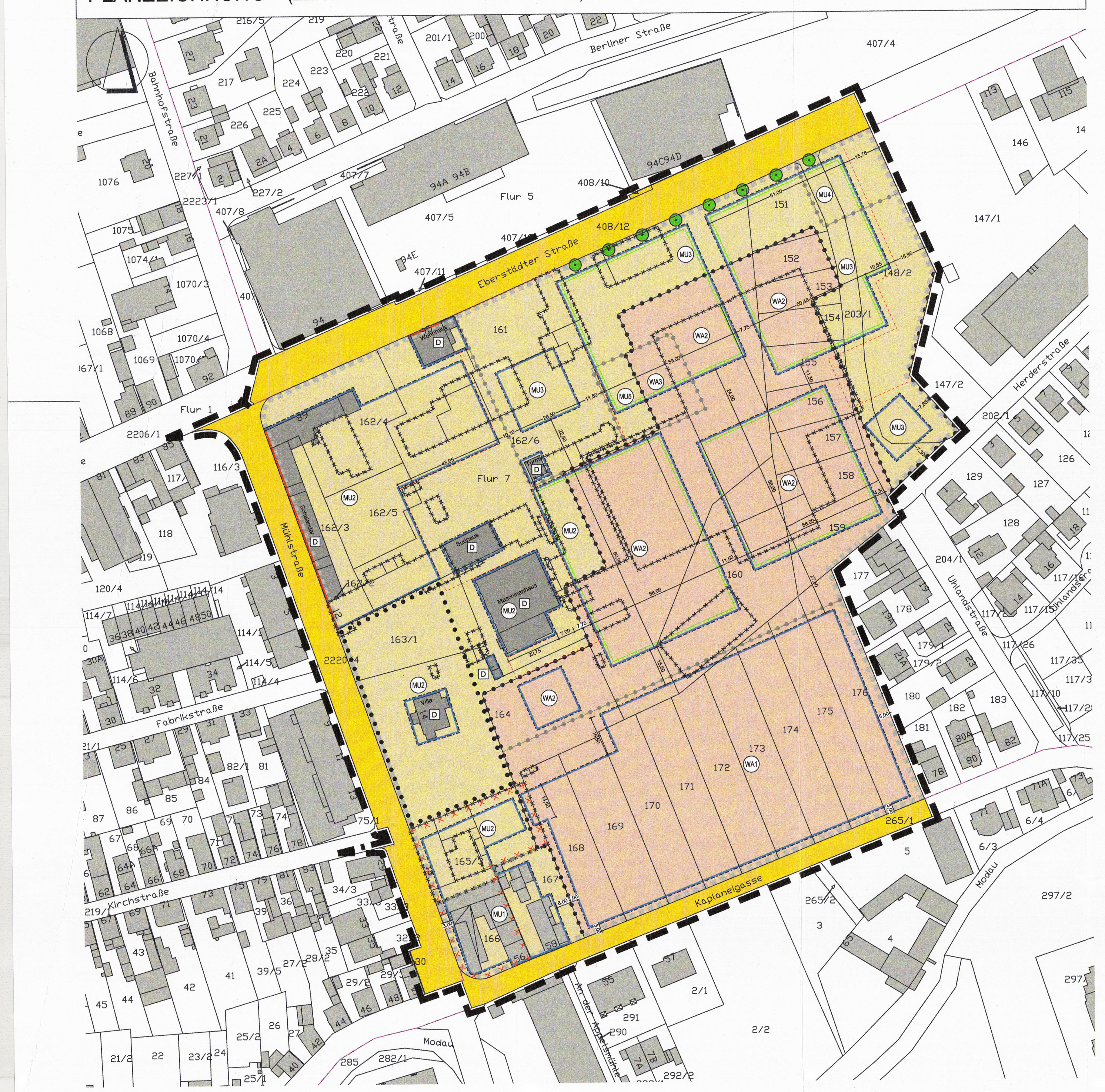
# BEBAUUNGSPLAN "PFUNGSTÄDTER STADTGÄRTEN - ALTE BRAUEREI"

Gemarkung Pfungstadt, Flur 1, Nr. 2220/4 (Mühlstraße); Flur 5, Nr. 408/10, 408/12 teilweise (Eberstädter Straße);
Flur 7, Nr.148/2, 151, 152, 153, 154, 155, 156, 157, 158, 159, 160, 161, 162/2, 162/3, 162/4, 162/5, 162/6, 163/1, 164, 165/3, 166, 167, 168, 169, 170, 171, 172, 173, 174, 175, 176, 202/1 teilweise (Herderstraße), 203/1, 265/1 teilweise (Kaplaneigasse)

# STADT PFUNGSTADT

## PLANZEICHNUNG (ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN)



## PLANZEICHENERKLÄRUNG

I Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB)
(BauNVO (Baunutzungsverordnung); nachfolgende Nummerierung gemäß Planzeichenverordnung)

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

WA Allgemeine Wohngebiete i. S. v. § 4 BauNVO

MU Urbane Gebiete i. S. v. § 6a BauNVO

3. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Überbaubare Grundstücksfläche:
Baulinie i. S. v. § 23 Abs. 2 BauNVO

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

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

🟨 Öffentliche Straßenverkehrsflächen

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

13. Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Umgrenzung von Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen i. S. v. § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB

● Anpflanzen Bäume i. S. v. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB

14. Regelungen für den Denkmalschutz
(§ 9 Abs. 6 BauGB)

D Einzelanlagen (unbewegliche Kulturdenkmale), die dem Denkmalschutz unterliegen

15. Sonstige Planzeichen

Umgrenzung von Flächen für Stellplätze und Zufahrten i. S. v. § 9 Abs. 1 Nr. 4, 22 BauGB

Umgrenzung von Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei denen besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind; hier: Vernässungsgefährdeter Bereich i. S. v. § 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB

Umgrenzung der Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind i. S. v. § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB

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

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung von Baugebieten (nach der Art der baulichen Nutzung)

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

Darstellung der Bereiche der vom Bauordnungsrecht abweichenden Maße der Tiefe der Abstandsflächen gemäß Festsetzung Teil A, Nr. 4.2

II Darstellungen ohne Festsetzungscharakter

Abbruch vorhandener Gebäude oder -teilen davon

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

III Zeichen der Kartengrundlage

Vorhandes Gebäude, mit Hausnummer

Flurgrenze

Straßenname

Grenze des Flurstücks, mit Flurstücksnummer

IP-Konzept
Inhaber Mario Helbing
Melanchthonstrasse 8
68753 Waghäusel
Fon 06254 - 542 989 0
mail mail@ip-konzept.de
web www.ip-konzept.de

## NUTZUNGSSCHABLONE
(TABELLARISCHE FESTSETZUNGEN)

| Art der baulichen Nutzung | | Maß der baulichen Nutzung | | |
|---|---|---|---|---|
| | | GRZ | OK [m] | Bezugspunkt [m ü NHN] |
| (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB) | | (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB) | | |
| Urbane Gebiete (§ 6a BauNVO) | MU1 | 0,8 | 11,00 | 104,50 |
| | MU2 | | 14,20 | 105,50 |
| | MU3 | | 17,40 | 105,50 |
| | MU4 | | 20,60 | 105,50 |
| | MU5 | | 27,00 1) | 105,50 |
| Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO) | WA1 | 0,4<br>0,7 2) | 11,00 | 104,50 |
| | WA2 | 0,4 | 17,40 | 105,50 |
| | WA3 | | 27,00 1) | 105,50 |

1) Oberstes Geschoss nur als Staffelgeschoss zulässig gemäß Textteil A, 2.3
2) GRZ = 0,7 für Reihenmittelhäuser gemäß Textteil A, 2.2.2

## TEXTTEIL ZUM BEBAUUNGSPLAN

Der nachstehende Textteil zum Bebauungsplan ist hinsichtlich seines räumlichen und rechtlichen Geltungsbereichs deckungsgleich mit dem in der Planzeichnung durch Planzeichen festgesetzten Geltungsbereich des Bebauungsplans „Pfungstädter Stadtgärten - Alte Brauerei". Die zeichnerischen und sonstigen Planfestsetzungen werden durch den nachfolgenden Textteil ergänzt.

| Abkürzungen: | | | | |
|---|---|---|---|---|
| | BauGB | (Baugesetzbuch) | i. V. m. | (in Verbindung mit) |
| | BauNVO | (Baunutzungsverordnung) | i. S. d. | (im Sinne des) |
| | HBO | (Hessische Bauordnung) | HDSchG | (Hess. Denkmalschutzgesetz) |
| | HWG | (Hessisches Wassergesetz) | BImSchG | (Bundes-Immissionsschutzgesetz) |

### A Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 BauGB

**1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 4, 6a BauNVO)**

1.1 **Allgemeines Wohngebiet (WA):**

Innerhalb der gemäß Planeintrag (zeichnerische Festsetzungen) mit WA festgesetzten Bereiche ist „Allgemeines Wohngebiet" (WA) nach § 4 BauNVO festgesetzt. Das „Allgemeine Wohngebiet" ist in die Teilbereiche WA1, WA2 und WA3 untergliedert.

1.1.1 Allgemein zulässige Nutzungen (§ 4 Abs. 2 BauNVO):
- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften,
- Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke.

1.1.2 Nicht zulässige Nutzungen (§ 4 Abs. 2 i.V.m. § 1 Abs. 5 BauNVO):
- nicht störende Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle und sportliche Zwecke.

1.1.3 Nicht Bestandteil des Bebauungsplans sind (§ 4 Abs. 3 i.V.m. § 1 Abs. 6 BauNVO:
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.

1.2 **Urbane Gebiete (MU):**

Innerhalb der gemäß Planeintrag (zeichnerische Festsetzungen) mit MU festgesetzten Bereiche ist „Urbanes Gebiet" (MU) nach § 6a BauNVO festgesetzt. Das „Urbane Gebiet" ist in die Teilbereiche MU1, MU2, MU3, MU4 und MU5 untergliedert.

1.2.1 Allgemein zulässige Nutzungen (§ 6a Abs. 2 BauNVO):
- Wohngebäude,
- Geschäfts- und Bürogebäude,
- Einzelhandelsbetriebe bis zu einer maximalen Verkaufsfläche von 500 m²,
- Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

1.2.2 Ausnahmsweise können zugelassen werden (§ 6a Abs. 3 BauNVO):
- sonstige Gewerbebetriebe, die nicht der Nr. 1.2.3 unterfallen.

1.2.3 Nicht zulässige Nutzungen (§ 6a Abs. 2 i.V.m. § 1 Abs. 5 und § 1 Abs. 9 BauNVO):
- Prostitutionsgewerbe, Bordelle oder bordellartige Betriebe,
- Anlagen für kirchliche Zwecke.

1.2.4 Nicht Bestandteil des Bebauungsplans sind (§ 4 Abs. 3 i.V.m. § 1 Abs. 6 BauNVO:
- Vergnügungsstätten,
- Tankstellen.

1.2.5 Zur Sicherung eines angemessenen Anteils an Wohnnutzung ist gemäß § 6a Abs. 4 i.V.m. § 1 Abs. 7 BauNVO und § 9 Abs. 3 BauGB festgesetzt, dass in den Teilbereichen MU3 und MU4 oberhalb des Erdgeschosses nur Wohnnutzungen und Räume für freie Berufe zulässig sind.

