



Begründung zum

**vorhabenbezogenen Bebauungsplan
„Zwischen Bouxwiller und Frankfurter
Straße“**

1. Änderung

Stadt Babenhausen

- Entwurf -

**Planstand:
16. März 2020**

Im Auftrag von:

HK Immoinvest GmbH
Hafeninsel 11
63067 Offenbach am Main

Erstellt von:

BLFP Architekten GmbH
Bearbeiter: Philipp Dierschke, Richard Besel
Straßheimer Straße 7
61169 Friedberg
Tel: 06031/6002-0
Fax: 06031/6002-22
e-mail: mailto@blfp.de

INHALTSVERZEICHNIS

1. Verfahren	4
1.1. Rechtsgrundlagen	4
1.2. Verfahrensart	4
1.3. Verfahrensablauf.....	5
2. Anlass, Ziele und Zwecke der Planung	5
3. Räumlicher Geltungsbereich	5
4. Planungsrechtliche Situation	6
4.1. Regionalplan	6
4.2. Flächennutzungsplan	6
4.3. Rechtsverbindliche Bebauungspläne	6
4.4. Schutzgebiete	6
4.5. Wasserschutz	7
5. Bestandsaufnahme	7
5.1. Charakterisierung des Plangebiets.....	7
5.2. Verkehr	8
5.2.1. Motorisierter Individualverkehr (MIV)	8
5.2.2. Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV).....	8
5.3. Boden	8
5.3.1. Altlasten	8
5.3.2. Bodenschutzklausel.....	8
5.4. Ver- und Entsorgung	8
6. Festsetzungen	8
6.1. Art der baulichen Nutzung	8
6.2. Maß der baulichen Nutzung	9
6.2.1. Grundflächenzahl	9
6.2.2. Zahl der Vollgeschosse und Gebäudehöhe	9
6.3. Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche	9
6.4. Flächen für Stellplätze und Nebenanlagen	9
6.5. Ein- und Ausfahrtsbereich	10
6.6. Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen	10
6.7. Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonst. Bepflanzungen	10
6.7.1. Maßnahmen zur Begrünung	10
6.7.2. Anpflanzung von Bäumen	10
7. Inhalt und Begründung der bauordnungsrechtlichen Festsetzungen	11
7.1.1. Stellplätze	11
7.1.2. Fassaden- und Farbgestaltung der baulichen Anlagen.....	11
7.1.3. Grundstückseinfriedungen.....	11
7.1.4. Nutzung, Gestaltung und Bepflanzung der Grundstücksfreiflächen.....	11
7.1.5. Niederschlagswasser.....	11
8. Hinweise	12
9. Regelungen des Durchführungsvertrages	12

1. Verfahren

1.1. Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017
(BGBl. I S. 3634)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017
(BGBl. I S. 3786)

Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) i.d.F. vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274),
zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 08.04.2019 (BGBl. I S. 432)

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) i.d.F. vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542),
zuletzt geändert durch Art. 8 des Gesetzes vom 13.05.2019 (BGBl. I S. 706)

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) i.d.F. vom 24.02.2010
(BGBl. I S. 94), zuletzt geändert durch Art. 22 des Gesetzes vom 13.05.2019 (BGBl. I S. 706)

Hess. Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (HAGBNatSchG) i.d.F. vom
20.12.2010 (GVBl. I S. 629), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 28.05.2018
(GVBl. S. 184)

Hess. Bauordnung (HBO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 28. Mai 2018 (GVBl. I S. 198)

Hess. Denkmalschutzgesetz (HDSchG) i.d.F. vom 28.11.2016 (GVBl. S. 211)

Hess. Gemeindeordnung (HGO) i.d.F. vom 07.03.2005 (GVBl. I S. 142), zuletzt geändert durch
Art. 6 des Gesetzes vom 21.06.2018 (GVBl. S. 291)

Hess. Wassergesetz (HWG) i.d.F. vom 14.12.2010 (GVBl. I S. 548), zuletzt geändert durch Art.
4 des Gesetzes vom 22.08.2018 (GVBl. I S. 366)

