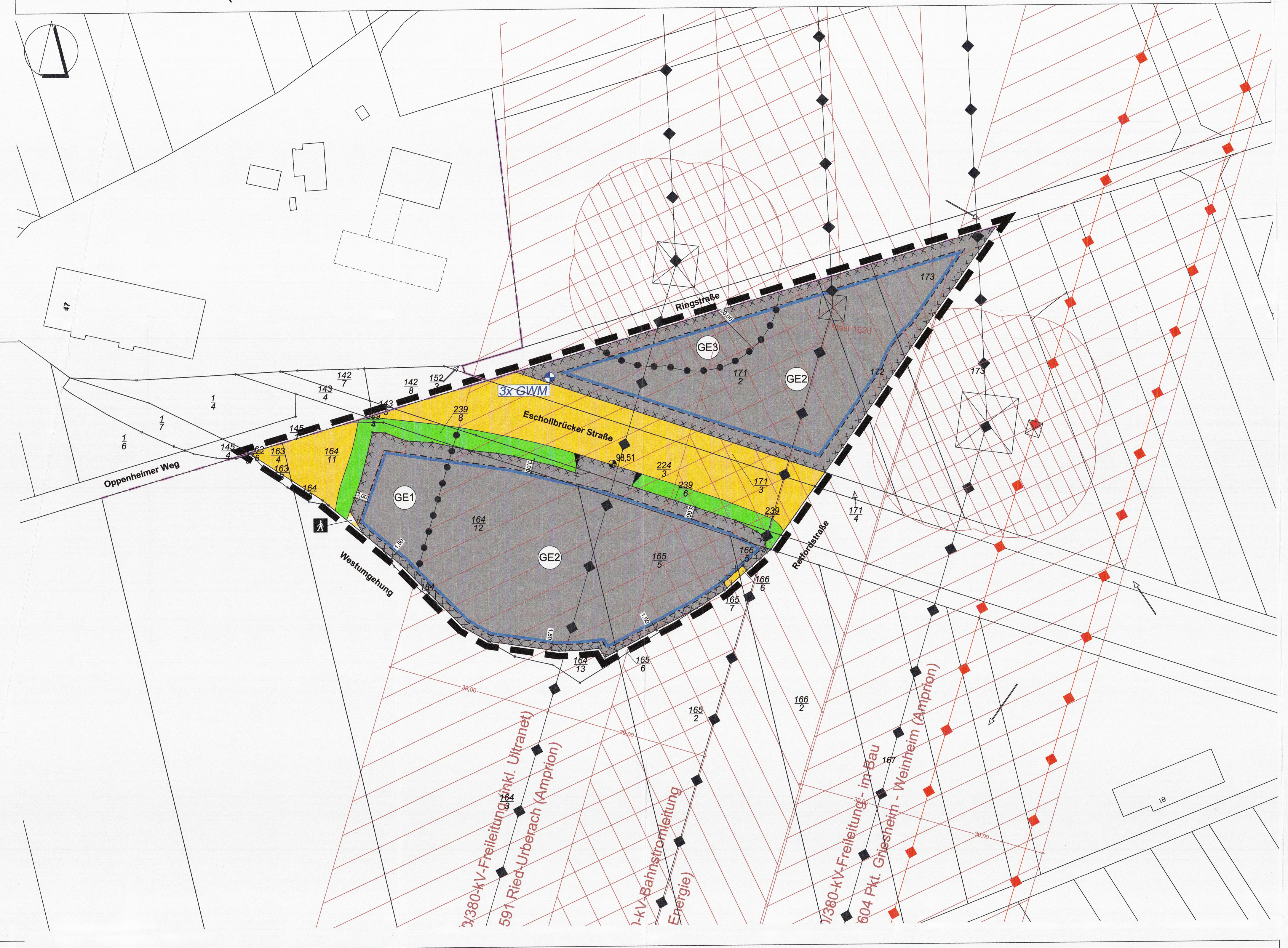
BEBAUUNGSPLAN "ZWISCHEN WESTUMGEHUNG UND B 426"

Gemarkung Pfungstadt, Flur 3, Nr. 163/4, 163/6, 164/11, 164/12, 165/5, 165/7, 166/5, 166/6, 224/3, 239/4, 239/6, 239/7, 239/8, 171/2 teilweise, 171/3, 172 teilweise, 173 teilweise

STADT PFUNGSTADT

PLANZEICHNUNG (zeichnerische Festsetzungen)



