

## TEXTTEIL ZUM BEBAUUNGSPLAN

Der nachstehende Textteil zum Bebauungsplan ist hinsichtlich seines räumlichen und rechtlichen Geltungsbereichs deckungsgleich mit dem in der Planzeichnung durch Planzeichen festgesetzten Geltungsbereich des Bebauungsplanes „**Zwischen Westumgehung und B 426**“. Die zeichnerischen und sonstigen Planfestsetzungen werden durch den nachfolgenden Textteil ergänzt.

Abkürzungen: BauGB (Baugesetzbuch)                      BauNVO (Baunutzungsverordnung)  
                  HBO (Hessische Bauordnung)                HWG (Hessisches Wassergesetz)  
                  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 ein „**Gewerbegebiet**“ (**GE**) im Sinne des § 8 BauNVO festgesetzt.

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 Betrieb 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;
- Tankstellen.

Folgende, nach § 8 Abs. 3 BauNVO als Ausnahme vorgesehene 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 selbständige gewerbliche Nutzung (Fremdwerbung), hiervon ausgenommen sind Informationstafeln oder Sammelhinweisanlagen / Wegweiser, die auf die Gewerbebetriebe hinweisen;
- Anlagen und Einrichtungen i. S. d. § 3 Abs. 5a, 5b BImSchG (Störfallbetriebe).

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

- 2.1 Das Maß der baulichen Nutzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 BauNVO wird bestimmt durch die in der Nutzungsschablone angegebenen Werte für die Grundflächenzahl (GRZ) sowie die maximale Höhe baulicher Anlagen, hier: Oberkante (OK).
- 2.2 Abweichende Bestimmung für die Überschreitung der zulässigen Grundflächenzahl 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 und 2 BauNVO, bis zu einer GRZ = 0,9 überschritten werden.
- 2.3 Bezugspunkt für Höhenfestsetzungen (untere Bezugsebene):  
Als Bezugspunkt (untere Bezugsebene) gilt die Oberkante (= Endausbauhöhe) der anbaufähigen, für die Erschließung des Grundstückes maßgebliche öffentliche Straßenverkehrsfläche (Eschollbrücker Straße) in Fahrbahnmitte, gemessen senkrecht vor Gebäudemitte.
- 2.4 Abweichende Bestimmung für die Überschreitung des festgesetzten Maßes der Höhe baulicher Anlagen (OK):
- 2.4.1 Die zulässige Höhe baulicher Anlagen darf durch Gebäudeteile zur Unterbringung von Gebäudetechnik oder durch Anlagen oder Bauteile der technischen Gebäudeausrüstung (z. B. Kamine, Antennen, Dachlichtkuppeln, RWA-Kuppeln 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.
- 2.4.2 Eine Überschreitung der OK durch mit dem Gebäude verbundene Werbeanlagen ist nicht zulässig. Eine Überschreitung der Obergrenze durch einen (gemeint ist ein Stück) freistehenden Werbepylon ist zulässig, dieser darf eine Bauhöhe vom max. 35,00 m über Bezugspunkt nicht überschreiten.
- 2.4.3 Bei Flachdächern ist zusätzlich eine Attika mit einer maximalen Aufbauhöhe von 30 cm über OK zulässig.

## **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) sind Gebäudelängen über 50 Meter bis maximal 80 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. Führung von Versorgungsleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)**

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

#### **6. 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)**

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

###### 6.1.1 Beschränkung 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 Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG sicher auszuschließen. Sollte die zeitliche Befristung bautechnisch und / oder planerisch nicht einzuhalten sein, sind die Gehölze unmittelbar vor der Fällung durch eine fachlich qualifizierte Person auf das Vorhandensein von möglichen Nestern zu überprüfen. Bei nachgewiesenen Nestern mit Gelegen, brütenden Vögeln oder noch nicht flüggen Jungvögeln muss deren Ausfliegen abgewartet und danach unmittelbar die notwendige Fällung durchgeführt werden.

###### 6.1.2 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; zulässig sind ausschließlich voll abgeschirmte Leuchten, die im installierten Zustand nur unterhalb der Horizontalen abstrahlen (0 % Upward Light Ratio). Bei allen Außenbeleuchtungssystemen ist ausschließlich bernsteinfarbenes bis warmweißes Licht mit geringem Ultraviolett- und Blauanteil in den Farbtemperaturen von 2200 bis 2700 Kelvin, jedoch nicht höher als 3000 Kelvin zu verwenden; die Blauanteile im weißen Licht sind für Wellenlängen unter 500 Nanometern auf 15% (entsprechend Farbtemperatur von 3000 K) zu begrenzen.