Hessisches Straßengesetz (HStrG) i.d.F. der Bekanntmachung vom 8. Juni 2003
(GVBl. I S. 548)

Planzeichenverordnung (PlanzV) vom Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert
durch Art. 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)

Wasserhaushaltsgesetz (WHG) i.d.F. vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert
durch Art. 2 des Gesetzes vom 04.12.2018 (BGBl. I S. 2254)

1.2. Verfahrensart

Für die 1. Änderung des Bebauungsplans soll ein vorhabenbezogener Bebauungsplan im vereinfachten Verfahren nach §13 BauGB aufgestellt werden. Die Grundzüge der ursprünglichen Planung werden nicht berührt.

Es wird nicht die Zulässigkeit von Vorhaben vorbereitet oder begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen.

Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter. Auch bestehen keine Anhaltspunkte dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Die Voraussetzungen für die Anwendung des § 13 BauGB – Vereinfachtes Verfahren – sind somit erfüllt.

Von der Erstellung eines Umweltberichts nach §2a BauGB soll abgesehen werden. Von der förmlichen frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB (frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden) wird abgesehen.

1.3. Verfahrensablauf

Der Aufstellungsbeschluss durch die Stadtverordnetenversammlung für die 1. Änderung des Bebauungsplans „Zwischen Bouxwiller Str. und Frankfurter Straße“ in der Gemarkung Babenhausen sowie der Beschluss der Offenlage, erfolgten zeitgleich am 05. März 2020.

2. Anlass, Ziele und Zwecke der Planung

Anlass des Bauleitplanverfahrens ist, in Abstimmung mit den städtischen Behörden den Nettomarkt zu erweitern und auch künftig die Attraktivität dieses Marktes langfristig sicherzustellen.

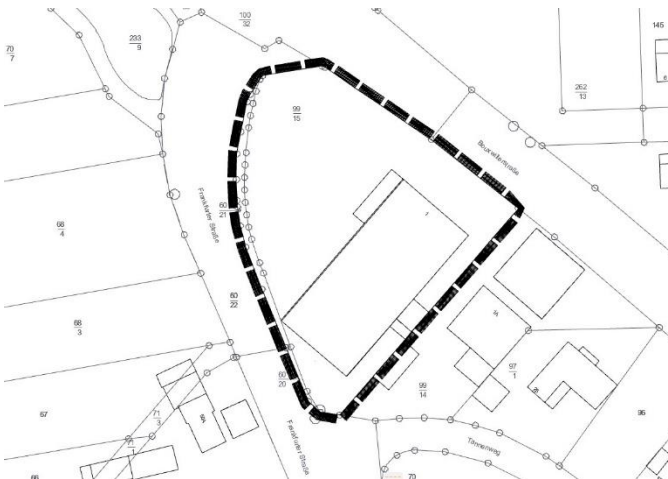
Zu diesem Zwecke werden mit der Änderung des bestehenden Bebauungsplanes die planungsrechtlichen Grundvoraussetzungen für die angestrebte Erweiterung geschaffen.

Das Bauleitplanverfahren umfasst folgende inhaltliche Änderungen:

- Anpassung der überbaubaren Fläche auf das Erweiterungsvorhaben des Marktes,
- Anpassung der Stellplatzflächen und Nebenanlagen
- sowie Anpassung der Erschließung.

Die Grundzüge der bestehenden Planung werden nicht grundlegend geändert. Es werden lediglich notwendige Anpassungen der bestehenden Festsetzungen an die geplante Erweiterung des Marktes eingearbeitet.

3. Räumlicher Geltungsbereich



Räumlicher Geltungsbereich
Quelle: blfp architekten gmbH (2019)

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes liegt zentral im Stadtgebiet Babenhausens und ist rd. 3.600 m² groß. Er umfasst die Flurstücke Nr. 99/15, 60/20 sowie 60/21 der Gemarkung Babenhausen in der Flur 4.

Der Geltungsbereich wird begrenzt

- im Norden durch die Bouxwillerstraße – L3116,
- im Osten und Süden durch die Total-Tankstelle auf dem Flurstück 99/14,
- im Süden durch den Tannenweg und das angrenzende Wohngebiet
- und im Westen durch die Frankfurter Straße.

