TEXTTEIL ZUM BEBAUUNGSPLAN

Der nachstehende Textteil zum Bebauungsplan ist hinsichtlich seines räumlichen und rechtlichen Geltungsbereichs deckungsgleich mit dem in der Planzeichnung durch Planzeichen festgesetzten Geltungsbereich des Bebauungsplans **1. Änderung „Zwischen Westumgehung und B 426“**. Die zeichnerischen und die sonstigen Planfestsetzungen werden durch den nachfolgenden Textteil ergänzt.
Die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans "Zwischen Westumgehung und B 426“ werden innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs der plangegenständlichen 1. Änderung durch dessen zeichnerische, textliche und tabellarische Festsetzungen vollständig ersetzt. Der Festsetzungsgehalt des rechtskräftigen Bebauungsplans "Zwischen Westumgehung und B 426" verliert mit Erlangen der Rechtskraft der 1. Änderung des Bebauungsplans " Zwischen Westumgehung und B 426" seine Wirksamkeit.

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

A Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB)

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

1.1 Es wird **„Gewerbegebiet“ (GE)** i. S. d. § 8 BauNVO festgesetzt, aufgegliedert in die Teilgebiete GE1, GE2.

1.2 Die folgenden, nach § 8 Abs. 2 BauNVO zulässigen Nutzungen, sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO aus städtebaulichen Gründen nicht zulässig:

- Einzelhandelsbetriebe mit Ausnahme von Betrieben zum Zwecke der Selbstvermarktung der an der Stätte der Leistung produzierten oder weiterverarbeiteten Erzeugnisse.

Folgende, nach § 8 Abs. 3 BauNVO als Ausnahme vorgesehenen Nutzungen, sind gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO aus städtebaulichen Gründen nicht Bestandteil des Bebauungsplans:

- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind (§ 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO);
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke (§ 8 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO);
- Vergnügungsstätten sowie gewerbliche Nutzungen, die dem Anbieten von Gütern sexuellen Charakters oder der gewerblichen sexuellen Betätigung bzw. Schaustellung dienen, hierzu zählen insbesondere Bordelle, bordellartige Betriebe und Wohnungsprostitution (i. V. m. § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO).

Ferner sind nicht zulässig:

- Werbeanlagen / -träger als selbständige gewerbliche Nutzung (Fremdwerbung), hiervon ausgenommen sind Informationstafeln oder Sammelhinweisanlagen / Wegweiser, die auf die Gewerbebetriebe hinweisen;
- Anlagen und Einrichtungen i. S. d. § 3 Abs. 5a, 5b BImSchG (Störfallbetriebe).

© 2026 IP-Konzept

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

2.1 Grundflächenzahl (§ 16 Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. §§ 17 und 19 BauNVO):

2.1.1 Die Grundflächenzahl (GRZ) wird als Höchstmaß entsprechend dem Eintrag in den tabellarischen Festsetzungen (Nutzungsschablone) festgesetzt.

2.1.2 Abweichende Bestimmung für die Überschreitung der zulässigen GRZ durch bestimmte Anlagen (§ 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO):
Die zulässige GRZ darf zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden durch die Grundflächen von Stellplätzen mit ihren Zufahrten und Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1, 2 BauNVO, bis zu einer GRZ = 0,9 überschritten werden.

2.2 Höhe baulicher Anlagen (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 i.V.m. § 18 BauNVO):

2.2.1 Die Höhe baulicher Anlagen wird die Oberkante baulicher Anlagen (OK) als Höchstmaß entsprechend dem Eintrag in den tabellarischen Festsetzungen (Nutzungsschablone) bestimmt und festgesetzt. Es wird darauf hingewiesen, dass innerhalb der im Planteil (zeichnerische Festsetzungen) ausgewiesenen Schutzstreifen für Freileitungen Bauhöhenbegrenzungen eintreten können (siehe dazu auch Teil C, Nr. 8).

2.2.2 Bezugspunkt für Höhenfestsetzungen (untere Bezugsebene):
Als Bezugspunkt (untere Bezugsebene) für die Festsetzungen der zulässigen Höhe baulicher Anlagen wird die geodätische Höhe von 98,50 m ü NHN (Meter über Normalhöhennull) bestimmt und festgesetzt.

2.2.3 Abweichende Bestimmung für die Überschreitung der zulässigen Höhe baulicher Anlagen:
Innerhalb des Teilbereichs GE2 ist eine Überschreitung der festgesetzten OK unzulässig.
Innerhalb des Teilbereichs GE1 darf die festgesetzte OK durch Gebäudeteile zur Unterbringung der Gebäudetechnik oder durch Anlagen oder Bauteile der technischen Gebäudeausrüstung (z. B. Kamine, Antennen, Dachlicht- oder RWA-Kuppeln etc.) sowie Anlagen zur Absturzsicherung (z.B. Brüstungsmauern, Geländer etc.) um bis zu 2,00 m überschritten werden, sofern diese Anlagen oder Bauteile einen Abstand zur Gebäudeaußenkante in dem Maße einhalten, wie sie selbst über der Dachhaut hoch sind, mindestens jedoch 1,00 m. Bei Flachdächern ist zusätzlich eine Attika mit einer maximalen Aufbauhöhe von 30 cm über OK zulässig. Als Ausnahme können für Zu- und Abluftanlagen auch größere Höhen zulassen werden, wenn sich das entsprechende Erfordernis aufgrund des Immissionsschutzrechtes ergibt.

2.2.4 Eine Überschreitung der OK durch mit dem Gebäude verbundene Werbeanlagen ist unzulässig.
Eine Überschreitung der OK durch einen (gemeint ist ein Stück) freistehenden Werbepylon je Gewerbeeinheit ist ausschließlich innerhalb des Teilbereichs GE1 zulässig, dieser darf eine Bauhöhe vom max. 35,00 m über Bezugspunkt nicht überschreiten. Innerhalb des Teilbereichs GE2 sind Werbepylone unzulässig.

3. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

3.1 Bauweise (§ 22 BauNVO):
Es gilt die abweichende Bauweise, die wie folgt näher bestimmt wird: Abweichend von der sonst geltenden offenen Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO) ist die Länge der zulässigen Hausformen bis maximal 90 Meter zulässig.
Abweichend von § 6 HBO sind Überdachungen von Fahrgassen und Werbeanlagen auch innerhalb der Abstandsflächen sowie - im Rahmen der abweichenden Bauweise - auch unmittelbar an den Grundstücksgrenzen zulässig; Überdachungen dürfen hierbei nicht allseitig umschlossen sein und eine maximale Höhe von 6,00 Meter über der Unteren Bezugsebene (gemäß obiger Nr. 2.2.2) nicht überschritten sowie

nachbarliche Belange nicht wesentlich beeinträchtigen. Die Länge der zulässigen Grenzbebauung darf in Summe 15 Meter nicht überschreiten. Diese Festsetzung bezieht sich auch auf Überdachungen von Abstellflächen für Fahrräder, nicht jedoch auf Carports (überdachte Stellplätze für Kraftfahrzeuge; vgl. Festsetzung in Teil A, Nr. 5.2).

3.2 Überbaubare Grundstücksflächen (§ 23 BauNVO):
Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen festgesetzt.

3.3 Abweichende Bestimmung für die Überschreitung der Baugrenzen durch Hervortreten von Gebäudeteilen (§ 23 Abs. 3 Satz 2 BauNVO):
Baugrenzen können in geringem Ausmaß von Gebäudeteilen, d. h. bis zu einer Tiefe von 3,00 m, überschritten werden, sofern diese im Einzelnen nicht breiter als 5,00 m sind. Eine Überschreitung durch Dachüberstände über die festgesetzte Baugrenze hinaus ist zulässig.