PLANZEICHENERKLÄRUNG

I Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 BauGB (in Verbindung mit der BauNVO; nachfolgende Nummerierung gemäß Planzeichenverordnung)

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

GE Gewerbegebiet i. S. v. § 8 BauNVO

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

GRZ Maß der baulichen Nutzung: Grundflächenzahl i. S. v. § 19 BauNVO

OK Maß der baulichen Nutzung: Höhe baulicher Anlagen, hier: Oberkante i. S. v. § 18 BauNVO

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

a Bauweise: abweichende Bauweise i. S. v. § 22 Abs. 4 BauNVO

Überbaubare Grundstücksfläche: Baugrenze i. S. v. § 23 Abs. 3 BauNVO

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

Öffentliche Straßenverkehrsflächen

Ein- und Ausfahrten und Anschluß anderer Flächen an die Verkehrsflächen, hier: Einfahrtbereich

8. Hauptversorgungsleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

Hauptversorgungsleitungen oberirdisch, hier: Hochspannungsfreileitungen

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

Öffentliche Grünflächen innerhalb öffentlicher Straßenverkehrsflächen, hier: Straßenbegleitgrün (Strassenböschung)

15. Sonstige Planzeichen und Kennzeichnungen

Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, hier: Fläche für Werbepylon

93,30 Höhenlage bei Festsetzungen [Angaben in müNN], hier: Bezugspunkt für Höhenfestsetzungen (untere Bezugsebene)

Umgrenzung der Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei denen besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind, hier: Vernässungs- und überschwemmungsgefährdetes Gebiet i. s. v. § 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB (Kennzeichnung)

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes i. S. v. § 9 Abs. 7 BauGB

Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebiets i. S. v. § 16 Abs. 5 BauNVO

II Darstellungen ohne Festsetzungscharakter

10,70 Bemaßung [Angaben in Meter], Zahl als Beispiel

Schutzstreifen für Freileitung, zulässige Unterbauung siehe Textteil

nachrichtlich: Hauptversorgungsleitungen oberirdisch, hier: Rückbau Hochspannungsfreileitungen

3x GWM Kennzeichnung Lage bestehende Grundwassermessstellen, (3 Stück Hessenwasser), zu erhalten

III Zeichen der Kartengrundlage

Vorhandes Gebäude

Grenze des Flurstücks, mit Flurstücksnummer und Grenze der Flur (lilafarbene Linie)

Strassenname

NUTZUNGSSCHABLONE (TABELLARISCHE FESTSETZUNGEN)

Art der baulichen Nutzung		Maß der baulichen Nutzung GRZ	Maß der baulichen Nutzung OK	Bauweise
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)		(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)		(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
GE1	Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)	0,8	12,00	a
GE2	Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)	0,8	6,00 [1]	a
GE3	Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)	0,8	0,00	---

1) Es bestehen mögliche Bauhöhenbeschränkungen für bauliche Anlagen und Bepflanzungen. Auf den Textteil zum Bebauungsplan, Teil C, Nr. 5 wird insbesondere verwiesen. Objektplanungen sollten möglichst frühzeitig mit dem Leitungsbetreiber der jeweils betroffenen Freileitungen abgestimmt werden.

TEXTTEIL ZUM BEBAUUNGSPLAN

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, GE3.

1.2 Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO wird festgesetzt, dass die Einrichtung von Verkaufsflächen für Einzelhandel nur für die Selbstvermarktung eines in diesem Gebiet produzierenden oder weiterverarbeitenden Betriebs zulässig ist. 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 produzierenden 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 Bebauungsplanes:
- 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 selbstständige 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).

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 Innerhalb des Teilbereichs GE3 sind hochbauliche Anlagen unzulässig.

2.1.3 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 entstehen können, auf den Teil C, Nr. 8 wird verwiesen.

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 der Teilbereiche GE2 und GE3 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 Gebäudeausstattung (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 der Teilbereiche GE2 und GE3 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.

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 2,50 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. Einfahrtbereich (§ 9 Abs. 1 Nr. 4, 11 BauGB)

Grundstückszu- und -ausfahrten sind ausschließlich innerhalb des im Planteil durch Planzeichen festgesetzten Bereiches auf die Eschollbrücker Straße zulässig. Außerhalb des festgesetzten Einfahrtbereiches sind ausschließlich Zufahrten für Rettungsdienste zulässig (z. B. Feuerwehrzufahrt).