4. Planungsrechtliche Situation

4.1. Regionalplan



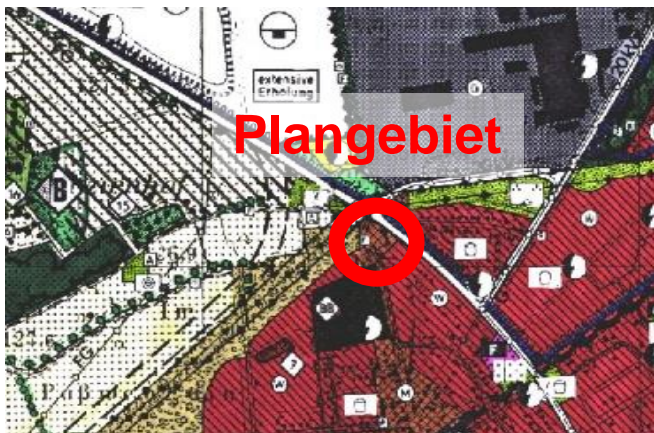
*Regionalplan Süd Hessen /
Regionaler Flächennutzungsplan 2010
(Planstand: 17. Oktober 2011)
Quelle: Landesplanungsportal (2018)*

Der Regionalplan Süd Hessen / Regionaler Flächennutzungsplan 2010 stellt das Plangebiet als „Vorranggebiet Siedlung, Planung“ dar.

Diese sind gemäß Z3.4.1-3 des RPS / Reg-FNP 2010 für die bauleitplanerische Ausweisung von Wohn-, Misch- und Sonderbauflächen vorgesehen. Durch das geplante Vorhaben wird, entsprechend des Ursprungsbebauungsplanes, ein Einzelhandelsstandort festgesetzt, wodurch der Gebietscharakter einer Sonderbaufläche (Einzelhandel) entsteht. Diese sind innerhalb der „Vorranggebiete Siedlung, Bestand und Planung“ (Z3.4.1-3) auszuweisen.

Aufgrund dessen, wird davon ausgegangen, dass die Planung den Zielen der Raumplanung entspricht und kein Änderungsverfahren erforderlich ist.

4.2. Flächennutzungsplan



*Stadt Babenhausen Flächennutzungsplan
(Planstand: Oktober 1999 / 2000)
Quelle: Stadt Babenhausen (2019)*

Der Flächennutzungsplan der Stadt Babenhausen stellt das Plangebiet als „Gemischte Baufläche“ dar.

Die vorhabenbezogene Bebauungsplanänderung legt keine Art der baulichen Nutzung gemäß der in der Baunutzungsverordnung vorgesehenen Gebietstypen fest. Die Nutzung wird vorhabenbezogen definiert und beinhaltet einen Einzelhandelsstandort. Zusammen mit dem südlich angrenzenden Tankstellenareal und dem Wohngebiet am Tannenweg, stellt der gesamte Bereich künftig ein Mischgebiet dar.

Zielen des Flächennutzungsplans entspricht und eine Änderung, oder Anpassung nicht erforderlich ist.

Aufgrund der Darstellung im FNP, wird davon ausgegangen, dass die Planung den

4.3. Rechtsverbindliche Bebauungspläne

Der Geltungsbereich überschneidet sich nicht mit Geltungsbereichen rechtskräftiger benachbarter Bebauungspläne.

4.4. Schutzgebiete

Durch das Vorhaben werden keine geschützten Biotop gemäß §30 BNatSchG sowie keine FFH-Gebiete, oder europäische Vogelschutzgebiete berührt.

4.5. Wasserschutz

Das Vorhabengebiet liegt innerhalb der Zone III B des Trinkwasserschutzgebietes Offenbach (St. Anz. vom 12.07.2004 Nr. 28 Seite 2298).

Die dort enthaltenen Ge- und Verbote sind zu beachten.

