



1.

PLANZEICHEN UND PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN
(§ 9 Abs. 1 BauGB i.V.m. BauNVO)

ALLGEMEINES

Mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 33 "Sondergebiet Einzelhandel Gottlieb-Daimler-Straße 2-4" treten in dessen Geltungsbereich die Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 26.3.1 "Gewerbegebiet Süd III" (rechtskräftig seit 05.02.2001) sowie des Bebauungsplanes Nr. 26.4.1. "Gewerbegebiet Bebra Südwest" (rechtskräftig seit 17.03.2025) außer Kraft.

1.1

Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

SO_v

Sondergebiet - Verbrauchermarkt (§ 11 Abs. 3 BauNVO)

Das Sondergebiet mit der Zweckbestimmung "Verbrauchermarkt" dient der Versorgung der Bevölkerung, vornehmlich mit Waren des täglichen Bedarfs. Allgemein sind folgende Betriebe und Anlagen zulässig:
- großflächige Lebensmittelmärkte inkl. Getränkemärkte
- (Bäckerei-)Cafés
- Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO sowie Zufahrten und sonstige Stellplätze
- Anlagen zur Regenwassersammlung, -bewirtschaftung und -ableitung
Im Sondergebiet gilt eine maximal zulässige Verkaufsflächenzahl (VKZ) von 0,19. Die Verkaufsflächenzahl (VKZ) gibt an, wieviel Quadratmeter Verkaufsfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche maximal zulässig ist. Die jeweils maßgebliche Grundstücksfläche ist die Fläche des Baugrundstücks, die im Bauland und hinter der im Bebauungsplan festgesetzten Straßenbegrenzungslinie liegt.
Die Verkaufsfläche (VK) ist die dem Kunden zugängliche Fläche der Einzelhandelsbetriebe einschließlich der im Betrieb liegenden Flure, Treppen und Ausstellungsflächen (Schaufenster). Nicht zur Verkaufsfläche zählen die Vorkassenzonen, die Kundensozialräume (Toiletten u.ä.), dem Kunden nicht zugängliche und von diesem nicht einsehbare Geschäftsbereiche, reine Lagerflächen und sonstige Nebenräume.

GRZ

0,4

Maximale Grundflächenzahl (§ 16 Abs. 2 Nr. 1 und § 19 BauNVO)

Die max. zulässige Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 darf gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO für die Herstellung von Stellplätzen mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO bis zu einer Grundflächenzahl von maximal 0,9 überschritten werden.
Gemäß § 19 Abs. 5 BauNVO darf die festgesetzte GRZ einschließlich derer zulässigen Überschreitung durch die Grundflächen von Anlagen zur Erzeugung von Strom und Wärme aus solarer Strahlungsenergie und Windenergie nicht weiter überschritten werden.

GFZ

0,4

Maximale Geschossflächenzahl (§ 16 Abs. 2 Nr. 2 und § 20 BauNVO)