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 (Carports) sind ausschließlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

6. Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 14 BauNVO)

Nebenanlagen und sonstige Anlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO sowie die der Versorgung des Gebietes dienenden Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 2 BauNVO sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

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

Die Straßenverkehrsflächen werden gemäß Planeintrag (zeichnerische Festsetzung) festgesetzt.

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

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

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. 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.

9.1.3 Oberflächenbefestigungen:
Private Wege, Zufahrten, Plätze und sonstige befestigte Grundstücksflächen 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 Vegetationssperren zur Gestaltung der Vegetationsflächen sind unzulässig.

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-Anteil und Blauanteil aufweisen. Die Farbtemperatur darf max. 2.800 Kelvin betragen (warmweisse LED-Leuchtmittel, sogenannte bernsteinfarbene Amber-LEDs oder Natriumdampflampen). Flächige Fassadenbeleuchtungen, nicht abgeschirmte offene Wandleuchten, Sky-Beamer, sowie Bodenstrahler zur Anstrahlung von Gehölzen oder Vegetationsbeständen sind unzulässig. Die Beleuchtungsstärke ist auf maximal 5 Lux für Weg- und Zugangsbeleuchtung und maximal 10 Lux für Hof- und Parkplatzbeleuchtung zu begrenzen.
Für Werbeanlagen gilt zusätzlich: Werbe- und Beleuchtungsanlagen mit bewegtem oder wechselndem Licht (z.B. Videowände, Skybeamer, etc.) sind unzulässig. Licht darf nicht an den angestrahlten Werbeflächen vorbeigelenkt werden. Zur Vermeidung sind Scheinwerfer mit gerichteter Abstrahlung, Blendklappen oder entsprechender Projektionstechniken einzusetzen. Ein Streulicht in den Himmel und die Umgebung zu vermeiden, dürfen Anstrahlungen nur von oben nach unten erfolgen.
Für Anstrahlungen bzw. selbststrahlende Werbeanlagen, die größer als 10 m² sind, darf die Leuchtdichte nicht mehr als 5 cd/m² betragen. Für Flächen kleiner 10 m² darf die Leuchtdichte 50 cd/m² nicht überschreiten. Die Hintergründe bei selbststrahlenden Werbeanlagen (große Flächenanteile) sind in dunklen oder warmen Tönen zu gestalten.

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. Rankgitterbegrünungen). Eine entsprechende Maßnahmenumsetzung ist generell bei Scheiben mit freier Durchsicht an transparenten Gebäudeteilen (z. B. Übergänge, Wintergärten, Eckverglasungen u.a.) 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 und gemäß der geltenden Stellplatzsatzung der Stadt Pfungstadt (Stellplatzsatzung vom 16.12.2024, rechtsverbindlich ab dem 15.02.2025) standortgerechte, vorzugsweise heimische Laubbaum-Hochstämme 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 als bevorzugt heimischem Pflanzgut vorzunehmen, weitere 50% sind als standortgerechte Gehölze umzusetzen.

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. Steinstellen, 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 Erdausbauhöhe 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, die 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 Fundstellen 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. Diesbezüglich 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 Belastigungen 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

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. 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.a. 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 Baukranen 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).

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 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 Gültigkeit 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 Branden und anderen Schadenseregnissen 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 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 der Teilbereiche GE2 und GE3 (im Planteil nachrichtlich ausgewiesene Schutzstreifen der Hochspannungsfreileitungen) sind ausschließlich solche 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 Hochstspannungsfreileitungen 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 Unterbevollmächtiger 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 platanoides* - 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 vorgesehenen 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.

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 Setzrissbzw. 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.

VERFAHRENSNACHWEISE

1. **Aufstellungsvermerk (§ 2 Abs. 1 BauGB):**
Die Stadtverordnetenversammlung hat in ihrer öffentlichen Sitzung am 29.01.2024 die Aufstellung des Bebauungsplans „Zwischen Westumgehung und B 426" beschlossen.
Der Aufstellungsbeschluss wurde ortsüblich bekannt gemacht am 01.03.2024