5. Bestandsaufnahme

5.1. Charakterisierung des Plangebiets

Das Vorhabengebiet befindet sich am nördlichen Siedlungsrand Babenhausens. Im Westen grenzt das Vorhabengebiet an landwirtschaftlich genutzte Flächen, im Norden an das Gelände der Continental Automotive GmbH und im Osten und Süden an hauptsächlich als Wohngebiet genutzte Bereiche. Diese charakterisieren sich durch linear angelegte Siedlungsstrukturen und sind als gewachsene Stadterweiterungsbereiche gut erkennbar. Der historische Ortskern mit dem Rathaus und dem Marktplatz befindet sich ca. 1 km südlich des Vorhabengebietes.



Blick auf den Netto-Markt von Nordwesten (links), Nordosten (mitte) und Anlieferung (rechts)

Quelle: BLFP architekten gmbH (2019)

Das Vorhabengebiet wird als Einzelhandelsstandort mit einem Netto-Markt genutzt. Durch seine Lage am nördlichen Siedlungsrand an der L 3116 bildet es zudem ein Entree in die Stadt und hat somit eine wichtige städtebauliche Bedeutung.

Auffällig sind die insgesamt heterogenen Nutzungsstrukturen Babenhausens. So befinden sich im Norden mit Continental und im Süden an der B 26 zwei größere Gewerbebereiche, wohingegen sich der innere Bereich von Babenhausen durch Wohngebiete mit heterogenen Nutzungsstrukturen auszeichnet. Diese sind mit Nutzungen durchmisch, die das Wohnen ergänzenden.

Aufgrund der zentralen Lage des Vorhabengebietes mit angrenzenden Wohnnutzungen und einem großen Einzugsbereich, bietet das Vorhabengebiet attraktive Standortbedingungen als Einzelhandelsstandort. Dieses Potenzial soll mit der geplanten Markterweiterung genutzt und gesichert werden.



Blick auf die Total von Norden (links), Tannenweg Wohngebiet (mitte) und Frankfurter Str. (rechts)

Quelle: BLFP architekten gmbH (2019)

5.2. Verkehr

5.2.1. Motorisierter Individualverkehr (MIV)

Das Vorhabengebiet ist über die L3116 – Bouxwillerstraße – sowie die Frankfurter Straße angebunden. Über die L 3116 erreicht man in ca. 13 Min. Rodgau (nördlich von Babenhausen) und über die nach Westen verlaufende Seligenstädter Straße in ca. 7 Min. Zellhausen.

Die Bouxwillerstraße ist zudem im Süden an die Bundesstraße B 26 angebunden, über die man in ca. 20 Min. Aschaffenburg in westlicher Richtung und in ca. 15 Min. Dieburg in östlicher Richtung ansteuern kann.

Die nächstgelegene Bundesautobahn A 3 mit Anbindung an Frankfurt am Main und Aschaffenburg, kann über Rodgau angefahren werden.

5.2.2. Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

An den ÖPNV ist das Vorhabengebiet mit der Buslinie K 66 (Babenhausen Bahnhof-Babenhausen J.-Schumann Str.) angebunden, die die Bushaltestelle Frankfurter Straße ansteuert. Zudem befindet sich nördlich des Plangebiets die Bushaltestelle Continental, die von der Buslinie K 86 (Babenhausen Bahnhof-Rodgau Dudenhofen Bahnhof) angefahren wird.

Am Bahnhof von Babenhausen verkehren die Bahnlinien RB 58 (Laufach – Frankfurt), RB 75 (Wiesbaden – Aschaffenburg), RB 86 (Groß-Umstadt-Wiebelsbach – Hanau) sowie RE 86 (Erbach – Frankfurt).

5.3. Boden

5.3.1. Altlasten

Nach derzeitigem Stand sind keine Einträge in der Altflächendatei des Landes Hessen bekannt.

5.3.2. Bodenschutzklausel

Das Vorhaben folgt dem Grundsatz der nachhaltigen Stadtentwicklung gem. § 1 Abs. 5 BauGB. Der Bebauungsplan wird für ein bereits vollständig bebautes Gebiet innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteils aufgestellt und verfolgt die Zielsetzung diese Fläche zukunftsfähig weiterzuentwickeln. Da das Plangebiet bereits vollständig bebaut ist und lediglich das vorhandene Bestandsgebäude erweitert wird, wird Gebot des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden gefolgt.

