1 Textliche Festsetzungen

1.1 Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)

1.1.1 Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 2 BauNVO: Zulässig sind

- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe und
- Anlagen für soziale Zwecke.

1.1.2 Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 5 BauNVO: Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke sind unzulässig.

1.1.3 Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 6 BauNVO: Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen (außer Stromtankstellen als Lademöglichkeit für Elektrofahrzeuge) sind unzulässig.

1.1.4 Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 19 Abs. 4 BauNVO:

1.1.4.1 Bei Mehrfamilienhäusern mit 3 und mehr Wohnungen und Reihenmittelhäusern darf die zulässige Grundfläche gemäß Grundflächenzahl durch die Grundfläche von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten und Nebenanlagen i.S. § 14 BauNVO bis zu einer Grundflächenzahl von GRZ = 0,8 überschritten werden.

1.1.4.2 Die zulässige Grundfläche gemäß Grundflächenzahl darf durch die Grundfläche von Tiefgaragen, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, und Garagen, deren Deckenoberkanten im Mittel nicht mehr als 1,4 m über die Geländeoberfläche hinausragen, bis zu einer Grundflächenzahl von GRZ = 0,8 überschritten werden.

1.1.5 Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 17 Abs. 2 BauNVO:

1.1.5.1 Teilbaugebiete lfd. Nr. 4.1, 4.2, 5 und 6: Die zulässige Grundflächenzahl beträgt bei Reihenmittelhäusern GRZ = 0,5 als Höchstmaß. Die zulässige Geschossflächenzahl beträgt bei Reihenmittelhäusern GFZ = 1,0 als Höchstmaß.

1.1.5.2 Teilbaugebiet lfd. Nr. 13: Die zulässige Geschossflächenzahl beträgt GFZ = 1,3 als Höchstmaß.

1.1.6 Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 Abs. 2 BauNVO: Die mit „T/B" (Terrassen/Balkone) bezeichneten Baulinien dürfen auf max. 1/3 der jeweiligen Gebäudelänge durch Terrassen und Balkone überschritten werden, sofern die Terrassen nicht tiefer als 3,0 m und die Balkone nicht tiefer als 2,0 m sind.

1.1.7 Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 7 und § 17 Abs. 2 BauNVO: Die durch Baugrenzen mit dem Zusatz „Ga" (Garagengeschoss) abgegrenzten überbaubaren Grundstücksflächen gelten nur für Garagen mit ihren Zufahrten, deren Deckenoberkanten im Mittel nicht mehr als 1,4 m über die Geländeoberfläche hinausragen.

1.1.8 Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 6 BauNVO: In den Teilbaugebieten 13, 14 und 15 sind Stellplätze nur innerhalb der hierfür ausgewiesenen Flächen zulässig.

1.2 Urbanes Gebiet (§ 6a BauNVO)

1.2.1 Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 6a Abs. 2 BauNVO: Zulässig sind

- Wohngebäude,
- Geschäfts- und Bürogebäude,
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

1.2.2 Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 6 BauNVO: Vergnügungsstätten und Tankstellen (außer Stromtankstellen als Lademöglichkeit für Elektrofahrzeuge) sind unzulässig.

1.2.3 Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 9 BauNVO:

1.2.3.1 Sex-Shops als besondere Form des Einzelhandels sind unzulässig.

1.2.3.2 Bordelle und bordellartige Betriebe sowie Wohnungsprostitution sind unzulässig.

1.2.4 Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 7 und § 17 Abs. 2 BauNVO: Die Baugrenzen „Garagengeschoss" gelten nur für Garagen mit ihren Zufahrten, deren Deckenoberkanten im Mittel nicht mehr als 1,4 m über die Geländeoberfläche hinausragen.

1.2.5 Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 Abs. 3 BauNVO: Die Baugrenzen dürfen auf max. 1/3 der jeweiligen Gebäudelänge durch Terrassen und Balkone überschritten werden, sofern die Terrassen nicht tiefer als 3,0 m und die Balkone nicht tiefer als 2,0 m sind. Diese Festsetzung gilt nicht für Kulturdenkmäler.

1.2.6 Ausnahmen gem. § 31 Abs. 1 BauGB:

1.2.6.1 Bei den beiden ehem. Wassertürmen darf von der Zahl der zulässigen Vollgeschosse abgewichen werden, sofern eine Gebäudeoberkante von 155,0 m über NN (nördlicher „alter" Turm) bzw. 175,0 m ü NN (südlicher „neuer" Turm) zzgl. Blitzableiter nicht überschritten wird.

1.2.6.2 Die die Kulturdenkmäler umfassenden Baugrenzen dürfen für Treppenhäuser auf eine Länge von max. 5,0 m und eine Tiefe von max. 3,0 m überschritten werden, sofern die zulässige Grundfläche gem. Grundflächenzahl und die zulässige Geschossfläche gem. Geschossflächenzahl eingehalten werden. Je Gebäude ist der Anbau max. eines Treppenhauses zulässig.

1.2.6.3 Die die Kulturdenkmäler umfassenden Baugrenzen dürfen für Balkone auf eine Länge von max. 5,0 m und eine Tiefe von max. 1,5 m überschritten werden.

1.3 Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)

1.3.1 Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 8 Abs. 2 BauNVO: Zulässig sind

- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude und
- Anlagen für sportliche Zwecke.

1.3.2 Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 5 BauNVO: Tankstellen (außer Stromtankstellen als Lademöglichkeit für Elektrofahrzeuge) sind unzulässig.

1.3.3 Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 6 BauNVO:

1.3.3.1 Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, sind unzulässig.

1.3.3.2 Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale sowie gesundheitliche Zwecke und Vergnügungsstätten sind unzulässig.

1.3.4 Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 9 BauNVO:

1.3.4.1 Bordelle und bordellartige Betriebe sind unzulässig.

1.3.4.2 Einzelhandelsbetriebe sind unzulässig. Hiervon ausgenommen sind Verkaufsflächen für die Selbstvermarktung der im Gebiet produzierenden und weiterverarbeitenden Betriebe, soweit die Verkaufsfläche einen untergeordneten Teil der durch das Betriebsgebäude eingenommenen Fläche nicht überschreitet.

1.3.4.3 Logistikverwandte Dienstleistungen wie zum Beispiel Warendurchgangs- und Umschlaglager, Verkehrshöfe, Güterverkehrs- und Güterverteilerzentren sowie Kurier-, Express- und Paketdienstleister sind unzulässig.

1.3.4.4 Entsorgungsbetriebe (alle Abfallarten) sind unzulässig.

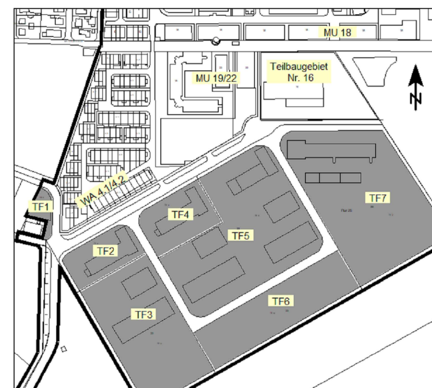
1.3.5 Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 19 Abs. 4 BauNVO: Die zulässige Grundfläche gemäß Grundflächenzahl darf durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten und Nebenanlagen i.S. § 14 BauNVO bis zu einer Grundflächenzahl von GRZ = 0,95 überschritten werden.

1.3.6 Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.v.m. § 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO (Geräuschkontingentierung nach DIN 45691:2006): Bei der Errichtung oder der Änderung von Betrieben und Anlagen sind solche Vorhaben zulässig, deren Geräusche die in Tabelle 1 angegebenen Emissionskontingente LEK nach DIN 45691 weder tags (6.00 h bis 22.00 h) noch nachts (22.00 h bis 6.00 h) überschreiten. Die Lage der Teilflächen sowie der maßgeblichen Immissionsbereiche ist in Abb. 1 dargestellt.

Tab. 1: Emissionskontingente tags und nachts in dB(A)/m²

Teilfläche	$L_{EK,tags}$ [dB(A)/m²]	$L_{EK,nachts}$ [dB(A)/m²]
TF1	56	41
TF2	54	39
TF3	60	45
TF4	54	39
TF5	60	45
TF6	60	45
TF7	60	45

Abb. 1: Teilflächen der Geräuschkontingentierung und maßgebliche Immissionsbereiche



Die Emissionskontingente beziehen sich auf maßgebliche Immissionsorte in den Teilbaugebieten lfd. Nr. 4.1 und 4.2 (Allgemeines Wohngebiet) sowie auf die „Fläche für den Gemeinbedarf; Zweckbestimmung Schule" (Teilbaugebiet lfd. Nr. 16). Die Prüfung der planungsrechtlichen Zulässigkeit des Vorhabens erfolgt nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5.

