

## Textteil zum Bebauungsplan

Der nachstehende Textteil zum Bebauungsplan ist hinsichtlich seines räumlichen und rechtlichen Geltungsbereichs deckungsgleich mit dem in der Planzeichnung durch Planzeichen festgesetzten Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes „Bahnhofstraße / Rügnerstraße“. Die rechtskräftigen Planfestsetzungen des Bebauungsplanes „Bahnhofstraße / Rügnerstraße“ werden innerhalb des Geltungsbereiches durch die Festsetzungen des vorliegenden Bebauungsplanes „Bahnhofstraße / Rügnerstraße“, 1. Änderung vollständig ersetzt.

Die zeichnerischen und sonstigen Planfestsetzungen werden durch den nachfolgenden Textteil ergänzt.

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

### A Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB)

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

1.1 Es wird „besonderes Wohngebiet“ (WB) im Sinne des § 4a Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt. Folgende Nutzungen sind nach § 4a Abs. 2 BauNVO zulässig:

- Wohngebäude,
- Läden (ohne zentrenrelevante Sortimente vgl. Pkt. 1.2), Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Schank- und Speisewirtschaften,
- sonstige Gewerbebetriebe,
- Geschäfts- und Bürogebäude,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

1.2 Im Sinne des § 1 Abs. 5 BauNVO sind folgende, nach § 4a Abs. 3 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen, nicht Bestandteil des Bebauungsplanes:

- Läden und Einzelhandel mit zentrenrelevantem Sortimenten gemäß nachfolgender „Pfungstädter Sortimentsliste“

Zentrenrelevante Sortimente:

- Antiquitäten, Kunstgegenstände
- Bastelartikel, Briefmarken
- Bekleidung
- Brillen und Zubehör, Optik, Hörgeräte
- Bücher
- EDV-Bedarf, Telekommunikation
- Foto und Zubehör
- Glas-Porzellan-Keramik, Haushaltswaren
- Heimtextilien (Handtücher, Bettwäsche), Gardinen, Kurz- und Strickwaren, Handarbeitsartikel, Stoffe

- Groß- und KleinallektroNIK, Ton- und Bildträger, UnterhaltungselektroNIK
- Musikinstrumente, Musikalien
- Orthopädische und medizinische Produkte
- Papierwaren, Schreibwaren
- Parfümeriewaren
- Schuhe, Lederwaren, Pelze, Reisegepäck
- Spielwaren
- Sport- und Outdoorartikel
- Uhren, Schmuck
- Waffen, feinmechanische Erzeugnisse

Bereits zum Satzungsbeschluss des vorliegenden Bebauungsplanes bestehende Läden oder Einzelhandel mit zentrenrelevanten Sortimenten sind von dieser Festsetzung ausgeschlossen.

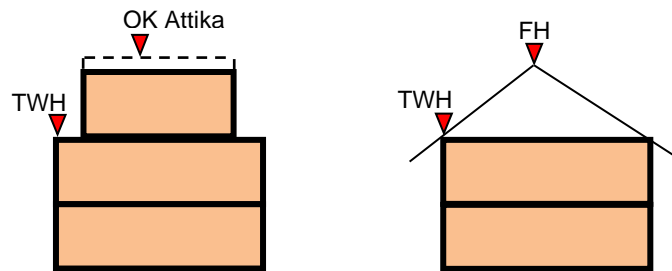
- 1.3 Im Sinne des § 1 Abs. 6 BauNVO sind folgende, nach § 4a Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen, nicht Bestandteil des Bebauungsplanes:
- Vergnügungsstätten, soweit sie nicht wegen ihrer Zweckbestimmung oder ihres Umfangs nur in Kerngebieten allgemein zulässig sind,
  - Tankstellen.
- 1.3.1 Ebenso nicht zulässig sind gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO i. V. m. § 1 Abs. 5 BauNVO Sexshops und solche Betriebe, deren beabsichtigte Nutzung auf die Ausübung sexueller Handlungen innerhalb der Betriebsflächen ausgerichtet ist oder bei denen die Ausübung sexueller Handlungen ein betriebliches Wesensmaterial darstellt (z.B. Bordelle, sog. Swinger-Clubs oder gewerbliche Zimmervermietungen zum Zwecke der Vornahme sexueller Handlungen).

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

- 2.1 Das Maß der baulichen Nutzung im Sinne des § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 BauNVO wird bestimmt durch die in der Nutzungsschablone angegebenen Werte für die zulässigen Obergrenzen der Zahl der Vollgeschosse, der Grundflächenzahl (GRZ) sowie der Traufwandhöhe (TWH), der Firsthöhe (FH) und der Oberkante Attika (OK Attika). Die Nutzungsschablone wird hiermit Bestandteil der Festsetzungen des Bebauungsplanes.
- 2.2 Abweichende Bestimmung für die Überschreitung der zulässigen Grundflächenzahl durch bestimmte Anlagen (§ 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO):  
Die GRZ darf durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bis zu  $GRZ = 0,95$  überschritten werden.
- 2.3 Die Festsetzung der Höhe baulicher Anlagen als Obergrenze wird bestimmt durch die in der Nutzungsschablone angegebenen Werte für die Traufwandhöhe (TWH), die Firsthöhe (FH) und die Oberkante Attika (OK Attika). Die TWH wird bestimmt als Maß zwischen der angegebenen Bezugshöhe und dem Durchstoßpunkt der verlängerten Gebäudeaußenwand durch die Oberkante der Dachhaut. Bei Gebäuden mit Flachdä-