Für eine noch insektenfreundlichere Wirkung sollte die Lichttemperatur unter 2.800 Kelvin und der Einsatz sogenannter „Amber-LED“ gewählt werden; Amber-LED erzeugen Licht mit sehr niedriger Lichttemperatur, aber hoher Lichtfarbe, dadurch ergibt sich für das menschliche Auge eine gute Lichtleistung und gleichzeitig der Insektenschutz gewährleistet.

Die Beleuchtungsstärke ist auf maximal 5 Lux für Weg- und Zugangsbeleuchtung und maximal 10 Lux für Hof- und Parkplatzbeleuchtung zu begrenzen. Flächige Fassadenanstrahlungen, freistrahrende Röhren und rundum strahlende Leuchten (Kugelleuchten, Solarkugeln) mit einem Lichtstrom höher 50 Lumen sind unzulässig.

Durch bedarfsorientierte Steuerung soll die Beleuchtung auf die Nutzungszeit begrenzt werden.

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. Um 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 m<sup>2</sup> sind, darf die Leuchtdichte nicht mehr als 5 cd/m<sup>2</sup> betragen. Für Flächen kleiner 10 m<sup>2</sup> darf die Leuchtdichte 50 cd/m<sup>2</sup> nicht überschreiten. Die Hintergründe bei selbststrahlenden Werbeanlagen (größte Flächenanteile) sind in dunklen oder warmen Tönen zu gestalten.

#### 6.1.3 Schottergärten:

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

#### 6.2 Artenschutz- und Artenhilfsmaßnahmen:

Beschränkung von Rodungszeit, Baufeldfreimachung:

Rodungsarbeiten und die Baufeldfreimachung müssen außerhalb eines Zeitraumes von Anfang März bis Ende August eines Jahres durchgeführt werden. Sollte eine zeitliche Befristung bautechnisch oder planerisch nicht einzuhalten sein, müssen die Gehölze bzw. die Freiflächen unmittelbar vor dem Eingriff durch eine fachlich qualifizierte Person auf das Vorhandensein von Nestern überprüft werden. Bei positivem Nachweis muss der Beginn der Bauarbeiten bis zum Ausfliegen der Jungvögel zurückgestellt werden.

#### 6.3 Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a):

6.3.1 Nicht überbaute Grundstücksflächen sind als Vegetationsflächen anzulegen.

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

## **7. 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 (s. vorstehende Ziffer 2.3).

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

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

- 1.1 Mauern - auch aus Gabionenelementen - zur straßenseitigen Grundstückseinfriedung sind nur bis zu einer Höhe von 1,00 m über der Endausbauhöhe der angrenzenden anbaufähigen Verkehrsfläche zulässig. Im Rahmen der Ausnahme sind Mauern bis zur erforderlichen Höhe zulässig, sofern diese aus Gründen des Schallschutzes bei der Ausübung einer gewerblichen Tätigkeit gefordert und / oder gutachterlich empfohlen werden. Notwendige Stützmauern zur Abfangung von Geländeversprüngen sind hiervon ausgenommen.
- 1.2 Zäune sind ausschließlich aus Metall (z. B. als Stabgitter- oder Maschendrahtzäune) oder Holz (z. B. als Staketenzaun) zulässig; geschlossene Ansichtsflächen, auch in Zaunelemente eingefügte Folien oder Flechtmaterialien, sind unzulässig. Die Höhe der Zaunanlagen darf 1,80 m über der Endhöhe des fertigen Geländes (entlang der straßenseitigen Grundstücksgrenze über der Endausbauhöhe der angrenzenden anbaufähigen Verkehrsfläche) nicht überschreiten. Es ist grundsätzlich ein Bodenabstand zwischen der Zaununterkante und dem anstehenden Gelände von 15 cm einzuhalten.
- 1.3 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.

### **2. 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 HDSchG)**

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

### **2. Bodenschutz**

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. 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.

Bodenmaterial, das auf eine durchwurzelbare Bodenschicht aufgebracht wird oder zum Herstellen einer durchwurzelbaren Bodenschicht genutzt wird, muss die Bestimmungen des BBodSchG, der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV), insbesondere des § 12 BBodSchV, einhalten. Die 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.

### **3. 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. Bei allen Baumaßnahmen wird daher eine objektbezogene Baugrunduntersuchung empfohlen, auch im Hinblick auf mögliche Auswirkungen oder bauliche Vorkehrungen, wie z. B. Gründungen, Wannenausbildung usw. aufgrund der herrschenden Grundwasserverhältnisse. Forderungen oder Ansprüche gegen die Stadt Pfungstadt als Trägerin der Planungshoheit können hieraus nicht abgeleitet werden.

### **4. Schutz von Versorgungsleitungen**

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.