Für die übrigen maßgeblichen Immissionsorte in den Teilbaugebieten lfd. Nr. 18, 19 und 22 (Urbanes Gebiet) sowie Teilbaugebiet lfd. Nr. 10 (Allgemeines Wohngebiet) können die Emissionskontingente der Gewerbegebiete TF1 bis TF7 tags und nachts um die in Tabelle 2 angegebenen Zusatzkontingente $L_{EK,zus}$ erhöht werden. Die Prüfung der planungsrechtlichen Zulässigkeit eines Vorhabens erfolgt in diesem Fall nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5, wobei in den Gleichungen (6) und (7) $L_{EK,i}$ durch $L_{EK,i}$ + $L_{EK,zus}$ zu ersetzen ist.

Tab. 2: Zusatzkontingente tags und nachts in dB(A)/m²

Immissionsbereich	$L_{EK,zus,tags/nachts}$ [dB(A)/m²]
MU 19	9
MU 18	11
WA 10	2

Für Immissionsorte in den Gewerbegebieten innerhalb und außerhalb des Plangebietes sind die Emissionskontingente nicht anzuwenden; hier gelten die Anforderungen der TA Lärm. Die Immissionsrichtwerte nachts sind hier nur zu beachten, wenn Schlaf- oder Kinderzimmer in Wohnungen oder Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten als maßgebliche Immissionsorte zu berücksichtigen sind.

Falls einem Vorhaben mehrere Teilflächen oder Teile von Teilflächen zuzuordnen sind, erfolgt die Summation über die Immissionskontingente aller dieser Teilflächen und Teile von Teilflächen. 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 Baulast oder öffentlich-rechtlichen Vertrag).

Ein Vorhaben erfüllt auch dann die schalltechnischen Festsetzungen des Bebauungsplans, wenn der Beurteilungspegel $L_{r,j}$ den Immissionsrichtwert an den maßgeblichen Immissionsorten um mindestens 15 dB(A) unterschreitet (Relevanzgrenze).

1.4 Sondergebiet großflächiger Einzelhandel; hier: Nahversorgung (§ 11 Abs. 3 BauNVO)

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB:

1.4.1 Innerhalb der südlichen überbaubaren Grundstücksfläche des Sondergebietes zulässig sind der Verkauf von Lebensmitteln einschließlich Getränken auf einer Verkaufsfläche von max. 1.600 m². Randsortimente dürfen auf max. 10% der zulässigen Gesamtverkaufsfläche angeboten werden.

1.4.2 Innerhalb der nördlichen überbaubaren Grundstücksfläche zulässig sind die Nutzungen Backwarenverkauf, Café und Gastronomie.

1.5 Höhe baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 6 BauNVO)

1.5.1 Soweit der Bebauungsplan eine Gebäudeoberkante festsetzt, kann diese innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete, des Urbanen Gebietes, des Gewerbegebietes und des Sondergebietes durch technische Aufbauten bis zu 1,5 m überschritten werden, sofern ihre Grundflächen in der Summe nicht mehr als 10% der jeweiligen Dachfläche einnehmen.

1.5.2 Die technischen Aufbauten haben einen Abstand von 1,5 m zur Attika einzuhalten.

1.6 Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 14 Abs. 1 und § 23 Abs. 5 BauNVO)

1.6.1 Teilbaugebiete lfd. Nr. 1 bis 6: Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Garten- und Gerätehütten mit max. 15 m³ Brutto-Rauminhalt ausschließlich auf der hinteren vom Hauptgebäude abgewandten Grundstücksgrenze sowie Standflächen für Abfall- und Wertstoffbehälter zulässig. Weitere Nebenanlagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Die Zulässigkeit von Einfriedungen bleibt unberührt, ihre Ausführung richtet sich nach 2.2.1.

1.6.2 Teilbaugebiete lfd. Nr. 7 bis 18: Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Standflächen für Abfall- und Wertstoffbehälter sowie Anlagen zum Abstellen von Fahrrädern zulässig. Weitere Nebenanlagen sind, außer den unter 1.6.3 angesprochenen Grabgärten, nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Die Zulässigkeit von Einfriedungen bleibt unberührt, ihre Ausführung richtet sich nach 2.2.1.

1.6.3 Teilbaugebiet lfd. Nr. 13 bis 15: Innerhalb von Grabgärten ist je Garten eine Gerätekiste mit einer Grundfläche von max. 1,3 m² und eine Höhe von max. 0,7 m zulässig. Anlagen für die Kleintierhaltung, Garten- und Gerätehütten sind unzulässig. Die Zulässigkeit von Einfriedungen bleibt unberührt, ihre Ausführung richtet sich nach 2.2.1.

1.7 Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

1.7.1 Öffentliche Grünfläche; Zweckbestimmung „Parkanlage": Die Grünflächen dienen der Schaffung von Aufenthaltsmöglichkeiten für die Naherholung. Zulässig sind zweckgebundene bauliche Anlagen, soweit es sich nicht um Gebäude handelt, Aufenthaltsbereiche und Spielflächen, Wasserflächen sowie Rad- und Gehwege.

1.7.1.1 Zulässig ist eine Bodenskulptur „Aufschüttung mit Aussichtsplattform" bis zu einer Höhe von 6,0 m über Gelände an der in der Planzeichnung markierten Stelle. Zulässig ist zudem eine Bodenskulptur „Mulde" mit einer Tiefe von max. 3,0 m unter Gelände an der in der Planzeichnung markierten Stelle.

1.7.1.2 Kleinkinderspielplatz und Kindergarten-Garten: Eine Einfriedung mit einem max. 1,2 m hohen Latten- oder Staketenzaun ist zulässig.

1.7.1.3 Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB:

Unterhalb von Baumreihen mit einer Länge von über 100 m ist ein jeweils mindestens 3 m breiter Streifen als Blühstreifen (Empfehlung: regionale Saatgutmischung für Schmetterlinge und Wildbienen, einschürige Mahd) oder als Wiesenstreifen (Empfehlung: regionale Saatgutmischung für Magerwiesen, zweischürige Mahd) anzulegen.

Mindestens 10 % der außerhalb der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft liegenden Grünflächen sind extensiv zu bewirtschaften (Empfehlung: zweischürige Mahd).

1.7.2 Öffentliche Grünfläche; Zweckbestimmung „Verkehrsbegleitgrün": Die Grünflächen sind als Blühstreifen anzulegen (Empfehlung: regionale Saatgutmischung für Schmetterlinge und Wildbienen, einschürige Mahd).

1.7.3 Private Grünfläche; Zweckbestimmung „Biotopentwicklung": Die durch eine Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft überlagerte Grünfläche dient der Schaffung unterschiedlicher Biotopstrukturen. Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB gelten für die einzelnen Teilflächen die unter 1.7.3.1 bis 1.7.3.4 genannten Maßnahmen.

1.7.3.1 Entwicklungsziel Magersaum mit Sträuchern

Maßnahmen: Bisher versiegelte Flächen sind zu entsiegeln und unter Verwendung einer geeigneten Saatgutmischung regionaler Herkunft als Magersaum zu entwickeln. Je Symbol ist eine Gruppe von 3-5 Sträuchern der nachfolgenden Artenliste anzupflanzen:

Beberis vulgaris	Berberitze
Corylus avellana	Hasel
Crataegus spec.	Weißdorn
Prunus mahaleb	Stein-Weichsel
Rosa canina	Hundsrose
Rosa rubiginosa	Weinrose
Sorbus aria	Gem. Mehlbeere
Sorbus aucuparia	Eberesche
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball

Soweit die Flächen nicht innerhalb der das Gewerbegebiet abgrenzenden Zaunanlage liegen, sind sie mit einem Wildschutzzaun (Drahtgeflecht an Holzpfählen mit einer Höhe von max. 1,5 m) einzufrieden. Der Wildschutzzaun ist mit Kletterpflanzen der nachfolgenden Artenliste zu begrünen:

Bryonia dioica	Rote Zaunrübe
Clematis vitalba	Gewöhnliche Waldrebe
Lonicera periclymenum	Wald-Geißblatt

1.7.3.3 Entwicklungsziel Reptilienhabitat

Maßnahmen: Bisher bebaute und versiegelte Flächen sind zu entsiegeln und ggf. unter Verwendung einer geeigneten Saatgutmischung regionaler Herkunft als Sandmagerrasen zu entwickeln. Zudem sind in diesen Bereichen einzelne Sträucher oder Kleinbäume (inkl. Bäume auf der Abgrenzung) gem. Artenliste 4.2. anzupflanzen. Auf 10-20 % der Gesamtfläche sind Sandlinsen, Steinhaufen und Steinriegelkomplexe mit Totholz als Habitatstrukturen für die Zauneidechse anzulegen. Alle offenen Flächen sind dauerhaft als Magergrünland zu erhalten und zu pflegen (extensive Beweidung mit Schafen oder Ziegen, ggf. Herbstmahd und manuelle Gehölzentfernung).

