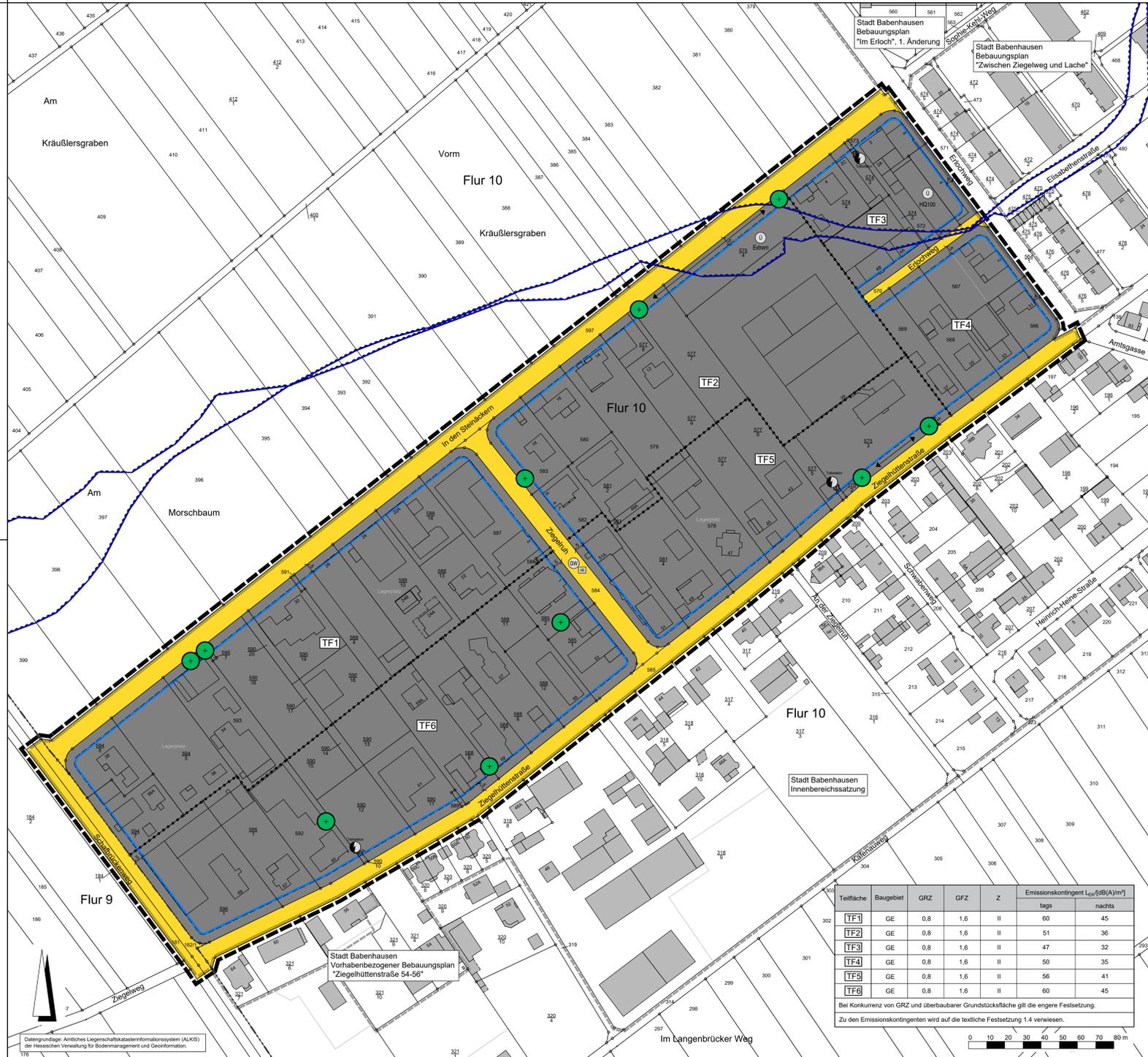


Stadt Babenhausen, Kernstadt

Bebauungsplan "In den Steinäckern 2022"



Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 12.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394),
Baunutzungsverordnung (BaunVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 178),
Planzielerverordnung 1990 (PlanZV 90) i.d.F. der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802),
Hessische Bauordnung (HBO) vom 28.05.2018 (GVBl. I S. 198), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20.07.2023 (GVBl. S. 582).