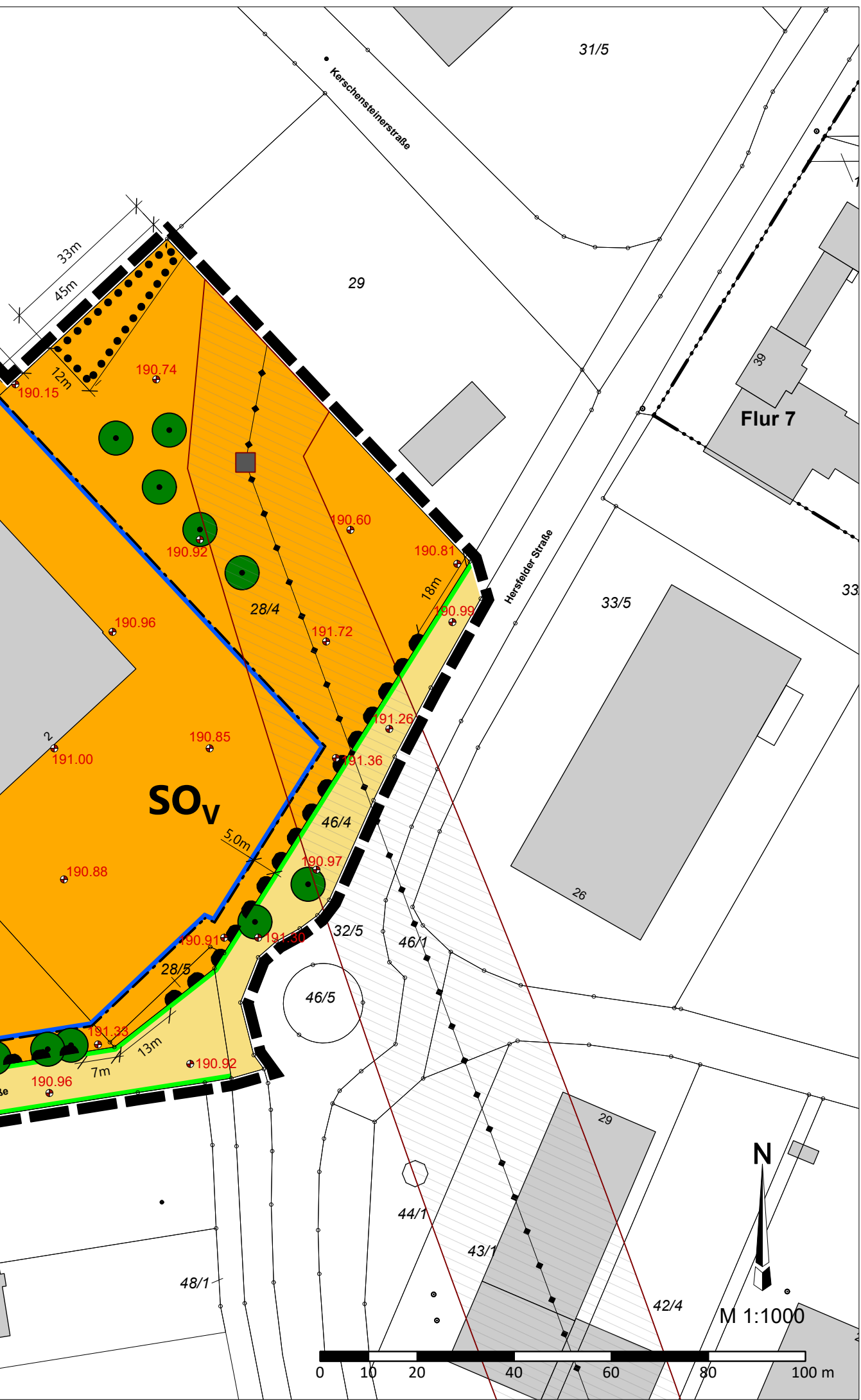
Die Geschossfläche ist gemäß § 20 Abs. 3 BauNVO nach den Außenmaßen der Gebäude in allen Vollgeschossen zu ermitteln.

GH

in m ü. NNH

Höhe baulicher Anlagen in Meter über Normalhöhennull (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 und § 18 Abs. 1 BauNVO)

Die zulässige Höhe baulicher Anlagen (GH) wird nach dem Höhenbezugssystem über Normalhöhennull (NNH) im Deutschen Haupthöhennetz 2016 (DHHN2016) in Metern (m) festgesetzt.



1.5 Sonstige Planzeichen

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

Flurgrenze

Flurstücksgrenze

Meter über Normalhöhennull (Bestand)

Bauverbotszone (siehe Hinweis)

freizuhaltender Schutzstreifen der Hochspannungsleitung

28/4

Vermaßung in Metern

Hochspannungsleitung mit Freileitungsmast

Darstellungen außerhalb des Geltungsbereiches sind, mit Ausnahme der Nutzungsschablone, nur nachrichtlich.

2.

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN OHNE PLANZEICHEN
(§ 9 Abs. 1 BauGB)

2.1

Versorgungsleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

Die zur Versorgung des Gebietes notwendigen Versorgungsleitungen sind unterirdisch zu verlegen.