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

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

2.1.1 Die zulässige Höhe baulicher Anlagen (Gebäudehöhe OK) ist definiert als der Abstand zwischen der unteren Bezugsebene gemäß 2.1.2 und der Oberkante des letzten raumabschließenden Bauteils, für die Teilbereiche

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| WA1: | OK = 11,00 m | MU1: | OK = 11,00 m | MU4: | OK = 20,60 m |
| WA2: | OK = 17,40 m | MU2: | OK = 14,20 m | MU5: | OK = 27,00 m 1) |
| WA3: | OK = 27,00 m 1) | MU3: | OK = 17,40 m | | |

1) Beschränkung der Zahl der Vollgeschosse gemäß Nr. 2.3

2.1.2 Untere Bezugsebene:
Die geodätische Höhe der unteren Bezugsebene wird festgesetzt für:
WA1 und MU1: mit einer Höhe von 104,50 m über NHN,
für alle übrigen Baugebiete mit einer Höhe von 105,50 m über NHN.

2.1.3 Überschreitung der zulässigen Höhe baulicher Anlagen:
Die Höhe baulicher Anlagen darf durch die erforderliche konstruktive Aufbauhöhe einer Dachabdichtung und Wärmedämmung, für die Dachbegrünung, eine Attika, Geländer sowie untergeordnete technische Aufbauten (z.B. Lüftung, Aufzugsschächte) um bis zu 3,00 m überschritten werden. Untergeordnete technische Aufbauten und Geländer müssen einen allseitigen Abstand zur darunterliegenden Gebäudeaußenwand aufweisen, der mindestens der Bauhöhe dieses Bauteils entspricht, dies gilt nicht für notwendige Treppenhäuser.

2.2 Grundflächenzahl (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 i.V.m. § 19 BauNVO):

2.2.1 Innerhalb des Teilbereichs WA1 ist - ausschließlich bei Reihenmittelhausgrundstücken - eine Grundflächenzahl von GRZ = 0,7, für alle übrigen Gebäude ist eine GRZ von 0,4 als Obergrenze festgesetzt.

2.2.2 Innerhalb der Teilbereiche WA 2 und WA 3 ist eine GRZ von 0,4 als Obergrenze festgesetzt.

2.2.3 Innerhalb der MU-Gebiete ist eine GRZ von 0,8 als Obergrenze festgesetzt.

2.2.4 Überschreitung der Grundflächenzahl durch bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche:
Gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO kann abweichend von § 19 Abs. 4 Satz 1 und 2 BauNVO die in der Nutzungsschablone (tabellarische Festsetzungen) für die Baugebiete festgesetzte GRZ, durch bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bis zu einer GRZ von 0,9 überschritten werden.

2.3 Vollgeschosse (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 i.V.m. § 20 BauNVO):
Innerhalb der Teilbereiche WA 3 und MU 5 sind maximal 7 Vollgeschosse im Sinne des § 2 Abs. 5 HBO zulässig.

2.4 Die mit dem Planzeichen D gekennzeichneten Einzelanlagen sind von den Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung ausgenommen.

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

3.1 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO):
Es sind ausschließlich Einzel- (E) und Doppelhäuser (ED) sowie Hausgruppen (H) in der abweichenden Bauweise nach § 22 Abs. 4 BauNVO zulässig. Die abweichende Bauweise wird dahingehend näher bestimmt, dass abweichend von der sonst geltenden offenen Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO) die Hausformen bis zu einer Länge von max. 60 m zulässig sind. Davon ausgenommen ist Teilbereich MU2, abweichend von der sonst geltenden offenen Bauweise sind innerhalb des MU2 Hausformen bis zu einer Länge von max. 90 m zulässig.

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

3.2.1 Die überbaubaren Grundstücksflächen sind gemäß Planeintrag (zeichnerische Festsetzungen) durch Baulinien und Baugrenzen festgesetzt.

3.2.2 Das Vortreten vor die Baugrenze von sonstigen Gebäudeteilen ist in geringfügigem Ausmaß bis zu einer Tiefe von 2,50 m zulässig. Terrassen und Freisitze sind hiervon ausgenommen, diese sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

**4. Vom Bauordnungsrecht abweichende Maße der Tiefe der Abstandsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB)**

4.1 Im Bereich des WA1 gilt ein geändertes Maß der Abstandsfläche wie folgt: Für Abstandsflächen, die Reihenendhäuser jeweils in Richtung eines gegenüberliegenden Reihenendhauses werfen, also im Bereich einer Durchbrechung einer ansonsten geschlossenen Reihenhauszeile, gilt die Abstandsflächenregelung des § 6 Abs. 1 Nr. 1 HBO nicht. Es gilt lediglich der bauordnungsrechtliche Mindestabstand von 3 m gemäß § 6 Abs. 5 S. 4 HBO.

4.2 In den in der zeichnerischen Festsetzung durch Planzeichen besonders gekennzeichneten Bereichen wird der Abstandsflächenfaktor des § 6 Abs. 5 S. 1 Nr. 1 HBO von 0,4 auf 0,2 reduziert, soweit dort Gebäude errichtet werden, die innerhalb der jeweils dort eingezeichneten Baugrenzen gemeinsam mit anderen Gebäuden "Wohnhöfe" bilden. Wohnhöfe werden dadurch charakterisiert, dass in der Mitte der zueinander angeordneten Gebäude ein freier, teilweise zu begrünender, Platz verbleibt.

4.3 Im Bereich des Gebiets MU2 darf ein zu errichtendes Gebäude in Richtung Westen anstelle des Abstandsflächenmaßes gemäß § 6 Abs. 5 S. 1 Nr. 1 HBO (0,4) ein Abstandsflächenmaß von 0,1 aufweisen.