5.4. Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung des Vorhabengebietes ist gesichert und erfolgt über die bestehenden Anschlüsse. Die Kapazität und die Dimensionierung der Anlagen sind für die geplante Markterweiterung weiterhin ausreichend.

6. Festsetzungen

6.1. Art der baulichen Nutzung

Es sind nur Nutzungen zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.

Gemäß § 12 Art. 3 Satz 2 BauGB ist im Bereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans bei der Bestimmung der Zulässigkeit der Vorhaben der Katalog des § 9 Abs. 1 BauGB und der BauNVO nicht bindend. Die Art der baulichen Nutzung wird entsprechend des städtebaulichen Konzeptes für das Baufeld im Vorhabengebiet festgesetzt.

Entsprechend der Zielsetzung, den Einzelhandelsstandort durch die geplante Markterweiterung zu stärken und zu aufzuwerten, wird die Nutzung auf die Errichtung eines Verbrauchermarktes festgesetzt und es werden keine anderen Nutzungen zugelassen.

6.2. Maß der baulichen Nutzung

6.2.1. Grundflächenzahl

Durch die baulichen Erweiterungspläne für den Verbrauchermarkt, wurde die maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ) gem. § 19 Abs. 3 BauNVO von ursprünglich 0,35 auf 0,4 erhöht. Diese ist im Bebauungsplan durch Planeintrag festgesetzt.

Eine Überschreitung der Grundfläche gem. § 19 Abs. 4 BauNVO ist bis zu einer GRZ von maximal 0,9 zulässig. Dies, ist zur Sicherung der oberirdischen Stellplätze, samt notwendiger Zufahrten und Erschließungsflächen, notwendig.

6.2.2. Zahl der Vollgeschosse und Gebäudehöhe

Entsprechend der Nutzung als Verbrauchermarkt, ist die Höhe des Gebäudes durch die Festsetzung von maximal einem zulässigen Vollgeschoss sowie einer maximal zulässigen Firsthöhe (FH_{\max}) von 7,00 m, planungsrechtlich gesichert.

6.3. Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

Im vorhabenbezogenen Bebauungsplan ist die bauliche Ausführung weitgehend festgelegt, so dass zur Sicherung des städtebaulichen Konzeptes, die überbaubaren Grundstücksflächen entsprechend der Hochbauplanung, durch Baugrenzen und Baulinien festgesetzt werden.

Die durch Planeintrag festgesetzte abweichende Bauweise (a) entspricht der Festsetzung im Ursprungsbebauungsplan und wurde entsprechend der Hochbauplanung angepasst. In der abweichenden Bauweise sind Gebäude ohne seitlichen Grenzabstand mit einer maximalen Länge von 50 m zulässig.

Durch die getroffenen Festsetzungen, wird planungsrechtlich gesichert, dass die Südostseite des Verbrauchermarktes, gemäß der Hochbauplanung, an die gemeinsame Grundstücksgrenze der Flurstücke 99/14 und 99/15 gebaut werden darf.

6.4. Flächen für Stellplätze und Nebenanlagen

Entsprechend des städtebaulichen Konzeptes sind die für den Verbrauchermarkt notwendigen, oberirdischen Stellplätze (St) innerhalb der dafür zeichnerisch festgesetzten Flächen zulässig.

Zur Sicherung des Stellplatzbedarfes der Kunden des Lebensmittelmarktes, wurde in Abstimmung mit der Stadt Babenhausen vom 25. September 2019, eine Mindestanzahl von 50 PKW-Stellplätzen festgesetzt.

Durch die zentrale Lage des Vorhabengebietes inmitten von angrenzenden Wohngebieten, ist die Nutzung von Fahrrädern besonders attraktiv. Dementsprechend wurden Fahrradabstellanlagen (NA 1) gut zugänglich vor dem Eingangsbereich des Verbrauchermarktes untergebracht.

