TEXTTEIL ZUM BEBAUUNGSPLAN

Der nachstehende Textteil zum Bebauungsplan „Galgenmühle“ ist hinsichtlich seines räumlichen und rechtlichen Geltungsbereichs deckungsgleich mit der in der Planzeichnung durch Planzeichen festgesetzten Grenze des räumlichen Geltungsbereichs. Die zeichnerischen und sonstigen Planfestsetzungen werden durch den nachfolgenden Textteil ergänzt.

Abkürzungen:				
	BauGB	(Baugesetzbuch)	i. V. m.	(in Verbindung mit)
	BauNVO	(Baunutzungsverordnung)	i. S. d.	(im Sinne des)
	HBO	(Hessische Bauordnung)	HDSchG	(Hess. Denkmalschutzgesetz)

A Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 BauGB

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 3 BauNVO)

1.1 Reines Wohngebiet (WR) gemäß § 3 BauNVO.

Allgemein zulässig sind Wohngebäude.

1.2 Nicht zulässige Nutzungen (§ 1 Abs. 5 BauNVO):

Die nach § 3 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO allgemein zulässigen Anlagen zur Kinderbetreuung, die den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienen, sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO nicht zulässig.
Ferienwohnungen im Sinne des § 13a BauNVO sind nicht zulässig.

1.3 Nicht Bestandteil des Bebauungsplans sind (1 Abs. 6 BauNVO:

Die nach § 3 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans. Damit sind insbesondere nicht zulässig:

- Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs der Bewohner des Gebiets dienen,
- kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige Anlagen für soziale Zwecke sowie
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

1.4 Räume für freie Berufe:

Räume für die Berufsausübung freiberuflich Tätiger und solcher Gewerbetreibender, die ihren Beruf in ähnlicher Art ausüben, können gemäß § 1 Abs. 5 in Verbindung mit § 13 BauNVO ausnahmsweise zugelassen werden.
Eigenständige Gebäude für freie Berufe oder für solche Gewerbetreibende, die ihren Beruf in ähnlicher Art ausüben, sind nicht zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16ff BauNVO)

2.1 Höhe baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 i.V.m. § 18 BauNVO):

Die Höhe baulicher Anlagen als Obergrenze wird gemäß der Eintragung in der Nutzungsschablone für die Oberkante (OK), mit OK = 12,00 m festgesetzt. Die OK wird bestimmt als das Maß zwischen der unteren Bezugsebene und dem letzten raumabschließenden Bauteil einer baulichen Anlage.

© 2026 IP-Konzept

2.2 Untere Bezugsebene:
Als untere Bezugsebene (untere Bezugshöhe) zur Ermittlung der zulässigen Höhe baulicher Anlagen wird die geodätische Höhe von ___ m über NHN festgesetzt.

2.3 Überschreitung der zulässigen Höhe baulicher Anlagen:
Die Höhe baulicher Anlagen darf durch die technisch erforderliche konstruktive Aufbauhöhe von Anlagen zur Gewinnung solarer Energie (z.B. PV-Anlage) einschließlich deren Stützkonstruktion, der Dachabdichtung und der Wärmedämmung, durch Gebäudeteile zur Unterbringung der Gebäudetechnik oder durch Anlagen oder Bauteile der technischen Gebäudeausrüstung (z. B. Kamine, Antennen, Lüftungs- und Klima-/ Kältegeräte, Dachlicht- oder RWA-Kuppeln etc.) sowie von Anlagen zur Absturzsicherung (z.B. Brüstungsmauern, Attika, Geländer etc.) um bis zu 1,50 m überschritten werden.
Gebäudeteile zur Unterbringung der Gebäudetechnik müssen einen allseitigen Abstand zur darunterliegenden Gebäudeaußenwand aufweisen, der mindestens der Bauhöhe des Gebäudeteils entspricht, mindestens jedoch 0,50 m. Als Ausnahme können für Zu- und Abluft- sowie klima-/ kältetechnische Anlagen auch größere Überschreitungen zulassen werden, wenn sich das entsprechende technische Erfordernis, z.B. aufgrund des Immissionsschutzrechts oder der Bauordnung ergibt.

2.4 Grundflächenzahl (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 i.V.m. § 19 BauNVO):

2.4.1 Die Grundflächenzahl (GRZ) als Obergrenze wird gemäß der Eintragung in der Nutzungsschablone, mit GRZ = 0,4 festgesetzt.

2.4.2 Die GRZ darf durch die Grundflächen von Terrassen und Freisitzen, Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bis zu einer Grundflächenzahl von GRZ II = 0,8 überschritten werden.

3. Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. §§ 22 und 23 BauNVO)

3.1 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO):
Es wird eine abweichende Bauweise festgesetzt. In der abweichenden Bauweise gelten die Vorschriften der offenen Bauweise mit der Maßgabe, dass Gebäudelängen von mehr als 50,00 m zulässig sind.
Innerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen dürfen Gebäude und Gebäudeteile aneinandergebaut werden. Die bauordnungsrechtlich erforderlichen Abstandsflächen und die brandschutzrechtlichen Anforderungen bleiben unberührt, soweit der Bebauungsplan keine abweichenden Festsetzungen trifft.

3.2 Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO):

3.2.1 Die überbaubaren Grundstücksflächen sind gemäß Planeintrag (zeichnerische Festsetzungen) durch Baulinien und Baugrenzen festgesetzt.