2. **Vermerk über die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung (§ 3 Abs. 1 BauGB):**
Die Stadtverordnetenversammlung hat in ihrer öffentlichen Sitzung am 29.01.2024 den Vorentwurf anerkannt zur Durchführung der frühzeitigen Beteiligungen nach §§ 3, 4 Abs. 1 BauGB.
Die Öffentlichkeit wurde frühzeitig über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung, sich wesentlich unterscheidende Lösungen, die für die Neugestaltung oder Entwicklung des Gebiets in Betracht kommen und die voraussichtlichen Auswirkungen der Bauleitplanung öffentlich unterrichtet und es wurde innerhalb angemessener Frist Gelegenheit gegeben, sich über die Planungsabsicht näher zu unterrichten, diese zu erörtern und sich hierzu zu äußern in der Zeit vom 11.03.2024 bis einschließlich 12.04.2024
Die Internetadresse, unter der die Unterlagen zum Vorentwurf eingesehen werden können, die Dauer der Veröffentlichungsfrist sowie der Ort der Auslegung wurden vor Beginn der Veröffentlichungsfrist ins Internet eingestellt und ortsüblich bekannt gemacht am 01.03.2024

3. **Vermerk über die frühzeitige Behördenbeteiligung (§ 4 Abs. 1 BauGB):**
Die Stadtverordnetenversammlung hat in ihrer öffentlichen Sitzung am 29.01.2024 den Vorentwurf anerkannt zur Durchführung der frühzeitigen Beteiligungen nach §§ 3, 4 Abs. 1 BauGB.
Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, wurden entsprechend § 3 Absatz 1 Satz 1 Halbsatz 1 BauGB unterrichtet und zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4 aufgefordert mit Schreiben / eMail vom 07.03.2024 und Fristsetzung zur Abgabe einer Stellungnahme bis einschließlich 12.04.2024

4. **Abwägungsvermerk (§ 1 Abs. 7 BauGB):**
Der Ausschuss Stadtplanung, Bauen und Immobilienmanagement hat die im Zuge der v. g. frühzeitigen Beteiligungen der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB eingegangenen Stellungnahmen in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB eingestellt, alle maßgeblichen abwägungsbeachtlichen Belange beraten, die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abgewogen und über das so erreichte Abwägungsergebnis einen Beschluss gefasst in seiner öffentlichen Sitzung am 03.09.2024

5. **Vermerk über den Entwurfsbeschluss:**
Der Ausschuss Stadtplanung, Bauen und Immobilienmanagement hat den Bebauungsplan nebst Umweltbericht und Anlagen als Entwurf zur Durchführung der förmlichen Beteiligungen beschlossen und die Begründung gebilligt in seiner öffentlichen Sitzung am 10.06.2025

6. **Vermerk über die förmliche Öffentlichkeitsbeteiligung (§ 3 Abs. 2 BauGB):**
Der Entwurf des Bebauungsplans mit der Begründung und den nach Einschätzung der Gemeinde wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen wurde in der Zeit vom 30.06.2025 bis einschließlich 01.08.2025 im Internet veröffentlicht, zusätzlich wurde eine andere leicht zu erreichende Zugangsmöglichkeit durch eine öffentliche Auslegung der Unterlagen im Stadthaus der Stadt Pfungstadt zur Verfügung gestellt.
Die Internetadresse, unter der die Unterlagen zum Entwurf eingesehen werden können, die Dauer der Veröffentlichungsfrist, der Ort der Auslegung sowie Angaben dazu, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, wurden vor Beginn der Veröffentlichungsfrist ins Internet eingestellt und ortsüblich bekannt gemacht am 27.06.2025
In der Bekanntmachung wurde darauf hingewiesen, dass Stellungnahmen während der Dauer der Veröffentlichungsfrist abgegeben werden können, diese elektronisch übermittelt werden sollen, bei Bedarf aber auch auf anderem Weg abgegeben werden können, nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bauleitplan unberücksichtigt bleiben können und welche andere leicht zu erreichende Zugangsmöglichkeit besteht.

7. **Vermerk über die förmliche Behördenbeteiligung (§ 4 Abs. 2 BauGB):**
Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, wurden zur Stellungnahme aufgefordert und von der v.g. Veröffentlichung im Internet auf elektronischem Weg benachrichtigt mit Schreiben / eMail vom 26.06.2025 und Fristsetzung zur Abgabe einer Stellungnahme bis einschließlich 01.08.2025

8. **Abwägungsvermerk (§ 1 Abs. 7 BauGB):**
Die Stadtverordnetenversammlung hat die im Zuge der v. g. förmlichen Beteiligungen der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 eingegangenen Stellungnahmen in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB eingestellt, alle maßgeblichen abwägungsbeachtlichen Belange beraten, die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abgewogen und über das so erreichte Abwägungsergebnis einen Beschluss gefasst in ihrer öffentlichen Sitzung am 03.11.2025