Weitere zulässige Nebenanlagen Flächen für Einkaufswagen (NA 2), Müllabstellplätze (NA 3) sowie Flächen für die Anlieferung (NA 4). Diese wurden entsprechend des städtebaulichen Konzeptes zeichnerisch festgesetzt und sichern Funktionalität des Verbrauchermarktes.

Weitere Nebenanlagen, wie bspw. eine Eingangsüberdachung etc. sind nur zulässig, wenn sie dem Nutzungszweck des Verbrauchermarktes dienen.

6.5. Ein- und Ausfahrtsbereich

Im vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird zur Sicherstellung der Erschließung des Verbrauchermarktes, ein Ein- und Ausfahrtsbereich von der Frankfurter Straße zeichnerisch festgesetzt.

6.6. Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

Bedingt durch die Nähe des Vorhabengebietes zu den angrenzenden Wohngebieten sowie der im Süden befindlichen Tankstelle, musste mit einem erheblichen Lärmaufkommen gerechnet werden. Zur Überprüfung der Immissionswerte und zur Formulierung von entsprechenden Minderungsmaßnahmen bei deren Überschreitungen, wurde ein schallschutztechnisches Gutachten erstellt und in die Textfestsetzungen eingearbeitet.

Folgende Schutzmaßnahmen sind zu beachten:

Die Andienung des Marktes ist zwischen 22:00 und 06:00 Uhr nicht zulässig, da der Nachtrichtwert an den Wohnhäusern durch Verladegeräusche, oder durch einen LKW-Bremsimpuls kurzzeitig unzulässig stark überschritten werden kann.

Die Geräuschemissionen der Kälte- sowie der Heizungsanlage sind so zu begrenzen, dass an den benachbarten Wohnhäusern der Nacht-Richtwert nach TA-Lärm für ein allgemeines Wohngebiet um mindestens 10 dB(A) unterschritten wird.

Bei mittiger Lage der Aggregate bzw. der Zu- und Fortluftöffnungen auf dem Dach des Verkaufsbauwerkes ist daher die Geräuschabstrahlung von der Kälte- bzw. Lüftungsanlage sowie von der Heizungsanlage ins Freie in der Summe auf einen Schalleistungspegel L_{WA} nach DIN 45635 „Geräuschmessung an Maschinen“ bzw. nach DIN EN ISO 3746 „Bestimmung der Schalleistungsspiegel von Geräuschquellen aus Schalldruckmessungen“ von $L_{WA} = 75$ dB(A) zu begrenzen. Bei insgesamt 3 Aggregaten ergibt sich damit ein maximaler Schalleistungspegel L_{WA} pro Anlage von 70 dB(A).

Werden Aggregate im eingehausten Andienungsbereich untergebracht, so erhöhen sich die zulässigen Geräuschemissionen der Anlage in der Summe auf einen Schalleistungspegel von $L_{WA} = 85$ dB(A).

Für den Betrieb der Kälte- bzw. Lüftungsanlagen sowie von den Heizungsanlagen in der Tagzeit zwischen 06:00h und 22:00h in einer höheren Leistungsstufe können die zulässigen Emissionen im Vergleich zur Nachtzeit um 10 dB(A) angehoben werden.

6.7. Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonst. Bepflanzungen

6.7.1. Maßnahmen zur Begrünung

Aufgrund der Nutzung des Vorhabengebietes als Einzelhandelsstandort und dem damit einhergehenden, hohen Bedarf an Stellplätzen und weiteren zweckdienlichen Nebenanlagen, verbleiben wenig unversiegelte Flächen, die gärtnerisch angelegt werden können. Um eine angemessene Begrünung des Vorhabengebietes zu sichern, wurde festgesetzt, dass die unversiegelten Restflächen dauerhaft zu bepflanzen, zu erhalten und bei Verlust gleichwertig zu ersetzen sind.

Zudem muss zum Schutz der Vegetationsflächen eine geeignete Schutzvorrichtung gegen Überfahrten sichergestellt werden.

6.7.2. Anpflanzung von Bäumen

Die in der Planzeichnung festgesetzten Pflanzgebote für Bäume dienen der Gliederung und Begrünung des Vorhabengebietes sowie zur Erhöhung des Grünanteils. Die Baumbepflanzungen wirken nicht nur Hitzeinseln im verdichteten Raum entgegen und verbessern das Mikroklima, sondern bieten auch Nist-, Nahrungs-, und Ruheplätze für Tiere.