chern gilt bei der Ermittlung der TWH der höchste Punkt der Gebäudeaußenwand aller Vollgeschosse (=Oberkante des Fertigfußbodens im letzten Vollgeschoss). Balkongeländer, Absturzsicherungen, Massivrüstungen und Attikas werden nicht mit eingerechnet. (vgl. Abbildung 1) Die FH wird bestimmt als das Maß zwischen der angegebenen Bezugshöhe und dem höchsten Punkt des Gebäudes. Die OK Attika wird bestimmt als das Maß zwischen der angegebenen Bezugshöhe und der Oberkante der Attika (OK Attika) als höchster Punkt des Gebäudes. Die einzelnen Höhenangaben in Meter werden in der Nutzungsschablone teilbereichsbezogen festgesetzt und sind dieser zu entnehmen.

Abbildung 1:  
Definition der TWH und OK Attika bei Flachdach (links) und TWH und FH beim Satteldach (rechts)



#### 2.4 Bezugshöhe für Höhenfestsetzungen:

Für die Festsetzung der zulässigen Höhe baulicher Anlagen wird folgende Bezugshöhe für das besondere Wohngebiet als fixe geodätische Höhe über Normallnull (m ü. NN) festgesetzt:

Bezugshöhe = 104,22 m ü. NN

Die fixe geodätische Höhe entspricht dem örtlich vorhandenen und in der Planzeichnung verorteten Kanaldeckel.

#### 2.5 Zulässige Überschreitung des festgesetzten Maßes der Höhe baulicher Anlagen:

Die zulässige Höhe baulicher Anlagen darf durch Anlagen oder Bauteile der technischen Gebäudeausrüstung (z. B. Kamine, Antennen etc.) um bis zu 1,00 m überschritten werden.

### 3. Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

#### 3.1 Bauweise (§ 22 BauNVO):

Es gilt die abweichende Bauweise.

Die abweichende Bauweise wird dahingehend näher bestimmt, dass abweichend von der sonst geltenden offenen Bauweise, Gebäudelängen über 50 m zulässig sind. Zudem ist abweichend von der sonst geltenden offenen Bauweise, entlang der zeichnerisch festgesetzten Baulinien, seitliche Grenzbebauung zulässig.

Im Übrigen gilt die offene Bauweise.

Zu den übrigen Grundstücksgrenzen sind die bauordnungsrechtlichen Grenzabstände einzuhalten.

#### 3.2 Überbaubare Grundstücksflächen (§ 23 BauNVO):

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen bzw. Baulinien festgesetzt.

**3.3 Zulässige Überschreitung der zeichnerisch festgesetzten Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO):**

Eine Überschreitung der im Planteil festgesetzten Baugrenzen in geringfügigem Ausmaß durch untergeordnete Bauteile (z. B. Treppen, Rampen, Überdachungen, technische Bauteile, Balkone und Pflanztröge usw.) ist bis zu einer Tiefe von 1,50 m zulässig, wenn diese im Einzelnen nicht breiter als 3,00 m sind und der Grenzabstand nach HBO zu den benachbarten Grundstücken eingehalten werden kann.

Ausgenommen hiervon sind bereits bestehende Bauteile. Diese sind ohne Längen- und Breitenbeschränkung außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

**4. Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)**

4.1 Stellplätze, überdachte Stellplätze (Carports) und Tiefgaragen sowie die Zufahrtsrampen der Tiefgaragenzufahrt sind innerhalb der zeichnerisch festgesetzten „Umgrenzung von Flächen für Tiefgaragen“ (TGa) nach § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB zulässig.

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

5.1 Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO:

Untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO sind i. S. d. § 23 Abs. 5 BauNVO auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, wenn deren Volumen 30 m<sup>3</sup> im Einzelnen nicht überschreitet.

**6. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20)**

6.1 Für die Beleuchtung der Grundstücksfreiflächen ist ausschließlich insekten- und fledermausfreundliche, nach unten abstrahlende Beleuchtung zu verwenden, um beleuchtungsbedingte Lockeffekte zu vermeiden.

6.2 Im Straßenbereich sind blendarme Beleuchtungssysteme zu verwenden. Der Abstrahlwinkel ist in Richtung der Straßenverkehrsfläche auszurichten, um Lichtemissionen in die Umgebung zu vermeiden.

6.3 Beschränkung von Gehölzrodungen bzw. der Rodungszeit:

Die Rodung von Gehölzen muss außerhalb der Brut- und Setzzeit zwischen dem 01. Oktober eines Jahres und dem 28. Februar des Folgejahres erfolgen, um eine Berührung der Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG sicher auszuschließen.