Die Fläche ist entlang ihrer Grenze zu den benachbart ausgewiesenen Grünflächen mit einem Wildschutzzaun (Drahtgeflecht an Holzpfählen mit einer Höhe von max. 1,5 m) einzufrieden.

1.7.3.4 Entwicklungsziel Amphibienhabitat

Maßnahmen: Auf der Fläche sind zwei Kleingewässer für Kreuzkröten anzulegen, offenzuhalten und zu pflegen. Die übrigen Flächen sind dauerhaft als Sandmagerrasen zu erhalten und zu pflegen (extensive Beweidung oder jährliche Mahd ab August).

Die Fläche ist entlang ihrer Nordseite mit einem Wildschutzzaun (Drahtgeflecht an Holzpfählen mit einer Höhe von max. 1,5 m) einzufrieden.

1.8 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 (mit Ausnahme von Tiefgaragenzufahrten) und Hofflächen i.S. von untergeordneten Nebenanlagen sind in wasserdurchlässiger Bauweise zu befestigen.

1.9 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

1.9.1 Emittent Straßen- und Schienenverkehr

1.9.1.1 Aktive Schallschutzmaßnahmen

Entlang der Aschaffenburger Straße ist entsprechend der in der Planzeichnung ausgewiesenen „Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen i.S. des BImSchG" ein Lärmschutzwall und in dessen östlicher Verlängerung eine Lärmschutzwand mit einer Höhe von mind. 2,5 m über Fahrbahnoberkante zu errichten und dauerhaft zu begrünen. Das Mindestschalldämm-Maß beträgt $R_w \geq 25$ dB. Die Lärmschutzanlagen sind straßenseitig schallabsorbierend auszuführen.

1.9.1.2 Objektbezogene Schallschutzmaßnahmen

Die nachfolgend aufgeführten objektbezogenen Maßnahmen „maßgebliche Außenlärmpegel / Lärmpegelbereiche" und „schalldämmende Lüftungseinrichtungen" zum Schutz vor Außenlärmeinwirkungen gelten für den aus schalltechnischer Sicht ungünstigsten Lastfall:

- freie Schallausbreitung
- Immissionshöhe 2. OG

Maßgebliche Außenlärmpegel, Lärmpegelbereiche

Bei der Errichtung oder der baulichen Änderung von Gebäuden mit schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen sind die Außenbauteile entsprechend den Anforderungen der

- DIN 4109-1:2018-01, "Schallschutz im Hochbau - Teil 1: Mindestanforderungen", und
- DIN 4109-2:2018-01, "Schallschutz im Hochbau - Teil 2: Rechnerische Nachweise der Erfüllung der Anforderungen",

auszubilden. Grundlage hierzu sind die in den Abbildungen 2 (tags) und 3 (nachts) gekennzeichneten maßgeblichen Außenlärmpegel L_a bzw. Lärmpegelbereiche, die gemäß Tab. 7 der DIN 4109-1:2018-01 einander wie folgt zugeordnet sind:

Tab. 3: Lärmpegelbereiche und maßgeblicher Außenlärmpegel L_a / [dB(A)]

Spalte	1	2
Zeile	Lärmpegelbereich	Maßgeblicher Außenlärmpegel L_a / [dB(A)]
1	I	bis 55
2	II	56 bis 60
3	III	61 bis 65
4	IV	66 bis 70
5	V	71 bis 75
6	VI	76 bis 80
7	VII	> 80[a]

[a]: für maßgebliche Außenlärmpegel L_a > 80 dB(A) sind die Anforderungen aufgrund der örtlichen Gegebenheiten festzulegen

Abbildung 2: Maßgeblicher Außenlärmpegel tags/Lärmpegelbereiche gemäß DIN 4109-1/-2:2018-01 Immissionshöhe 2. OG

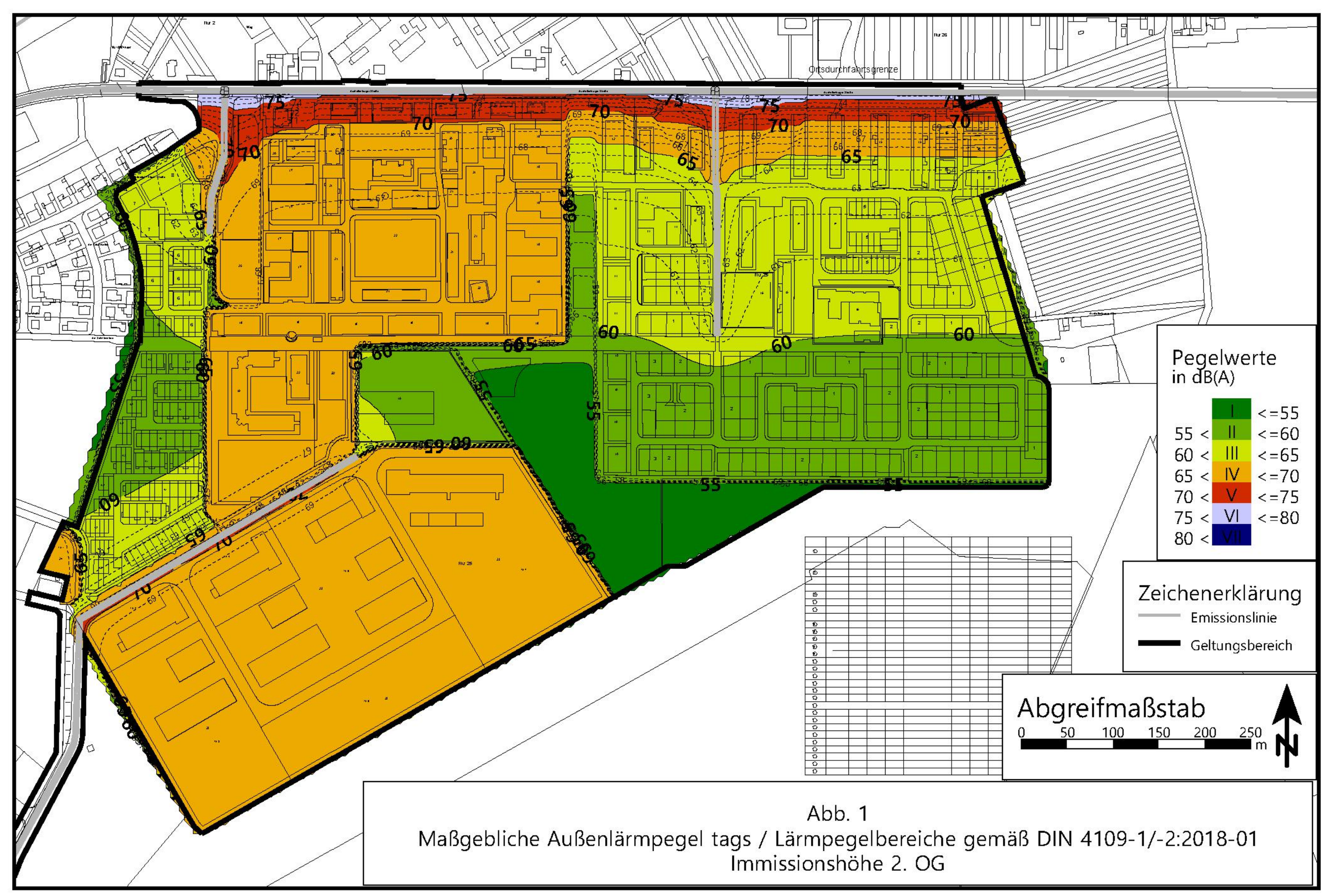
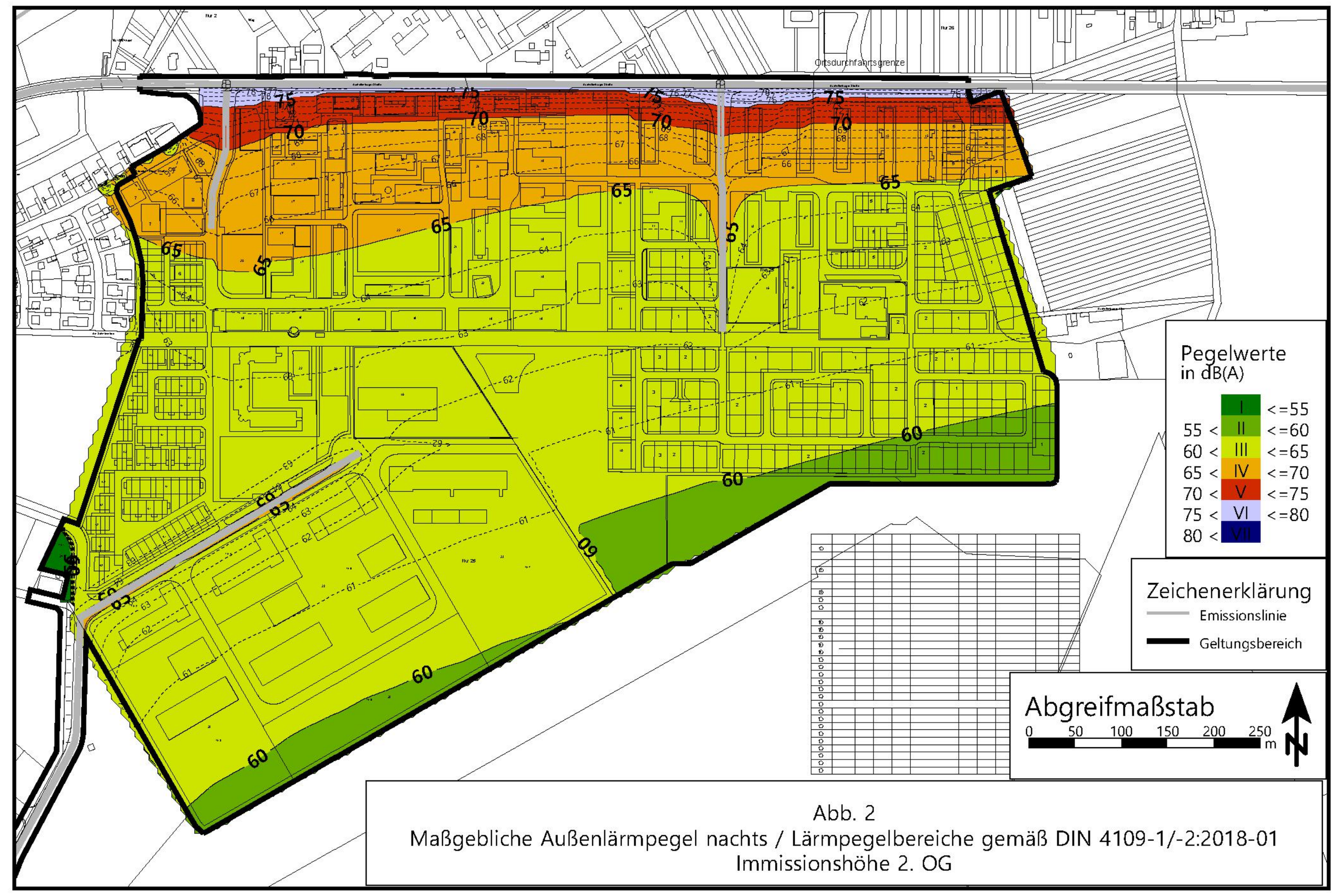