Da sich im Rahmen der weitergehenden Planungsschritte, wie bspw. der Genehmigungsplanung noch geringfügige Änderungsbedarfe ergeben können, wurde in die Textfestsetzungen aufgenommen, dass von den festgesetzten Pflanzstandorten nach funktionellen und technischen Erfordernissen abgewichen werden kann. Wichtig ist dabei jedoch die unveränderte Einhaltung der Gesamtanzahl der festgesetzten Bäume sowie der Gestaltungsvorgaben und Stellplatzgliederung.

7. Inhalt und Begründung der bauordnungsrechtlichen Festsetzungen

7.1.1. Stellplätze

Zur Sicherstellung der notwendigen Stellplatzanzahl für die Nutzer des Verbrauchermarktes wurde auf die Stellplatzsatzung der Stadt Babenhausen in der jeweils gültigen Fassung hingewiesen.

Des Weiteren wurden Auflagen zur Gestaltung der LKW- und PKW-Stellplätze aufgenommen. Zum einen muss der LKW-Stellplatz an der Anlieferungsrampe in wasserundurchlässiger Bauweise hergestellt werden, um dem Risiko einer Kontaminierung des Grundwassers entgegenzuwirken und zum anderen wurden Auflagen zu den Materialien der PKW-Stellplätze aufgenommen, um eine einheitliche Gestaltung der Außenanlagen des Verbrauchermarktes zu sichern.

7.1.2. Fassaden- und Farbgestaltung der baulichen Anlagen

Da das Vorhabengebiet an der viel befahrenen Bouxwillerstraße liegt, wurden aus Gründen der Verkehrssicherheit gestalterische Auflagen in Bezug auf die Fassade sowie die Farbwahl des Gebäudes aufgenommen. Blendwirkungen von Fassaden und Dächern durch reflektierende Materialien sind zu vermeiden.

7.1.3. Grundstückseinfriedungen

Zur Erhöhung des Grünanteils innerhalb des Plangebietes und zur Gestaltung eines qualitativ ansprechenden Freiraumes, sind Einfriedungen nur in Form einer lebenden Hecke mit einer maximalen Höhe von 60 cm zulässig. Durch die maximale Höhe von 60 cm schotten die Hecken nicht das Vorhabengebiet vom Straßenraum ab sondern sind offen in ihrer Wahrnehmung.

7.1.4. Nutzung, Gestaltung und Bepflanzung der Grundstücksfreiflächen

Um eine Durchgrünung des Plangebietes zu sichern, sind die nicht überbauten und durch Nebenanlagen versiegelten Grundstücksflächen als Vegetationsfläche herzustellen und dauerhaft zu unterhalten.

7.1.5. Niederschlagswasser

Um eine ausreichende Löschwassermenge sicherzustellen, muss das nicht als Brauchwasser verbrauchte Niederschlagswasser in einer Zisterne vorgehalten werden. Weiteres Niederschlagswasser, welches auf den befestigten Flächen anfällt, wird in die öffentliche Kanalisation eingeleitet.

8. Hinweise

Im vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Zwischen Bouxwillerstr. und Frankfurter Str.“ sind Hinweise aufgenommen worden, um planungsrelevante Informationen zum besseren Verständnis und zur Beachtung zur Verfügung zu stellen.

9. Regelungen des Durchführungsvertrages

Mit dem Vorhabenträger wird gemäß § 12 Abs. 1 BauGB ein Durchführungsvertrag abgeschlossen, in dem alle Maßnahmen und Fristen zur Realisierung des Vorhabens verbindlich geregelt sind. Folgende Regelungen werden im Durchführungsvertrag getroffen:

- Übernahme der Kosten
- Fristen zur Durchführung des Vorhabens
- Anpflanzung von Bäumen, Hecken und Sträuchern, sowie deren dauerhafte Pflege und Erhaltung
- Niederschlagswasserversickerung
- Lärmschutzmaßnahmen