Sollte eine zeitliche Befristung erforderlicher Gehölzrodungen bautechnisch und / oder planerisch nicht einzuhalten sein, müssen die Gehölze unmittelbar vor der Fällung durch eine fachlich qualifizierte Person auf das Vorhandensein von Nestern überprüft werden; bei nachgewiesenen Nestern mit Gelegen, brütenden Vögeln oder noch nicht flüggen Jungvögeln muss das Ausfliegen der Jungvögel abgewartet werden und danach unmittelbar die Fällung durchgeführt werden. Auf die Erfordernis einer möglichen Ausnahmegenehmigung von den Verboten des § 44 BNatSchG bei Vorliegen artenschutzrechtlicher Belange wird hingewiesen.

#### 6.4 Fledermausschutz:

Aus Gründen des Fledermausschutzes ist die Niederlegung von Gebäuden oder Gebäudeteilen außerhalb der Setzzeiten und zudem vor dem Aufsuchen der Winterquartiere (März / April oder September) durchzuführen.

Sollte die zeitliche Befristung bautechnisch und / oder planerisch nicht einzuhalten sein, sind Abbrucharbeiten oder Gebäudesanierungen fachgutachterlich durch eine qualifizierte Person zu begleiten. Vor Beginn der Abbrucharbeiten oder Gebäudesanierung sind lockere oder hinterfliegbare Fassadenverkleidungen von Hand zu entfernen und Gebäuderisse und -öffnungen durch eine fachlich qualifizierte Person auf Fledermäuse zu überprüfen. Sollten Fledermäuse angetroffen werden, ist eine Umsetzung der Tiere in geeignete Ersatzquartiere vorzunehmen und die potenziellen Überwinterungshabitate, Schlafplätze oder Wochenstuben rechtzeitig zu zerstören, um die Strukturen ihrer Funktion zu berauben. Für den Fall einer notwendigen Umsetzung ist eine Ausnahmegenehmigung nach § 45 (7) bei der Unteren Naturschutzbehörde einzuholen. Quartiersverschlüsse sind im Zeitraum März, April oder September durchzuführen. Bei Vorliegen einer Quartierfunktion / Wochenstuben sind vor dem Verschließen vorlaufende artenschutzrechtlicher Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) erforderlich und eine artenschutzrechtliche Ausnahmegenehmigung bei der Unteren Naturschutzbehörde einzuholen.

### 7. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24)

7.1 Die Anforderungen an die Schalldämmung von Bauteilen, die an schutzbedürftige Räume grenzen, sind nach DIN 4109-1 „Schallschutz im Hochbau Teil 1“, Ausgabe Januar 2018, einzuhalten.

7.2 Im Bereich der Ostfassade des Gebäudes Bahnhofstraße 24 (denkmalgeschütztes Gebäude) sind geeignete passive Schallschutzmaßnahmen vorzusehen, um dem Verkehrslärm der Bahnhofstraße zu begegnen. Folgende Schutzmaßnahmen werden empfohlen:

- Grundrissorientierung / Raumorganisation:  
Orientierung der Grundrisse und Organisation der Räume, so dass keine schutzbedürftigen Räume angeordnet sind bzw. schutzbedürftige Räume keine offenbare Fenster aufweisen.
- Vorgehängte hinterlüftete Glasfassaden / Prallscheiben:  
Bei offenbaren Fenstern schutzbedürftiger Räume: Montage vorgehängter hinterlüfteter Glasfassaden. Alternativ sind offenbare Fenster schutzbedürftiger Räume durch außen im Abstand von weniger als 0,5 m vor den Fenstern montierte feststehende Glasscheiben ("Prallscheiben") zu schützen.
- besondere Fensterkonstruktionen wie Hamburger HafenCity-Fenster:  
Das für die Hamburger HafenCity entwickelte Fenster verfügt über eine Kippbegrenzung, schallabsorbierende Laibungen und ist nicht drehbar, sonst entspricht es dem üblichen Schallschutzfenster. Mit dieser Konstruktion kann bis zu einem durch den Hersteller angegebenen erhöhten Außenpegel auch in Kippstellung die

Einhaltung des zulässigen Innenpegels gewährleistet werden. Über die Kippstellung ist eine natürliche Raumbelüftung möglich.

- 7.3 Von dieser Festsetzung nach 7.1 und 7.2 kann gemäß § 31 Abs. 1 BauGB abgewichen werden, wenn im Baugenehmigungsverfahren der Nachweis erbracht wird, dass im Einzelfall geringere maßgebliche Außenlärmpegel bzw. Lärmpegelbereiche an den Fassaden anliegen oder die zuständige Denkmalschutzbehörde die Maßnahmen nicht mitträgt.

Von den Festsetzungen nach 7.1 und 7.2 kann auch abgewichen werden, wenn zum Zeitpunkt des Baugenehmigungsverfahrens die DIN 4109 in der dann gültigen Fassung ein anderes Verfahren als Grundlage für den Schallschutznachweis gegen Außenlärm vorgibt.