Abbildung 3: Maßgeblicher Außenlärmpegel nachts/Lärmpegelbereiche gemäß DIN 4109-1/2:2018-01 Immissionshöhe 2. OG



Die erforderlichen Schalldämm-Maße der Außenbauteile sind in Abhängigkeit von der Raumnutzungsart und Raumgröße im Baugenehmigungsverfahren gemäß DIN 4109-1:2018-01 und DIN 4109-2:2018-01 nachzuweisen.

Von dieser Festsetzung kann gemäß § 31 Abs. 1 BauGB ausnahmsweise abgewichen werden, wenn im Baugenehmigungsverfahren der Nachweis erbracht wird, dass im Einzelfall geringere maßgebliche Außenlärmpegel bzw. Lärmpegelbereiche an den Fassaden anliegen (z.B. unter Berücksichtigung der Gebäudeabschirmung). Die Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile können dann entsprechend den Vorgaben der DIN 4109-1:2018-01 und DIN 4109-2:2018-01 reduziert werden.

Von dieser Festsetzung kann auch abgewichen werden, wenn zum Zeitpunkt des Baugenehmigungsverfahrens die DIN 4109 in der dann gültigen Fassung ein anderes Verfahren als Grundlage für den Schallschutznachweis gegen Außenlärm vorgibt.

Hinweis: Unter Berücksichtigung der Gebäudeabschirmung können die maßgeblichen Außenlärmpegel bzw. Lärmpegelbereiche getrennt für den Tag- und Nachtzeitraum der schalltechnischen Untersuchung zum Bebauungsplan entnommen werden (Bericht Nr. 19-2834/1, Dr. Gruschka Ingenieurgesellschaft, 64297 Darmstadt).

Schalldämmende Lüftungseinrichtungen

Bei der Errichtung oder der baulichen Änderung von Schlaf- und Kinderzimmern sind schalldämmende Lüftungseinrichtungen vorzusehen.

Auf dezentrale schalldämmende Lüftungsgeräte kann verzichtet werden, wenn die Gebäude mit einer zentralen Lüftungsanlage ausgestattet sind und hierdurch ein ausreichender und schallgedämmter Luftaustausch gewährleistet ist.

Von dieser Festsetzung kann gemäß § 31 Abs. 1 BauGB ausnahmsweise abgewichen werden, wenn im Baugenehmigungsverfahren der Nachweis erbracht wird, dass im Einzelfall nachts geringere Außenpegel als 50 dB(A) an den zur Belüftung von Schlaf- und Kinderzimmern erforderlichen Fenstern anliegen (z.B. unter Berücksichtigung der Gebäudeabschirmung).

Unter Berücksichtigung der Gebäudeabschirmung können die Nacht-Beurteilungspegel der schalltechnischen Untersuchung zum Bebauungsplan entnommen werden (Bericht Nr. 19-2834/1, Dr. Gruschka Ingenieurgesellschaft, 64297 Darmstadt).

1.9.1.3 Zulässigkeitsvoraussetzungen gem. § 9 Abs. 2 BauGB: Die Wohnungen innerhalb der unmittelbar an die Aschaffenburger Straße angrenzenden Teilbaugebiete lfd. Nr. 5 (nord-östlich), 12, 14 und 15 dürfen erst bezogen werden, wenn der im Bebauungsplan festgesetzte Lärmschutzwall entlang der Aschaffenburger Straße gebaut wurde. Bei Teilbaugebiet lfd. Nr. 5 (nord-östlich) muss auch die dieses Teilbaugebiet begrenzende Lärmschutzwand gebaut sein.

1.9.2 Emittent Einzelhandel (Sondergebiet SO_{EH})

1.9.2.1 Schallschutzmaßnahmen:

Die Ladezone des Lebensmittelmarktes ist allseitig einzuhausen und mit einem Tor zu versehen (resultierendes Schalldämm-Maß der Außenbauteile $R'_w \geq 15$ dB, keine Anforderungen an die Schallabsorption).

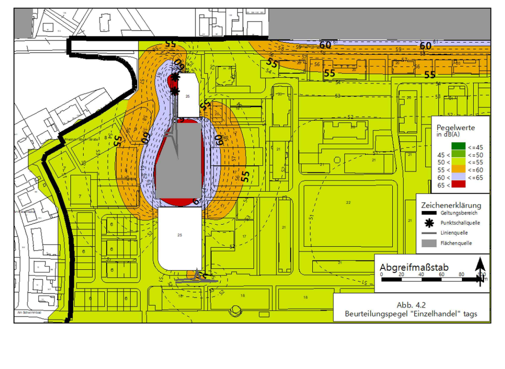
Die westlichen Gebäudeaußenwände des Lebensmittelmarktes dürfen keine Wandöffnungen aufweisen. Hiervon ausgenommen sind Fenster und Türen unmittelbar angrenzender Büro- und Sozialräume sowie Notausgänge.