2.2

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

2.2.1

Dachflächenmaterialien

Dacheindeckungen aus den unbeschichteten Metallen Zink, Blei, Kupfer und anderen Materialien, von denen Schadstoffe in das abfließende Niederschlagswasser gelangen können, sind im Falle einer beabsichtigten Versickerung, Verrieselung oder einer Einleitung direkt (oder über die Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser) in ein Gewässer nur mit einer wasserrechtlichen Erlaubnis zulässig.

2.2.2

Oberflächenmaterialien

Grundstücksbezogene Erschließungsflächen und sonstige zu befestigende Grundstücks-freiräumen sind in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen, sofern keine wasser-wirtschaftlichen Belange oder technische Anforderungen (z.B. Flächen für die Feuerwehr oder Flächen im Andienungsbereich von Schwerlastverkehr) entgegenstehen.

2.3

Maßnahmen zum Einsatz erneuerbarer Energien (§ 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB)

Bei der Neuerrichtung von Gebäuden sind auf mindestens 70 % der Bruttodachflächen von Hauptgebäuden technische Anlagen zur Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien zu errichten.
Der sich ergebende Flächenanteil kann auch an Fassaden bzw. anderen Außenflächen des Gebäudes nachgewiesen werden.

3.

HINWEISE

Altlasten

Ergeben sich im Zuge der Baumaßnahmen Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen oder sonstige Hinweise, die einen Altlastenverdacht begründen können, ist das Regierungspräsidium Kassel, Dezernat 31.1, Am Alten Stadtschloss 1, 34117 Kassel, unverzüglich zu informieren.

Artenschutz

Bei der Bebauung der Flächen sind die allgemeinen artenschutzrechtlichen Regelungen zu beachten. Zur Vermeidung der Verletzung der artenschutzrechtlichen Verbote nach § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sollte die Baufeldräumung i.S.d. § 39 Abs. 5 BNatSchG nur in der Zeit zwischen dem 01. Oktober und dem 28./29. Februar erfolgen.
Darüber hinaus sind alle Gehölze jederzeit vor deren Beseitigung von sachkundigem Personal auf Nester, Höhlen usw. zu überprüfen, um artenschutzrechtliche Verbotstatbestände im Vorfeld abwenden zu können.
Für den Verlust der Gehölze sind sieben Nistkästen für Halbhöhlenbrüter im Plangebiet vorzusehen.
Nach Abriss von Gebäuden sind zwei Fledermausflachkästen im Rahmen der weiteren Planung vorzusehen, die entweder nach Fertigstellung an den Gebäuden oder an Bäumen auf dem Grundstück installiert werden. Weitere artenschutzrechtliche Maßnahmen sind im Rahmen der Abrissgenehmigung zu regeln.

Bauverbotszone

Entlang der Bundesstraße (B 27) ist gemäß § 9 Abs. 1 FStrG eine Bauverbotszone von 20,00 m, gemessen ab dem äußersten Rand der befestigten Fahrbahn gesetzlich festgesetzt.
Die Straßenbauverwaltung bzw. der Baustraßenrat der B 27 kann nicht zu Forderungen nach Lärmschutzeinrichtungen, Haftungsentschädigungen udgl., die mit dem Verkehr begründet werden, herangezogen werden.

Bodendenkmäler

Bei Erdarbeiten können jederzeit Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände, z. B. Scherben, Steingeräte, Skelettreste entdeckt werden. Diese sind nach § 21 HDSchG unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege, HessenArchäologie, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde zu melden. Funde und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen (§ 21 Abs. 3 HDSchG).

Geländehöhe

Die tatsächliche Geländeoberfläche im Geltungsbereich liegt zwischen 354,15 m ü.NHN und 358,76 m ü.NHN.