## **5. Brand- und Katastrophenschutz**

### **5.1 Löschwasserversorgung:**

Entsprechend der baulichen Nutzung muss für den abwehrenden Brandschutz eine ausreichende Löschwassermenge zur Verfügung stehen. Nach den Vorgaben des Arbeitsblattes W 405 der Deutschen Vereinigung des Gas- und Wasserfaches (DVGW) beträgt der Richtwert für Löschwasserversorgung, entsprechend der baulichen Nutzung (hier BMZ  $\leq 9$ ) bis 1600 l/min bei 2,5 bar Fließdruck (Grundschutz). Die Löschwasserbereitstellung ist mindestens für 2 Stunden zu bemessen. Der Fließüberdruck in Löschwasseranlagen darf bei einer maximalen Entnahme einen Wert von 1,5 bar nicht unterschreiten. Für den Objektschutz (Zuständigkeit Bauherr) können größere Löschwassermengen als für den Grundschutz (Zuständigkeit Stadt) erforderlich sein, zur Deckung des über den Grundschutz hinausgehenden Löschwasserbedarfs ist ausschließlich der Bauherr verantwortlich und nachweispflichtig. Gemäß § 45 HBKG wird der Grundstückseigentümer des betreffenden Flurstückes im Falle einer Bebauung verpflichtet, die für den Nachweis fehlende Löschwassermenge für den Objektschutz auf eigene Kosten zum Zwecke der Verhütung und Bekämpfung von Bränden und anderen Schadensereignissen bereitzustellen.

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

### **5.2 Flächen für die Feuerwehr:**

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.

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.

## **6. Umgang mit Niederschlagswasser**

Niederschlagswasser der Grundstücke, auf denen es anfällt, ist gemäß § 37 Abs. 4 HWG vorzugsweise als Betriebswasser (z. B. Brauchwassernutzung) zu verwenden,

wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen. Wasserwirtschaftliche und / oder gesundheitliche Bedenken bestehen in aller Regel, wenn Niederschlagswasser aus den Herkunftsbereichen von Gewerbe, Industrie, Verkehrsflächen und Stellplätzen stammt und Versickerungsanlagen zugeführt werden soll.

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. nach Merkblatt DWA-M 153, in Mulden oder Mulden-Rigolen-Systemen gesammelt und der Versickerung zugeführt werden. Zisternen sind auftriebssicher herzustellen.

Für Versickerungsanlagen ist der qualitative und quantitative Nachweis der Bemessung nach DWA-Regelwerken Arbeitsblatt DWA-A 138 (Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Regenwasser) und dem Merkblatt DWA-M 153 (Handlungsempfehlungen zum Umgang von Niederschlagswasser) zu erbringen. Insbesondere der Mindestabstand von einem Meter zwischen dem tiefsten Punkt der Versickerungsanlage und dem höchsten Grundwasserstand ist einzuhalten.

Niederschlagswasser, das die Anforderungen aus wasserrechtlicher Sicht für die oben festgesetzten Maßnahmen nicht erfüllt, ist in die Kanalisation einzuleiten oder einer Vorbehandlung zuzuführen.

## **7. Wasserschutzgebiet**

- 7.1 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.
- 7.2 Darüber hinaus (bei Verordnungen vor 1995), ist zusätzlich die „Muster-Wasserschutzgebietsverordnung“ des Landes Hessen sowie das DVGW-Arbeitsblatt W 101 „Richtlinien für Trinkwasserschutzgebiete“ zu berücksichtigen.

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

Für Pflanzungen sind ausschließlich standortgerechte heimische Gehölze, z.B. gem. der folgenden Liste zu verwenden und dauerhaft zu unterhalten.

### **8.1 Bäume:**

*Acer campestre* - Feldahorn, *Acer platanoides* - Spitzahorn, *Acer pseudoplatanus* - Bergahorn, *Carpinus betulus* - Hainbuche, *Castanea sativa* - Esskastanie, *Fagus sylvatica* -Rotbuche, *Prunus padus* - Traubenkirsche, *Prunus avium* - Vogelkirsche, *Pyrus communis* - Wildbirne, *Quercus petraea* - Traubeneiche, *Salix auretaria* - Ohrweide, *Salix caprea* - Salweide, *Sorbus aucuparia* - Eberesche, *Tilia cordata* - Winter-Linde, *Ulmus campestris* – Feldulme, *Ulmus laevis* – Flatterulme.

Das Anpflanzen von Nadelgehölzen und Hybridpappeln ist unzulässig.