Die Verkehrsflächen der Kundenparkplätze und Wege, auf denen Einkaufswagen geschoben werden, sind mit einer Asphaltoberfläche zu versehen oder mit ungefastem Pflaster bzw. mit Pflaster mit Mikrofase zu befestigen.

1.9.2.2 Objektbezogene Schallschutzmaßnahmen:

Zur Einhaltung der Anforderungen an den Schallimmissionsschutz in den Teilbaugebieten lfd. Nr. 8 und 9 (Allgemeines Wohngebiet) durch Lärmeinwirkungen aus dem östlich benachbarten Sondergebiet sind folgende Lärmschutzmaßnahmen einzeln oder in geeigneter Kombination zu realisieren:

Abb. 4: Beurteilungspegel Einzelhandel tags



Grundrissorientierung/Raumorganisation
Orientierung der Grundrisse und Organisation der Räume in den Teilbaugebieten lfd. Nr. 8 und 9 (Allgemeines Wohngebiet) so, dass östlich der in Abb. 4 dargestellten 55-dB(A)-Isophone an den Nord-, Ost- und Südfassaden schutzbedürftige Aufenthaltsräume keine drehbar öffenbare Fenster besitzen.

Vorgehängte hinterlüftete Glasfassaden / Prallscheiben
Montage vorgehängter hinterlüfteter Glasfassaden in den Teilbaugebieten lfd. Nr. 8 und 9 (Allgemeines Wohngebiet) an den Nord-, Ost- und Südfassaden der Wohnhäuser östlich der in Abb. 4 dargestellten 55 dB(A)-Isophone, falls dort schutzbedürftige Aufenthaltsräume drehbar öffenbare Fenster besitzen.

Alternativ können diese Fenster durch außen im Abstand von weniger als 0,5 m montierte feststehende Glasscheiben geschützt werden ("Prallscheiben").

Wintergärten
Drehbar öffenbare Fenster und Fenstertüren in den Teilbaugebieten lfd. Nr. 8 und 9 (Allgemeines Wohngebiet) an den Nord-, Ost- und Südfassaden der Wohnhäuser östlich der in Abb. 4 dargestellten 55 dB(A)-Isophone können durch belüftete Wintergärten geschützt werden. Hierbei muss z. B. durch eine elektronische Verriegelung sichergestellt werden, dass die Wintergarten- und die Wohnungsfenster oder Fenstertüren nicht gleichzeitig geöffnet werden können (Schleusenprinzip: z. B. dürfen die Wohnungsfenster oder Fenstertüren nur öffenbar sein, wenn die Wintergartenfenster geschlossen sind).

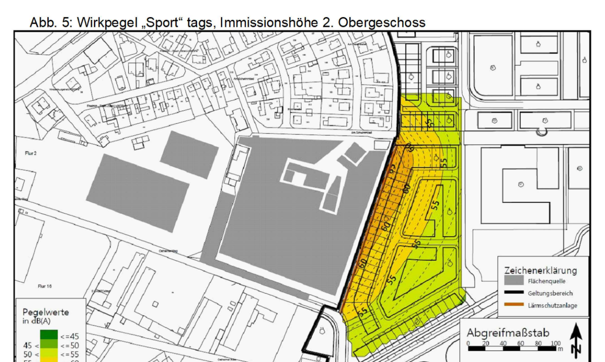
Dachterrassen
Ohne zusätzliche Schallschutzmaßnahmen müssen in den Teilbaugebieten lfd. Nr. 8 und 9 (Allgemeines Wohngebiet) Zugangstüren aus einem schutzbedürftigen Aufenthaltsraum zu Dachterrassen an den Nord-, Ost- und Südfassaden der Wohnhäuser westlich der in Abb. 4 dargestellten 55 dB(A)-Isophone angeordnet werden.

1.9.3 Emittent Schwimmbad

1.9.3.1 Schallschutzmaßnahmen

Entlang der räumlichen Geltungsbereichsgrenze ist entsprechend der in der Planzeichnung ausgewiesenen „Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen i.S. des BImSchG" eine Lärmschutzwand mit einer Höhe von mind. 3,0 m über der angrenzenden Liegewiese des Schwimmbades zu errichten. Das Mindestschalldämm-Maß beträgt $R_w \geq 25$ dB.

Abb. 5: Wirkpegel „Sport" tags, Immissionshöhe 2. Obergeschoss



1.9.3.2 Zur Einhaltung der Anforderungen an den Schallimmissionsschutz in den Teilbaugebieten lfd. Nr. 4.1 und 4.2 durch Lärmeinwirkungen aus dem westlich angrenzenden Freibad sind folgende Lärmschutzmaßnahmen einzeln oder in geeigneter Kombination zu realisieren:

Grundrissorientierung/Raumorganisation
Orientierung der Grundrisse und Organisation der Räume so, dass westlich der in Abb. 5 dargestellten 60-dB(A)-Isophone ab dem 1. OG an den Nord-, West und Südfassaden schutzbedürftige Aufenthaltsräume keine drehbar öffenbare Fenster besitzen.

Vorgehängte hinterlüftete Glasfassaden / Prallscheiben
Montage vorgehängter hinterlüfteter Glasfassaden westlich der in Abb. 5 dargestellten 60-dB(A)-Isophone ab dem 1. OG an den Nord-, West und Südfassaden, falls dort schutzbedürftige Aufenthaltsräume drehbar öffenbare Fenster besitzen.
Alternativ können diese Fenster durch außen im Abstand von weniger als 0,5 m montierte feststehende Glasscheiben geschützt werden („Prallscheiben").
Alternativ können „Hamburger HafenCity-Fenster" eingesetzt werden: Das für die Hamburger Hafencity entwickelte Fenster verfügt über eine Kippbegrenzung, schallabsorbierende Laibungen und ist nicht drehbar. Ansonsten entspricht es einem üblichen Schallschutzfenster. Über die Kippstellung ist eine natürliche Raumbelüftung möglich.

Wintergärten
Drehbar öffenbare Fenster und Fenstertüren westlich der in Abb. 5 dargestellten 60-dB(A)-Isophone ab dem 1. OG an den Nord-, West und Südfassaden können durch belüftete Wintergärten geschützt werden. Hierbei muss z. B. durch eine elektronische Verriegelung sichergestellt werden, dass die Wintergarten- und die Wohnungsfenster oder Fenstertüren nicht gleichzeitig geöffnet werden können (Schleusenprinzip: z.B. dürfen die Wohnungsfenster oder Fenstertüren nur öffenbar sein, wenn die Wintergartenfenster geschlossen sind).

Dachterrassen
Ohne zusätzliche Schallschutzmaßnahmen müssen Zugangstüren aus einem schutzbedürftigen Aufenthaltsraum zu Dachterrassen östlich der in Abb. 5 dargestellten 60-dB(A)-Isophone angeordnet werden.

1.9.3.3 Zulässigkeitsvoraussetzungen gem. § 9 Abs. 2 BauGB: Die Wohnungen innerhalb der unmittelbar an das Schwimmbad angrenzenden Teilbaugebiete lfd. Nr. 4.1 und 4.2 dürfen erst bezogen werden, wenn die im Bebauungsplan festgesetzte Lärmschutzwand gebaut worden ist.

1.10 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

1.10.1 Je Symbol gemäß Plankarte ist mindestens ein standortgerechter, einheimischer Laubbaum der Artenliste unter Ziffer 4.2 zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Die Standorte können gegenüber der Eintragung in der Planzeichnung um bis zu 5 m verschoben werden. Bei Abgang sind die Bäume gleichartig zu ersetzen.

1.10.2 Je 5 oberirdisch angelegte Stellplätze ist mind. 1 standortgerechter Laubbaum gemäß der Artenliste unter Ziffer 4.2 zu pflanzen und zu unterhalten. Die Größe der als Pflanzinsel anzulegenden Baumscheiben beträgt jeweils mind. 6 m². Die Anordnung obliegt der Freiflächenplanung, wobei die anzupflanzenden Bäume in die Stellplatzanlage zu integrieren sind. Bei Abgang sind die Bäume gleichartig zu ersetzen.

1.10.3 Innerhalb der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist eine geschlossene Laubstrauchhecke unter ausschließlicher Verwendung standortgerechter einheimischer Laubgehölze der Artenliste unter Ziffer 4.2 anzupflanzen. Sträucher sind in Gruppen von jeweils 4-6 Exemplaren einer Art anzupflanzen.