Zeichenerklärung

Katasteramtliche Darstellung
Flurgrenze
Flurnummer
Flurstücksnummer
vorhandene Grundstücks- und Wegeparzellen mit Grenzsteinen

Planzonen

Art der baulichen Nutzung
GE Gewerbegebiet

Maß der baulichen Nutzung

GRZ Grundflächenzahl
GFZ Geschossflächenzahl
Z Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
E Emissionskontingente tags/nachts in dB(A)/m²

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

Baugrenze
überbaubare Grundstücksfläche
nicht überbaubare Grundstücksfläche

Verkehrsflächen

Straßenverkehrsflächen (öffentlich)

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

Elektrizität, hier: Trafostation

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

Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses, Zweckbestimmung:
HQ100 Überschwemmungsgebiet "HQ100"
Extrem Überschwemmungsgebiet "Extremhochwasser"

Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
Abgrenzung unterschiedlicher Art und unterschiedlichen Maßes der baulichen Nutzung

Sonstige Darstellungen

Bemalung (verbindlich)
räumlicher Geltungsbereich angrenzender Bebauungspläne
Bäume zum Erhalt empfohlen

1 Textliche Festsetzungen

1.1 Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)

- 1.1.1 Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 8 Abs. 2 BauNVO. Zulässig sind:
 - Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe, Geschäfte, Büro- und Verwaltungsgelände und
 - Anlagen für sportliche Zwecke.
- 1.1.2 Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 5 BauNVO. Tankstellen sind unzulässig.
- 1.1.3 Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 6 BauNVO. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale sowie sportliche Zwecke sind unzulässig.
- 1.1.4 Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 9 BauNVO:
 - Bordelle und bordellartige Betriebe sind unzulässig.
 - Einzelhandelsbetriebe sind unzulässig. Hiervon ausgenommen sind Verkaufsflächen für die Selbstvermarktung der im Gebiet produzierenden und weiterverarbeitenden Betriebe, wenn die Verkaufsfäche einen untergeordneten Teil der durch das Betriebsgebäude überbauten Fläche nicht überschreitet.
 - Entsorgungsfachbetriebe (alle Abfallarten) sind unzulässig.
- 1.1.5 Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 10 BauNVO. Bei den sonstigen Wohngebäuden auf den Flurstücken Flur 10 Nr. 574/3 (In den Steinäckern 20) Nr. 566 (Ziegelhüttenstraße 31) und 577/5 (Ziegelhüttenstraße 43) sind bauliche Änderungen und Erneuerungen allgemein zulässig, soweit die aus dem Bebauungsplan zugrundeliegenden Liegenschaftskarte ersichtlichen Gebäudegrundflächen - es handelt sich jeweils um die Grundfläche mit Einscrib der Hausnummer - nicht überschritten werden.

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

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

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

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

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

Gliederung des Gewerbegebietes gemäß § 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO nach der Art der Betriebe und Anlagen und deren besonderen Bedürfnissen und Eigenschaften, hier: Gliederung durch Emissionskontingente L_{EX} nach DIN 45691 (Ausgabe 12/2006).
Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche die in der folgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente L_{EX} nach DIN 45691:2006-12 weder tags (6.00 bis 22.00 Uhr) noch nachts (22.00 bis 6.00 Uhr) überschreiten.

Teilfläche	Emissionskontingent L _{EX} [dB(A)/m ²]	tags		nachts	
		tags	nachts	tags	nachts
TF1	60	45	30	45	30
TF2	51	36	36	36	36
TF3	47	32	32	32	32
TF4	50	35	35	35	35
TF5	56	41	41	41	41
TF6	60	45	45	45	45

Für die in der Planzeichnung dargestellten Richtungssektoren erhöhen sich die Emissionskontingente L_{EX} um die in der nachfolgenden Tabelle angegebenen Zusatzkontingente L_{EX,ZUS}.



