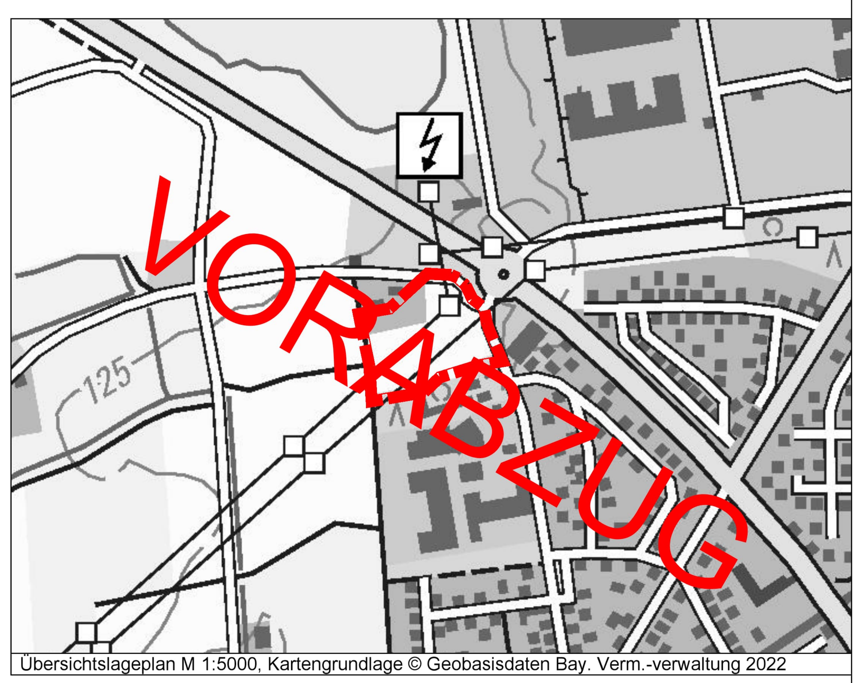
Babenhausen, den …………

(Siegel)
……………………………………………………
Bürgermeister Dominik Stadler

8) 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



Übersichtslageplan M 1:5000, Kartengrundlage © Geobasisdaten Bay. Verm.-verwaltung 2022

Planungsträger	Vorhabenträger
Stadt Babenhausen Marktplatz 2 64832 Babenhausen	CMB PA GmbH & Co. KG Wermbachstraße 46 63739 Aschaffenburg

Vorhabenbezogener Bebauungsplan
"Westlich der Frankfurter Straße - Einzelhandel"
mit integriertem Grünordnungsplan

Format	letzte Änderung:	Datum der Planfassung:	Plan Nr.:
DIN A1	10.02.2025	10.02.2025	1326-2

Planfassung: Entwurf

Unterschrift des Planers:

TB MARKERT Stadtplaner * Landschaftsarchitekt PartG mbB
Brahm, Fleischhauer, Markert, Merdes

Bearbeitung:
Matthias Fleischhauer
Claudio Lenz

Pillenreuther Str. 34
90459 Nürnberg
Tel. (0911) 999876-0
Fax (0911) 999876-54

Amtsgericht Nürnberg PR 286
USt-IdNr. DE315889497
info@tb-markert.de
https://www.tb-markert.de

TB|MARKERT
Stadtplaner · Landschaftsarchitekten