1.10.4 Dachbegrünung

1.10.4.1 Dachflächen (einschließlich der Dachflächen von über die Gebäudegrundfläche hinausreichenden Garagengeschossen) mit einer Neigung von 0° bis < 5° sind bis auf Dachterrassen jeweils zu einem Flächenanteil von mind. 60 % dauerhaft zu begrünen; wobei die Wandstärke der Attika in die Berechnungsgrundlage einfließt. Die Stärke der Substratschicht muss zwischen 5 cm und 15 cm betragen. Die Festsetzung gilt nicht für die in der Planzeichnung schraffiert dargestellten Bestandsgebäude und Kulturdenkmäler.

1.10.4.2 Dachflächen mit einer Neigung von 5° bis 15° sind jeweils zu einem Flächenanteil von mind. 60 % mit einer Sedum-Kraut-Begrünung zu versehen. Die Stärke der Substratschicht muss mind. 3 cm, die Gesamtstärke des Begrünungsaufbaus bei Verwendung einer Dränmatte mind. 10 cm, bei Verwendung eines Schüttstoffgemisches mind. 12 cm betragen. Die Festsetzung gilt nicht für die in der Planzeichnung schraffiert dargestellten Bestandsgebäude.

1.10.4.3 Die Dachflächen baulicher Anlagen unterhalb der Geländeoberflächen, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, sind, soweit sie nicht für Kfz- oder Fahrradstellplätze, Terrassen, Zuwegungen oder Hofflächen genutzt werden, dauerhaft zu begrünen. Die Höhe der Substratschicht muss hierbei mindestens 0,5 m betragen.

2 Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften

2.1 Gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 91 Abs. 1 Nr. 1 und 2 HBO:

2.1.1 Unmittelbar aneinandergebaute Doppelhäuser und Hausgruppen müssen die gleiche Dachform, Traufhöhe und die gleiche Dachneigung haben. Die Dachneigung und Dachform unmittelbar aneinandergebauter Garagen muss gleich sein.

2.1.2 Parabolantennen sind nur auf Dachflächen zulässig. Hiervon ausgenommen sind Dächer von Anbauten, Vordächern, Balkon- und Verandaüberdachungen sowie Garagen.

2.1.3 Werbeanlagen

2.1.3.1 Werbeanlagen sind nur innerhalb des Urbanen Gebietes, des Gewerbegebietes und des Sondergebietes zulässig. Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig, Fremdwerbung ist unzulässig.

2.1.3.2 Werbeanlagen mit grellem, wechselndem oder bewegtem Licht sowie Projektionen und akustische Werbeanlagen sind unzulässig. Die Beleuchtung von Werbeanlagen muss blendungsfrei und ohne überstrahlende Wirkung auf die Nachbarschaft sein.

2.1.3.3 Werbepylone und Fahnenmasten sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Kaisergärten" unzulässig.

2.2 Einfriedungen und Standflächen für Abfallbehältnisse (§ 91 Abs. 1 Nr. 3 HBO)

2.2.1 In den Allgemeinen Wohngebieten und dem Urbanen Gebiet sind ausschließlich offene Einfriedungen (Drahtgeflecht, Holzlatten o.ä.) bis zu einer Höhe von max. 1,5 m über Oberkante Straße bzw. bei den seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen über Oberkante Gelände zulässig. Diese sind innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes durch standortgerechte Laubhecken oder frei wachsende standortgerechte Sträucher gem. Artenliste 4.2 zu begrünen. Soweit die Einfriedungen nicht an der Grenze zu Straßenverkehrsflächen oder Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung verlaufen, ist ein Mindestbodenabstand (Abstand Oberkante Gelände zu Zaununterkante) 0,15 m einzuhalten. Bei Grabgärten in den Teilbaugebieten 13 bis 15 ist kein Mindestbodenabstand erforderlich.

2.2.2 In den Gewerbegebieten und den Flächen für den Gemeinbedarf sind ausschließlich offene Einfriedungen (Drahtgeflecht, Stabgitter, Streckmetall o.ä.) bis zu einer Höhe von max. 3,5 m über Geländeoberkante inklusive nach innen abgewinkeltem Übersteigschutz zulässig. Ein Mindestbodenabstand von (Abstand Oberkante Gelände zu Zaununterkante) 0,15 m ist einzuhalten.

2.2.3 Abfall- und Wertstoffbehälter: In den Allgemeinen Wohngebieten und dem Urbanen Gebiet sind Standflächen für Abfall- und Wertstoffbehälter allseitig (auch von oben) durch blickdichte Einfassungen abzuschirmen und/oder durch Anpflanzungen zu begrünen. Die Zugänge zu den Einfassungen sind von der Straße aus gesehen seitlich oder rückwärtig anzuordnen.

2.3 Kraftfahrzeugstellplätze (§ 91 Abs. 1 Nr. 4 HBO)

2.3.1 In den Teilbaugebieten 10 und 11 dürfen entlang der Verkehrsflächen vor Mehrfamilienhäusern mit 3 und mehr Wohnungen über die gesamte Grundstücksbreite auf eine Tiefe von bis zu 5,0 m ab Straßenbegrenzungslinie Stellplätze angeordnet werden. Nur vor den Hauseingangsbereichen sind keine Stellplätze zulässig. Satz 1 gilt auch für den Mehrfamilienhäusern zugeordnete Stellplätze.

2.3.2 Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und der für Garagen ausgewiesenen Flächen zulässig.

2.3.3 Stellplätze sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und innerhalb der hierfür ausgewiesenen Flächen zulässig. Notwendige Stellplätze können darüber hinaus auch innerhalb der nicht-überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen werden. Die Sätze 1 und 2 gelten nicht für die Teilbaugebiete 13, 14 und 15. In den Teilbaugebieten 13, 14 und 15 sind Stellplätze nur innerhalb der hierfür ausgewiesenen Flächen zulässig.

2.4 Grundstücksfreiflächen (§ 91 Abs. 1 Nr. 5 HBO)

2.4.1 In Vorgärten, d.h. in den Gartenflächen zwischen der das jeweilige Gebäude erschließenden Verkehrsfläche und der vorderen Gebäudeaußenwand sind Kies-, Split- und Schotterschüttungen unzulässig, soweit sie

- auf einem (Unkraut-)Vlies, einer Folie oder einer vergleichbaren Untergrundabdichtung 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.

2.4.2 Die Grundstücksfreiflächen sind zu einem Flächenanteil von mind. 30% mit einheimischen, standortgerechten Laubgehölzen und Arten alter Bauerngärten nach der Artenliste unter Ziffer 4.2 zu bepflanzen; je Baum können 25 m² und je Strauch 1 m² angerechnet werden. Die Anpflanzung von Koniferen ist unzulässig.

2.4.3 Die Anpflanzungen nach 2.4.2 können bei den sonstigen Anpflanzungen, die nach den planungsrechtlichen Festsetzungen und bauordnungsrechtlichen Gestaltungsvorschriften vorzunehmen sind, angerechnet werden.

3 Kennzeichnung

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB: Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei denen besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind; hier: gegen Windwurf aus den an den räumlichen Geltungsbereich angrenzenden Waldflächen. Die Kennzeichnung gilt, solange auf den Flurstücken 44 und 45 Bäume stehen, die in ihrer Höhe den Abstand zur nächstliegenden Baugrenze übersteigen.

4 Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

4.1 Garagen und Stellplätze: Die Garagen und Stellplätze betreffenden planungsrechtlichen Festsetzungen und bauordnungsrechtlichen Gestaltungsvorschriften werden subsidiär durch die Vorschriften der Stellplatzsatzung der Stadt Babenhausen in der zum Zeitpunkt der Bauantragstellung geltenden Fassung ergänzt. Für Gebäude mit mehr als zwei Wohnungen soll mit Einreichung der für das Baugenehmigungsverfahren notwendigen Unterlagen ein qualifiziertes Mobilitätskonzept vorgelegt werden. Das Mobilitätskonzept bildet die Grundlage für die Prüfung der Stadt Babenhausen, ob die Zahl der nach Stellplatzsatzung notwendigen Stellplätze reduziert werden kann. Das Mobilitätskonzept wird Gegenstand der baurechtlichen Entscheidung und die Umsetzung wird sowohl öffentlich-rechtlich als auch privatrechtlich abgesichert.