4.4 Von den reduzierten Abstandsflächen gemäß den vorstehenden Nrn. 4.1 bis 4.3 darf nur Gebrauch gemacht werden, soweit hierdurch keine Gefahren im Sinne des § 3 Abs. 1 HBO entstehen und sich in den Außenwandteilen der Erdgeschosse der Gebäude, die mit verringertem Abstand zueinander stehen, keine Fenster von Aufenthaltsräumen gemäß § 2 Abs. 10 HBO befinden oder die ausreichende Belichtung der Aufenthaltsräume auch bei verminderten Abstandsflächen dadurch nachgewiesen wird, dass die Rohbaufensterfläche zur Raumgrundfläche eines solchen Aufenthaltsraums das Maß von 0,3 nicht unterschreitet.

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

Innerhalb des gemäß Planeintrag (zeichnerische Festsetzungen) festgesetzten Bereichs sind Grundstückszu- und -ausfahrten unzulässig. Hiervon ausgenommen sind Zu- und Ausfahrten zur temporären Nutzung, z. B. durch Abfallentsorgungsdienste sowie Rettungsdienste (Feuerwehrzufahrt).

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

6.1 Oberirdische Stellplätze für Kraftfahrzeuge und Abstellplätze für Fahrräder sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

6.2 Stellplätze für Kraftfahrzeuge als Gemeinschaftsanlagen sind oberirdisch ausschließlich innerhalb der gemäß Planeintrag (zeichnerische Festsetzungen) festgesetzten „Umgrenzung von Flächen für Stellplätze" (§ 9 Abs. 1 Nr. 4, 22 BauGB) oder in Tiefgaragen zulässig. Als Gemeinschaftsanlage i. S. d. Festsetzung gelten mindestens 10 über eine gemeinsame Zufahrt oder in ihrer baulichen Anordnung zusammengefasste Stellplätze. Für alle anderen Stellplätze gilt die vorstehende Nr. 6.1.

6.3 Tiefgaragen und deren Zu-/ Ausfahrten einschließlich deren baulicher Umfassungen (Einhausung) 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. Führen von Ver- und Entsorgungsleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)**

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

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

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 Oberflächenbefestigungen:
Private Wege, Zufahrten, Plätze und sonstige befestigte Grundstücksfreiflächen sind wasserdurchlässig auszuführen, sofern keine gesundheitlichen oder wasserwirtschaftlichen Belange entgegenstehen. Als wasserdurchlässig i. S. d. Festsetzung gelten Oberflächenbefestigungen mit einem mittleren Abflussbeiwert von max. 0,8 gemäß geltenden technischen Regelwerken. Auf eine wasserdurchlässige Befestigung kann verzichtet werden, wenn das auf den Flächen anfallende Niederschlagswasser anderweitig der Versickerung/Verdunstung zugeführt oder zur weiteren Bewirtschaftung in dafür geeignete Behältnisse (Zisterne) eingeleitet wird. Regelungen zur Herstellung der Barrierefreiheit sind hiervon ausgenommen.

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

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

9.2.1 An den gemäß Planeintrag (zeichnerische Festsetzungen) festgesetzten Stellen ist jeweils ein standortgerechter, vorzugsweise heimischer Laubbaum-Hochstamm 1. oder 2. Ordnung (vgl. Pflanzenliste I und II, Teil D, Nr. 8.3 und 8.4) zu pflanzen. Die räumliche Verortung der festgesetzten Baumstandorte kann jeweils um bis zu 10,00 m variiert werden. Baumanpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Bei der Neuanpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind bevorzugt insektenfreundliche Arten zu wählen, mindestens 50% der Gehölze im Geltungsbereich sind aus bevorzugt heimischem Pflanzgut vorzunehmen, weitere 50% sind als standortgerechte Gehölze umzusetzen.

9.2.2 Zur dauerhaften Begrünung ist die durchwurzelbare Substratschicht der Vegetationsflächen in einer Mächtigkeit von mindestens 80 cm herzustellen, im Bereich von Baumanpflanzungen von mindestens 120 cm. Je Baumstandort sind mindestens 16 m³ durchwurzelbares Baumsubstrat herzustellen.

9.2.3 Dachbegrünung:
Die Dachflächen der Gebäude - mit Ausnahme von Dachterrassen, Dachaufbauten und Dachluken - sind dauerhaft zu mindestens 75% zu begrünen. Die Dachbegrünung ist dauerhaft zu erhalten, Abgänge sind zu ersetzen. Die Mächtigkeit der Substratschicht muss mindestens 10 cm betragen. Es wird darauf hingewiesen, dass grundwasserschädliche Biozide als Durchwurzelungsschutz, insbesondere bei Bitumenflachdachabdichtungen, nicht eingesetzt werden dürfen, wenn das auf den betreffenden Dachflächen anfallende Niederschlagswasser der Versickerung zugeführt werden soll.

9.2.4 Tiefgaragenbegrünung:
Tiefgaragen und andere bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche sind, soweit sie nicht überbaut sind (z.B. mit Wegen, Zufahrten und sonstigen zulässigen Befestigungen), zu begrünen. Die Mächtigkeit der durchwurzelbaren Substratschicht muss mindestens 80 cm betragen, im Bereich von Baumanpflanzungen mindestens 120 cm. Baumstandorte sind jeweils mit mindestens 16 m³ durchwurzelbarem Baumsubstrat herzustellen.

9.3 Umgrenzung von Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB):
Innerhalb der gemäß Planeintrag (zeichnerische Festsetzungen) festgesetzten Fläche sind vorhandene Gehölze dauerhaft zu erhalten und zu pflegen und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Wasserdurchlässige Oberflächenbefestigungen, z.B. als Wege, sind auf max. 30% der Fläche zulässig.