Kampfmittelräumdienst

Das Regierungspräsidium Darmstadt teilte in seiner Stellungnahme vom 02.12.2025 mit, dass die Auswertung der beim Kampfmittelräumdienst vorliegenden Kriegsflugbilder ergeben hat, dass sich das Gelände in einem Bombenabwurfgebiet befindet.
Vom Vorhandensein von Kampfmitteln auf solchen Flächen muss grundsätzlich ausgegangen werden. In den Bereichen, in denen durch Nachkriegsbebauungen bereits bodeneingreifende Baumaßnahmen bis zu einer Tiefe von mind. 5 Metern durchgeführt wurden, sind keine Kampfmittelräumaßnahmen notwendig.
Bei allen anderen Flächen ist eine systematische Überprüfung (Sondieren auf Kampfmittel) vor Beginn der geplanten Abbrucharbeiten, Bauarbeiten und Baugrunduntersuchungen auf den Grundstücksflächen bis in einer Tiefe von 5 Meter (ab GOK IIWK) erforderlich, auf denen bodeneingreifende Maßnahmen stattfinden. Hierbei soll grundsätzlich eine EDV-gestützte Datenaufnahme erfolgen.
(Weitere Informationen siehe Kapitel 5.5 in der Begründung)

Lichtemissionen

Zum Schutz von nachtaktiven Tierarten sind die Lichtemissionen auf das erforderliche Maß in Abhängigkeit von der Nutzung (z.B. Beleuchtung des Parkplatzes, Wegeflächen, des Eingang, u.a.) und dem sich daraus ergebenden situationsabhängigen Bedarf zu begrenzen.
Für die Außenbeleuchtung sollen ausschließlich LED-Leuchten mit optimaler Lichtlenkung in abgeschirmten Gehäusen mit gelbem Lichtspektrum bis max. 2.500 Kelvin verwendet werden. Auf die Empfehlungen und Planungshilfen für Eigentümer "Umweltfreundliche Außenbeleuchtung am Haus und im Garten", herausgegeben von den Verwaltungen UNESCO-Biosphärenreservat Rhön wird hingewiesen.
Die geltenden landesrechtlichen Bestimmungen hinsichtlich des Schutzes von lichtempfindlichen Tier- und Pflanzenarten sowie von Insekten sind dem § 35 des Hessischen Naturschutzgesetzes zu entnehmen.

Niederschlagswasser

Bei der Behandlung von Niederschlagswasser und zur Bemessung von Rückhaltungen wird auf das ATV-DVWK-Merkblatt M 153 bzw. ATV-DVWK-Arbeitsblatt A 117 sowie bezüglich einer Versickerung auf das ATV-DVWK-Arbeitsblatt A 138 hingewiesen. Für die Versickerung bzw. Einleitung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Ein entsprechender Antrag ist rechtzeitig vor Baubeginn beim Regierungspräsidium, Am Alten Stadtschloss 1 in 34117 Kassel zu stellen.

Oberflächenwasser

Das von den befestigten Flächen anfallende Oberflächenwasser ist auf dem eigenen Grundstück abzufangen und darf nicht dem Straßengrundstück bzw. deren Entwässerungseinrichtungen zugeführt werden.

Schutz des Mutterbodens (gem. § 202 BauGB)

Die geltenden bodenschutzrechtlichen Vorschriften sind zu beachten und einzuhalten. Mutterboden, der bei der Errichtung und Veränderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vermineralisierung oder Vergeudung zu schützen.

Sichtfelder

An den Straßen Gottlieb-Daimler-Straße und Hersfelder Straße ist das gem. den Richtlinien für die Anfahrtsicht erforderliche Sichtfeld (RaSt-2006, Fassung 2008) zwischen 0,80 m und 2,50 m Höhe von ständigen Sichthindernissen (z.B. Werbeanlagen, Beschildeungen), parkenden Kraftfahrzeugen und sichtbehinderndem Bewuchs dauerhaft freizuhalten.