## 8.2 Regionale Obstbaumsorten (Hochstämme):

*Apfel* : Reichelsheimer Mostapfel; *Birnen*: Alexander Lukas, Clapps Liebling , Gellerts Butterbirne; *Süßkirschen*: Regina; *Zwetschge*: Hauszwetschge.

## 8.3 Sträucher:

*Cornus mas* - Kornelkirsche, *Cornus sanguinea* - Roter Hartriegel, *Corylus avellana* - Haselnuss, *Crataegus spp.* - Weißdorn-Arten, *Ligustrum vulgare* - Liguster, *Lonicera xylosteum* - Rote Heckenkirsche, *Prunus spinosa* - Schlehe, *Rosa arvensis* - Feldrose, *Rosa canina* - Hundstrose, *Rosa rubiginosa* - Weinrose, *Sambucus nigra* - Schwarzer Holunder, *Sorbus aria* - Mehlbeere, *Sorothamnus scoparsi* - Besenginster.

## 8.4 Qualitätsanforderungen:

Rosa-Arten: Str 2xv, 60-100 cm.

Sträucher: Str 2xv, 100-125 cm, keine Containerware.

Bäume: Hochstamm, 3xv, Stammumfang mind. 14-16 cm.

Obstbäume: Hochstamm, Stammumfang mind. 8-10 cm.

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

## 8.6 Nach den Maßgaben des § 5 (7) und (8) der Stellplatzsatzung der Stadt Pfungstadt 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.

## 9. 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)

### **Umgrenzung von Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei denen besondere bauliche Maßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind (hier: Vernässungsgefährdeter Bereich)**

Im Plangebiet ist mit sehr hohen Grundwasserständen zu rechnen, der Plangeltungsbereich ist daher 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 auch mit Grundwasserschwankungen zu rechnen. Infolge von Grundwasserschwankungen muss mit Setzungen und Schrumpfungen des Untergrundes gerechnet werden. Zur Vermeidung von Setzrisse- bzw. Vernässungsschäden sind daher die minimalen und maximalen Grundwasserflurabstände in der Planung zu berücksichtigen. Eine Baugrunduntersuchung zur Ermittlung der Grundwasserstände wurde von der Stadt Pfungstadt nicht durchgeführt. 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 durchgeführt und die daraus folgenden Ergebnisse zwingend in die notwendigen baulichen Vorkehrungen einbezogen werden, wie z. B. der maximalen Einbindetiefe von Gebäuden oder spezielle Gründungsmaßnahmen. Unter Umständen ist mit Nutzungseinschränkungen (z.B. Verzicht auf Unterkellerung) oder zusätzlichen Aufwendungen (z.B. bauliche Vorkehrungen gegen Vernässung) zu rechnen. Diese sind entschädigungslos hinzunehmen. Wer in ein vernässstes oder vernässungsgefährdetes Gebiet hinein baut und keine Schutzvorkehrungen gegen Vernässungsschäden trifft, kann bei auftretenden Vernässungen keine Entschädigung verlangen. Forderungen gegen die Stadt Pfungstadt oder gegen Gebietskörperschaften, das Land oder den Bund bei Eintritt von Grundwasserschäden sind ausgeschlossen.

## E Rechtsgrundlagen

### **Baugesetzbuch**

(BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 12. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 184)

### **Gesetz zur Sicherstellung ordnungsgemäßer Planungs- und Genehmigungsverfahren während der COVID-19-Pandemie**

(Plansicherstellungsgesetz - PlanSiG) vom 20. Mai 2020 (BGBl. I S. 1041), zuletzt geändert durch Artikel 11 des Gesetzes vom 22. März 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 88)

### **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)

### **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 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)

### **Hessische Bauordnung**

(HBO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 28. Mai 2018 (GVBl. 2018 S. 198), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22. November 2022 (GVBl. S. 571)

### **Hessische Gemeindeordnung**

(HGO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 07. März 2005 (GVBl. I S. 142), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 16. Februar 2023 (GVBl. S. 90, 93)

### **Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege**

(Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 8. Dezember 2022 (BGBl. I S. 2240)

### **Hessisches Gesetz zum Schutz der Natur und zur Pflege der Landschaft**

(Hessisches Naturschutzgesetz – HeNatG) vom 25. Mai 2023 (GVBl. Nr. 18.2023 S. 379)

### **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)

### **Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge**

(Bundes-Immissionsschutzgesetz - BImSchG) i. d. F. der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274; 2021 I S. 123), zuletzt geändert durch Artikel 11 Absatz 3 des Gesetzes vom 26. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 202)

### **Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung**

(UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. März 2021 (BGBl. I S. 540), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. März 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 88)

### **Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts**

(Wasserhaushaltsgesetz- WHG) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)

### **Hessisches Denkmalschutzgesetz**

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



**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)