3.2.2 Das Vortreten vor die Baugrenze von sonstigen Gebäudeteilen ist in geringfügigem Ausmaß bis zu einer Tiefe von 2,50 m zulässig, wenn diese Bauteile im Einzelnen nicht breiter als 3,50 m sind. Terrassen und Freisitze sind hiervon ausgenommen, diese sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Ein Vortreten vor die Baulinie ist unzulässig.

© 2026 IP-Konzept

4. Stellplätze, Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 BauNVO)

4.1 Oberirdische Stellplätze sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

4.2 Garagen sind ausschließlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

5. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Innerhalb des WR sind insgesamt höchstens sechs Wohnungen zulässig. Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen bezieht sich auf die Summe sämtlicher Wohnungen innerhalb des festgesetzten Reinen Wohngebiets. Sie gilt unabhängig davon, auf wie viele Gebäude oder Gebäudeteile die Wohnungen verteilt werden, ob Gebäude oder Gebäudeteile baurechtlich oder eigentumsrechtlich verselbstständigt werden und ob das Baugrundstück künftig geteilt wird. Durch eine Grundstücksteilung, die Bildung von Wohnungs- oder Teileigentum oder die bauliche Unterteilung vorhandener Gebäude darf die insgesamt höchstzulässige Zahl von sechs Wohnungen nicht überschritten werden.
Als Wohnung gilt eine baulich abgeschlossene Gesamtheit von Räumen, die eine selbstständige Haushaltsführung ermöglicht und insbesondere über einen eigenen Kochbereich sowie die erforderlichen sanitären Einrichtungen verfügt.

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

6.1 Die öffentlichen Straßenverkehrsflächen werden durch zeichnerische Festsetzung festgesetzt.

6.2 Wirtschaftswege werden durch zeichnerische Festsetzung als „Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung - Öffentlicher Wirtschaftsweg“ festgesetzt. Wirtschaftswege dienen vorrangig dem land- und forstwirtschaftlichen Verkehr. Auf denjenigen Teilflächen, die zugleich der Erschließung des Reinen Wohngebiets dienen, ist ergänzend der Anliegerverkehr zur Hofstelle einschließlich Bewohner- und Besucherverkehr, Ver- und Entsorgungsverkehr, Lieferverkehr, Feuerwehr- und Rettungsverkehr sowie Verkehr zur Unterhaltung der technischen Erschließungsanlagen zulässig.

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

Ver- und Entsorgungsleitungen sind ausschließlich unterirdisch zu führen.

8. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)

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

8.1.1 Oberflächenbefestigungen:
Private Wege / Zufahrten / Plätze und sonstige befestigte private Grundstücksfreiflächen sind wasserdurchlässig auszuführen, sofern keine gesundheitlichen oder wasserwirtschaftlichen Belange dem ent-

© 2026 IP-Konzept

gegenstehen. Auf eine wasserdurchlässige Befestigung kann verzichtet werden, wenn das auf den Flächen anfallende Niederschlagswasser

- anderweitig der Versickerung / Verdunstung zugeführt wird, dazu sind Anlagen zur dezentralen Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser gemäß Arbeitsblatt DWA-A 138-1 anzulegen;
- oder zur weiteren Bewirtschaftung in dafür geeignete Behältnisse (z. B. Zisterne) eingeleitet wird.

8.1.2 Umgang mit Niederschlagswasser der Dachflächen:

Niederschlagswasser der Grundstücke, auf denen es anfällt, ist gemäß § 37 Abs. 4 HWG vorzugsweise als Betriebswasser (z. B. Brauchwassernutzung) zu verwenden, wenn wasserwirtschaftliche und / oder gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen. Wasserwirtschaftliche oder gesundheitliche Bedenken bestehen in aller Regel nur dann, wenn Niederschlagswasser aus den Herkunftsbereichen Gewerbe, Industrie, Verkehrsflächen und Stellplätzen stammt.

Nicht schädlich verunreinigtes Niederschlagswasser von Dachflächen und befestigten Freiflächen ist innerhalb der Grundstücke oder über Grün- bzw. Vegetationsflächen zu versickern. Dazu sind Anlagen zur dezentralen Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser gemäß dem geltenden Arbeitsblatt DWA-A 138-1 „Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser – Teil 1: Planung, Bau, Betrieb“ anzulegen. Für die Anlagen ist nach dem DWA-Arbeitsblatt A 138-1 der qualitative und quantitative Nachweis der Bemessung zu erbringen, insbesondere der Mindestabstand von einem Meter zwischen dem tiefsten Punkt der Versickerungsanlage und dem höchsten mittleren Grundwasserstand ist einzuhalten. Die Versickerung ist erlaubnispflichtig. Alternativ ist die Einleitung in ein Oberflächengewässer zulässig.

Niederschlagswasser, das die Anforderungen aus wasserrechtlicher Sicht nicht erfüllt, ist in die örtliche Kanalisation einzuleiten oder einer Vorbehandlung zuzuführen.

Es wird darauf hingewiesen, dass für die Versickerung oder gezielte Einleitung von Niederschlagswasser in ein Gewässer (Grundwasser oder Oberflächengewässer) bei der zuständigen Unteren Wasserbehörde beim Kreis Darmstadt-Dieburg eine wasserrechtliche Erlaubnis nach § 8 i. V. m. § 9 WHG zu beantragen ist. Entsprechende Nachweise sind dem Einleitungsantrag beizufügen.

8.1.3 Verwendung von Metallen im Bereich des Daches und der Fassaden, Flachdachabdichtungen:

Die Verwendung von Regenfallrohren, Dachrinnen und sonstigen Metallen im Bereich der Dachflächen (z. B. Kehlbleche) und Dachgauben ist so zu gestalten, dass anfallendes Niederschlagswasser nicht schädlich verunreinigt wird und vor Ort versickert werden kann - Metallwerkstoffe aus unbehandeltem Titan-Zink, Kupfer oder Aluminium sind unzulässig.

Es wird darauf hingewiesen, dass grundwasserschädliche Biozide als Durchwurzelungsschutz, insbesondere bei Bitumenflachdachabdichtungen, nicht eingesetzt werden dürfen, wenn das auf den betreffenden Dachflächen anfallende Niederschlagswasser der Versickerung zugeführt werden soll.

8.1.4 Der flächige Einbau von Steinen, Schotter-, Splitt-, Mineralstoff- oder Kiesflächen bzw. losen Material- und Steinschüttungen, bei denen Pflanzen nicht oder nur in untergeordneten Anteilen vorkommen (sog. „Schotter- oder Kiesgärten“) ist unzulässig.

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

Artenauswahl:

Bei der Neuanpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind bevorzugt insektenfreundliche Arten zu wählen, z.B. gemäß der nachfolgenden Pflanzenliste. Auf zu beachtende Abstände zu Nachbargrundstücken in Abhängigkeit von der Pflanzenhöhe gemäß dem Hessischen

Nachbarrechtsgesetzes wird hingewiesen. Die Verwendung von Thuja- oder Chamaecyparis-Hecken sowie Kirschlorbeer (Prunus laurocerasus) ist unzulässig.

8.3 Maßnahmen zum Artenschutz:

8.3.1 Vermeidungsmaßnahmen:

V1: Beschränkung der Rodungszeit:
Die Rodung von Gehölzen muss außerhalb der Brut- und Setzzeit zwischen dem 1. Oktober eines Jahres und dem 28. / 29. Februar des Folgejahres erfolgen. Dies gilt auch für Ziergehölze und kleinräumig ausgebildete Gehölzbestände, wie z.B. Brombeerhecken.

V2: Beschränkung der Ausführungszeiten für die Geländevorbereitung:
Die Durchführung von Erdarbeiten und Baustellenvorbereitungen muss außerhalb der Brut- und Setzzeit, also zwischen dem 1. Oktober eines Jahres und dem 28./29. Februar des Folgejahres erfolgen. Die Arbeiten können als Ausnahme auch in der Zeit vom 1. März bis 30. September zugelassen werden, wenn die entsprechend beanspruchten Flächen unmittelbar vor Beginn der Erdarbeiten bzw. vor Einrichtung der Baustelle durch eine fachlich qualifizierte Person auf vorhandene Bodennester abgesucht werden (Baufeldkontrolle). Im Nachweisfall ist der Baubeginn bzw. die Einrichtung bis nach dem Ausfliegen der Jungtiere zu verschieben. Bei nachgewiesenem beginnendem Nestbau, Nestern mit Gelegen, brütenden Vögeln oder noch nicht flüggen Jungvögeln muss das Ausfliegen der Jungvögel abgewartet werden, um danach unmittelbar die Arbeiten durchzuführen.

V3: Insekten- und vogelfreundliche Außenbeleuchtung:
Es sind ausschließlich insektenschonende, voll abgeschirmte Leuchten zulässig, die kein Licht oberhalb der Horizontalen abstrahlen (Upward Light Ratio (ULR) = 0 %). Dabei ist nur der gewünschte Bereich zielgerichtet zu beleuchten. Die Gebäude- und Freiflächenbeleuchtung ist auf das zwingend erforderliche Mindestmaß bzw. die betriebliche Notwendigkeit zu beschränken. Es sind ausschließlich Lichtquellen zulässig, die einen geringen UV- und Blaulichtanteil aufweisen. Die Farbtemperatur darf max. 2.800 Kelvin betragen (warmweise LED-Leuchtmittel, z.B. bernsteinfarbene Amber-LED oder Natriumdampflampen). Flächige Fassadenbeleuchtungen, nicht abgeschirmte offene Wandleuchten, Sky-Beamer, Bodenstrahler zur Anstrahlung von Gehölzen oder Vegetationsbeständen, sind unzulässig.

V4 Sicherung von Austauschfunktionen für Kleinsäuger:
Bei Zäunen sind die Gitterabstände im unteren Bereich des Zauns so zu wählen, dass ein Abstand zur Geländeoberfläche des anstehenden Bodens von mindestens 15 cm gewährleistet ist. Zudem ist eine Maschengröße von mindestens 15 cm einzuhalten.

© 2026 IP-Konzept

B Bauordnungsrechtliche Festsetzungen und örtliche Bauvorschriften gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 91 HBO

1. Örtliche Bauvorschriften über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 91 Abs. 1 Nr. 1 HBO)

1.1 Dachform, Material und Farbe der Dacheindeckung:
Es sind ausschließlich geneigte Dächer als Sattel- oder Walmdach zulässig, diese sind ausschließlich mit nicht spiegelnden Ziegel- oder Betonwerksteinprodukten in den Farbtönen rot, braun oder schwarz einzudecken; glasierte Oberflächen sind unzulässig.

1.2 Dachaufbauten und -einschnitte:
Dachaufbauten sind ausschließlich als Spitz-, Giebel- (Sattel-) oder Schleppgauben zulässig; es darf nur eine Gaubenform je Hausform zur Ausführung kommen. Die Gesamtlänge (Summe) der Gauben auf einer Dachseite darf höchstens 2/3 der Trauflänge dieser Dachseite betragen. Der höchste Punkt der Dachgaube muss mindestens 0,50 Meter unter der Firstoberkante des Daches liegen. Der seitliche Mindestabstand der Gaube zur Gebäudeecke (nicht zum Ortgang) muss bei Schleppgauben mindestens 1,50 Meter, bei Spitz- und Sattelgauben mindestens 2,00 Meter betragen. Als Gebäudeecke gilt die durch Zusammentreffen der Trauf- und Giebelwand gebildete Linie.

2. Örtliche Bauvorschriften über die Gestaltung der Standflächen für Abfallbehältnisse sowie über Art, Gestaltung und Höhe von Einfriedungen (§ 91 Abs. 1 Nr. 3 HBO)

2.1 Gestaltung der Standflächen für Abfallbehältnisse:
Die Standflächen für Abfallbehältnisse sind einzuhausen, zu umpflanzen oder mit einem sonstigen geeigneten Sichtschutz (z.B. Steinstehlen, Rankgitter etc.) zu umgeben und dauerhaft instand zu halten.

2.2 Einfriedungen:

2.2.1 Zäune sind ausschließlich als offene Metall- (z. B. senkrechte Stabgitter) oder Holzzäune (z. B. senkrechte Staketen- oder Holzlatten, Lattenbreite maximal 10 cm und Lattenabstand mindestens 5 cm – zum Bodenabstand von Zäunen zu beachten: Festsetzung in Teil A, Nr. 7.3.1 – V4) zulässig; geschlossene Ansichtsflächen (z. B. durch in Zäune eingebundene flächige Einlassungen oder Folien usw.) sind unzulässig.

2.2.2 Hecken als Einfriedung sind zulässig, es sind zu mindestens 2/3 standortgerechte, einheimische Arten, z.B. gemäß der nachfolgenden Pflanzenliste zu wählen. Die Verwendung von Thuja-, Chamaecyparis- oder Kirschloorbeer (Prunus laurocerasus) - Hecken ist unzulässig.
Die Abstände zu Nachbargrundstücken in Abhängigkeit von der Pflanzenhöhe sind gemäß dem Nachbarrechtsgesetz zu beachten. Zu landwirtschaftlichen Flächen sind doppelte Grenzabstände einzuhalten.

© 2026 IP-Konzept

C Kennzeichnungen (§ 9 Abs. 5 BauGB)

Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei denen besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind (hier: Vernässungsgefährdeter Bereich):

Es wird darauf hingewiesen, dass das Plangebiet im räumlichen Geltungsbereich des „Grundwasserbewirtschaftungsplanes Hessisches Ried“ (StAnz. 21/1999 S. 1659) liegt, dessen Vorgaben zu beachten sind. Im Plangebiet ist daher mit sehr hohen Grundwasserständen zu rechnen, der Plangeltungsbereich ist als vernässungsgefährdete Fläche eingestuft. Dabei handelt es sich i.S.d. § 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB um Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei denen besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten (hier: hohe bzw. schwankende Grundwasserstände) erforderlich sind. Es ist mit Grundwasserschwankungen zu rechnen, infolge dessen muss auch mit Setzungen und Schrumpfungen des Untergrundes gerechnet werden.

Maßgeblich für die Grundwasserstände sind dabei jeweils die langjährigen Messstellenaufzeichnungen des Landesgrundwasserdienstes und speziell die Richtwerte der Referenzmessstellen des Grundwasserbewirtschaftungsplanes Hessisches Ried zu berücksichtigen. Auf die im Grundwasserbewirtschaftungsplan festgelegten Zielpegelwerte wird hingewiesen. Zudem wird die Beachtung der nächstgelegenen Grundwassermessstellen empfohlen. Eine projektbezogene Baugrunduntersuchung zur Ermittlung der Grundwasserstände wurde von der Stadt Pfungstadt bisher nicht durchgeführt, sie wird den Bauherren jedoch dringend empfohlen - zur Vermeidung von Setzriss- bzw. Vernässungsschäden sind von den Bauherren die minimalen und die maximalen Grundwasserflurabstände eigenverantwortlich zu ermitteln und in der Projektplanung zu berücksichtigen. In kritischen Gebieten (Grundwasserflurabstände zwischen 0,00 m und 3,00 m, stark schwankenden Grundwasserständen oder Gebieten, in den bereits Setzrisse bzw. Vernässungen an Gebäuden aufgetreten sind) sollte daher bereits vor der Objektplanung eine objektbezogene kleinräumig detaillierte Untersuchung der gegenwärtigen und der zu erwartenden Grundwassersituation in einem hydrogeologischen Gutachten ermittelt und die daraus folgenden Ergebnisse zwingend in die notwendigen baulichen Vorkehrungen einbezogen werden, wie z. B. der maximalen Einbindetiefe von Gebäuden oder spezielle Gründungsmaßnahmen.

Aufgrund schwankender Grundwasserhöhen, die bis in den Bereich der Kellergeschosse reichen können, ist auch mit Nutzungseinschränkungen (z.B. Verzicht auf Unterkellerung) oder zusätzlichen Aufwendungen (z.B. besondere bauliche Vorkehrungen gegen Vernässung wie Weiße oder Schwarze Wanne) zu rechnen. Diese sind entschädigungslos hinzunehmen. Wer in ein bereits vernässtes oder vernässungsgefährdetes Gebiet hinein baut und keine Schutzvorkehrungen gegen Vernässung trifft, kann bei auftretenden Vernässungen keine Entschädigung verlangen. Forderungen gegen die Stadt WQeiterstadt oder gegen die Gebietskörperschaften, das Land oder den Bund bei Eintritt von Grundwasserschäden sind ausgeschlossen.

Anforderungen an die Bauwerkgründung, die durch schwankendes Grundwasser ausgelöst werden könnten (austrocknende oder quellende Torflinsen etc.), sind im entsprechenden Ortsbereich nicht bekannt, können jedoch auch nicht vollständig ausgeschlossen werden.

Notwendige Grundwasserhaltungen bedürfen einer Erlaubnis der Unteren Wasserbehörde.

© 2026 IP-Konzept

D Hinweise

1. Rechtsvorschriften

Die diesem Bebauungsplan zugrundeliegenden Rechtsvorschriften (z. B. Gesetze, Verordnungen oder DIN-Normen) können bei der plangebenden Stadt Pfungstadt, Stadthaus, Kirchstraße 12-14, 64319 Pfungstadt zu den allgemeinen Öffnungszeiten der Stadtverwaltung eingesehen werden.

2. Landwirtschaftliche Immissionen

Das Plangebiet ist von landwirtschaftlich genutzten Flächen und Wirtschaftswegen umgeben. Aus der ordnungsgemäßen landwirtschaftlichen Bewirtschaftung können insbesondere Geräusche, Gerüche, Staub, Erschütterungen und Lichtwirkungen entstehen. Diese können jahreszeitlich bedingt auch in den frühen Morgen- und späten Abendstunden sowie an Sonn- und Feiertagen auftreten. Die aus der ordnungsgemäßen landwirtschaftlichen Nutzung resultierenden ortsüblichen Einwirkungen sind entschädigungslos hinzunehmen.

3. Nachsorgender Bodenschutz (§ 1a Abs. 2 BauGB) und Kampfmittel

Bei allen Baumaßnahmen, die einen Eingriff in den Boden erfordern, ist auf organoleptische Auffälligkeiten des Untergrunds zu achten. Werden Auffälligkeiten festgestellt, die auf das Vorhandensein von schädlichen Bodenveränderungen oder Altlasten hinweisen oder aus denen sich der Verdacht einer schadstoffbedingten schädlichen Bodenveränderung ergibt, ist die Baumaßnahme einzustellen, ein Fachgutachter in Altlastenfragen hinzuzuziehen und die zuständige Behörde, das Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Umwelt Darmstadt, Dezernat IV/Da 41.5 - Bodenschutz -, unverzüglich zu informieren (Mitteilungspflicht gem. § 4 Abs. 2 Hessisches Altlasten- und Bodenschutzgesetz).
Schädliche Bodenverunreinigungen i. S. d. § 2 Abs. 3 Bundes-Bodenschutzgesetzes sind Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen, die geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für den einzelnen oder die Allgemeinheit herbeizuführen.

4. Umgang mit Niederschlagswasser

Niederschlagswasser der Grundstücke, auf denen es anfällt, ist gemäß § 37 Abs. 4 HWG vorzugsweise als Betriebswasser (z. B. Brauchwassernutzung) zu verwenden, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen. Wasserwirtschaftliche oder gesundheitliche Bedenken bestehen in aller Regel, wenn Niederschlagswasser aus den Herkunftsbereichen von Gewerbe, Industrie, Verkehrsflächen und Stellplätzen stammt und Versickerungsanlagen zugeführt werden soll.
Die Verwertung von Niederschlagswasser kann durch geeignete Bewirtschaftungsanlagen, wie z. B. nach dem DWA-Arbeitsblatt A 138-1 „Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser - Teil 1: Planung, Bau, Betrieb“ erfolgen. Für die Anlagen ist nach dem DWA-Arbeitsblatt A 138-1 der qualitative und quantitative Nachweis der Bemessung zu erbringen. Insbesondere der Mindestabstand von einem Meter zwischen dem tiefsten Punkt der Versickerungsanlage und dem höchsten Grundwasserstand ist einzuhalten. Die Versickerung ist erlaubnispflichtig.

© 2026 IP-Konzept

Niederschlagswasser, das die Anforderungen aus wasserrechtlicher Sicht nicht erfüllt, ist in die örtliche Kanalisation einzuleiten oder einer Vorbehandlung zuzuführen.
Der Einsatz von Zisternen, um Niederschlagswasser zu sammeln und wiederzuverwenden (z. B. Brauchwassernutzung, Gartenbewässerung etc.) ist zulässig.

5. Schutz von Versorgungsleitungen

Vor der Ausführung von Baumaßnahmen oder Pflanzarbeiten im Nahbereich vorhandener Ver- und Entsorgungsleitungen haben sich der Bauherr oder dessen Beauftragte über deren genaue räumliche und Tiefenlage bei den betroffenen Versorgungsunternehmen zu informieren, um mögliche Beschädigungen am Kabel- und Leitungsbestand zu vermeiden. Die gemäß den technischen Regelwerken erforderlichen Sicherheitsabstände zu Leitungen sind zu beachten und einzuhalten.
Es wird darauf hingewiesen, dass die aktuellen Bestandspläne der Telekom unter https://trassenauskunftkabel.telekom.de/start.html ersichtlich und jederzeit einsehbar sind.

6. Brand- und Katastrophenschutz

6.1 Löschwasserversorgung:
Der Löschwasserbedarf ist gemäß den Anforderungen aus § 3 Abs. 1 Nr. 4 Hessisches Gesetz über den Brandschutz, die Allgemeine Hilfe und den Katastrophenschutz (HBKG), aus § 14 der Hessischen Bauordnung (HBO) und den technischen Regeln nach dem DVGW-Arbeitsblatt W 405 nachzuweisen. Entsprechend der baulichen Nutzung muss für den abwehrenden Brandschutz eine ausreichende Löschwassermenge zur Verfügung stehen, diese beträgt entsprechend der festgesetzten baulichen Nutzung (hier BMZ <=9) bis 1600 l/min (Grundschutz). Die Löschwasserbereitstellung ist mindestens für zwei Stunden zu bemessen. Der Fließüberdruck in Löschwasseranlagen darf bei einer maximalen Entnahme einen Wert von 1,5 bar nicht unterschreiten. Für den Objektschutz (Zuständigkeit Bauherr) können größere Löschwassermengen als für den Grundschutz (Zuständigkeit Gemeinde) erforderlich sein, zur Deckung des über den Grundschutz hinausgehenden Löschwasserbedarfs ist ausschließlich der Bauherr verantwortlich und nachweispflichtig. Gemäß § 45 HBKG wird der Grundstückseigentümer des betreffenden Flurstückes im Falle einer Bebauung verpflichtet, die für den Nachweis fehlende Löschwassermenge für den Objektschutz auf eigene Kosten zum Zwecke der Verhütung und Bekämpfung von Bränden und anderen Schadensereignissen bereitzustellen.
Beim Einbau von Hydranten ist das DVGW-Regelwerk W 331 zu beachten; Hydranten sind mit Hinweisschildern nach DIN 4066 gut sichtbar zu kennzeichnen.

6.2 Flächen für die Feuerwehr:
Die für die Feuerwehr erforderlichen Zufahrten, Durchfahrten sowie Aufstell- und Bewegungsflächen gemäß Anhang 14 (Muster-Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr) der Hessischen Verwaltungsvorschrift Technische Baubestimmungen (H-VV TB) müssen vorhanden und so befestigt sein, dass sie von Feuerwehrfahrzeugen mit einer Achslast bis zu 10 t und einem zulässigen Gesamtgewicht von bis zu 16 t befahren werden können. Auf die DIN 14090 - Flächen für die Feuerwehr - ist zu achten. Die HVV TB sowie die DIN 14090 wurden unter HE 1 bauaufsichtlich eingeführt und sind in der jeweils gültigen Fassung zu beachten.

© 2026 IP-Konzept

6.3 Zweiter Rettungsweg:
Bei mehrgeschossigen Gebäuden darf im höchsten Geschoss, wenn Aufenthaltsräume vorhanden sind, der Anleiterpunkt, über den der zweiten Rettungsweg führt, eine Höhe von 8,00 Meter über dem darunterliegenden Außengelände (Geländeoberkante) nicht überschreiten, so dass eine Rettung über tragbare Leitern der Feuerwehr jederzeit möglich ist. Befinden sich Aufenthaltsräume in Geschossen mit einem Anleiterpunkt über 8,00 Meter über dem darunterliegenden Außengelände (Geländeoberfläche), muss der zweite Rettungsweg baulich, z.B. über zusätzliche Außentreppen, zweiter notwendiger Treppenraum etc.) oder durch Hubrettungsfahrzeuge hergestellt werden. Es wird auf die derzeitige Leistungsfähigkeit der Feuerwehr Pfungstadt zur Sicherstellung eines zweiten Rettungsweges hingewiesen und dass in diesem Zusammenhang ein Hubrettungsfahrzeug zum Einsatz gebracht werden kann.

6.4 Zur Wahrung der öffentlichen Sicherheit und Ordnung sowie der rechtzeitigen Erreichbarkeit durch Rettungsdienst und Feuerwehr sind straßenseitig Hausnummern gut sichtbar und dauerhaft anzubringen. Es wird die Empfehlung gegeben, dass die Hausnummern beleuchtet sein sollten.

7. Pflanzenlisten

7.1 Für die Neuanpflanzung wird die Verwendung folgender Arten und Pflanzqualitäten vorgeschlagen:
- Bäume 1. Ordnung: Hochstamm, mind. 3 x verpflanzt m. B., Stammumfang mind. 18-20 cm,
- Bäume 2. Ordnung: Hochstamm, mind. 3 x verpflanzt m. B., Stammumfang mind. 16-18 cm,
- Bäume 3. Ordnung: Hochstamm, mind. 3 x verpflanzt m. B., Stammumfang mind. 14-16 cm,
- Sträucher: mind. 2 x verpflanzt, 4 Triebe, Höhe mind. 40 - 60 cm,
- Kletterpflanzen: mind. 0,5 m² Pflanzscheibe, 0,5 m Tiefe und 1 m³ durchwurzelbarer Raum.

Bei der Anpflanzung von Bäumen ist je Standort ein durchwurzelbares Substrat-Volumen von 36 m³ anzustreben, um die Widerstandskraft der Bäume in Trockenperioden zu erhöhen.
Gehölze zur besonderen Unterstützung der Hummel-, Bienen- und Insektenweide (sehr gutes Nektar- und/oder Pollenangebot) sind in den Pflanzenlisten mit [1)] gekennzeichnet. Gehölze, die eine geringe Trockentoleranz (z. B. im Hinblick Klimawandel) aufweisen, sind mit [2)] gekennzeichnet. Gebietsheimische Arten sind mit dem Index (h) gekennzeichnet.

7.2 Das hessische Nachbarrecht in der jeweils gültigen Fassung ist bei der Auswahl und Anordnung der Gehölze zu beachten. Auf die Beachtung der DIN 18920 (Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen) wird hingewiesen.

7.3 Pflanzenliste I - Bäume 1. Ordnung (Großbäume)

Acer campestre [1)]	- Feldahorn (h)	Acer pseudoplatanus [1)]	- Bergahorn (h)
Acer platanoides [1)]	- Spitzahorn (h)	Aesculus hippocastanum [1)]	- Rosskastanie
Betula pendula	- Sand-Birke	Castanea sativa [1)]	- Esskastanie
Fraxinus excelsior	- Gemeine Esche (h)	Quercus robur [2)]	- Stiel-/ Säuleneiche (h)
Quercus petraea [1)]	- Traubeneiche (h)	Salix alba [1) 2)]	- Silber-Weide (h)
Tilia spec. [1)]	- Linde	Ulmus glabra, Ulmus laevis	- Berg-, Flatter-Ulme (h)

7.4 Pflanzenliste II - Bäume 2. und 3. Ordnung (Mittelgroße und Kleinbäume)

Acer campestre [1)]	- Feldahorn (h)	Acer platanoides [1)]	- Spitzahorn (h)
Amelanchier arborea [1)]	- Baum-Felsenbirne	Carpinus betulus	- Hainbuche
Cornus [1)] in Sorten	- Hartriegel (h)	Fraxinus ornus [1)]	- Blumenesche
Malus in Sorten [1)]	- Zieräpfel/Wildapfel	Prunus avium [1) 2)]	- Vogelkirsche
Prunus cerasifera	- Kirschpflaume	Prunus mahaleb [1)]	- Felsenkirsche

© 2026 IP-Konzept

Prunus spinosa [1)]	- Schlehe (h)	Pyrus communis [1)]	- Kultur-Birne
Pyrus pyraster [1)]	- Holzbirne	~~Robinia pseudoacacia [1)]~~	~~- Robinie~~
Sorbus aria [1)]	- Mehlbeere	Sorbus aucuparia [1) 2)]	- Eberesche (h)
Sorbus domestica [1)]	- Speierling	Sorbus intermedia [1)]	- Schwed. Mehlbeere
Styphnolobium japonicum [1) 2)]	- Schnurbaum	Taxus baccata	- Eibe

7.5 Pflanzenliste IV - Sträucher

Amelanchier lamarckii [1)]	- Felsenbirne	Berberis vulgaris	- Gewöhnliche Berberitze (h)
Cornus mas [1) 2)]	- Kornelkirsche	Cornus sanguinea [1)]	- Roter Hartriegel (h)
Corylus avellana	- Hasel (h)	Crataegus spec. [1) 2)]	- Weißdorn-Arten
Potentilla fruticosa	- Fingerstrauch	Prunus mahaleb [1)]	- Felsen-, Weichselkirsche
Prunus spinosa [1)]	- Schlehe (h)	Ribes alpinium [1)]	- Alpen-Johannisbeere
Ribes rubrum [1)]	- Rote Johannisbeere	Rosa arvensis	- Feldrose, Ackerrose
Rosa canina [1)]	- Hundsrose (h)	Sambucus nigra [1)]	- Holunder (h)
Salix caprea [1)]	- Salweide (h)		

7.6 Pflanzenliste V - Kletterpflanzen

Clematis vitalba [1)]	- Gewohnliche Waldrebe	(Rankpflanze)
Fallopia aubertii [1)]	- Schlingknöterich	(Schlinger)
Hydrangea petiolaris [1)]	- Kletterhortensie	(Selbstklimmer)
Lonicera periclymenum	- Wildes Geißblatt	(Schlinger)
Parthenocissus quinquefolia [1)]	- Wilder Wein	(Selbstklimmer)
Wisteria sinensis [1)]	- Blauregen, Glyzenie	(starker Schlinger)

8. Ökologische Aufwertung des Plangebiets

- Auf die Beachtung der DIN 18920 „Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ wird hingewiesen.
- Es wird empfohlen, größere Fassaden sowie anteilig Fassadenbereiche mit geeigneten Kletter- oder Rankpflanzen zu bepflanzen (vgl. obenstehende Pflanzenliste).
- Habitatschutz (Vermeidungsmaßnahme):
  Für die an Baufelder angrenzenden Biotopflächen ist eine flächige und funktionale Beeinträchtigung durch Befahren, Lagerung von Aushub und Material, Abstellen von Fahrzeugen oder Fahrzeugteilen im Zuge der Bauausführung auszuschließen. Auf die Schutzmaßnahmen gemäß DIN 18920 wird verwiesen.
- Verzicht auf Trassierband (Empfehlung):
  Bei allen Abgrenzungen oder Kennzeichnungen von räumlichen Grenzen ist auf den Einsatz von Trassierband (Flatterband) zu verzichten, um Plastikmüll zu vermeiden und vor allem den Eintrag von Trassierbandstücken (Plastikmüll) in die umgebende Landschaft zu vermeiden. Zur Abgrenzung sind vor allem Bauzaunelement, Holzgatter u.ä. zu verwenden; notwendige Markierungen sind durch Holzpflöcke oder Markierungsfarbe herzustellen.
- Berücksichtigung von artenschutzrechtlichen Verboten:
  Bei der Umsetzung des Bebauungsplans oder späteren Abriss-, Umbau- oder Sanierungsarbeiten, darf nicht gegen die Verbote zum Artenschutz i.S.d. BNatSchG (z.Zt. in § 44 BNatSchG) verstoßen werden, die u. a. für alle europäisch geschützten Arten gelten (z.B. einheimische Vogelarten, Fledermausarten). Nach § 44 Abs. 1 BNatSchG ist es u. a. verboten, Tiere dieser Arten zu verletzen oder zu töten, sie erheblich zu stören, ihre Fortpflanzungs- und Ruhestätten zu beschädigen oder zu zerstören. Bei Zuwiderhandlungen drohen die Bußgeld- und Strafvorschriften (z.Zt. §§ 69 und 71a BNatSchG).

© 2026 IP-Konzept

Die artenschutzrechtlichen Verbote gelten unabhängig davon, ob die bauliche Maßnahme baugenehmigungspflichtig ist oder nicht.
Es obliegt ausschließlich der Bauherrschaft bzw. den Grundstücksnutzern, für die Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände Sorge zu tragen; die Bauherrschaft ist verpflichtet zu überprüfen, ob artenschutzrechtliche Belange durch ihr Bauvorhaben beeinträchtigt werden können (auch im Hinblick auf die zukünftige Ansiedlung von Arten). Im Zweifel sollte vor Durchführung von Baumaßnahmen eine fachlich qualifizierte Person hinzugezogen werden.

- Folgende Maßnahmen können dazu beitragen, das Arteninventar und die Ausstattung des Planbereichs aus naturschutzfachlicher Sicht zu verbessern („bienenfreundliche Gemeinde“):
  Bei Pflanz- und Begrünungsmaßnahmen sollten zur Verbesserung der Lebensgrundlagen von Bienen, Hummeln und anderen Insekten Pflanzen und Saatgut verwendet werden, welche die Tracht der Bienen besonders unterstützen und/oder sich auf andere Weise für Nutzinsekten besonders eignen. Bei der Grünlandansaat sollten bevorzugt arten- und blütenreiche Saatgutmischungen verwendet werden, welche für die Bienenweide günstig sind und möglichst weitgehend aus einer regionalen Herkunft stammen. Dies ist bei Anbietern / Saatmischungen der Fall, die durch Organisationen wie „VWW-Regiosaaten“ oder „Regiozert“ zertifiziert sind. Beispielhaft genannt seien:
  - Rieger-Hofmann: „Nr. 01: Blumenwiese“
  - Rieger-Hofmann: „Nr. 02: Frischwiese“.
  Dem Ziel einer guten Bienenweide besonders zuträglich sind naturgemäß Mischungen für Blühflächen und Blühstreifen, die eigens zur Förderung von Nutzinsekten, Bienen und Schmetterlingen angeboten und angelegt werden. Beispielhaft genannt seien die nachfolgenden, geeigneten Mischungen, die durch „VWW-Regiosaaten“ bzw. „Regiozert“ zertifiziert sind:
  - Rieger-Hofmann: „Nr. 08: Schmetterlings- und Wildbienensaum“
  - Saaten-Zeller/Wildackershop: „Lebensraum Regio“ UG 9.
  Die mit diesen Mischungen eingesäten Blühflächen haben eine Standzeit von bis zu fünf Jahren. In dieser Zeit ist mit längeren Blütenaspekten während der Vegetationszeit zu rechnen; danach ist die Fläche ggf. umzubrechen und neu einzusäen. Eine Mahd ist in der Regel im Herbst möglich, aber nicht unbedingt erforderlich.
- Verschluss von Bohrlöchern:
  Zur Vermeidung von Individualverlusten bei Reptilien, Kleinsäugern und Vertretern der Bodenarthropodenfauna sind alle Löcher, die bei (Probe-)Bohrungen im Plangebiet entstehen, unverzüglich durch geeignete Substrate zu verschließen.

9. Stellplatzsatzung

Die erforderliche Anzahl an Stellplätzen ist gemäß der Stellplatzsatzung der Stadt Pfungstadt zu ermitteln und in den Bauvorlagen nachzuweisen (Stellplatzsatzung der Stadt Pfungstadt vom 16.12.2024, rechtsverbindlich ab dem 15.02.2025).

© 2026 IP-Konzept