Ver- und Entsorgungsleitungen

Bei Erdarbeiten sind die allgemeinen Vorschriften der Versorgungsträger zum Schutz von Leitungen zu beachten. Insbesondere sind Bepflanzungen so durchzuführen, dass keine Gefährdung der Versorgungsleitungen entsteht. Die Umverlegung bzw. Beseitigung vorhandener Ver- und Entsorgungsleitungen sowie die Neuverlegung von Ver- und Entsorgungsleitungen ist rechtzeitig mit den betroffenen Versorgungsunternehmen abzustimmen.

Katasterbescheinigung

Es wird bescheinigt, dass die Grenzen und Bezeichnungen der Flurstücke mit dem Nachweis des Liegenschaftskatasters nach dem Stand vomübereinstimmen.

Kaufungen, den

Vermessungsbüro Mai
Dipl.-Ing. Carsten Mai, Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 18. Dezember 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348).
Planungs- und Baugesetzbuch (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176).
Planzeichenverordnung 1990 (PlanZV 90) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I S. 189).
Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I Nr. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 48 des Gesetzes vom 23. Oktober 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323).
Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz - WHG) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 22. Dezember 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348).
Hessisches Gesetz zum Schutz der Natur und zur Pflege der Landschaft (HeNatG) vom 25. Mai 2023 (GVBl. I S. 379), zuletzt geändert durch Artikel 84 des Gesetzes vom 16. Dezember 2025 (GVBl. Nr. 110).
Hessisches Wassergesetz (HWG) vom 14. Dezember 2010 (GVBl. I S. 548), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 28. Juni 2023 (GVBl. S. 548).
Hessisches Gesetz über das öffentliche Vermessungs- und Geoinformationswesen (HVGG) vom 6. September 2007 (GVBl. I S. 548), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 30. September 2021 (GVBl. S. 602).
Hessische Bauordnung (HBO) in ihrer jeweils gültigen Fassung.
Hessische Gemeindeordnung (HGO) in ihrer jeweils gültigen Fassung.
Stellplatz- und Ablösesatzung der Stadt Niedenstein in ihrer jeweils gültigen Fassung.

VERFAHRENSVERMERKE (beschleunigtes Verfahren gem. § 13 a BauGB)

Aufstellungsbeschluss
durch die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Bebra gem. § 2 Abs. 1 BauGB am

Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses
gem. § 2 Abs. 1 BauGB im..... der Stadt Bebra am

Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange
gem. § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom beteiligt bis einschl.

Benachrichtigung der nach § 4 (2) BauGB Beteiligten
gemäß § 3 (2) Satz 3 BauGB mit Schreiben vom

Entwurfs- und Auslegungsbeschluss
durch die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Bebra am

Öffentliche Auslegung
des Bebauungsplanentwurfs mit Text und Begründung
gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis einschl.
sowie zeitgleich auf der Internetseite der Stadt.

Ortsübliche Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung
gem. § 3 Abs. 2 BauGB und § 4a Abs. 4 in der am
sowie zeitgleich auf der Internetseite der Stadt.

Satzungsbeschluss
durch die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Bebra gem. § 10 Abs. 1 BauGB am

Bebra, den Der Magistrat
der Stadt Bebra

.....
Stefan Knoche
(Bürgermeister)

AUSFERTIGUNG

Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen, wird hiermit ausfertigt.

Bebra, den Der Magistrat
der Stadt Bebra

.....
Stefan Knoche
(Bürgermeister)

Ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses gem. § 10 Abs. 3 BauGB im der Stadt Bebra am

Der durch Beschluss der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Bebra am als Satzung beschlossene
Bebauungsplan in der Fassung vom ist gem. § 10 BauGB mit Bekanntmachung in Kraft getreten am

Bebra, den Der Magistrat
der Stadt Bebra

.....
Stefan Knoche
(Bürgermeister)

Kartenausschnitt: © OpenStreetMap-Mitwirkende 2025

Bebra

Stadt Bebra

BEBAUUNGSPLAN Nr. 33
"Sondergebiet Einzelhandel
Gottlieb-Daimler-Straße 2-4"

- ENTWURF -

Stand: 16.01.2026
Maßstab: 1:1.000

pwf

AG

Herkesstraße 39
34119 Kassel
0561 - 3 32 32