## **8. Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und 25b)**

- 8.1 Pro angefangene 250 qm nicht überbaubare Baugrundstücksfläche ist mindestens ein heimischer Laubbaum oder hochstämmiger Obstbaum (Pflanzqualität: StU mind. 16 cm, gemäß Pflanzenliste unter Abschnitt C) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Der Erhalt von Bäumen kann auf die Mindestpflanzfestsetzung angerechnet werden. Abgänge sind zu ersetzen. Darüber hinaus sind mindestens 10% der nicht überbaubaren Grundstücksfläche durch heimische Gehölze zu bepflanzen. Abgänge sind zu ersetzen. Der Erhalt von Gehölzen kann hierauf angerechnet werden.
- 8.2 Die gemäß Plandarstellung zum Erhalt dargestellten Bäume sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang durch Neupflanzung zu ersetzen. Falls durch die Erhaltung die Durchführung zulässiger Bauvorhaben unzumutbar erschwert wird und eine Verpflanzung nicht mehr möglich oder sinnvoll ist, sind Ausnahmen zulässig. Ausnahmsweise zulässige Baumfällungen sind durch Neupflanzungen in gleichem Umfang zu ersetzen. Neuanpflanzungen sind zu erhalten und dauerhaft zu pflegen, Abgänge sind zu ersetzen.
- 8.3 Innerhalb der zeichnerisch festgesetzten Umgrenzung von Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind Gehölze und Bäume zu erhalten sowie durch Schnitt in den Randbereichen dicht und damit störungsarm zu halten. Abgänge sind zu ersetzen.

## B Aufnahme von auf Landesrecht beruhenden Regelungen in den Bebauungsplan (§ 9 Abs. 4 BauGB)

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

1.1 Es sind ausschließlich Satteldächer und Flachdächer zulässig. Als Flachdächer gelten Dächer mit einer maximalen Neigung bis einschließlich 10°.

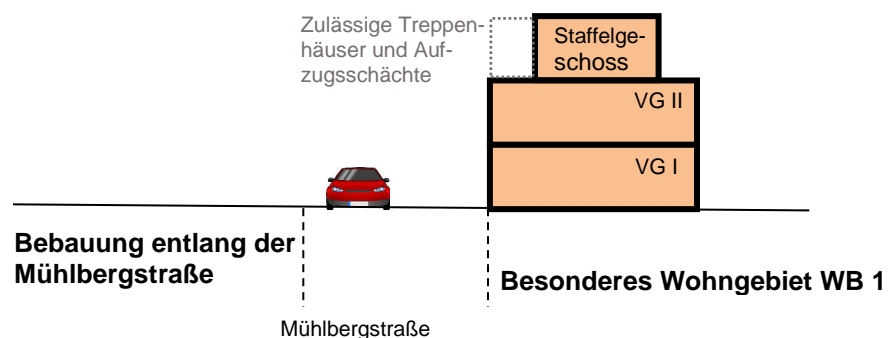
1.2 Soll innerhalb der Teilbereiche WB1 und WB 2 ein Staffelgeschoss oberhalb des letzten zulässigen Vollgeschosses errichtet werden, gilt folgendes:

Teilbereich WB 1: Die zur Mühlbergstraße orientierte Außenwand eines Staffelgeschosses muss um mindestens 1,00 m zurückgesetzt der Außenwand des darunterliegenden Geschosses errichtet werden.

Dies gilt nicht für die Errichtung von Treppenhäusern und Aufzugsschächten. Somit entfällt dieser verbindlich festgesetzte Gebäuderückversprung für die Bereiche, welche durch Treppenhäuser und Aufzugsschächte in Anspruch genommen werden.

Teilbereich WB 2: Die zur westlichen Geltungsbereichsgrenze orientierte Außenwand eines Staffelgeschosses muss um mindestens 1,00 m zurückgesetzt der Außenwand des darunterliegenden Geschosses errichtet werden.

#### WB 1:



#### WB 2:

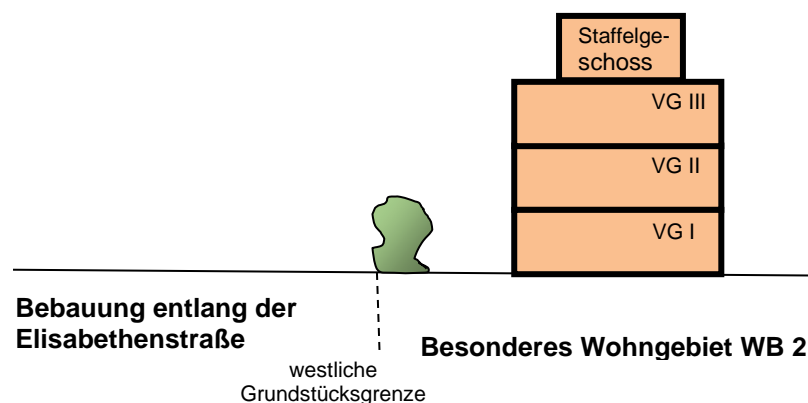


Abbildung 2: Skizze zur Errichtung von Staffelgeschossen



- 1.3 Dachaufbauten bzw. Gauben sind innerhalb des Teilbereiches WB 4, auf der Dachseite des denkmalgeschützten Gebäudes, welche der Bahnhofstraße zugewandt ist unzulässig.

An allen anderen Gebäudeseiten und Gebäuden innerhalb des Teilbereiches WB 4 können Dachaufbauten bzw. Gauben im Rahmen einer denkmalschutzrechtlichen Genehmigung zugelassen werden. Die Gestaltung der einzelnen Gauben und die Proportionalität ist im Rahmen einer denkmalschutzrechtlichen Genehmigung zu prüfen.

- 1.4 Standplätze für Abfallbehälter sind bei Standorten, welche außerhalb des Gebäudes an die öffentliche Verkehrsfläche angrenzen, mit einem Sichtschutz zu versehen. Die Höhe des geschlossenen Sichtschutzes darf maximal 1,80 m betragen. Als Material sind eine Holz-Stahlkonstruktion mit einem Rankgerüst oder begrüntes Mauerwerk zu verwenden. Ausnahmen von dieser Festsetzung sind zulässig, wenn denkmalschutzrechtliche Gründe entgegenstehen.

## **2. Örtliche Bauvorschriften über die Gestaltung und Höhe von Einfriedungen (§ 91 Abs. 1 Nr. 3 HBO)**

- 2.1 Mauern als Abgrenzung der Grundstücke untereinander sind bis zu einer maximalen Endhöhe von 1,00 m über der Oberkante der anbaufähigen Verkehrsfläche zulässig.
- 2.2 Mauern als Abgrenzung zu öffentlichen Verkehrsflächen sind bis zu einer maximalen Endhöhe von 2,30 m über der Oberkante der anbaufähigen Verkehrsfläche zulässig.
- 2.3 Zu öffentlichen Verkehrsflächen sind Zäune aus Metall (z.B. Stabgitter- oder Maschendrahtzäune) oder Holz (wie Staketenzaun) zulässig, jedoch nur bis zu einer Endhöhe von 1,30 m. Zu sonstigen Flächen ist eine Endhöhe der Zäune bis 1,50 m zulässig. Geschlossene Ansichtsflächen sind unzulässig.  
Bei der Anlage von Zäunen ist ein Bodenabstand von mindestens 10 cm einzuhalten, um den ungestörten Wechsel von Kleintieren zu gewährleisten.
- 2.4 Hecken als Einfriedung sind ebenfalls zulässig; diese sind ausschließlich aus einheimischen und standortgerechten Laubgehölzen gemäß Artenliste im Abschnitt C herzustellen.

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

- 3.1 Stellplätze / Abstellplätze für Pkw sind mit wasserdurchlässiger oder teilbegrünter Oberfläche (Rasengitter, Breitfugenpflaster oder andere versickerungsaktive Materialien) herzustellen, sofern das auf ihnen anfallende Niederschlagswasser nicht anderweitig versickert werden kann.
- 3.2 Ausnahmsweise können diese wasserundurchlässig befestigt werden, wenn dies aus Gründen des Grundwasserschutzes oder im Sinne eines barrierefreien Ausbaus erforderlich ist (über das Erfordernis einer wasserundurchlässigen Befestigung wird im Rahmen eines wasserrechtlichen Genehmigungsverfahrens durch die zuständige Untere Wasserbehörde entschieden).



#### **4. Örtliche Bauvorschriften über die Begrünung von baulichen Anlagen sowie über die Nutzung, Gestaltung und Bepflanzung der Grundstücksfreiflächen (§ 91 Abs. 1 Nr. 5 HBO)**

- 4.1 Befestigte sowie vollständig versiegelte Flächen sind auf das erforderliche Mindestmaß zu beschränken. Sofern eine Gefährdung des Grundwassers durch schädliche Einträge ausgeschlossen ist, sind Oberflächenbeläge wasserdurchlässig auszubilden (z.B. Breitfugenpflaster, Rasengittersteine etc.).
- 4.2 Nicht überbaute Grundstücksflächen sind als Grün- bzw. Hausgartenfläche (strukturreiche Hausgärten) anzulegen und zu nutzen, soweit sie nicht durch zulässige Zugänge und Zufahrten oder durch zulässige Nebenanlagen in Anspruch genommen werden.

#### **5. Denkmalschutzrechtliche und genehmigungspflichtige Maßnahmen (§ 18 Abs. 1 HDSchG)**

Gemäß § 18 des hessischen Denkmalschutzgesetzes bedürfen Maßnahmen, die zu einer Zerstörung oder Beseitigung, der Verbringung an einen anderen Ort, der Umgestaltung oder Instandsetzung sowie zusätzliche Nutzung durch Werbeanlagen von Denkmälern dienen, einer denkmalschutzrechtlichen Genehmigung. Ebenfalls bedürfen Anlagen einer denkmalschutzrechtlichen Genehmigung, die in der Umgebung eines unbeweglichen Kulturdenkmals errichtet oder verändert bzw. beseitigt werden, wenn sich dies auf den Bestand oder das Erscheinungsbild des Kulturdenkmals auswirken kann.

Im vorliegenden Fall sind Denkmäler betroffen, da zum Einen die bestehende bauliche Anlagen umgestaltet bzw. instandgesetzt wird und zum Anderen in der Umgebung des Kulturdenkmals bauliche Anlagen beseitigt und neu errichtet werden. Daher sind Veränderungen am Denkmal selbst sowie seiner Umgebung und damit zusammenhängende Eingriffe in den Boden erst nach einer denkmalschutzrechtlichen Genehmigung zulässig.

## **C Hinweise**

### **1. Denkmalschutz**

#### **§ 2 HDSchG:**

Innerhalb des Geltungsbereiches der vorliegenden Bauleitplanung befinden sich zwei Kulturdenkmäler nach § 2 Hessisches Denkmalschutzgesetz. Somit bedürfen alle Gestaltungsmaßnahmen der Genehmigung durch die Denkmalschutzbehörde nach § 18 Hess. Denkmalschutzgesetz. Bei bauantragsfreien Gestaltungsmaßnahmen ist eine eigenständige, denkmalschutzrechtliche Genehmigung einzuholen.

#### **§ 21 HDSchG:**

Es wird darauf hingewiesen, dass bei Erdarbeiten jederzeit Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände, z.B. Scherben, Steingeräte, Skelettreste entdeckt werden können. Diese sind nach § 21 HDSchG unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Archäologische Denkmalpflege, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde zu melden. Funde und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise zu schützen.

### **2. Ver- und Entsorgungsleitungen**

#### Schutz von Versorgungsleitungen

Vor der Ausführung von Bauvorhaben oder Pflanzarbeiten im Nahbereich der Straßen haben sich der Bauherr oder dessen Baufirmen über die genaue Lage von Ver- und Entsorgungsleitungen bei den Versorgungsunternehmen zu informieren, um Beschädigungen am Kabel- und Leitungsbestand zu vermeiden.

Die erforderlichen Sicherheitsabstände zu bestehenden Leitungen sind bei Baumpflanzungen 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. Bei Neuverlegung von Versorgungsleitungen durch Versorgungsunternehmen im Bereich bestehender Bäume sind die erforderlichen Schutzmaßnahmen durch die Versorgungsträger zu errichten. Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom.

### **3. Brand- und Katastrophenschutz**

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist eine Löschwasserversorgung von 96 m<sup>3</sup>/h bei mindestens 2 Bar Fließdruck erforderlich. Die Löschwassermenge muss für eine Löschzeit von mindestens 2 Stunden aus dem öffentlichen Wasserversorgungsnetz zur Verfügung stehen.

Ist eine Wasserversorgung über das örtliche Wasserversorgungsnetz nicht möglich, sind alternative Löschwasservorhaltungen vorab mit der Brandschutzdienststelle des Landkreises Darmstadt Dieburg abzustimmen.

Die Straßen sind für eine Achslast von mindestens 10 t zu befestigen und so anzulegen, dass der Einsatz von Lösch- und Rettungsfahrzeugen ohne Schwierigkeiten

möglich ist. Die für die Feuerwehr erforderlichen Zufahrten, Durchfahrten, sowie Aufstell- und Bewegungsflächen müssen vorhanden sein. Auf die DIN 14090 „Flächen für die Feuerwehr“ ist zu achten.

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.

#### 4. Bodenschutz

4.1 Die orientierende Schadstoffbewertung „Geo- und umwelttechnische Untersuchung“, Dr. Hug Geoconsult GmbH, Oberursel, 08.04.2020, hat ergeben, dass nach dem vorliegenden Kenntnisstand aus altlastenspezifischer Sicht keine Beeinträchtigungen des Untergrundes bestehen, die im Zusammenhang mit der zurückliegenden gewerblichen Nutzung des Geländes zu sehen sind. Die im Bereich des Grundstückes vorkommenden Auffüllungen weisen jedoch bereichsweise erhöhte Befunde an PAK (polyzyklische aromatische Kohlenwasserstoffe) auf, die das Gutachterbüro im Zusammenhang mit den Schlacken sieht, die mit der betreffenden Probe erfasst sind. Da die Sondierungen gezeigt haben, dass offensichtlich verbreitet Schlacken in den Auffüllungen enthalten sind, bzw. auch reine Schlackelagen vorkommen, ist nicht auszuschließen, dass auch an anderen nicht mit Sondierungen erfassten Stellen des Grundstückes ähnlich hohe oder höhere PAK-Konzentrationen vorliegen. Aus diesem Grund ist für den Fall anzuraten, dass es bei der Umsetzung einer höherwertigen Nutzung (Wohnnutzung) des Plangebietes in den später nicht überbauten / dauerhaft versiegelten Grundstücksbereichen nicht baubedingt „sowieso“ zu einer Entfernung der Auffüllungen kommt, die betreffenden Areale nochmals näher zu betrachten und unter Berücksichtigung der konkreten Folgenutzung neu zu bewerten. Aufgrund der Lage des Plangebietes innerhalb der Zone III des festgesetzten Trinkwasserschutzgebietes (Wasserwerkes Eschollbrücken der Hessenwasser GmbH & Co. KG) sind Auffüllungen und Maßnahmen zum Bodenaustausch ausschließlich mit unbelasteten LAGA Z0-Böden zulässig.

Die Analysen der stichpunktartig an dem potenziellen späteren Ausbaumaterial ausgeführten abfalltechnischen Untersuchungen haben für die Auffüllschichten Einstufungen in der „Bandbreite“ der Einbauklassen Z 0 bis >Z 2 und in die Deponieklassen DK 0 und DK III (nicht gefährlicher Abfall) ergeben. Auf die ordnungsgemäße Depositionierung wird hingewiesen.

4.2 Generell ist beim Bau auf organoleptische Auffälligkeiten des Untergrunds zu achten. Werden diese festgestellt und ergibt sich daraus der Verdacht einer schadstoffbedingten schädlichen Bodenveränderung, 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 (§ 4 Abs.2 Hessisches Altlasten- und Bodenschutzgesetz). Die Aushubarbeiten im Zuge der Neubebauung sind durch einen Fachgutachter zu begleiten und die aufgefundenen Schadstoffbelastungen im Boden

zu entfernen. Die Maßnahmen sind zu dokumentieren und nach Abschluss dem Regierungspräsidium Darmstadt in Form eines Berichtes unaufgefordert vorzulegen.

- 4.3 Der Bodenschutzbehörde ist mitzuteilen, wenn Materialien von über 600m<sup>3</sup> auf oder in den Boden eingebracht werden. Das entsprechende Formular steht zur Verfügung unter <https://umweltministerium.hessen.de/umwelt-natur/bboden/vorsorgender-bodenschutz/auf-und-einbringen-von-materialien>.
- 4.4 Bei der Verwertung und Einbringen von Materialien, insbesondere von Fremdmaterialien ist das Auf- und Einbringen auf oder in eine durchwurzelbare Bodenschicht oder Herstellen einer durchwurzelbaren Bodenschicht und die Verwertung außerhalb der durchwurzelbaren Bodenschicht zu unterscheiden. Dabei sind die Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) in Verbindung mit der Vollzugs-hilfe zu § 12 BBodSchV sowie die LAGA-Mitteilung 20 zu beachten.
- 4.5 Bei der Verwertung von Bodenmaterial außerhalb der durchwurzelbaren Bodenschicht wird zwischen der Herstellung einer natürlichen Bodenfunktion und der Verwertung in technischen Bauwerken unterschieden. Bei technischen Bauwerken gelten die technischen Regeln der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall, sie liefern Werte hinsichtlich Verwertung und Entsorgung von Bodenmaterial.

## 5. Verwendung von Niederschlagswasser

- 5.1 Anfallendes, nicht behandlungsbedürftiges Niederschlagswasser sollte nach den Maßgaben des § 37 Abs. 4 Hessisches Wassergesetz (HWG) vorzugsweise innerhalb der privaten Grundstücke verwertet werden, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen.
- 5.2 Sollte eine Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser geplant sein, ist eine qualitative Beeinträchtigung des Grundwassers durch diese auszuschließen. Das Arbeitsblatt DWA-A 138 „Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser“ ist zu beachten. Die Verwertung kann durch geeignete Bewirtschaftungsanlagen, z. B. nach Merkblatt ATV-DVWK M 153, in Zisternen oder Speichersystemen gesammelt und der Versickerung zugeführt werden.
- 5.3 Sollte ein Zisternensystem für die Zwischenspeicherung von Niederschlagswasser zum Einsatz kommen, ist dieses auftriebssicher herzustellen.
- 5.4 Zur Untersuchung der örtlichen Versickerungsfähigkeit des Bodens wird künftigen Bauherren die Überprüfung der hydrogeologischen Situation im Planbereich (durch einen Fachgutachter) empfohlen.

## 6. Pflanzenlisten

- 6.1 Die Bepflanzung mit Bäumen und Sträuchern hat mit standortgerechten Arten (beispielhaft gemäß nachstehender Pflanzliste) zu erfolgen.

### Bäume:

*Acer campestre*

Feldahorn

*Acer platanoides*

Spitzahorn

### Sträucher:

*Berberis vulgaris*

Berberitze

*Cornus mas*

Kornelkirsche

<i>Acer pseudoplatanus</i>	Bergahorn	<i>Cornus sanguinea</i>	Roter Hartriegel
<i>Betula pendula</i>	Birke	<i>Corylus avellana</i>	Haselnuss
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche	<i>Crataegus spp.</i>	Weißdorn-Arten
<i>Castanea sativa</i>	Ess-Kastanie	<i>Lonicera xylosteum</i>	Heckenkirsche
<i>Pinus sylvestris</i>	Waldkiefer	<i>Prunus spinosa</i>	Schlehe
<i>Prunus padus</i>	Traubenkirsche	<i>Prunus spinosa</i>	Schlehe
<i>Prunus avium</i>	Vogelkirsche	<i>Rosa canina</i>	Hundsrose
<i>Salix auretaria</i>	Ohr-Weide	<i>Sambucus nigra</i>	Schwarzer Holunder
<i>Salix caprea</i>	Salweide	<i>Sorbus aria</i>	Mehlbeere
<i>Sorbus aucuparia</i>	Eberesche	<i>Sarothamnus scoparius</i>	Besenginster
<i>Tilia cordata</i>	Winter-Linde		
<i>Tilia platyphyllos</i>	Sommer-Linde		
<i>Juglans regia</i>	Walnuss		

alte, regionale Obstbaumsorten (Hochstämme)

#### **Geeignete Bäume für Verkehrsanlagen / Stellplätze:**

<i>Âmelanchier arborea</i> `Robin Hill`	Felsenbirne
<i>Fraxinus angustifolia</i> `Raywood`	Schmalblättrige Esche
<i>Fraxinus Excelsior</i> `Atlas`	Esche
<i>Pyrus calleryana</i> `Chanticleer`	Stadtbirne, Chinesische Wildbirne
<i>Carpinus betulus</i> `Fastigiata`	Pyramiden-Hainbuche
<i>Sorbus aria</i> `Magnifica`	Mehlbeere
<i>Tilia tomentosa</i> `Brabant`	Silberlinde

#### **Schling- und Kletterpflanzen:**

<i>Lonicera periclymenum</i>	Waldgeißblatt
<i>Lonicera caprifolium</i>	Jelängerjelieber
<i>Parthen. tricuspidata</i>	Wilder Wein
<i>Polygonum aubertii</i>	Schlingknöterich

## **6.2 Pflanzqualitäten:**

Bäume: StU mind. 16 cm, gemessen in einem Meter Höhe,  
Heister: 2-3xv, mind. 200-250,  
Obstbäume StU mind. 8/10  
Sträucher: mind. 2-3xv. >60/100

## **6.3 Pflanzabstände**

Bei allen Pflanzmaßnahmen sind die einzuhaltenden Grenzabstände gemäß Nachbarrechtsgesetz zu beachten

## **7. Kampfmittel**

Der Stadt Pfungstadt liegen keine Kenntnisse über begründete Verdachtsmomente oder über eine mögliche Munitionsbelastung vor. Dies entbindet bei künftigen Bauvorhaben die Bauherrschaft jedoch nicht, sich vor Beginn der Baumaßnahmen über Verdachtsmomente zu informieren und Auskunft über eine mögliche Munitionsbelas-

tung einzuholen. Erforderlichenfalls ist vor Baubeginn das Baufeld durch eine systematische Flächenabsuche zu untersuchen. Soweit im Zuge von Bauarbeiten ein kampfmittelverdächtiger Gegenstand gefunden werden sollte, ist der Kampfmittelräumdienst unverzüglich zu verständigen.

## **8. Artenschutz**

### **8.1 Freiflächengestaltung (Gestaltung Hausgärten)**

Bei der Freiflächengestaltung der Hausgärten wird eine ausgewogene Mischung aus Baum- und Strauchpflanzungen mit überwiegend einheimischen, standortgerechten Arten sowie eine weitgehend extensive Gehölzentwicklung und – pflege empfohlen, um die Lebensraumeignung der Fläche für die heimische Fauna zu fördern.

### **8.2 Installation von Nisthilfen und Fledermausquartieren**

Es wird empfohlen, in den privaten Grünflächen bzw. im Fassaden- und im Dachbereich der Gebäude Nisthilfen für heimische Vogelarten und Fledermauskästen bzw. Quartiersteine zu installieren, um die Habitateignung der neuen Bauflächen zu fördern und die Vernetzung zwischen bestehendem Siedlungsbereich und siedlungsnahen Freiflächen zu fördern. Anregungen und bautechnische Hinweise dazu sind beispielsweise auf den Internetseiten der anerkannten Naturschutzverbände erhältlich.

## **9. Wasserschutzgebiete / Grundwasserbewirtschaftungsplans Hessisches Ried:**

Der Plangeltungsbereich befindet sich vollständig im Wasserschutzgebiet Zone III bzw. III A des festgesetzten Wasserschutzgebiets für das Wasserwerk I – Eschollbrücken und das Wasserwerk II – Pfungstadt der Hessenwasser.

Die entsprechende Trinkwasserschutzgebietsverordnung vom 13. November 1978 (StAnz. 49/1978 S. 2418) ist zu beachten. Die für die jeweiligen Schutzzonen geltenden Verbote sind einzuhalten.

Aus Gründen des Grundwasserschutzes sind zudem alle einschlägigen Verordnungen, Erlasse, Richtlinien und Vorgaben des technischen Regelwerkes in der jeweiligen gültigen Fassung zu beachten und einzuhalten. Außerdem sind bei Baumaßnahmen die „Anforderungen zum Gewässerschutz für Arbeiten im Einzugsgebiet von Trinkwassergewinnungsanlagen der Hessenwasser GmbH & Co. KG“ (Stand Januar 2016) relevant.

Zudem liegt das Plangebiet im räumlichen Geltungsbereich des „Grundwasserbewirtschaftungsplans Hessisches Ried“ (StAnz. 21/1999 S. 1659). Im Einzelnen sind die Vorgaben des Grundwasserbewirtschaftungsplans Hessisches Ried, mit Datum vom 9. April 1999 festgestellt und veröffentlicht im Staats-anzeiger für das Land Hessen „21 / 1999 S. 1659“ in der Fassung vom 17. Juli 2006 veröffentlicht im Staatsanzeiger 31 / 2006 S. 1704, zu beachten. Weitere Informationen sind der Bebauungsplanbegründung zu entnehmen.