4.2 Artenauswahl (Artenempfehlung)

Bäume: (Hochstämme, Mindestpflanzqualität: 3xv., m.B., STU 16-20 cm)

Acer platanoides	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Aesculus hippocastanum	Gew. Rosskastanie
Betula pendula	Hänge-Birke
Pinus sylvestris	Wald-Kiefer
Prunus avium	Vogelkirsche
Quercus cerris	Zerr-Eiche
Quercus petraea	Trauben-Eiche
Tilia cordata	Winter-Linde
Tilia platyphyllos	Sommer-Linde

Speziell für Straßen geeignete Bäume:

Acer monspessulanum	Französischer Ahorn
Acer campestre	Feld-Ahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Ostrya carpinifolia	Hopfenbuche
Platanus x hispanica	Ahornblättrige Platane
Quercus robur ‚Fastigiata'	Säulen-Stieleiche
Sorbus aria	Echte Mehlbeere
Sorbus aucuparia	Eberesche
Tilia tomentosa	Silber-Linde

Sträucher:

Beberis vulgaris	Berberitze
Carpinus betulus	Hainbuche
Cornus sanguinea	Blutroter Hartriegel
Corylus avellana	Gemeine Hasel
Crataegus spec.	Weißdorn
Euonymus europaeus	Gew. Spindelstrauch
Ligustrum vulgare	Gew. Liguster
Prunus mahaleb	Stein-Weichsel
Prunus spinosa	Schlehe
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Sorbus aria	Gem. Mehlbeere
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Viburnum opulus	Gew. Schneeball

Kletter- und Schlingpflanzen:

Clematis vitalba	Gewöhnliche Waldrebe
Hedera helix	Gemeiner Efeu
Lonicera caprifolium	Wohlriechendes Geißblatt
Lonicera periclymenum	Waldgeißblatt

Arten alter Bauerngärten:

Buxus sempervirens	Buchsbaum
Deutzia hybrida	Deutzie
Hamamelis mollis	Zaubernuss
Hydrangea macrophylla	Hortensie
Mespilus germanica	Mispel
Philadelphus coronarius	Falscher Flieder
Ribes sanguinea	Blut-Johannisbeere
Rosa spec.	Rosen
Spirea bumalda	Weigelie
Syringa vulgari	Flieder
Weigela florida	Sommerspierev Beerensträucher

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

4.3 Werden bei Erdarbeiten Bau- oder Bodendenkmäler bekannt, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen (Abt. Archäologische Denkmalpflege) 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).

4.4 Der Kampfmittelräumdienst des Landes Hessen weist in seiner Stellungnahme vom 18.10.2018 darauf hin, dass sich das Gelände in einem Bombenabwurfgebiet und im Bereich von ehemaligen Flakstellungen befindet. Vom Vorhandensein von Kampfmitteln auf solchen Flächen muss grundsätzlich ausgegangen werden. Vor Beginn von Baumaßnahmen ist eine systematische Überprüfung vorzunehmen.

4.5 Auf der Fläche des Urbanen Gebietes befinden sich Kulturdenkmäler. Alle baulichen Maßnahmen, die sich auf die im Plangebiet befindlichen Kulturdenkmäler unmittelbar oder mittelbar auswirken, bedürfen der Genehmigung der zuständigen Denkmalschutzbehörden.

4.6 Die Teilbaugebiete 4 nordwestlich und 6 bis 9 liegen in der Zone III des Trinkwasserschutzgebietes für den „Brunnen Harreshausen" des ZVG Dieburg. Die Ge- und Verbote der Schutzgebietsverordnung vom 30.01.1970, StAnz. 18/1970 S. 908 ff., sind zu beachten.

4.7 Die weiteren Teilbaugebiete liegen in der Zone IIIA des sich im Feststellungsverfahren befindlichen Trinkwasserschutzgebietes für den Brunnen XIV-XIX des ZVG Dieburg. Die Ge- und Verbote der Muster-Wasserschutzgebietsverordnung vom 25.03.1996, StAnz. 13/1996 S. 991 ff., sind zu beachten.

4.8 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 Bauarbeiten sind einzustellen. Der Bodenschutzbehörde ist mitzuteilen, wenn Materialien von über 600 m³ auf oder in den Boden eingebracht werden. Das entsprechende Formular steht bereit unter https://umweltministerium.hessen.de/umwelt-natur/boden/vorsorgender-bodenschutz/auf-und-einbringen-von-materialien.

4.9 Verwertung von Niederschlagswasser

4.9.1 Gemäß § 55 Abs. 2 WHG: Niederschlagswasser soll ortsnah versickert, verrieselt 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.

4.9.2 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.

4.10 Es gilt die „Satzung über die Bewirtschaftung von Niederschlagswasser – Niederschlagswassersatzung (NWS) der Stadt Babenhausen" in der zum Zeitpunkt der Bauantragstellung geltenden Fassung.

4.11 § 9 Abs. 1 und 2 Bundesfernstraßengesetz (FStrG)

4.11.1 Bauverbotszone: Längs der Bundesfernstraße dürfen nicht errichtet werden

1. Hochbauten jeder Art in einer Entfernung bis zu 20 Meter bei Bundesstraßen außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrten, jeweils gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn,
2. bauliche Anlagen, die außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrten über Zufahrten oder Zugänge an Bundesstraßen unmittelbar oder mittelbar angeschlossen werden sollen.
Dies gilt entsprechend für Aufschüttungen oder Abgrabungen größeren Umfangs.

4.11.2 Baubeschränkungszone: Im Übrigen bedürfen Baugenehmigungen oder nach anderen Vorschriften notwendige Genehmigungen der Zustimmung der obersten Landesstraßenbaubehörde, wenn

1. bauliche Anlagen längs der Bundesstraßen außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrten bis zu 40 Meter, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn, errichtet, erheblich geändert oder anders genutzt werden sollen,
2. bauliche Anlagen auf Grundstücken, die außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrten über Zufahrten oder Zugänge an Bundesstraßen unmittelbar oder mittelbar angeschlossen sind, erheblich geändert oder anders genutzt werden sollen.

4.12 In räumlicher Nähe zum Plangebiet befinden sich das FFH-Gebiet und das europäische Vogelschutzgebiet mit der Nr. 6019-302 „In den Rödern bei Babenhausen".

4.13 Artenschutzrechtliche Hinweise

4.13.1 Zur Außenbeleuchtung sind Leuchten mit geschlossenem Gehäuse und warmweißen LED-Lampen mit einer Farbtemperatur von max. 3000 K, die kein Licht über die Horizontale hinaus abstrahlen, zu verwenden.

4.13.2 Nach § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG ist es verboten, Bäume, die außerhalb des Waldes, von Kurzumtriebsplantagen oder gärtnerisch genutzten Grundflächen stehen, Hecken, lebende Zäune, Gebüsche und andere Gehölze in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September abzuschneiden, auf den Stock zu setzen oder zu beseitigen; zulässig sind schonende Form- und Pflegeschnitte zur Beseitigung des Zuwachses der Pflanzen oder zur Gesunderhaltung von Bäumen. Bei Baumfällungen und Gehölzrodungen innerhalb der Schonfrist (d.h. zwischen dem 1. März und 30. September eines Jahres) wird ggfs. eine Befreiung durch die Untere Naturschutzbehörde erforderlich. Sofern solche Arbeiten notwendig werden und genehmigt wurden, sind die betroffenen Bereiche zeitnah vor Beginn der Maßnahme durch einen Fachgutachter auf aktuelle Brutvorkommen zu kontrollieren.

4.13.3 Rodungen von Höhlenbäumen und Abrissarbeiten sind grundsätzlich außerhalb der Wochenstubenzeiten von Fledermäusen (01. Mai bis 31. Juli) durchzuführen. Günstige Zeitpunkte sind Februar - März bzw. September - November. Baumfällungen von Höhlenbäumen und Abrissarbeiten sind durch eine qualifizierte Person zu begleiten. Hierbei festgestellte Quartiere im Sinne des § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG sind so lange zu erhalten, bis von der zuständigen Naturschutzbehörde anderweitigen Maßnahmen zugestimmt wurde.

4.13.4 Zur Vermeidung von Verbotstatbeständen des § 44 Abs. 1 BNatSchG ist eine Umsiedlung der im Plangebiet vorkommenden Zauneidechsen in das zuvor vorbereitete Reptilienhabitat (siehe unter 1.7.3.3) vorzunehmen. Tiefbauarbeiten sind im jeweiligen Eingriffsbereich zu Beginn durch eine qualifizierte Person zu begleiten, ggf. ist eine Sicherung der Bauflächen zur Verhinderung einer Einwanderung von Tieren durch eine temporäre und überkletterungssichere Einwanderungsbarriere erforderlich.

4.13.5 Zur Vermeidung von Verbotstatbeständen des § 44 Abs. 1 BNatSchG für weitere streng geschützten Arten ist im Rahmen der Erschließungsarbeiten eine ökologische Baubegleitung vorzunehmen.