3.4 Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind ohne Ausnahme zulässig:
- Stellplätze und ihre Zufahrten
- Nebenanlagen nach § 14 Abs. 1 und 2 BauNVO,
- nach Bauordnungsrecht nicht genehmigungspflichtige bauliche Anlagen (baugenehmigungsfreie Vorhaben nach § 63 HBO und der Anlage zu § 63).

4. Bereich ohne Ein- und Ausfahrt (§ 9 Abs. 1 Nr. 4, 11 BauGB)

Innerhalb des zeichnerisch durch Planzeichen festgesetzten Bereichs (zeichnerische Festsetzungen) sind Grundstückszu- und -ausfahrten grundsätzlich unzulässig. Ausnahmsweise können Zu- und Ausfahrten für die temporäre Nutzung, z.B. für Rettungsdienste (Feuerwehrzufahrt), in Abstimmung mit dem Straßenbaulastträger zugelassen werden.

5. Stellplätze, Garagen, Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4, 22 BauGB i.V.m. § 12 BauNVO)

5.1 Oberirdische Stellplätze und Gemeinschaftsanlagen für Kraftfahrzeuge sowie Abstellplätze für Fahrräder sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

5.2 Garagen sowie überdachte Stellplätze für Kraftfahrzeuge (Carports) sind ausschließlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

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

Die Straßenverkehrsflächen werden gemäß Planeintrag (zeichnerische Festsetzung) festgesetzt.

7. Führung von Versorgungsleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

Die Verlegung von Ver- und Entsorgungsleitungen ist ausschließlich unterirdisch zulässig.

8. Öffentliche Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Die zeichnerisch festgesetzten öffentlichen Grünflächen sind katastermäßiger Bestandteil der öffentlichen Straßenverkehrsflächen und als Straßenbegleitgrün herzustellen sowie dauerhaft zu unterhalten.

© 2026 IP-Konzept

Die Flächen sind als pflegearme Vegetationsflächen auszubilden und gleichzeitig für die dezentrale Versickerung von Niederschlagswasser zu nutzen (insbesondere als Mulden herzustellen).
Zulässig sind extensiv genutzte Wiesen- und Rasenflächen, flachwurzelnde, standortgerechte Gräser- und Staudenpflanzungen sowie technische Anlagen zur Niederschlagswasserversickerung. Pflege- und Unterhaltungsmaßnahmen dürfen die Versickerungsfunktion des Bodens nicht beeinträchtigen.
Unzulässig sind tiefwurzelnde Gehölze und Bäume innerhalb der Versickerungsflächen, Bepflanzungen, die die Versickerungsleistung durch Wurzeleintrag, Bodenverdichtung oder Kolmation beeinträchtigen können sowie sonstige Nutzungen oder bauliche Anlagen, die der Versickerungsfunktion entgegenstehen.
Die Flächen sind so auszubilden und zu unterhalten, dass die dauerhafte Infiltrationsfähigkeit des Bodens gewährleistet bleibt, keine schädliche Verdichtung oder Verschlämmung eintritt und die Funktionsfähigkeit der Niederschlagswasserbewirtschaftung langfristig gesichert ist.

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

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

9.1.1 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 Brombeerhecken.

9.1.2 Beschränkung der Ausführungszeit:
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. Alternativ können diese Arbeiten 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 sorgfältig durch eine fachlich qualifizierte Person auf vorhandene Bodennester abgesucht werden (Baufeldkontrolle). Im Nachweisfall ist der Baubeginn bzw. die Einrichtung bis nach dem Ausfliegen der Jungen zu verschieben.

9.1.3 Oberflächenbefestigungen:
Private Wege, Zufahrten, Plätze und sonstige befestigte Grundstücksfreiflächen sind wasserdurchlässig auszuführen, sofern keine gesundheitlichen oder wasserwirtschaftlichen Belange entgegenstehen. Als wasserdurchlässig im Sinne dieser Festsetzung gelten alle Oberflächenbefestigungen mit einem mittleren Abflussbeiwert von max. 0,7 gemäß geltenden technischen Regelwerken. Auf eine wasserdurchlässige Befestigung kann verzichtet werden, wenn das auf den Flächen anfallende Niederschlagswasser anderweitig der Versickerung / Verdunstung zugeführt oder zur weiteren Bewirtschaftung in dafür geeignete Behältnisse (z. B. Zisterne) eingeleitet wird. Regelungen zur Herstellung der Barrierefreiheit sind hiervon ausgenommen.

9.1.4 Schottergärten:
Flächenabdeckungen mit Schotter/Kies (sogenannte vegetationsfreie Schottergärten) anstelle von Vegetationsflächen sowie die Verwendung von Geotextil oder Vegetationsblockern zur Gestaltung der Vegetationsflächen sind unzulässig.

© 2026 IP-Konzept

9.1.5 Regenfallrohre:
Die Verwendung von Regenfallrohren, Dachrinnen und sonstigen Metallen im Bereich der Dachflächen aus unbehandeltem Titan-Zink, Kupfer oder Aluminium ist unzulässig.

9.1.6 Außenbeleuchtung:
Die Außenbeleuchtung an Gebäuden und Freiflächen (z. B. Wege, Parkplatzflächen) ist energiesparend, blendfrei, streulichtarm sowie arten- und insektenfreundlich zu gestalten und auf das notwendige Maß zu reduzieren. 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, deren Farbtemperatur darf max. 2.800 Kelvin betragen (warmweise LED-Leuchtmittel, sogenannte bernsteinfarbene Amber-LEDs oder Natriumdampflampen). Die Beleuchtungsstärke ist auf maximal 5 Lux für Weg- und Zugangsbeleuchtung und maximal 10 Lux für Hof- und Parkplatzbeleuchtung zu begrenzen.

9.1.7 Minimierung Vogelschlag:
Mit Verweis auf § 19 BNatSchG ist beim Bau großer Fensterfronten darauf zu achten, dass das Kollisionsrisiko für Vögel weitgehend gemindert wird. Zur Vermeidung von Vogelschlag an Glasbauteilen mit einem signifikant erhöhten Tötungsrisiko für Vögel, sind vorsorglich u.a. folgende Maßnahmen zu ergreifen: Glasbausteine, transluzente, mattierte, eingefärbte, bombierte oder strukturierte Glasflächen, Sandstrahlungen, Siebdrucke, für Vögel sichtbare Folien oder fest vorgelagerte Konstruktionen (bspw. Rankengitterbegrünungen). Eine entsprechende Maßnahmenumsetzung ist generell bei Scheiben mit freier Durchsicht an transparenten Gebäudeteilen (z. B. Übergänge, Wintergärten, Eckverglasungen u.ä.) sowie bei Glasfassaden mit einem Glasanteil > 75 % sowie für stark spiegelndes Glas erforderlich.

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

9.2.1 Innerhalb von Parkflächen als Gemeinschaftsanlagen sind gemäß der geltenden Stellplatzsatzung der Stadt Pfungstadt (Stellplatzsatzung vom 16.12.2024, rechtsverbindlich ab dem 15.02.2025) standortgerechte, vorzugsweise heimische Laubbaum-Hochstamm 1. oder 2. Ordnung (vgl. Pflanzenliste in Teil C) zu pflanzen. Baumanpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Bei der Neuanpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind bevorzugt insektenfreundliche Arten zu wählen, mindestens 50% der Gehölze im Geltungsbereich sind aus bevorzugt heimischem Pflanzgut vorzunehmen, weitere 50% sind als standortgerechte Gehölze umzusetzen.
In Erweiterung der Maßgaben der geltenden Stellplatzsatzung der Stadt Pfungstadt ist in den Bereichen von Versickerungseinrichtungen (Flächen, Mulden oder sonstige Versickerungsanlagen) das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern unzulässig.

9.2.2 Die durchwurzelbare Substratschicht der Vegetationsflächen ist in einer Mächtigkeit von mind. 80 cm herzustellen, im Bereich von Baumanpflanzungen von mind. 120 cm. Je Baumstandort sind mind. 16 m³ durchwurzelbares Baumsubstrat herzustellen.

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

10. Festsetzung der Höhenlage (§ 9 Abs. 3 BauGB)

Die maßgebliche Höhenlage H für die Geländeoberfläche des Baugrundstückes gemäß § 2 Abs. 6 HBO wird festgesetzt auf die Bezugshöhe (untere Bezugsebene) für die Bestimmung der maximalen Höhe baulicher Anlagen, hier auf die geodätische Höhe von H = 98,50 m ü NHN.

B Aufnahme von auf Landesrecht beruhenden Regelungen in den Bebauungsplan (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 91 HBO)

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

1.1 Die Dacheindeckung von Gebäuden im Teilbereich GE2 ist nach den Maßgaben der DIN 4102 „Brandverhalten von Baustoffen und Bauteilen“, Teil 7 herzustellen. Glasdächer (und Dachterrassen) sind nicht zulässig.

1.2 Zur Dacheindeckung geneigter Dächer ab 15° sowie zur Dacheindeckung nicht zu begrünender Teile von Dächern bei einer Dachneigung unter 15° sind ausschließlich ziegelrote bis braune oder anthrazitfarbene Dachmaterialien zu verwenden. Faserzementelemente zur Dacheindeckung sind unzulässig.
Außer den vorgenannten Dachmaterialien und -farben sind unabhängig von der Dachneigung zudem auch begrünte Dächer sowie Solaranlagen (z. B. solarthermische und/oder Photovoltaik-Anlagen sowie vergleichbare Technologien) zulässig. Es wird darauf hingewiesen, dass Photovoltaikelemente ausdrücklich auch über begrünten Dachflächen zulässig sind; eine entsprechende Doppelnutzung wird begrüßt.

1.3 Stark reflektierende Materialien zur Dacheindeckung und Fassadengestaltung sind unzulässig. Hiervon ausgenommen sind Solaranlagen (Sonnenkollektoren solarthermischer und/oder Photovoltaikanlagen) auf den Dach- und Fassadenflächen.; entsprechende Anlagen dürfen jedoch keine wesentliche Blendwirkung auf benachbarte Nutzungen aufweisen.

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 Mauern - auch aus Gabionenelementen - zur straßenseitigen Grundstückseinfriedung sind nur bis zu einer Höhe von 1,00 m über der Endausbauhöhe der angrenzenden anbaufähigen Verkehrsfläche zulässig. Im Rahmen der Ausnahme sind Mauern bis zur erforderlichen Höhe zulässig, sofern diese aus Gründen des Schallschutzes bei der Ausübung einer gewerblichen Tätigkeit gefordert und / oder gutachterlich empfohlen werden. Notwendige Stützmauern zur Abfangung von Geländeversprüngen sind ebenfalls zulässig.

2.3 Zäune sind ausschließlich aus Metall (z. B. als Stabgitter- oder Maschendrahtzäune) oder Holz (z. B. als Staketenzaun) zulässig; geschlossene Ansichtsflächen, auch in Zaunelemente eingefügte Folien oder Flechtmaterialien, sind unzulässig.

Die Höhe der Zaunanlagen darf 1,80 m über der Endhöhe des fertigen Geländes (entlang der straßenseitigen Grundstücksgrenze über der Endausbauhöhe der angrenzenden anbaufähigen Verkehrsfläche) nicht überschreiten.
Es ist grundsätzlich ein Bodenabstand zwischen der Zaununterkante und dem anstehenden Gelände von 15 cm einzuhalten.

2.4 Heckenpflanzungen zur Einfriedung sind zulässig; diese sind ausschließlich aus einheimischen und standortgerechten Laubgehölzen z. B. aus nachstehender Artenliste im Abschnitt C herzustellen. Die Abstände zu Nachbargrundstücken in Abhängigkeit von der Pflanzenhöhe sind gemäß dem Nachbarrechtsgesetz zu beachten.

3. Örtliche Bauvorschriften über die Gestaltung von Stellplätzen für Kraftfahrzeuge (§ 91 Abs. 1 Nr. 4 HBO)

Sofern nachweislich eine Grundwassergefährdung durch schädliche Einträge ausgeschlossen werden kann, sind befestigte Pkw-Stellplätze und Abstellplätze für Fahrräder mit wasserdurchlässiger oder teilbegrünter Oberfläche (Rasengitter, Breitfugenpflaster oder anderen versickerungsaktiven Materialien) auszubilden. Alternativ können vollversiegelte Oberflächen auch in angrenzende Versickerungsanlagen und/oder Vegetationsflächen entwässert werden.

C Hinweise

1. Sicherung von Bodendenkmälern (§ 21 Hessisches Denkmalschutzgesetz - HDSchG)

1.1 Im Geltungsbereich bzw. dessen direkten Umfeld liegt ein Bodendenkmal (Pfungstadt 003: vorgeschichtliches Gräberfeld), das nach der Vorgabe des hessischen Denkmalschutzgesetzes geschützt ist.

1.2 Bei Erdarbeiten entdeckte Bodenfunde, wie z. B. Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und andere Funde, wie Scherben, Steingeräte, Skelettreste und dergl., sind nach § 21 Denkmalschutzgesetz unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege in Hessen, Archäologische Denkmalpflege oder der Unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen. Funde und Fundstätten sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise zu schützen.

1.3 Zur Wahrung denkmalschutzrechtlicher Belange ist bei jeglichen Bodeneingriffen, z. B. bei Erdarbeiten, Bodenabtrag, etwaig in den Boden reichende Ab- und Aufrissarbeiten (Unterkellerungen, Leitungsgräben, etc.) eine Baubegleitung durch eine in Hessen zugelassene archäologische Fachfirma (https://www.b-f-k.de/mg-listen/archaeologie-grabungsfirmen.php#list) durchzuführen. Jeglicher Abtrag von Boden ist ausschließlich mit einer ungezahnten Baggerschaufel zulässig. Beim Auftreten von archäologischen Resten ist dem für den Bodeneingriff beauftragten Unternehmen genügend Zeit einzuräumen, etwaige Funde zu dokumentieren und zu bergen. Funde und Fundstellen sind in geeigneter Weise zu schützen.

1.4 Es wird für Bauvorhaben auf die Notwendigkeit einer denkmalrechtlichen Genehmigung nach § 18 Abs. 1 HDSchG hingewiesen.

2. Altlasten, Grundwasser- und Bodenschutz

2.1 Aus der Altflächendatei „ALTIS“ des Hessischen Landesamtes für Naturschutz, Umwelt und Geologie (HLNUG) ergeben sich für den Plangeltungsbereich keine Hinweise auf das Vorhandensein von Altflächen (Altstandorte, Altablagerungen), schädlichen Bodenveränderungen und/oder Grundwasserschäden. Auch der Stadt Pfungstadt liegen keine entsprechenden Informationen vor. Ergeben sich bei Erdarbeiten dennoch Kenntnisse, die den Verdacht einer schädlichen Bodenveränderung begründen, sind diese umgehend der zuständigen Behörde, Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung IV Umwelt Darmstadt, Dezernat IV/Da 41.5, Bodenschutz, mitzuteilen. Zudem ist ein Fachgutachter in Altlastenfragen hinzuzuziehen. Schädliche Bodenveränderungen im Sinne des § 2 Abs. 3 Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) sind Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen, die geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für den einzelnen oder die Allgemeinheit herbeizuführen.

2.2 Zur Gewährleistung des Bodenschutzes (§ 202 BauGB) sind Maßnahmen zur Erhaltung und zum Schutz des Bodens - insbesondere des Oberbodens - vor Vernichtung oder Vergeudung vorzusehen. Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen des Bodenschutzes wird hingewiesen. Die einschlägigen Richtlinien, Verordnungen und Regelwerke sind zu beachten; insbesondere wird auf die §§ 6-8 der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) verwiesen, worin die Anforderungen sowohl für das Auf- oder Einbringen von Materialien auf oder in die durchwurzelbare Bodenschicht als auch unterhalb oder außerhalb der durchwurzelbaren Bodenschicht geregelt sind.
Bei erforderlichen Geländeaufschüttungen darf der Oberboden des ursprünglichen Geländes nicht überschüttet werden, sondern ist zuvor abzuschieben. Bodenmaterial, das auf eine durchwurzelbare Bodenschicht aufgebracht oder zum Herstellen einer durchwurzelbaren Bodenschicht genutzt wird, muss mindestens die Bestimmungen des BBodSchG sowie der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV), insbesondere § 12 BBodSchV, einhalten. Diese Anforderungen gelten mindestens für die oberen zwei Meter einer Auffüllung. Bodenmaterial, das außerhalb der durchwurzelbaren Bodenschicht zur Herstellung einer natürlichen Bodenfunktion verwertet wird, muss die Einstufung Z0 gemäß LAGA (Länderarbeitsgemeinschaft Abfall) besitzen.
Ein erforderlicher Bodenabtrag ist schonend und unter sorgfältiger Trennung von Ober- und Unterboden durchzuführen. Es wird empfohlen, den anfallenden Erdaushub möglichst weitgehend auf den Baugrundstücken wieder zu verwenden. Der Bodenschutzbehörde ist mitzuteilen, wenn Materialien in Zusammenhang mit einer Bodenfunktion von über 600 m³ auf oder in den Boden sowie als durchwurzelbare Bodenschicht eingebracht werden. Das im Internet hinterlegte Formular kann verwendet werden.
https://www.ladadi.de/bauen-umwelt/landwirtschaft-und-umwelt/boden/infos-und-formulare.html
Im Sinne einer behutsamen Umweltvorsorge ist die Vermeidung bzw. Verwertung von Erdaushub auf den Baugrundstücken einer Deponierung vorzuziehen. Auf die DIN 19639 "Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben" wird hingewiesen.

Bodenkundliche Baubegleitung:

Auf Grundlage gesetzlicher Anforderungen (§ 4 Abs. 5 BBodSchV) ist bei Neubauvorhaben, bei denen auf einer Fläche von zusammenhängend mehr als 3000 m² Materialien auf oder in die durchwurzelbare Bodenschicht auf- oder eingebracht, aus dem Ober- oder Unterboden ausgehoben oder abgeschoben werden oder der Ober- und Unterboden dauerhaft oder vorübergehend vollständig oder teilweise verdichtet wird, eine bodenkundliche Baubegleitung gem. DIN 19639 zu bestellen. Für die Dauer der Baumaßnahme sind die nach § 202 BauGB in Verbindung mit der DIN 18915 geltenden Schutzvorgaben des Oberbodens einzuhalten.

Die bodenkundliche Baubegleitung kann Teil der ökologischen Baubegleitung sein, sofern das beauftragte Büro die notwendige Fachkunde nachweisen kann. Grundsätzliches Ziel ist die Vermeidung bzw. Minderung möglicher Beeinträchtigungen des Bodens im Zuge von Baumaßnahmen. Die bodenkundliche Baubegleitung muss im Rahmen der Bauüberwachung vor Ort auf den Baustellen regelmäßig präsent sein, um den Umgang mit den Böden (Bodenabtrag, Bodentrennung, Zwischenlagerung, Wiedereinbau, Rekultivierung) überwachen zu können. Im Zuge der Überwachung hat die bodenkundliche Baubegleitung ein Bautagebuch zu führen, in dem alle bodenrelevanten Belange dokumentiert werden.

2.3 Bei allen Baumaßnahmen, die einen Eingriff in den Boden erfordern, ist auf organoleptische Auffälligkeiten zu achten. Werden diese festgestellt, ist umgehend die zuständige Behörde des Regierungspräsidiums Darmstadt, Abteilung Umwelt Darmstadt (Dezernat IV/DA 41.5 Bodenschutz), zu informieren, Bauarbeiten sind unverzüglich einzustellen.
Schädliche Bodenverunreinigungen im Sinne des § 2 Abs. 3 Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) sind Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen, die geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für den einzelnen oder die Allgemeinheit herbeizuführen.

2.4 Wenn Arbeiten zur Herstellung von Bauwerken, Aufschlüssen und Bodenerkundungen oder Eingriffe in den Boden erfolgen, die mittelbar oder unmittelbar Auswirkungen auf Grundwasser haben, handelt es sich um anzeigepflichtige Vorhaben nach § 49 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) oder ggf. erlaubnispflichtige Benutzungen (s. §§ 9 u. 8 des WHG).

2.5 Beim Einbau von Bodenmaterial und mineralischen Ersatzbaustoffen oder ihren Gemischen in technischen Bauwerken ist die Ersatzbaustoffverordnung (ErsatzbaustoffV) zu beachten, auf § 22 der ErsatzbaustoffV wird insbesondere verwiesen. Demnach gilt u.a. eine Anzeigepflicht für das Einbringen mineralischer Ersatzbaustoffe und Gemische in technischen Bauwerken in Wasserschutzgebieten. Zuständig ist die Abfallbehörde beim Regierungspräsidium Darmstadt.
Eine wasserrechtliche oder bodenschutzrechtliche Erlaubnis zum Einbau von mineralischer Ersatzbaustoffe (Recyclingmaterial) oder anderer Baustoffe erfolgt nicht. Es liegt in der Verantwortung der Bauherrschaft bzw. der durch sie beauftragten Sachverständigen, die geltenden Gesetze, Regelwerke und Richtlinien einzuhalten.

2.6 Temporäre Grundwasserentnahmen bedürfen der Anzeige. Wenn die Entnahme größer als 3600 m³/a ist, bedarf sie nach § 29 Abs. 1 des Hessischen Wassergesetzes (HWG) der wasserrechtlichen Erlaubnis (s. auch § 8 WHG).

2.7 Sollte im Plangebiet mit wassergefährdenden Stoffen umgegangen werden (z.B. Heizöllagerung), so sind die Maßgaben der Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (AwSV) zu beachten. Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen unterliegen einer Anzeige- und Prüfpflicht. Zuständig hierfür ist die Untere Wasserbehörde des Landkreises Darmstadt-Dieburg.

3. Kampfmittel

Die Auswertung der beim Kampfmittelräumdienst vorliegenden Kriegsluftbilder hat ergeben, dass sich der Geltungsbereich in einem Bombenabwurfgebiet befindet. Vom Vorhandensein von Kampfmitteln 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 Kampfmittelräummaßnahmen notwendig. Andernfalls ist eine systematische Überprüfung (Sondieren auf Kampfmittel) vor Beginn der geplanten Abbrucharbeiten, Bauarbeiten und Baugrunduntersuchungen bis in einer Tiefe von 5 Meter (ab GOK IIWK) erforderlich, auf denen bodeneingreifende Maßnahmen

stattfinden. Hierbei soll grundsätzlich eine EDV-gestützte Datenaufnahme erfolgen. Sofern die Fläche nicht sondierfähig sein sollte (z.B. wg. Auffüllungen, Versiegelungen oder sonstigen magnetischen Anomalien), sind aus Sicherheitsgründen weitere Kampfmittelräummaßnahmen vor bodeneingreifenden Bauarbeiten erforderlich. Es ist dann notwendig, einen evtl. vorgesehenen Baugrubenverbau (Spundwand, Berliner Verbau usw.) durch Sondierungsbohrungen in der Verbauachse abzusichern. Sofern eine sondierfähige Messebene vorliegt, sollen die Erdaushubarbeiten mit einer Flächensondierung begleitet werden.
Es ist eine Bescheinigung zu erbringen, dass die Kampfmittelräumungsarbeiten nach dem neuesten Stand der Technik durchgeführt wurden. Der Bescheinigung ist ein Lageplan beizufügen, auf dem die untersuchten Flächen dokumentiert sind. Weiterhin ist das verwendete Detektionsverfahren anzugeben.
Nach Abschluss der Kampfmittelräumarbeiten sind dem Kampfmittelräumdienst Hessen (KMRD) die Freigabedokumentation und entsprechende Lagepläne in digitaler Form, z.B. im ESRI Shape (*.shp) bzw. im Cad Format (*.dxf, *.dwg) zu übersenden (z.B. via E-Mail). Es sind die geodätischen Bezugsysteme im ETRS 1989 mit UTM Zone 32N (EPSG: 25832, EPSG 4647), Gauß-Krüger-Zone 3 (EPSG: 31467) zu verwenden.
Die in der Begründung in Kapitel 3.6 im Lageplan grün dargestellten, bereits untersuchten Flächen (mit Tiefenangaben in Meter) wurden überprüft mit den angegebenen Freigabetiefen, von den ausführenden gewerblichen Kampfmittelräumfirmen an den KMRD übermittelt und in das KMIS System ohne Vor-Ort-Kontrollen übertragen.
Die Kosten für die Kampfmittelräumung (Aufsuchen, Bergen, Zwischenlagern) sind vom jeweiligen Zustandsstörer zu tragen. Bei der Angebotseinholung oder der Beauftragung einer Fachfirma ist das Aktenzeichen anzugeben und eine Kopie der Stellungnahme beizufügen. Die Allgemeinen Bestimmungen für die Kampfmittelräumung im Lande Hessen sind zu beachten (die Stellungnahme des KMRD mit Aktenzeichen sowie die Allgemeinen Bestimmungen sind als Anhang an die Begründung angefügt). Den Abtransport - ggf. auch die Entschärfung - und die Vernichtung der gefundenen Kampfmittel wird das Land Hessen -Kampfmittelräumdienst- auf eigene Kosten übernehmen.

4. Grundwassermessstellen (nachrichtlich)

Im Planbereich und dessen nähren Umfeld befinden sich Grundwassermessstellen (GWM) der Hessenwasser (G41911 – G41913), die im Plangebiet betroffenen 3 GWM sind im Planteil durch Planzeichen eingetragen. Es wird darauf hingewiesen, dass GWM der Hessenwasser, die durch die Arbeiten oder Nebentätigkeiten wie der Materialanlieferung und / oder -lagerung im Zuge der Baumaßnahme beschädigt werden könnten, zu schützen sind. Im Falle einer Beschädigung ist die Hessenwasser GmbH & Co. KG unverzüglich zu informieren und der entstandene Schaden durch den Verursacher zu ersetzen. Weiterhin muss die Zugänglichkeit zu den GWM während und nach der Baumaßnahme, auch mit Fahrzeugen, gewährleistet sein.
Falls Grundwassermessstellen entfernt werden müssen, so stark beschädigt werden, dass eine Wiederherstellung nicht mehr möglich ist oder deren Zugänglichkeit durch die Baumaßnahme dauerhaft beeinträchtigt wird, sind diese nach Absprache mit der Hessenwasser und der zuständigen Unteren Wasserbehörde des Landkreises Darmstadt-Dieburg nach Formblatt W 135 DVGW zurück zu bauen und an anderer, mit Hessenwasser abzustimmender Stelle neu zu errichten. Die aktuellen technischen Richtlinien (insbes. der DIN bzw. DVGW) sind hierbei zwingend einzuhalten. Sämtliche für den Rückbau und die Neuerrichtung der GWM anfallenden Kosten, einschließlich evtl. anfallender Nebenkosten wie

Vermessungsdienstleistungen, Grundbucheintragungen, Planungsleistungen etc., sind durch den Verursacher zu tragen.

5. Erlaubnisfelder

Das Gebiet wird von Erlaubnisfeldern zur Aufsuchung von Kohlenwasserstoffen, von Erdwärme sowie von Lithium und Sole überdeckt. Der Bergaufsicht sind jedoch keine das Vorhaben beeinträchtigenden Aufsuchungsaktivitäten bekannt.

6. Baugrund

Von der Stadt Pfungstadt wurde im Rahmen der Bauleitplanung keine fachliche Begutachtung des anstehenden Bodens und Baugrundes z. B. hinsichtlich der Tragfähigkeit oder der aktuellen oder geplanten Grundwasserverhältnisse durchgeführt. Je nach Erfordernis wird daher empfohlen, vor Planungs- bzw. Baubeginn objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN 4020 „Geotechnische Untersuchungen für bautechnische Zwecke – Ergänzende Regelungen zu DIN EN 1997-2“ bzw. DIN EN 1997 „Entwurf, Berechnung und Bemessung in der Geotechnik“ im Hinblick auf die Bauwerksgründung oder mögliche Auswirkungen oder bauliche Vorkehrungen (z. B. eine Wannenausbildung) sowie die Grundwasserstände durchführen zu lassen. Hierbei wird insbesondere auf die Prüfung der Versickerungsfähigkeit des Untergrundes hingewiesen.
Als Hinweis wird gegeben, dass im Gebiet oberflächennah anstehende Böden nur eine eingeschränkte Tragfähigkeit aufweisen. Erforderliche Maßnahmen zur Baugrundverbesserung oder zur sicheren Lastabtragung sind im Rahmen der Genehmigungs- und Ausführungsplanung nachzuweisen.
Forderungen oder Ansprüche gegen die Stadt Pfungstadt als Trägerin der Planungshoheit können hieraus nicht abgeleitet werden.

7. Schutz von Versorgungsleitungen

7.1 Vor der Ausführung von Bauvorhaben oder Pflanzarbeiten im Nahbereich der Straßen haben sich der Bauherr oder dessen Beauftragter über die genaue Lage von Ver- und Entsorgungsleitungen bei den Versorgungsunternehmen zu informieren, um Beschädigungen am Kabel- und Leitungsbestand zu vermeiden. Die gemäß den technischen Regelwerken erforderlichen Sicherheitsabstände zu Leitungen sind zu beachten und einzuhalten. Bei Baumpflanzungen ist das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen in der neusten Fassung zu beachten. Bei Unterschreitung eines Abstandes von 2,50 m zu bestehenden Versorgungsleitungen sind bei Neupflanzung von Bäumen geeignete Schutzmaßnahmen nach geltender technischer Norm zu treffen.

7.2 Innerhalb des Geltungsbereichs befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom Deutschland GmbH. Die aktuellen Pläne sind unter https://trassenauskunftkabel.telekom.de/start.html ersichtlich und jederzeit einsehbar.

7.3 Innerhalb des Geltungsbereichs befinden sich Betriebsmittel der e-Netz Südhessen bzw. der ENTEGA AG. Bestandspläne sowie das „Merkblatt zum Schutz unterirdischer Versorgungsleitungen“ können über das Online-Portal (www.e-netz-suedhessen.de/bauen-anschliessen/ planauskunft-fuer-bauvorhaben) eingesehen werden.

8. Hochspannungsfreileitungen - Bahnstromleitung

8.1 Von den einzelnen ggf. auch nicht genehmigungspflichtigen Bauvorhaben im Schutzstreifen der Hochspannungs-Freileitungen bzw. in unmittelbarer Nähe dazu, sind der Amprion GmbH, Robert-Schuman-Straße 7, 44263 Dortmund, Bauunterlagen (Lagepläne und Schnittzeichnungen mit Höhenangaben in m über NHN) zur Prüfung und abschließenden Stellungnahme bzw. dem Abschluss einer Vereinbarung mit dem Grundstückseigentümer/Bauherrn zuzusenden.

8.2 Bahnstromleitung:
Innerhalb des Geltungsbereichs befindet sich eine 110 kV-Bahnstromleitung der DB Energie GmbH. Zur Leitungsachse (= gedachte Verbindungslinie der beiden Mastmitten) ist gemäß dem Planeintrag ein Schutzstreifen zu beiden Seiten von je 24,5 m einzuhalten. Im Schutzstreifen bestehen bauliche Einschränkungen, welche mit der DB Energie GmbH abzustimmen sind. Bei Unterbauungen bzw. Anpflanzungen sind innerhalb des Schutzstreifens Höhen und Seitenbeschränkungen gem. EN 50341 zu beachten, wie z.B. (Aufzählung nicht abschließend):

- 6,50 m zur Geländeoberfläche (Feld, Böschung),
- 3,00 m zu Dachflächen mit einer Dachneigung >15° und aus feuerhemmendem Material,
- 5,00 m zu Dachflächen mit einer Dachneigung <15° und aus feuerhemmendem Material,
- 11,00 m zu Dachflächen aus nicht feuerhemmendem Material und über feuergefährdeten Einrichtungen (z.B. Tankstellen),
- 3,00 m zu Antennen, Blitzschutzeinrichtungen, Straßenleuchten, Fahrbahnmaste, Werbeschilder u.ä. auf denen man nicht stehen kann,
- 7,00 m zu Straßen und sonstigen Oberflächen von Verkehrs, Wege- und Platzflächen (private / öffentliche),
- 2,50 m zu Bäumen - dabei ist die Endaufwuchshöhe zu berücksichtigen, ersatzweise werden niedrig wachsende Busch- und / oder Heckengehölze empfohlen.

Alle Aufschüttungen bzw. Abtragungen des Erdbodens innerhalb des Schutzstreifens sind mit der DB Energie GmbH abzustimmen. Im Umkreis von 10,0 m um den Mast darf kein Erdreich abgetragen werden, um die Standsicherheit nicht zu gefährden. Kabel und Leitungen sind in einem Mindestabstand von 10,0 m zu den Mastfundamenten zu verlegen. Der direkte Bereich um den Mast im Umkreis von 15 m sollte nicht fest bebaut werden, damit eine Instandhaltung jederzeit möglich ist.
Beim Aufstellen von Baukränen bzw. bei der Durchführung von Baumaßnahmen ist sicherzustellen, dass Kräne oder andere bewegliche Teile jederzeit einen Sicherheitsabstand von min. 3,0 m zu den Spannung führenden Leiterseilen der 110 kV-Bahnstromleitung einhalten, dabei ist das Ausschwingen der Hebelasten sowie der Leiterseile bei seitlichem Wind zu berücksichtigen. Baumaschinen, die innerhalb des Schutzstreifens aufgestellt werden bzw. in diesen hineinschwenken können, sind über einen in den Boden eingeschlagenen Staberder und einem Schleppkabel (Mindestquerschnitt 100 mm² Kupfer) fest zu erden. Besteht die Gefahr einer möglichen Unterschreitung dieses Sicherheitsabstandes, so ist vor Arbeitsbeginn (ca. 4-6 Wochen) wegen einer kostenpflichtigen Abschaltung der 110 kV-Bahnstromleitung Kontakt mit der zuständigen Instandhaltungsstelle von DB Energie GmbH (bahnstromleitung.mitte@deutschebahn.com) aufzunehmen.
Vor Baubeginn hat sich die bauausführende Firma bzw. der Bauherr in die Gefahren der Bahnstromleitung einweisen zulassen (Kontaktdaten siehe Begründung, Kapitel 3.3.7).

© 2026 IP-Konzept

8.3 Beeinflussung durch Hochspannungsleitungen:
Es wird darauf hingewiesen, dass in räumlicher Nähe zu Hochspannungsleitungen mit der Beeinflussung von Monitoren, medizinischen Untersuchungsgeräten und anderen auf magnetische Felder empfindlichen Geräten zu rechnen ist. Es obliegt dem Bauherrn, für entsprechende Schutzvorkehrungen zu sorgen oder Schutzmaßnahmen auf eigene Kosten vorzusehen bzw. vorzunehmen.

9. Wasserschutzgebiet

9.1 Das Plangebiet liegt in der Zone III des Trinkwasserschutzgebietes der Wasserwerke Eschollbrücken/ Pfungstadt der Hessenwasser GmbH & Co. KG mit der Bezeichnung „WSG WW Pfungstadt, Hessenwasser“ (Nr. 432-049) sowie eines im Neufestsetzungsverfahren befindlichen Gebietes mit der Nr. 432-143. Auf die Einhaltung der für das Schutzgebiet geltenden Verbote und Nutzungsbeschränkungen der Schutzgebietsverordnung vom 13.11.1978 (StAnz.: 49/1978 S. 2418) wird hingewiesen. Die Verbote bedingen eine teilweise Nutzungseinschränkung im Plangebiet.

9.2 Die Verwendung von Erdwärmesonden zur Energiegewinnung ist in Hessen in der Wasserschutzzone III nicht zulässig.

10. 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. Nach überschlägigen Ermittlungen sind die Böden im Plangebiet auch für die Versickerung geeignet. Die Versickerungsfähigkeit ist unter Berücksichtigung der örtlichen Bodenverhältnisse (insbesondere schluffige Deckschichten) durch geeignete technische Maßnahmen (z. B. Bodenaustausch, Rigolen, Mulden) sicherzustellen.
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.

Hinweis: Das vormals herangezogene DWA-Merkblatt M 153 hat durch das neue Arbeitsblatt DWA-A 138-1 „Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser – Teil 1: Planung, Bau, Betrieb“ vom Oktober 2024 seine Gütigkeit verloren. Anhand des neuen DWA-A 138-1 kann ohne ein weiteres Merkblatt über die Zulässigkeit und Planung, Bau und Betrieb entschieden werden.

Wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Bedenken bestehen in aller Regel, wenn Niederschlagswasser aus den Herkunftsbereichen von Gewerbe, Industrie, Verkehrsflächen und Stellplätzen stammt und über Versickerungsanlagen (Mulden, Rigolen, Schächten) sowie versickerungsfähige Oberflächenbefestigungen dem Grundwasser zugeführt werden soll. Es wird daher empfohlen, die stofflichen und hydraulischen Voraussetzungen eigenverantwortlich im Vorfeld zu überprüfen.
Nach DWA A 138-1 kann im Hinblick auf den notwendigen Grundwasserschutz die Oberflächenausführung von Stellplätzen in versickerungsfähigem Material ohne entsprechende Bauartzulassung nicht ausreichend sein. Eine oberflächennahe Versickerung in den bewachsenen Grünbereich ist zu bevorzugen. Entsprechendes ist bei den Planungen zur Versickerung zu beachten. Unterirdische

Versickerungsanlagen sind mit einer Vorreinigung auszustatten. Eine Flachdachabdichtung für die Gründachherstellung mit Materialien, die Biozide gegen Durchwurzelung enthalten, sollte für geplante Niederschlagswasserversickerungen nicht vorgesehen werden.
Niederschlagswasser, das die Anforderungen aus wasserrechtlicher Sicht für die oben festgesetzten Maßnahmen nicht erfüllt, ist in die Kanalisation einzuleiten oder einer Vorbehandlung zuzuführen.
Der Einsatz von Zisternen, um Niederschlagswasser zu sammeln und wiederzuverwenden (z. B. Brauchwassernutzung, Gartenbewässerung etc.) ist zulässig. Die Verwertung kann durch geeignete Bewirtschaftungsanlagen, z.B. in Mulden oder Mulden-Rigolen-Systemen gesammelt und der Versickerung zugeführt werden. Zisternen sind auftriebssicher herzustellen.

11. Brand- und Katastrophenschutz

11.1 Löschwasserversorgung:
Gemäß der baulichen Nutzung muss für den abwehrenden Brandschutz eine ausreichende Löschwassermenge zur Verfügung stehen. Die Forderungen zum Löschwasserbedarf ergeben sich aus § 3 Abs. 1 Nr. 4 des Hessischen Gesetzes über den Brandschutz, die Allgemeine Hilfe und den Katastrophenschutz (HBKG), aus § 14 HBO und den technischen Regeln nach dem DVGW-Arbeitsblatt W 405 „Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung“.
Gemäß der Festsetzung zur Art der baulichen Nutzung (Gewerbegebiet) sowie der überwiegenden Bauart feuerbeständig, hochfeuerhemmend oder feuerhemmende Umfassungen und harter Bedachung beträgt der Löschwasserbedarf mindestens 3.200 l/min über einen Zeitraum von zwei Stunden.
Die Löschwasserversorgung für den ersten Löschangriff zur Brandbekämpfung und zur Rettung von Personen ist in einer Entfernung von maximal 120 m von allen Zugängen zum Gebäude sicherzustellen Entnahmestellen mit 400 l/min (24m³/h) sind vertretbar, wenn die gesamte Löschwassermenge des Grundschutzes in einem Umkreis (Radius) von 300 m aus maximal 2 Entnahmestellen sichergestellt werden kann. Die Abstände von Hydranten auf Leitungen in Ortsnetzen, die auch der Löschwasserversorgung (Grundschutz) dienen, dürfen 150 m nicht übersteigen. Größere Abstände von Hydranten bedürfen der Kompensation durch andere geeignete Löschwasserentnahmestellen.
Bei der Löschwasserbereitstellung ist ein Fließdruck von mindestens 2,5 bar für den Grundschutz in einem Zeitraum von mindestens für 2 Stunden nachzuweisen. Der Fließüberdruck in Löschwasseranlagen darf bei einer maximalen Entnahme einen Wert von 1,5 bar nicht unterschreiten.

11.2 Für den Objektschutz (Zuständigkeit Bauherr) können größere Löschwassermengen als für den Grundschutz (Zuständigkeit Stadt) 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.

11.3 Beim Einbau von Hydranten ist das DVGW-Regelwerk W 331 zu beachten; Hydranten sind mit Hinweisschildern nach DIN 4066 gut sichtbar zu kennzeichnen.

11.4 Zu- oder Durchfahrten für die Feuerwehr sowie Aufstell- und Bewegungsflächen sind gemäß Anhang 14 (Muster-Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr) der Hessischen Verwaltungsvorschrift Technische Baubestimmungen (H-VV TB) so zu befestigen, dass sie von Feuerwehrfahrzeugen mit einer Achslast bis zu 10 t und einem zulässigen Gesamtgewicht bis zu 16 t befahren werden können. Diese Werte

entsprechen den Vorgaben der DIN 14090 „Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken“, die im Rahmen der Objektplanung ebenfalls zu beachten ist.
Die HVV TB sowie die DIN 14090 wurden unter HE 1 bauaufsichtlich eingeführt und sind in der jeweils gültigen Fassung zu beachten.

11.5 Zweiter Rettungsweg:
Bei mehrgeschossigen Gebäuden darf im höchsten Geschoss, wenn Aufenthaltsräume vorhanden sind, der Anleiterpunkt, über den der zweite 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; daher kann ggf. eine bauliche Führung des zweiten Rettungsweges nicht zwingend notwendig werden.

11.6 Zur Wahrung der öffentlichen Sicherheit und Ordnung und zur schnellen Erreichbarkeit für Feuerwehr und Rettungsdienst sind straßenseitig Hausnummern gut sichtbar und dauerhaft anzubringen.

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

12.1 Innerhalb des Teilbereichs GE2 (im Planteil nachrichtlich ausgewiesene Schutzstreifen der Hochspannungsfreileitungen) sind ausschließlich Anpflanzungen zulässig, die eine Endwuchshöhe von maximal 7,0 Meter erreichen – diese Arten sind in der nachfolgenden Auflistung als Hinweis mit dem Index (7) besonders gekennzeichnet. In den Randbereichen bzw. außerhalb der Leitungsschutzstreifen sollen nur Gehölze zur Anpflanzung kommen, die in den Endwuchshöhen gestaffelt sind, um die Gefahr zu mindern, dass durch einen eventuellen Baumumbruch die Höchstspannungsfreileitungen beschädigt werden.
Sollten Anpflanzungen oder sonstiger Aufwuchs die zulässige Aufwuchshöhe von 7,0 Metern überschreiten, so hat der Grundstückseigentümer oder dessen Unterbevollmächtigten (z. B. Mieter / Pächter) auf seine Kosten den Rückschnitt durchzuführen bzw. zu veranlassen. Kommt der Grundstückseigentümer oder dessen Unterbevollmächtigter der vorgenannten Verpflichtung trotz schriftlicher Aufforderung und Setzen einer angemessenen Frist nicht nach, so ist die Amprion GmbH berechtigt, den erforderlichen Rückschnitt zu Lasten des Grundstückseigentümers oder dessen Unterbevollmächtigten durchführen zu lassen.
Die Leitungen und die Maststandorte müssen jederzeit zugänglich bleiben, insbesondere ist eine Zufahrt auch für schwere Fahrzeuge zu gewährleisten.

12.2 Für Pflanzungen von standortheimischen Gehölzen werden insbesondere die Arten der folgenden Liste empfohlen; Gehölze zur besonderen Unterstützung der Hummel-, Bienen- und Insektenweide (sehr gutes Nektar- und/oder Pollenangebot) sind hierbei mit * gekennzeichnet.

12.2.1 Bäume:
Acer campestre* - Feldahorn, Acer platonides* - Spitzahorn, Acer pseudoplatanus* - Bergahorn, Carpinus betulus - Hainbuche, Carpinus betulus „Fastigiata“ - Säulenhainbuche, Castanea sativa* - Esskastanie, Fagus sylvatica -Rotbuche, Fagus sylvatica „Fastigiata“ - Säulenbuche, Juglans regia - Walnuss, Malus sylvestris* - Wildapfel, Prunus avium* - Vogelkirsche, Prunus domestica* - Pflaume, Prunus padus* - Traubenkirsche, Pyrus communis* - Wildbirne, Quercus petrea - Traubeneiche, Quercus robur - Stieleiche,

Quercus robur „Fastigiata“ - Pyramideneiche, Salix alba* - Silberweide, Salix caprea* - Salweide, Salix fragilis - Bruchweide, Sorbus aria* - Mehlbeere, Sorbus aucuparia Fastigiata*(7) - Eberesche/Vogelbeere, Sorbus domestica* - Speierling, Sorbus intermedia* - Schwedische Mehlbeere, Tilia cordata* - Winterlinde, Tilia platyphyllos* - Sommerlinde sowie weitere und Salix*-Arten (Weiden) für die Frühtracht und regionale Obstbaumsorten* (Hochstämme), wie z.B. Apfel : Reichelsheimer Mostapfel - Birnen: Alexander Lukas, Clapps Liebling, Gellerts Butterbirne - Süßkirschen: Regina - Zwetschge: Hauszwetschge.