9. **Vermerk über den Satzungsbeschluss:**
Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Pfungstadt hat den Bebauungsplan „Zwischen Westumgehung und B 426" als Satzung gemäß § 10 BauGB beschlossen (Satzungsbeschluss) und die dazu gehörende Begründung nebst Umweltbericht und Anlagen gebilligt in ihrer öffentlichen Sitzung am 03.11.2025

10. **Ausfertigungsvermerk:**
Es wird hiermit bestätigt, dass der textliche (Begründung) und zeichnerische Planinhalt (Planteil) des **Bebauungsplans „Zwischen Westumgehung und B 426"** unter Einhaltung des gesetzlich vorgeschriebenen Verfahrens und Beachtung der vorstehenden Verfahrensschritte mit den Beschlüssen der Stadtverordnetenversammlung sowie des Ausschusses Stadtplanung, Bauen und Immobilienmanagement der Stadt Pfungstadt übereinstimmt.
Das Aufstellungsverfahren wurde entsprechend den Bestimmungen des Baugesetzbuches und der Hessischen Gemeindeordnung sowie der hierauf beruhenden ortsrechtlichen Regelungen durchgeführt.
Die Satzung des **Bebauungsplans „Zwischen Westumgehung und B 426"** in der Gemarkung Pfungstadt, bestehend aus der Planzeichnung (zeichnerische Festsetzungen), dem Textteil zum Bebauungsplan, der Nutzungsschablone (tabellarische Festsetzungen), der Planzeichenerklärung, den Verfahrensnachweisen sowie den Rechtsgrundlagen und dazugehörigen Begründung mit Umweltbericht und Anlagen, wird hiermit ausgefertigt.
Pfungstadt, den 15.12.2025
Siegel — Unterschrift

11. **Genehmigungsvermerk (§ 10 Abs. 2 BauGB):**
Die Satzung über den Bebauungsplan bedarf nicht der Genehmigung durch die höhere Verwaltungsbehörde.
Die erforderliche Genehmigung gemäß § 6 Abs. 1 BauGB der Änderung des Flächennutzungsplans im Bereich des Bebauungsplans „Zwischen Westumgehung und B 426" durch die höhere Verwaltungsbehörde wurde mit Verfügung des Regierungspräsidium Darmstadt vom 3. Dezember 2025, Aktenzeichen 0029-III 31.2-61 d 02.06-00080#2025-00002, erteilt. Mit der ortsüblichen Bekanntmachung über die Erteilung der Genehmigung der Änderung des Flächennutzungsplans im Bereich des Bebauungsplans „Zwischen Westumgehung und B 426" durch die höhere Verwaltungsbehörde am 10.12.2025 wurde die Änderung des Flächennutzungsplans wirksam.

12. **Bekanntmachungsvermerk (§ 10 Abs. 3 BauGB):**
Der Bebauungsplan „Zwischen Westumgehung und B 426" ist auf der Grundlage der rechtswirksamen Änderung des Flächennutzungsplans in Kraft getreten durch ortsübliche Bekanntmachung über den Beschluss des Bebauungsplans als Satzung (Satzungsbeschluss) gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 17.12.2025
Pfungstadt, den 17.12.2025
Siegel — Unterschrift

RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 27. Oktober 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 257)

Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) vom 9. Juli 2021 (BGBl. I S. 2598, 2716)

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. März 2021 (BGBl. I S. 540), zuletzt geändert durch Artikel 2 Absatz 1 des Gesetzes vom 25. November 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 282)

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 48 des Gesetzes vom 23. Oktober 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323)

Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundes-Bodenschutzgesetz - BBodSchG) vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 306)

Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz- WHG) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189)

Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz - BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274; 2021 I S. 123), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189)

Gesetz zur Sicherstellung ordnungsgemäßer Planungs- und Genehmigungsverfahren während der COVID-19-Pandemie (Planungssicherstellungsgesetz - PlanSiG) vom 20. Mai 2020 (BGBl. I S. 1041), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 344)

Verordnung über Anforderungen an den Einbau von mineralischen Ersatzbaustoffen in technische Bauwerke (Ersatzbaustoffverordnung – ErsatzbaustoffV) vom 9. Juli 2021 (BGBl. I S. 2598), zuletzt geändert durch Artikel 1 der Verordnung vom 13. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 186)

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)

Hessische Bauordnung (HBO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 28. Mai 2018 (GVBl. 2018 S. 198), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetz vom 9. Oktober 2025 (GVBl. 2025 Nr. 66)

Hessische Gemeindeordnung (HGO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 07. März 2005 (GVBl. I S. 142), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 1. April 2025 (GVBl. 2025 Nr. 24)