4.13.6 Wegfallende Ruhe- und Fortpflanzungsstätten des Haussperlings sind durch das Anbringen von mindestens vier geeigneten Nistkästen in oder an der Fassade auszugleichen. Die Nistkästen sind regelmäßig zu pflegen. Jede weitere wegfallende Ruhe- und Fortpflanzungsstätte ist im Verhältnis 1:3 auszugleichen. Die genaue Anzahl ist im Zuge der ökologischen Baubegleitung festzustellen und mit der zuständigen Naturschutzbehörde abzustimmen.

4.13.7 Wegfallende Ruhe- und Fortpflanzungsstätten des Mauerseglers sind durch das Anbringen von 12 geeigneten Nistkästen zu kompensieren. Die Kästen sind in mind. 7 m Höhe über dem Erdboden oder vorspringenden Gebäudeteilen zu montieren. Ein freier Anflug muss gewährleistet sein. Jede weitere wegfallende Ruhe- und Fortpflanzungsstätte ist im Verhältnis 1:3 auszugleichen. Die genaue Anzahl ist im Zuge der ökologischen Baubegleitung festzustellen und mit der zuständigen Naturschutzbehörde abzustimmen. Die Nistkästen sind regelmäßig zu pflegen.

4.13.8 Wegfallende Ruhe- und Fortpflanzungsstätten der Mehlschwalbe sind durch das Anbringen von 18 Nistkombinationen für die Mehlschwalbe zu kompensieren. Die Kästen sind in mind. 7 m Höhe über dem Erdboden oder vorspringenden Gebäudeteilen zu montieren. Ein freier Anflug muss gewährleistet sein. Jede weitere wegfallende Ruhe- und Fortpflanzungsstätte ist im Verhältnis 1:3 auszugleichen. Die genaue Anzahl ist im Zuge der ökologischen Baubegleitung festzustellen und mit der zuständigen Naturschutzbehörde abzustimmen. Die Nistkästen sind regelmäßig zu pflegen.

4.13.9 Wegfallende Ruhe- und Fortpflanzungsstätten der Rauhautfledermaus sind durch Anbringung von drei geeigneten Fledermauskästen für gebäudebewohnende Fledermäuse zu kompensieren. Die Kästen sind an einer geeigneten unbeleuchteten Stelle in mind. 5 m Höhe über dem Erdboden oder vorspringenden Gebäudeteilen zu montieren. Der genaue Standort ist mit der zuständigen Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen. Die Nistästen sind regelmäßig zu pflegen.

4.13.10 Potentiell wegfallende Ruhe- und Fortpflanzungsstätten weiterer Fledermausarten sind durch das Anbringen von 12 geeigneten Nistkästen zu kompensieren. Die Kästen sind an einer unbeleuchteten Stelle in mind. 5 m Höhe über dem Erdboden oder vorspringenden Gebäudeteilen zu montieren. Ein freier Anflug muss gewährleistet sein. Jede weitere wegfallende Ruhe- und Fortpflanzungsstätte ist im Verhältnis 1:3 auszugleichen. Jedoch ist die genaue Anzahl ist im Zuge der ökologischen Baubegleitung festzustellen und mit der zuständigen Naturschutzbehörde abzustimmen. Die Nistkästen sind regelmäßig zu pflegen.

4.13.11 Wegfallende Ruhe- und Fortpflanzungsstätten des Stars sind durch das Anbringen von mindestens sechs geeigneten Nistkästen in oder an der Fassade von Bestandsgebäuden zu kompensieren. Die Nistkästen sind regelmäßig zu pflegen.

4.13.12 Wegfallende Ruhe- und Fortpflanzungsstätten des Turmfalken sind durch das Anbringen von vier geeigneten Nistmöglichkeiten in möglichst großer Höhe, z.B. an einem Mast, zu kompensieren. Die Nistkästen sind regelmäßig zu pflegen.

4.13.13 Sämtliche Handlungen, die zu einer Zerstörung oder einer sonstigen erheblichen Beeinträchtigung von gemäß § 30 BNatSchG gesetzlich geschützten Biotopen (hier: Sandtrockenrasen) führen können, sind verboten. Jedoch kann auf Antrag von der zuständigen Naturschutzbehörde eine Ausnahme zugelassen werden, wenn die Beeinträchtigungen ausgeglichen werden können.

4.14 Bei Anpflanzungsmaßnahmen im Bereich von Leitungstrassen ist zu beachten, dass tiefwurzelnde Bäume lt. DIN 18920 und den technischen Richtlinien GW 125 einen Mindestabstand von 2,5 m zu Versorgungsleitungen aufweisen müssen. Wird dieser Abstand unterschritten, so sind die Leitungen gegen Wurzeleinwirkungen zu sichern oder die Standorte der Bäume zu verschieben. Pflanzmaßnahmen im Nahbereich von Versorgungsleitungen sind mit den jeweiligen Versorgungsträgern abzustimmen.

4.15 Die in den textlichen Festsetzungen genannten DIN-Vorschriften werden im Rathaus der Stadt Babenhausen, Marktplatz 2, Zimmer 219 zur Einsicht bereitgehalten.

Verfahrensvermerke:

Der Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB wurde durch die Stadtverordnetenversammlung gefasst am	12.04.2018
Der Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB wurde ortsüblich bekanntgemacht am	30.08.2018
Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB wurde ortsüblich bekanntgemacht am	30.08.2018
Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte in der Zeit vom	19.09.2018
bis einschließlich	05.10.2018
sowie in einer Informationsveranstaltung am	18.09.2018
Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB wurde ortsüblich bekanntgemacht am	20.05.2020
Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte in der Zeit vom	29.05.2020
bis einschließlich	10.07.2020
Die erneute Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4a Abs. 3 BauGB wurde ortsüblich bekanntgemacht am	26.11.2020
die Verlängerung am	10.12.2020
Die erneute Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4a Abs. 3 BauGB erfolgte in der Zeit vom	04.12.2020
bis einschließlich	04.01.2021
Die erneute Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4a Abs. 3 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 in der Babenhäuser Zeitung.

Ausfertigungsvermerk:
Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Bebauungsplanes mit den hierzu ergangenen Beschlüssen der Stadtverordnetenversammlung übereinstimmt und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften eingehalten worden sind.

Babenhausen, den __.__.____

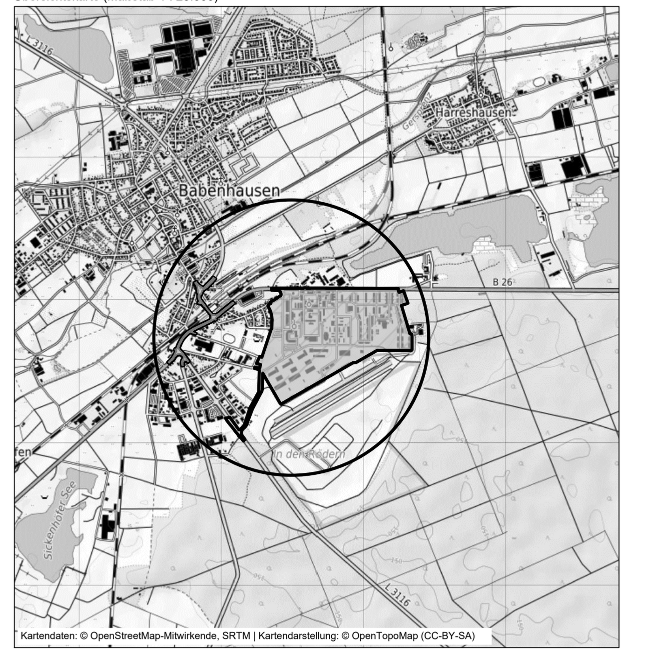
Bürgermeister

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

Babenhausen, den __.__.____

Bürgermeister

Übersichtskarte (Maßstab 1 : 25.000)



Kartendaten: © OpenStreetMap-Mitwirkende, SRTM | Kartendarstellung: © OpenTopoMap (CC-BY-SA)

Planungsbüro Fischer, Im Nordpark 1, 35435 Wettenberg, Tel. +49 641/98441-22 Fax. +49 641/98441-155

Stadt Babenhausen, Kernstadt Bebauungsplan "Kaisergärten"	Stand: 04.09.2025
	Bearbeiter: Fischer CAD: Voith
Entwurf im Beteiligungsverfahren nach § 214 Abs. 4 BauGB Plankarte 2	Maßstab: