TEXTTEIL ZUM BEBAUUNGSPLAN

Der nachstehende Textteil zum Bebauungsplan „An der Christian-Meid-Straße“ 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.
Die rechtskräftigen Festsetzungen des geltenden Bebauungsplans „Friedhof Pfungstadt“ sowie seiner 1. Änderung werden innerhalb des Umgriffs für den plangegenständlichen räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans „An der Christian-Meid-Straße“ vollständig ersetzt.

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

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

1.1.1 Die zulässige Höhe baulicher Anlagen ist festgesetzt als Oberkante (OK), die sich definiert als der Abstand zwischen der unteren Bezugsebene gemäß 1.1.2 und der Oberkante des letzten raumabschließenden Bauteils; sie wird bestimmt durch die Eintragung in der Nutzungsschablone (tabellarische Festsetzung).

1.1.2 Untere Bezugsebene:
Die geodätische Höhe der unteren Bezugsebene wird festgesetzt auf 104,92 m über NHN.

1.1.3 Überschreitung der zulässigen Höhe baulicher Anlagen:
Die Höhe baulicher Anlagen, festgesetzt durch die OK, darf durch die konstruktive Aufbauhöhe einer Dachabdichtung und Wärmedämmung, für die Dachbegrünung, 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 dieses Gebäudeteils entspricht, mindestens jedoch 1,00 m.
Als Ausnahme können für Zu- und Abluft- sowie klima-/ kältetechnische Anlagen auch größere Höhen zulassen werden, wenn sich das entsprechende technische Erfordernis, z.B. aufgrund des Immissionsschutzrechts oder der Bauordnung ergibt.

1.2 Grundflächenzahl (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 i.V.m. § 19 BauNVO):
Die Grundflächenzahl (GRZ) wird bestimmt durch die Eintragung in der Nutzungsschablone (tabellarische Festsetzung).

© 2025 IP-Konzept

1.3 Vollgeschosse (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 i.V.m. § 20 BauNVO):
Die höchstzulässige Zahl der Vollgeschosse wird bestimmt durch die Eintragung in der Nutzungsschablone (tabellarische Festsetzung).

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

2.1 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO):
Es wird eine abweichende Bauweise nach § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt, die wie folgt näher bestimmt ist: Abweichend von der sonst geltenden offenen Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO) sind Hausformen über 50 m zulässig.

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

2.2.1 Die überbaubaren Grundstücksflächen sind gemäß Planeintrag (zeichnerische Festsetzungen) durch Baugrenzen festgesetzt.

2.2.2 Das Vortreten vor die Baugrenze von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß i.S.d. § 23 Abs. 3 BauNVO ist nicht zulässig.

2.2.3 Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zwischen öffentlichen Straßenverkehrsflächen und Baugrenze (im Norden und Osten), sind Terrassen und befestigte Hofflächen sowie die Nebenanlagen nach § 14 BauNVO zulässig.

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

Oberirdische Stellplätze für Kraftfahrzeuge (auch als Gemeinschaftsanlagen) sowie Abstellplätze für Fahrräder sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zwischen öffentlichen Straßenverkehrsflächen und Baugrenze (im Norden und Osten) zulässig.

4. Flächen für den Gemeinbedarf (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)

Für die zeichnerisch festgesetzte Fläche für den Gemeinbedarf wird die Zweckbestimmung „Schule“ näher bestimmt; zu den zulässigen Nutzungen zählen auch Sport- und Spielanlagen, die der Hauptnutzung „Schule“ zugeordnet sind.

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

Die Straßenverkehrsflächen werden gemäß Planeintrag (zeichnerische Festsetzung) festgesetzt.

6. Führen von Ver- und Entsorgungsleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

Ver- und Entsorgungsleitungen zur Herstellung der Erschließung sind ausschließlich unterirdisch zu führen.

© 2025 IP-Konzept

7. 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)

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

7.1.1 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. 0,8 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.

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

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

7.2.1 Dachbegrünung:
Die Dachflächen der Gebäude - mit Ausnahme von Dachterrassen, Dachaufbauten und Dachluken sollen - sofern dies aus statischen bzw. technischen Gründen möglich ist - extensiv begrünt werden. Die Dachbegrünung ist dauerhaft zu erhalten, Abgänge sind zu ersetzen. Die Mächtigkeit der Substratschicht muss mindestens 8 cm, besser 10-12 cm betragen.
Es wird darauf hingewiesen, dass grundwasserschädliche Biozide als Durchwurzelungsschutz, insbesondere bei Bitumenflachdachabdichtungen, nicht eingesetzt werden dürfen, wenn das auf diesen Dachflächen anfallende Niederschlagswasser der Versickerung zugeführt werden soll.

7.2.2 Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen:
Innerhalb der gemäß Planeintrag (zeichnerische Festsetzungen) festgesetzten Fläche ist eine Hecke aus standortgerechten, vorzugsweise gebietsheimischen Baum- und Straucharten zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Hecke ist mindestens zweireihig in einem Pflanzabstand von 1,25 m und einem Reihenabstand von 1,25 m anzulegen. Es ist sowohl auf eine ausgewogene Artenwahl als auch auf eine ausgewogene, aber unregelmäßige Verteilung von Gebüschgruppen zu achten, der Anteil einer Art darf maximal 20 v.H. betragen.

7.3 Maßnahmen zum Artenschutz:

7.3.1 Vermeidungsmaßnahmen:

V1: Beschränkung der Rodungszeit:
Die Rodung von Gehölzen muss gemäß § 39 Abs. 5 BNatSchG 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.
Bei Rodungsarbeiten im Oktober ist unmittelbar vor Beginn der Rodungsarbeiten eine nochmalige optische und akustische Kontrolle auf Vogel- und Fledermausvorkommen von einer fachlich qualifizierten

Person durchzuführen. Bei einem Nachweis müssen die Arbeiten unverzüglich unterbrochen und Tiere durch einen Verschluss der Quartieröffnung vergrämt werden. Hierbei ist nach dem Reusenprinzip vorzugehen, sodass die Tiere ausfliegen können, ein erneuter Einflug jedoch verhindert wird.

V2: Beschränkung der Ausführungszeiten für Abriss und 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. Erdarbeiten und Baustellenvorbereitungen 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 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.
Arbeiten an der Gebäudefassade oder dem Dachstuhl sowie Abbrucharbeiten von Gebäuden sind außerhalb der Brut- und Setzzeit, also zwischen dem 1. Oktober eines Jahres und dem 28./29. Februar des Folgejahres durchzuführen, vorzugsweise während der Winterruhephase der Fledermäuse im Dezember bzw. Januar. Vor den v.g. Maßnahmen ist eine Überprüfung durch eine fachlich qualifizierte Person im Zuge einer ökologischen Baubegleitung (ÖBB) insbesondere auf mögliche Vorkommen von Fledermäusen oder das Vorhandensein von (Vogel-) Nestern zu erbringen. Hinterfliegbare Öffnungen sind auf mögliche Fledermausvorkommen hin zu überprüfen (z.B. Sicht-, Ausflug- und Schwärmkontrolle). Diese Kontrollen sind möglichst noch während der Aktivitätsphase der Fledermäuse durchzuführen und bei einem Besatznachweis die gängigen Vergrämungsmethoden anzuwenden. Werden keine Fledermäuse angetroffen (Fehlanzeige), sind die Arbeiten unverzüglich durchzuführen bzw. vorhandene Öffnungen von der ÖBB zu verschließen. Bei nicht eindeutiger Fehlanzeige von Fledermausvorkommen ist von der ÖBB an der Öffnung ein Ventilationsverschluss anzubringen, die Arbeiten können dann - bei geeigneten Witterungsverhältnissen (Nachttemperaturen > 5°C; kein Dauerregen) - ab dem nächsten Tag erfolgen.
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.
Es wird darauf hingewiesen, dass im Bedarfsfall für die Schaffung von Ersatzquartieren vor der Rodung von Höhlenbäumen oder dem Gebäudeabbruch, die Erteilung einer artenschutzrechtlichen Ausnahmegenehmigung erforderlich ist, in der geeignete und verfügbare Standorte verbindlich festgelegt werden.

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.

© 2025 IP-Konzept

7.3.2 Minderungsmaßnahme: Minimierung Vogelschlag:

Mit Verweis auf § 19 BNatSchG und § 37 HBO 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.

7.3.3 Ersatzmaßnahmen:

Als Ersatz für nachgewiesen wegfallende Ruhe- und Fortpflanzungsstätten sind geeignete Nistmöglichkeiten im Vorgriff auf die Abriss- bzw. Rodungsmaßnahmen zu installieren. Als Ersatz für potenziell wegfallende Ruhe- und Fortpflanzungsstätten und zur Verbesserung des Brutplatzangebots für Vögel ist zur Überbrückung von entfallenden Nistplätzen für Vögel vor Aufnahme von Abriss-, Rodungs- und sonstigen Bautätigkeiten der Verlust von Bruthöhlen auszugleichen durch das Anbringen von künstlichen, auf die Art bezogene Nisthilfen. Die Nisthilfen sind vor Beginn der auf die Baufeldräumung bzw. den Abriss der Gebäude folgenden Brutperiode, möglichst im näheren Umfeld (Radius möglichst < 500 m, max. 1 km) zum Geltungsbereich auszubringen. Das Anbringen der Nistkästen innerhalb des Baumbestandes ist möglich. Die Ausrichtung der Kästen hat wetterabgewandt zu erfolgen, nach Osten bis Südosten. Die Nistkästen eines Typs sind in Entfernungen von mindestens 25 m aufzuhängen; bei der Nutzung eines Kastentyps von mehreren Arten im gleichen Lebensraum oder bei den koloniebrütenden Arten (z.B. Haussperling) sind geringere Abstände möglich. Die jährliche Reinigung, Wartung und ggf. Erneuerung der Vogelkästen ist für mindestens 25 Jahre zu gewährleisten. Auf den Nachweis kann verzichtet werden, wenn nachweislich die mit den künstlichen Quartieren zu erbringende Ersatzfunktion durch natürliche Quartiere erfüllt wird.

Ersatz von Sommerquartieren für Fledermäuse durch Aufhängung künstlicher Quartiere: Als Ersatz für entfallende Fledermausquartiere sind künstliche Sommerquartiere (z.B. für Zwerg- oder Breitflügelfledermaus), als Flachkästen oder Fledermaushöhlen (z.B. Schwegler Fledermaus-Fassadenröhre 2FR zur Reihenbildung, Schwegler Fledermaus-Universal-Sommerquartier 2FTH oder ähnlich) vorzusehen; die Quartiere sind an Bäumen oder an unbeleuchteten Stellen von Gebäuden in mindestens 3,0 Metern Höhe anzubringen, ein freier Anflug ist zu gewährleisten. Die Quartiere sind in verschiedene Himmelsrichtungen außer Nord auszurichten.

Die Umsetzung der Maßnahmen hat unter Anleitung einer fachlich qualifizierten Person (ökologische Baubegleitung) zu erfolgen.

8. Höhenlage (§ 9 Abs. 3 BauGB)

Zur Bestimmung der Höhenlage (H) wird der Wert von 104,92 m über NHN als Höhe festgesetzt. Die Festsetzung dient aus städtebaulichen Gründen der Sicherung einer einheitlichen und eindeutigen Höhenlage zur Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung hinsichtlich der Zahl der Vollgeschosse und zur Bestimmung der Abstandsflächen, nicht jedoch als Zielwert für die Herstellung der Geländeoberfläche.

© 2025 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)

Es sind ausschließlich flach geneigte Dächer mit einem Neigungswinkel von bis zu 15 Grad zulässig.

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 sind ausschließlich als lebende Hecken sowie Strauchpflanzungen oder offene Metallzäune (z. B. Stabgitterzäune) bis zu einer maximalen Höhe von 2,00 m über H zulässig. Geschlossene Ansichtsflächen (z. B. durch in Metallzäune eingebundene flächige Einlassungen oder Folien) sind unzulässig.
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.

2.3 Die Errichtung von Mauersockeln unter Zäunen sowie von Mauern als Einfriedungen ist unzulässig. Als Ausnahme können Naturschotter-Gabionen und Gabionenelemente bis 1,50 m Höhe zugelassen werden, wenn im Abstand von maximal 10 m Bodenöffnungen mit einer Höhe von mindestens 15 cm und einer Breite von mindestens 20 cm vorgesehen werden.

3. Örtliche Bauvorschriften über die Nutzung, Gestaltung und Bepflanzung der Grundstücksfreiflächen (§ 91 Abs. 1 Nr. 5 HBO)

3.1 Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind zu begrünen, innerhalb von Vegetationsflächen sind standortgerechte, anteilig gebietsheimische, insektenfreundliche Arten, z. B. gemäß der nachstehenden Artenliste, zu verwenden.

3.2 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“) sowie Steingabionen ist unzulässig.

© 2025 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. Es ist daher mit sehr hohen Grundwasserständen zu rechnen, der Geltungsbereich 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 Grundwasserbewirtschaftungsplans 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 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 Projektplanung zu berücksichtigen.

In kritischen Gebieten (Grundwasserflurabstände zwischen 0,00 m und 3,00 m, stark schwankenden Grundwasserständen 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 zudem mit Nutzungseinschränkungen (z.B. Verzicht auf Unterkellerung) oder zusätzlichen baulichzen 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.

© 2025 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. Denkmalschutz (§ 21 HDSchG)

Werden bei Erdarbeiten Bodendenkmäler in Form von Fossilien entdeckt, ist dies nach § 21 HDSchG unverzüglich der Abteilung hessenARCHÄOLOGIE des Landesamtes für Denkmalpflege Hessen zu melden. Der Beginn der Aushubarbeiten ist der Denkmalfachbehörde im Vorfeld anzuzeigen. Funde und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung der Denkmalfachbehörde zu schützen (§ 21 Abs. 3 HDSchG). Es wird darauf hingewiesen, dass ein Zuwiderhandeln gem. § 28 HDSchG mit einem Bußgeld belegt wird.

3. Vorsorgender Bodenschutz (§ 1a Abs. 2 BauGB)

3.1 Baustelleneinrichtungen sind vornehmlich auf bereits versiegelten und zur Versiegelung vorgesehenen Flächen zu errichten. Baustelleneinrichtungen im Bereich unbebaubarer Freiflächen sind vollständig rückzubauen und die Böden sind fachgerecht in ihrer Bodenfunktion herzustellen.

3.2 Der Eintrag umweltschädlicher Stoffe in den Boden ist zu vermeiden.

3.3 Mit unbelastetem Oberboden und Bodenmaterial ist bei der Um- und Zwischenlagerung fachgerecht umzugehen. In den zukünftigen Grünflächen- und Versickerungsbereichen gilt die Bundesbodenschutzverordnung, insbesondere deren Vorgaben für Auffüllungen. Für technische Bauwerke gilt die Ersatzbaustoffverordnung.

3.4 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. Link auf das im Internet hinterlegte Formular: https://www.ladadi.de/bauen-umwelt/landwirtschaft-und-umwelt/boden/infos-und-formulare.html.

4. Nachsorgender Bodenschutz (§ 1a Abs. 2 BauGB)

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.

5. 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.
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.

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.

© 2025 IP-Konzept

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.

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; daher kann ggf. eine bauliche Führung des zweiten Rettungsweges nicht zwingend notwendig werden.

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. 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.

8. Pflanzenlisten

8.1 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.

© 2025 IP-Konzept

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. Eine Erhöhung des Volumens kann z.B. durch überbaubare Substrate gelingen.
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.

8.2 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.

8.3 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)

8.4 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
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

8.5 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)		

8.6 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)

© 2025 IP-Konzept

9. 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.
- Quartierschaffung für Fledermäuse (Ersatzmaßnahme):
  Da es sich bei der Gruppe der Fledermäuse um eine im höchsten Maße bedrohte Artengruppe handelt, sollten an Neubauten nutzbare Quartierstrukturen vorgesehen werden, z. B. entsprechende Holzverschalungen oder alternativ das Aufhängen von zusätzlichen Fledermauskästen bzw. der Einbau von Quartiersteinen.
- 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). 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.

10. 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).

© 2025 IP-Konzept