12.2.2 Sträucher:
Acer campestre* - Feldahorn, Buxus sempervirens* - Buchsbaum, Carpinus betulus - Hainbuche, Cornus mas* - Kornelkirsche, Cornus sanguinea* - Roter Hartriegel, Corylus avellana (7) - Haselnuss, Crataegus spp.* - Weißdorn-Arten (7 = Crat. monogyna „compacta“, Crat. Oxyacantha, Crat. monogyna „Stricta“, Crat. lawsoniana), Euonymus europaeus*(7) - Pfaffenhütchen, Ligustrum vulgare*(7) - Liguster, Lonicera xylosteum*(7) - Rote Heckenkirsche, Prunus spinosa*(7) - Schlehe, Rosa arvensis* - Feldrose, Rosa canina*(7) - Hundsrose, Rosa rubiginosa* - Weinrose, Salix purpurea* - Purpurweide, Salix viminalis* - Korbweide, Sambucus nigra*(7) - Schwarzer Holunder, Sorbus aria - Mehlbeere, Viburnum lantana*(7) - Wolliger Schneeball, Viburnum opulus*(7) - Gewöhnlicher Schneeball sowie diverse Salix*-Arten (Weidenarten) für die Frühtracht.

12.2.3 Qualitätsanforderungen:
Rosa-Arten: Str 2xv, 60-100 cm.
Sträucher: Str 2xv, 100-125 cm, keine Containerware.
Bäume: Hochstamm, 3xv, StU mind. 14-16 cm; Obstbäume: Hochstamm, StU mind. 8-10 cm.

12.3 Die Pflanzmaßnahmen sind spätestens innerhalb der ersten beiden Pflanzperioden nach Abschluss der baulichen Maßnahmen umzusetzen.

12.4 Nach den Maßgaben der Stellplatzsatzung der Stadt Pfungstadt (Stellplatzsatzung der Stadt Pfungstadt vom 16.12.2024, rechtsverbindlich ab dem 15.02.2025) sind Stellplätze durch standortgeeignete Bäume, Hecken oder Sträucher zu gliedern. Aufgrund der städtebaulichen und räumlichen Gegebenheiten wird davon abweichend bestimmt, dass auf die notwendige Gliederung der Stellplätze durch standortgeeignete Bäume, Hecken oder Sträucher sowie auf eine raumgliedernde Bepflanzung verzichtet werden kann. Grünbeete zwischen den Parkständen sollen möglichst zur Versickerung von Niederschlagswasser herangezogen werden; aus wasserrechtlicher Sicht ist das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern im Bereich von Versickerungsanlagen unzulässig, da durch die Einwirkung von Wurzeln eine Verdichtung des Bodens eintritt und so die Versickerung gehemmt wird.

13. Artenschutzrechtliche Hinweise und Empfehlungen

Es obliegt der Bauherrschaft bzw. den Grundstücksnutzern, für die Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände Sorge zu tragen (auch im Hinblick auf eine Ansiedlung von Arten in der Zukunft). Im Zweifel sollte vor der Durchführung von Baumaßnahmen eine fachlich qualifizierte Person hinzugezogen werden, der Einsatz einer ökologischen Baubegleitung schon während der Bauplanungsphase bis zur Beendigung der Baumaßnahmen wird empfohlen. Bei der Umsetzung des Bebauungsplans oder bei späteren Abbruch-, Umbau- oder Sanierungsarbeiten darf nicht gegen die im Bundesnaturschutzgesetz (z.Zt. § 44 BNatSchG) geregelten Verbote zum Artenschutz verstoßen werden, die unter anderem für alle europäisch geschützten Arten gelten (z.B. für alle einheimischen Vogelarten, alle Fledermausarten und die Zauneidechse). Bei Zuwiderhandlungen drohen die Bußgeld- und Strafvorschriften der §§ 69, 71 und 71a

BNatSchG. Die artenschutzrechtlichen Verbote gelten unabhängig davon, ob die bauliche Maßnahme baugenehmigungspflichtig ist oder nicht.
Es wird darauf hingewiesen, dass artenschutzfachliche bzw. -rechtliche Maßnahmen auch im Rahmen bauaufsichtlicher Verfahren verbindlich festgesetzt werden können. Die Bauherrschaft ist verpflichtet, zu überprüfen, ob artenschutzrechtliche Belange durch ihr Bauvorhaben beeinträchtigt werden können.
Nach bisherigem Kenntnisstand wird bei der Umsetzung des Bebauungsplans voraussichtlich keine Ausnahmegenehmigung von den Verboten des § 44 BNatSchG erforderlich. Sofern dies aufgrund aktueller Beobachtungen doch der Fall sein sollte, ist eine entsprechende Genehmigung bei der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Darmstadt-Dieburg zu beantragen.

14. Freiflächenplan

Es wird darauf hingewiesen, dass mit den Bauvorlagen zu den jeweiligen Bauvorhaben ein Freiflächenplan einzureichen ist (siehe auch Bauvorlagenerlass). Dieser hat die geplante Nutzung der Freiflächen nach Art, Lage und Größe mit allen gemäß Bebauungsplan vorgesehen Bepflanzungen, den versiegelten, befestigten und begrünten Flächen, den Verkehrsflächen etc. darzustellen.

15. Bauliche Maßnahmen für den Einsatz erneuerbarer Energien

Bei der Neuerrichtung von Gebäuden sollten bauliche Maßnahmen für den Einsatz erneuerbarer Energien vorgesehen werden. Dazu sind, soweit verfügbar, die nutzbaren Dachflächen der Hauptgebäude mit Anlagen zur Nutzung der Solarenergie (z. B. solarthermische und / oder Photovoltaik-Anlagen) zu versehen. Die Mehrfachnutzung von Dachflächen, wie z.B. Dachbegrünung und Anlagen zur Nutzung von Solarenergie durch Überschirmung, sind ausdrücklich empfohlen. Auf die Bestimmungen der Hessischen Bauordnung und den jeweils geltenden Landesgesetzen zur Solarpflicht wird hingewiesen.

16. 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).

17. DIN-Normen

Sofern in den Planunterlagen keine anderen Datenquellen genannt sind, können alle aufgeführten DIN-Normen, Arbeitsblätter etc. bei der Stadt Pfungstadt, Stadthaus I im 2. OG, Kirchstraße 12 – 14, 64319 Pfungstadt während der allgemeinen Dienststunden der Stadtverwaltung: Montag, Dienstag, Donnerstag, Freitag: von 7:30 Uhr - 12:30 Uhr, Donnerstag von 14:00 Uhr - 18:00 Uhr eingesehen werden.

© 2026 IP-Konzept

D 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 somit als vernässungsgefährdete Fläche eingestuft. Dabei handelt es sich im Sinne des § 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 von Grundwasserschwankungen 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 zu berücksichtigen. Auf die im Grundwasserbewirtschaftungsplan festgelegten Zielpegelwerte wird hingewiesen. Zudem wird die Beachtung der nächstgelegenen Grundwassermessstellen empfohlen. Eine Baugrunduntersuchung zur Ermittlung der Grundwasserstände wurde von der Stadt Pfungstadt nicht durchgeführt. Zur Vermeidung von Setzriss- bzw. Vernässungsschäden sind daher von den Bauherren die minimalen und die maximalen Grundwasserflurabstände eigenverantwortlich zu ermitteln und in der Planung zu berücksichtigen.
In kritischen Gebieten (Grundwasserflurabstände zwischen 0,00 m und 3,00 m, stark schwankende Grundwasserstände oder Gebiete, 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 Pfungstadt 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.
Es wird empfohlen, das Grundstück mit geeigneten technischen Maßnahmen (z.B. Rückstauklappe) gegen rückstauendes Wasser aus Kanal, Zisternennotüberlauf etc. abzusichern.

© 2026 IP-Konzept