Richtungs-	Zusatzkontingent L _{EX,ZUS} [dB(A)/m ²]	Winkelbereich	
sektor	tags	nachts	von Nord = 0° im Uhrzeigersinn
A	7	7	350° - 5°
B	0	0	5° - 108°
C	8	8	108° - 163°
D	4	4	163° - 210°
E	0	0	210° - 225°

Bezugspunkt: X = 495734 / Y = 553444 / UTM-Koordinaten (WGS84)

Die Prüfung der planungsrechtlichen Zulässigkeit des Vorhabens erfolgt nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5, wobei in den Gleitungen (6) und (7) für die Immissionsorte j in Richtungsektor k L_{EX,k} durch "L_{EX,k} + L_{EX,ZUS,k}" zu ersetzen ist.

Gemäß Kap. 5 der DIN 45691:2006-12 gilt:
• Ein Vorhaben erfüllt auch dann die schalltechnischen Festsetzungen des Bebauungsplans, wenn der Beurteilungspegel L_{EX} den Immissionswert an den maßgeblichen Immissionsorten um mindestens 15 dB(A) unterschreitet (Ruhevergnügen).
• Wenn Anlagen oder Betriebe Emissionskontingente von anderen Teilflächen und/oder Teilen davon in Anspruch nehmen, ist eine erneute Inanspruchnahme dieser Emissionskontingente öffentlich-rechtlich auszuschließen (z.B. durch Baustell- oder öffentlich-rechtlichen Vertrag).

Die Anforderungen, die sich durch die Geräuschkontingentergebnisse ergeben, gelten nicht für Immissionsorte in den Gewerbegebieten sowie im Winkelbereich 225° - 350°, in den Gewerbegebieten gelten die Anforderungen der TA-Lärm.
1.5 **Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)**
Bei dem Neubau von Gebäuden sind Dachflächen mit einer Neigung von 0° bis 5° sind jeweils zu einem Flächenanteil von mind. 80 % dauerhaft zu begrünen; wobei die Wandstärke der Atika in die Berechnungsgrundlage einfließt. Die Stärke der Substratschicht muss zwischen 5 cm und 15 cm betragen.

2 Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften

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

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

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

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

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

Dem Spritzwasserschutz dienen Hausumrandungen mit einer Breite von bis zu 40 cm.
2.2.2 Die Grundstücksflächen sind zu einem Flächenanteil von mind. 30% mit einheimischen, standortgerechten Laubbäumen und Arten, oder Baumgruppen nach der Artenliste unter Ziffer 3.2 zu bepflanzen; je Baum können 25 m² und je Strauch 1 m² angepflanzt werden. Die Anpflanzung von Koniferen ist unzulässig.

3 Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

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

- Stellplätze und Abstellplätze sind mit Pflaster-, Verbundsteinen oder ähnlichen luft- und wasserundurchlässigen Belägen auf einem der Vorkehrungsbestimmung entsprechenden Unterbau herzustellen, soweit nicht zum Schutz des Grundwassers andere Aufforderungen erforderlich sind (z.B. Autowerkstätten). Ausgenommen hiervon sind Garagen und Tiefgaragen, nicht jedoch Carports.
- Stellplätze sind mit Bäumen und Sträuchern zu umfassen. Für je 5 Stellplätze ist ein standortgerechter Baum (Stammumfang mind. 18 cm, gemessen in 1 m Höhe) in einer unbefestigten Baumscheibe von ca. 5,00 m² zu pflanzen, davon zu unterhalten und bei Abgang zu ersetzen. Zur Sicherung der Baumscheiben sind geeignete Schutzvorrichtungen, wie z.B. Abockpfähle, vorzusehen.

- Stellplätze mit mehr als 1000 m² Flächenbefestigung sind zusätzlich durch eine raumgliedernde Bepflanzung zwischen den Stellplatzgruppen zu unterteilen. Böschungen zwischen Stellplatzgruppen sind flächendeckend zu bepflanzen.
- In Vorgärten bzw. auf Flächen zwischen öffentlichen Verkehrsraum und dem Bauwerk können Stellplätze errichtet werden. Dabei müssen mind. 60 % der Vorgartenflächen unbefestigt bleiben. Die Flächen sind mit heimischen Pflanzen zu begrünen und fortlaufend zu pflegen.

3.2 Artenauswahl (Artenempfehlung)

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

Speziell für Straßen geeignete Bäume:
Acer monnosperatum Französischer Ahorn
Acer platanoides 'Glabresum' Kugel-Spitzahorn
Acer campestre Feld-Ahorn
Carpinus betulus Hainbuche
Coryla avellana Haselnuss
Platanus x hispanica Ahornblättrige Platane
Quercus robur 'Fastigiata' Säulen-Stieleiche
Sorbus aria Echte Mehlbeere
Sorbus aucuparia Gemeine Mehlbeere
Tilia cordata 'Green Globe' Kugel-Winterlinde
Tilia tomentosa Silber-Linde

Sträucher:
Berberitze
Hainbuche
Kugel-Spitzahorn
Ahornblättrige Platane
Echte Mehlbeere
Kugel-Winterlinde
Silber-Linde
Gew. Schneeball

Kletter- und Schlingpflanzen:
Gewöhnliche Waldrebe
Gemeiner Eleu
Wohnschönes Gelblblatt
Waldgelblatt

Arten alter Bauergärten:
Buxus sempervirens Buchsbaum
Deutzia hybrida Deutzie
Hamamelis mollis Zaubernuss
Hydrangea macrophylla Hortensie
Mespilus germanica Mispel
Philadelphus coronarius Falscher Flieder
Ribes sanguineum Blau-Johannisbeere
Rosa spec. Rosen
Spiraea bumalda Weigelie
Syringa vulgaris Flieder
Waldspiree Weigelie
Ribes spec. Beerenstraucher

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

3.3 Der Kampfmittelräumdienst des Landes Hessen weist mit Schreiben vom 13.01.2023 auf die Auswertung der vorliegenden Kartographien hin. Diese habe ergeben, dass sich der räumliche Geltungsbereich in einem Bombenrisikogebiet und Bereich von ehemaligen Flakstellungen befindet. Vom Vorhandensein von Kampfmitteln auf solchen Flächen müsse grundsätzlich ausgegangen werden. In den Bereichen, in denen durch Nachkriegsbebauungen bereits bodenreferenzierte Baumaßnahmen bis zu einer Tiefe von mind. 5 Metern durchgeführt wurden, sind keine Kampfmittelräummaßnahmen notwendig. Bei allen anderen Flächen ist eine systematische Überprüfung (Sandieren auf Kampfmittel) vor Beginn von Abbrucharbeiten, Bauarbeiten und Baugrunduntersuchungen auf den Grundstücksflächen bis in einer Tiefe von 5 Metern (ab GOK i.V.V.K) erforderlich, auf deren bodenreferenzierte Maßnahmen stattdessen. Die KMRG ist zu beauftragen.

3.4 Werden bei Erdarbeiten Bau- oder Bodendekontamination bekannt, so ist dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen (Abz) archaische Denkmalfunde) oder der unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige im unveränderten Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung des Fundes zu schützen (§ 21 HDSchG).

3.5 Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt in der Schutzzone IIIb des Trinkwasserschutzgebietes (Trinkwasserschutzgebiet) "Seigensrieder Wald" des Zweckverbandes Wasserversorgung Stadt und Kreis Offenbach (ZWO). Die Ge- und Verbote der Schutzgebietsverordnung vom 14.06.2004, StAnz. 28/2004 S. 2398 ff., sind zu beachten.

3.6 Der nördliche Teil des räumlichen Geltungsbereiches liegt im Überschwemmungsgebiet „HQ100“ und dem Überschwemmungsgebiet „Extremhochwasser“ der Grenzlinie.

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

3.8 Verwertung von Niederschlagswasser

3.8.1 Gemäß § 55 Abs. 2 WHG: Niederschlagswasser soll ortsnah versickert, vernebelt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.

3.8.2 Gemäß § 37 Abs. 4 Satz 1 HWG: Abwasser, insbesondere Niederschlagswasser, soll von der Person, bei der es anfällt, verwertet werden, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen.

3.9 Es gilt die Satzung über die Bewirtschaftung von Niederschlagswasser - Niederschlagswasserentsorgung (NWS) der Stadt Babenhausen" in der zum Zeitpunkt der Baugruntvergabe geltenden Fassung.

3.10 Antenschutzrechtliche Hinweise

3.10.1 Zur Außenbeleuchtung sind Leuchten mit geschlossenem Gehäuse und warmweißen LED-Lampen mit einer Farbtemperatur von unter 2800 K, die kein Licht über die Horizontale hinaus abstrahlen, zu verwenden.

3.10.2 Auf die Vorschriften des besonderen Artenschutzes gemäß § 44 BNatSchG wird hingewiesen. Zur Vermeidung der Zerstörung oder Beschädigung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten besonders und streng geschützter Arten (vgl. § 7 Abs. 2 Nr. 13 und 14 BNatSchG) sind die folgenden Punkte zu beachten:

- Baumaßnahmen, die zu einer Zerstörung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten geschützter Vögelarten führen können, sind außerhalb der Zeit von 01.03. bis 30.09. durchzuführen.
- Bestandsgebäude sind ganzjährig unmittebar vor der Rodung / dem Geländezurückchnitt durch einen Fachgutachter auf das Vorhandensein von geschützten Tieren zu kontrollieren, ob geschützte Tierarten anwesend sind.
- Bau-, Änderungs- und Abrissarbeiten sind generell außerhalb der Wochenstundenzahl von Flächmäusen (01.05. bis 31.07.) durchzuführen und durch eine qualifizierte Person zu begleiten.
- Holzerlöse sind ganzjährig unmittebar vor der Rodung / dem Geländezurückchnitt durch einen Fachgutachter auf das Vorhandensein von geschützten Tieren zu überprüfen.
- Im Falle der Betroffenheit von geschützten Arten ist die Fortpflanzungs- und Ruhestätte zu erhalten. Das weitere Vorgehen ist in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde zu treffen.
- Geländezurückschnitte und -rodungen sind außerhalb des Zeitraums von 01.03. bis 30.09. durchzuführen.

3.11 Nach der Altlastenkarte des Landes Hessen Darmstadt-Dieburg können Böden im Bereich der Anwesen Erlenweg 4,6, In den Steinäckern 34-36, Ziegelhüttenstraße 51b und Ziegelhüttenstraße 67-69 mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sein.

Vorfahrensvermerke:

Der Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB wurde durch die Stadtverordnetenversammlung gefasst am _____

Der Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB wurde ortsüblich bekanntgemacht am _____

Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB wurde ortsüblich bekanntgemacht am _____

Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte in der Zeit vom _____ bis einschließlich _____

Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB wurde ortsüblich bekanntgemacht am _____

Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte in der Zeit vom _____ bis einschließlich _____

Der Satzungsbeschluss gem. § 10 Abs. 1 BauGB sowie § 5 HGO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB und § 91 HBO erfolgte durch die Stadtverordnetenversammlung am _____

Die Bekanntmachungen erfolgten im _____

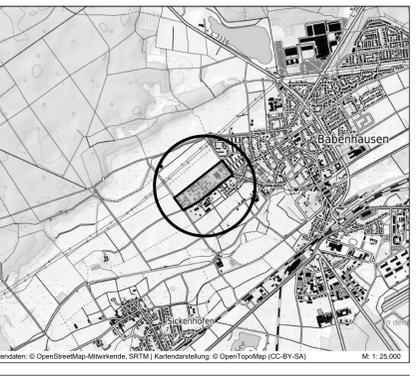
Babenhausen, den _____

Bürgermeister _____

Rechtskraftvermerk:
Der Bebauungsplan ist durch ortsübliche Bekanntmachung gem. § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft getreten am: _____

Babenhausen, den _____

Bürgermeister _____



PLANUNGSBURO FISCHER
Raumplanung | Stadtplanung | Umweltplanung
Im Nordpark 1 - 35433 Wetzlarberg | L + 49 641 98441-22 | F + 49 641 98441-105 | info@fischer-pln.de | www.fischer-pln.de

Stand: 05.09.2022 14.05.2024
08.11.2022
25.04.2024

Entwurf
Projektleitung: Fischer
CAD: Voith
Maßstab: 1:1.000
Projektnummer: 22-2704