Hessisches Gesetz zum Schutz der Natur und zur Pflege der Landschaft (Hessisches Naturschutzgesetz – HeNatG) vom 25. Mai 2023 (GVBl. Nr. 18 2023 S. 379), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 10. Oktober 2024 (GVBl. 2024 Nr. 57)

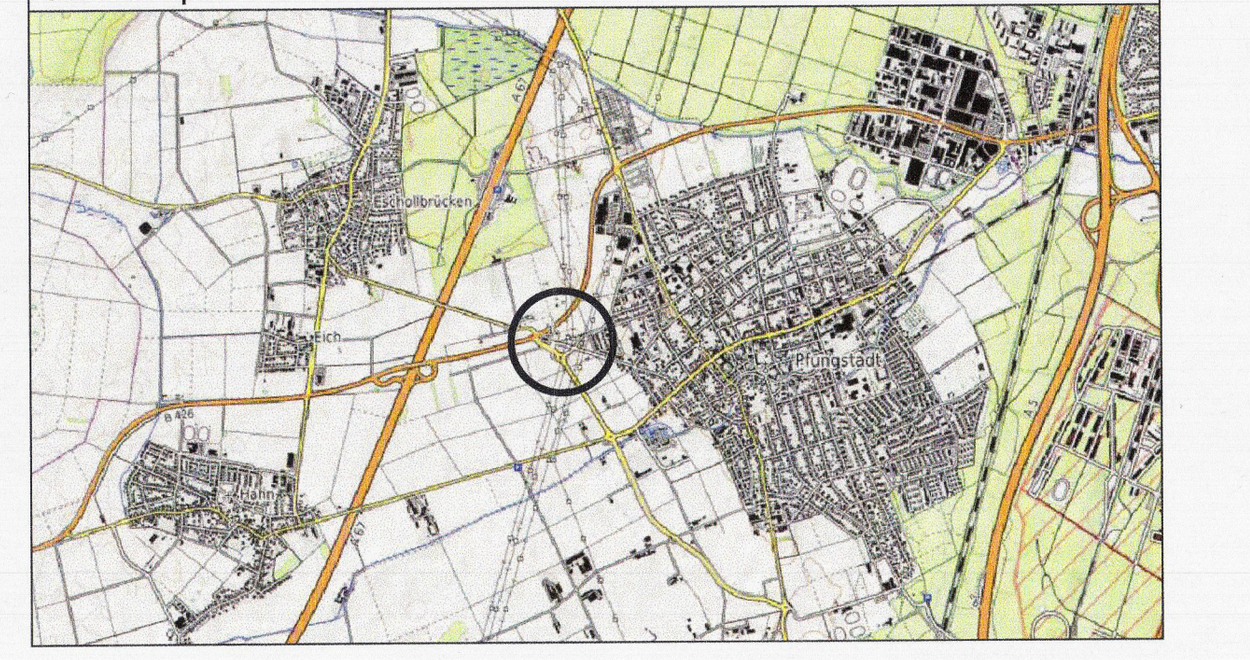
Hessisches Gesetz zur Ausführung des Bundes-Bodenschutzgesetzes und zur Altlastensanierung (Hessisches Altlasten- und Bodenschutzgesetz – HAltBodSchG) vom 28. September 2007 (GVBl. I S. 652), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 30. September 2021 (GVBl. S. 602, ber. S. 701)

Hessisches Wassergesetz (HWG) vom 14. Dezember 2010 (GVBl. I S. 548), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 28. Juni 2023 (GVBl. S. 473, 475)

Hessisches Denkmalschutzgesetz (HDSchG) vom 28 November 2016 (GVBl. S. 211)

Magistrat der Stadt Pfungstadt Kirchstraße 12-14 64319 Pfungstadt		Fassung Satzungsausfertigung gemäß Beschluss vom 03.11.2025
Proj.-Nr. 09.57K	gez. DH	Datum der letzten Änderung 10.12.2025 (Ausfertigung)

Übersichtsplan — ohne Mst.



STADT PFUNGSTADT

BEBAUUNGSPLAN

"Zwischen Westumgehung und B 426"

Gemarkung Pfungstadt, Flur 3

Satzung

Maßstab 1 : 500 — Papierformat 1929 x 841

IP-Konzept — Stadtplaner, Ingenieure — Inh. Mario Helbing
Nibelungenstraße 351, 64686 Lautertal — Tel. 06254 - 542 989 0 — mail@ip-konzept.de — http://www.ip-konzept.de