9.4 Maßnahmen zum Artenschutz:

9.4.1 CEF-Maßnahme 1:
Verbesserung des Brutplatzangebots für höhlen- bzw. nischenbrütende Vögel sowie den Turmfalken durch künstliche Nisthilfen: Zur Überbrückung von entfallenden Nistplätzen für Vögel ist vor Aufnahme von Abriss- und sonstigen Bautätigkeiten (bis das projektbedingt eintretende Defizit durch Abschluss der Baumaßnahmen beendet oder durch das Entstehen sonstiger Nischen in vergleichbarer Anzahl ausgeglichen ist), der Verlust von Bruthöhlen und -nischen wie folgt auszugleichen:
- Anbringen eines Nistkastens für den Turmfalken;
- Anbringen von insgesamt 29 künstlichen Nisthilfen für Vögel: 2 x Sperlingskoloniehaus mit je drei abgetrennten Brutplätzen; 6 x Starenhöhle (Einflugloch mit Durchmesser 45 mm; 12 x Halbhöhlen-Nistkästen u.a. für Hausrotschwanz und Bachstelze; 8 x Nisthöhle für Kleinvögel (Einflugloch mit Durchmesser von 3,2 cm); 1 x Turmfalkenkasten.

Die Nisthilfen sind vor Beginn der auf die Baufeldräumung bzw. den Abriss der Gebäude folgenden Brutperiode, möglichst im näheren Umfeld (Radius möglichst < 500 m, max. 1 km) zum Geltungsbereich auszubringen. Das Anbringen der Nistkästen innerhalb des Baumbestandes ist möglich. Die Sperlingskoloniekästen, der Turmfalkennistkasten sowie die Halbhöhlen für den Hausrotschwanz und die Bachstelze sind an Gebäuden oder sonstigen baulichen Anlagen, die Kästen für die Kohlmeise und den Star an Bäumen anzubringen. Die Ausrichtung der Kästen hat wetterabgewandt zu erfolgen, nach Osten bis Südosten. Die Nistkästen eines Typs sind in Entfernungen von mindestens 25 m aufzuhängen; bei der Nutzung eines Kastentyps von mehreren Arten im gleichen Lebensraum oder bei den koloniebrütenden Arten Haussperling und Star sind geringere Abstände möglich. Die jährliche Reinigung, Wartung und ggf. Erneuerung der Vogelkästen ist für 25 Jahre zu gewährleisten. Auf den Nachweis kann verzichtet werden, wenn nachweislich die mit den künstlichen Quartieren zu erbringende Kompensationsfunktion durch natürliche Quartiere erfüllt wird.

9.4.2 CEF-Maßnahme 2:
Verbesserung des Quartierangebots für Fledermäuse durch Aufhängung künstlicher Quartiere: Als Ersatz für die projektbedingt entfallenden Fledermausquartiere an den Gebäuden sind künstliche Quartiere auszubringen wie folgt:
- 30 künstliche Fledermausquartiere als Sommerquartiere für die Zwergfledermaus, als Flachkästen oder Fledermaushöhlen, mindestens 5 Quartiere sind geeignet für die Zweifarb- und die Breitflügelfledermaus vorzusehen; die Quartiere sind an Bäumen und Gebäuden in mindestens 3,0 m Höhe anzubringen, ein freier Anflug ist zu gewährleisten. Die Quartiere sind in verschiedene Himmelsrichtungen außer Nord auszurichten.

9.4.3 Vermeidungsmaßnahmen:

V1: 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. Bei Rodungsarbeiten im Oktober ist unmittelbar vor Beginn der Rodungsarbeiten eine nochmalige optische und akustische Kontrolle auf Fledermausvorkommen durchzuführen. Bei einem Nachweis von Fledermäusen müssen die Arbeiten unverzüglich unterbrochen und die Fledermäuse durch einen Verschluss der Quartieröffnung vergrämt werden. Hierbei ist nach dem Reusenprinzip vorzugehen, sodass die Tiere ausfliegen können, ein erneuter Einflug jedoch verhindert wird; die Maßnahme ist von einer fachlich qualifizierten Person auszuführen.

V2: Beschränkung der Ausführungszeiten für Abriss und Geländevorbereitung:
Die Durchführung von Erdarbeiten und Baustellenvorbereitungen muss außerhalb der Brut- und Setzzeit, also zwischen dem 1. Oktober eines Jahres und dem 28./29. Februar des Folgejahres erfolgen. Erdarbeiten und Baustellenvorbereitungen können als Ausnahme auch in der Zeit vom 1. März bis 30. September zugelassen werden, wenn die entsprechend beanspruchten Flächen unmittelbar vor Beginn der Erdarbeiten bzw. vor Einrichtung der Baustelle sorgfältig durch eine fachlich qualifizierte Person auf vorhandene Bodennester abgesucht werden (Baufeldkontrolle). Im Nachweisfall ist der Baubeginn bzw. die Einrichtung bis nach dem Ausfliegen der Jungen zu verschieben. Arbeiten an der Gebäudefassade oder dem Dachstuhl sowie Abbrucharbeiten von Gebäuden sind außerhalb der Brut- und Setzzeit, also zwischen dem 1. Oktober eines Jahres und dem 28./29. Februar des Folgejahres durchzuführen, vorzugsweise jedoch während der Winterruhephase der Fledermäuse im Dezember bzw. Januar. Vor den v.g. Maßnahmen ist eine Überprüfung durch eine fachlich qualifizierte Person im Zuge einer ökologischen Baubegleitung (ÖBB) insbesondere auf mögliche Vorkommen von Fledermäusen oder das Vorhandensein von (Vogel-) Nestern zu erbringen. Hinterfliegbare Öffnungen sind auf mögliche Fledermausvorkommen hin zu überprüfen (z.B. Sicht-, Ausflug- und Schwärmkontrolle). Diese Kontrollen sind möglichst noch während der Aktivitätsphase der Fledermäuse durchzuführen und bei einem Besatznachweis die gängigen Vergrämungsmethoden anzuwenden. Werden keine Fledermäuse angetroffen (Fehlanzeige), sind die Arbeiten unverzüglich durchzuführen bzw. vorhandene Öffnungen von der ÖBB zu verschließen. Bei nicht eindeutiger Fehlanzeige von Fledermausvorkommen ist von der ÖBB an der Öffnung ein Ventilationsverschluss anzubringen, die Arbeiten können dann - bei geeigneten Witterungsverhältnissen (Nachttemperaturen > 5°C; kein Dauerregen) - ab dem nächsten Tag erfolgen. Bei nachgewiesenem beginnendem Nestbau, Nestern mit Gelegen, brütenden Vögeln oder noch nicht flüggen Jungvögeln muss das Ausfliegen der Jungvögel abgewartet werden, um danach unmittelbar die Arbeiten durchzuführen.
Es wird darauf hingewiesen, dass im Bedarfsfall für die Schaffung von Ersatzquartieren vor der Rodung von Höhlenbäumen oder dem Gebäudeabbruch, die Erteilung einer artenschutzrechtlichen Ausnahmegenehmigung erforderlich ist, in der geeignete und verfügbare Standorte verbindlich festgelegt werden.

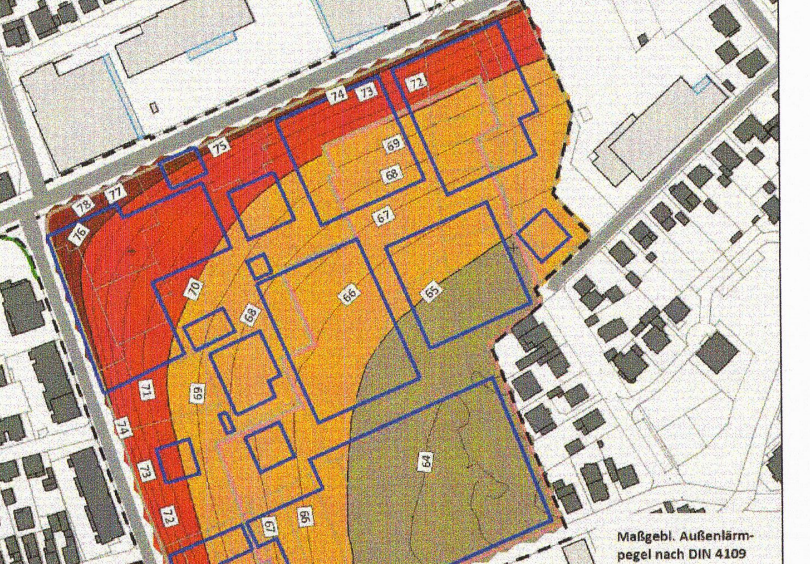
V3: Insekten- und vogelfreundliche Außenbeleuchtung:
Es sind ausschließlich insektenschonende, voll abgeschirmte Leuchten zulässig, die kein Licht oberhalb der Horizontalen abstrahlen (Upward Light Ratio (ULR) = 0 %). Dabei ist nur der gewünschte Bereich zielgerichtet zu beleuchten. Die Gebäude- und Freiflächenbeleuchtung ist auf das zwingend erforderliche Mindestmaß bzw. die betriebliche Notwendigkeit zu beschränken. Es sind ausschließlich Lichtquellen zulässig, die einen geringen UV- und Blaulichtanteil aufweisen. Die Farbtemperatur darf max. 2.800 Kelvin betragen (warmweise LED-Leuchtmittel, z.B. bernsteinfarbene Amber-LED oder Natriumdampflampen). Flächige Fassadenbeleuchtungen, nicht abgeschirmte offene Wandleuchten, Sky-Beamer, Bodenstrahler zur Anstrahlung von Gehölzen oder Vegetationsbeständen, sind unzulässig.

9.4.4 Minderungsmaßnahmen:
Minimierung Vogelschlag: Glasflächen- und -fassaden mit einer Größe von mehr als 3 m², die ein signifikant erhöhtes Tötungsrisiko für Vögel aufweisen, sind mit geeigneten, für Vögel sichtbaren Oberflächen auszuführen. Hierzu zählen u. a. reflexionsarme Gläser, transluzente, mattierte, eingefärbte, bombierte oder strukturierte Glasflächen, Sandstrahlungen, Siebdrucke, für Vögel sichtbare Folien oder feste, vorgelagerte Konstruktionen, z. B. Rankgitterbegrünungen oder Rahmenkonstruktionen. Es ist ausschließlich reflexionsarmes Glas (mit möglichst geringen Außenreflexionsgrad) zu verwenden.

**10. Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes sowie zum Schutz vor solchen Einwirkungen oder zur Vermeidung oder Minderung solcher Einwirkungen zu treffende bauliche und sonstige technische Vorkehrungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)**

10.1 Schallschutzmaßnahmen gegen Verkehrslärm (Straße und Schiene)

10.1.1 Schallschutz der Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen (Schallschutzmaßnahme SM V1):
Bei der Errichtung und baugenehmigungspflichtigen Änderung von Gebäuden sind die Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen mindestens gemäß den Anforderungen der in der Karte 1 dargestellten maßgeblichen Außenlärmpegeln nach DIN 4109-2:2018-01 auszubilden. Die Ausbauteile sind gemäß den Anforderungen nach Ziffer 7 der DIN 4109-1:2018-01 zu dimensionieren.
Wird im Zuge der Erstellung der bautechnischen Nachweise nach § 68 HBO der Nachweis erbracht, dass an den Außenbauteilen der schutzbedürftigen Räume nach DIN 4109-1:2018-01 geringere maßgebliche Außenlärmpegel nach DIN 4109-2:2018-01 anliegen, können die Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile entsprechend o.g. Vorgaben reduziert werden. Von der Festsetzung kann auch dann abgewichen werden, wenn zum Zeitpunkt der Erstellung der bautechnischen Nachweise nach § 68 HBO neue technische Regeln für den Schallschutz im Hochbau als Technische Baubestimmungen eingeführt worden sind und diese Technischen Baubestimmungen beachtet werden.



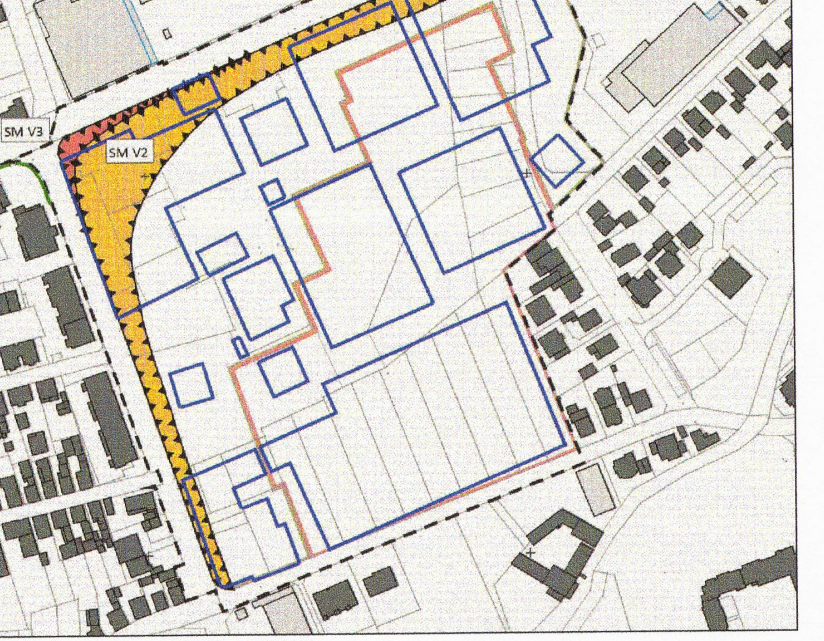
*Karte 1 Schallschutzmaßnahmen SM V1*

10.1.2 Fensterunabhängige schallgedämmte Lüftung in zum Schlafen genutzten schutzbedürftigen Räumen (Schallschutzmaßnahme SM V5):
Bei der Errichtung und baugenehmigungspflichtigen Änderung von Gebäuden ist in schutzbedürftigen Räumen von Wohnungen nach DIN 4109-1:2018-01, die zum Schlafen genutzt werden können (Schlafräume, Gäste- und Arbeitszimmer), von Bettenräumen in Krankenhäusern und Pflegeeinrichtungen, Übernachtungsräumen von Beherbergungsbetrieben sowie vergleichbar schutzbedürftigen Räumen eine fensterunabhängige, schallgedämmte Lüftung zu realisieren. Diese Lüftung ist bei der Dimensionierung des baulichen Schallschutzes der Außenbauteile nach vorstehender Nr. 10.1.1 zu berücksichtigen.
Wird im Zuge der Erstellung der bautechnischen Nachweise nach § 68 HBO unter Berücksichtigung der Schallausbreitungsverhältnisse zum Zeitpunkt der Genehmigung der Nachweis erbracht, dass der jeweilige schutzbedürftige Raum über mindestens ein zu öffnendes Fenster verfügt, vor dem der Beurteilungspegel des Gesamtverkehrslärms in der Nacht den Wert von 50 dB(A) nicht überschreitet, wird die festgesetzte Schallschutzmaßnahme nicht erforderlich.

10.1.3 Grundrissorientierung und Schallschutzmaßnahmen nach dem Prinzip der 2-Schaligkeit (Schallschutzmaßnahme SM V2):
Bei der Errichtung und baugenehmigungspflichtigen Änderung von Gebäuden sind an Außenwänden, die auf der in der Karte 2 mit „SM V2" gekennzeichneten Fläche errichtet werden, zu öffnende Fenster von schutzbedürftigen Räumen von Wohnungen nach DIN 4109-1:2018-01, Bettenräumen in Krankenhäusern und Pflegeeinrichtungen, schutzbedürftigen Räumen in Kindertagesstätten, in denen sich Kinder dauerhaft aufhalten, Unterrichtsräumen von Schulen sowie vergleichbar schutzbedürftigen Räumen nur dann zulässig, wenn
1. der schutzbedürftige Raum über mindestens ein zu öffnendes Fenster an einer Außenwand verfügt, an der der Beurteilungspegel des Gesamtverkehrslärms am Tag den Wert von 64 dB(A) nicht überschreitet, oder
2. mindestens ein zu öffnendes Fenster des schutzbedürftigen Raumes durch eine bauliche Schallschutzmaßnahme nach dem Prinzip der 2-Schaligkeit, wie z. B. vorgehängte Glasfassade, Wintergarten, verglaste Loggia, verglaster Balkon, Prallscheibe, Kastenfenster oder vergleichbare Schallschutzmaßnahmen, geschützt ist und vor diesem Fenster der Beurteilungspegel des Gesamtverkehrslärms am Tag den Wert von 60 dB(A) nicht überschreitet. Die bauliche Schallschutzmaßnahme darf aus öffenbaren, verschiebbaren oder faltbaren Elementen bestehen.

Wird im Zuge der Erstellung der bautechnischen Nachweise nach § 68 HBO unter Berücksichtigung der Schallausbreitungsverhältnisse zum Zeitpunkt der Genehmigung der Nachweis erbracht, dass an den betroffenen Fassaden der Beurteilungspegel des Gesamtverkehrslärms am Tag den Wert von 64 dB(A) nicht überschreitet, werden die festgesetzten Schallschutzmaßnahmen nicht erforderlich.

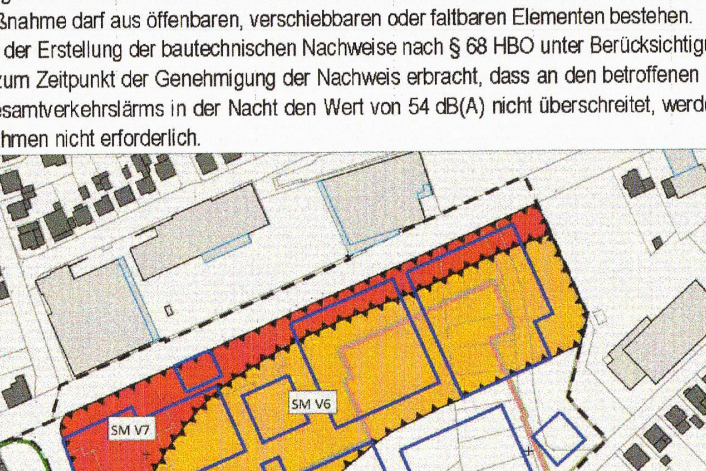
10.1.4 Grundrissorientierung (Schallschutzmaßnahme SM V3):
Bei der Errichtung und baugenehmigungspflichtigen Änderung von Gebäuden sind an Außenwänden, die auf der in der Karte 2 mit „SM V3" gekennzeichneten Fläche errichtet werden, zu öffnende Fenster von schutzbedürftigen Räumen von Wohnungen nach DIN 4109-1:2018-01, Bettenräumen in Krankenhäusern und Pflegeeinrichtungen, schutzbedürftige Räume in Kindertagesstätten, in denen sich Kinder dauerhaft aufhalten, Unterrichtsräumen von Schulen sowie vergleichbar schutzbedürftigen Räumen nur dann zulässig, wenn der schutzbedürftige Raum über mindestens ein zu öffnendes Fenster an einer Außenwand verfügt, an der der Beurteilungspegel des Verkehrslärms am Tag den Wert von 69 dB(A) nicht überschreitet; überschreitet der Beurteilungspegel den Wert von 64 dB(A) gilt Nr. 10.1.3 der vorstehenden Festsetzung.
Wird im Zuge der Erstellung der bautechnischen Nachweise nach § 68 HBO unter Berücksichtigung der Schallausbreitungsverhältnisse zum Zeitpunkt der Genehmigung der Nachweis erbracht, dass an den betroffenen Fassaden der Beurteilungspegel des Gesamtverkehrslärms am Tag den Wert von 69 dB(A) nicht überschreitet, wird die festgesetzte Schallschutzmaßnahme nicht erforderlich. Überschreitet der Beurteilungspegel den Wert von 64 dB(A), gilt Nr. 10.1.3 der vorstehenden Festsetzung.



*Karte 2 Schallschutzmaßnahmen SM V2 und SM V3*

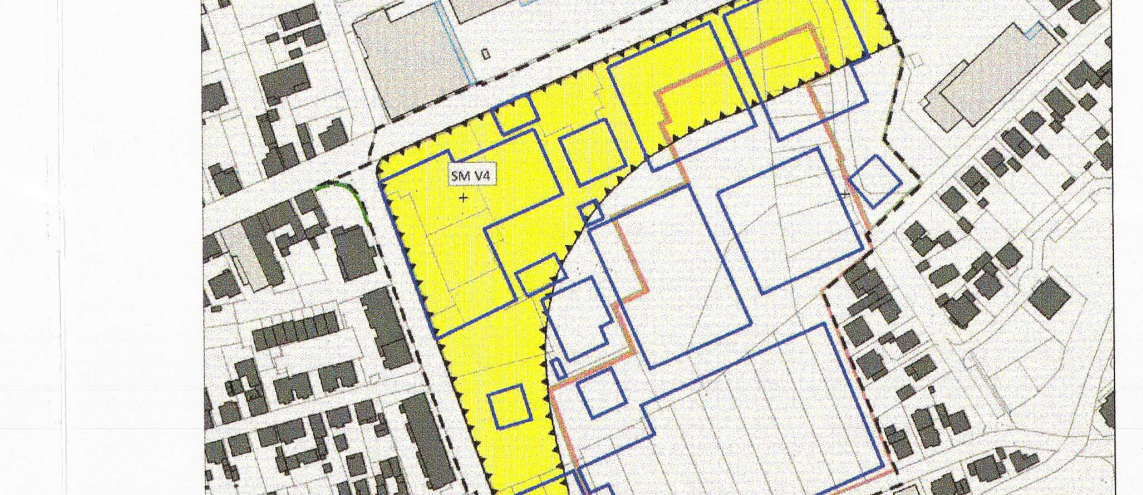
10.1.5 Grundrissorientierung und Schallschutzmaßnahmen nach dem Prinzip der 2-Schaligkeit (Schallschutzmaßnahme SM V6):
Bei der Errichtung und baugenehmigungspflichtigen Änderung von Gebäuden sind an Außenwänden, die auf der in der Karte 3 mit „SM V6" gekennzeichneten Fläche errichtet werden, zu öffnende Fenster von schutzbedürftigen Räumen von Wohnungen nach DIN 4109-1:2018-01, die zum Schlafen genutzt werden können (Schlaf-, Kinder- und Gästezimmer), von Bettenräumen in Krankenhäusern und Pflegeeinrichtungen sowie vergleichbar schutzbedürftigen Räumen nur dann zulässig, wenn
1. der schutzbedürftige Raum über mindestens ein Fenster an einer Außenwand verfügt, an der der Beurteilungspegel des Gesamtverkehrslärms in der Nacht den Wert von 54 dB(A) nicht überschreitet, oder
2. mindestens ein zu öffnendes Fenster des schutzbedürftigen Raums durch eine bauliche Schallschutzmaßnahme nach dem Prinzip der 2-Schaligkeit, wie z.B. vorgehängte Glasfassade, Wintergarten, verglaste Loggia, verglaster Wintergarten, Prallscheibe oder vergleichbare Schallschutzmaßnahmen, geschützt ist und vor diesem Fenster der Beurteilungspegel des Gesamtverkehrslärms in der Nacht den Wert von 50 dB(A) nicht überschreitet. Die bauliche Schallschutzmaßnahme darf aus öffenbaren, verschiebbaren oder faltbaren Elementen bestehen.

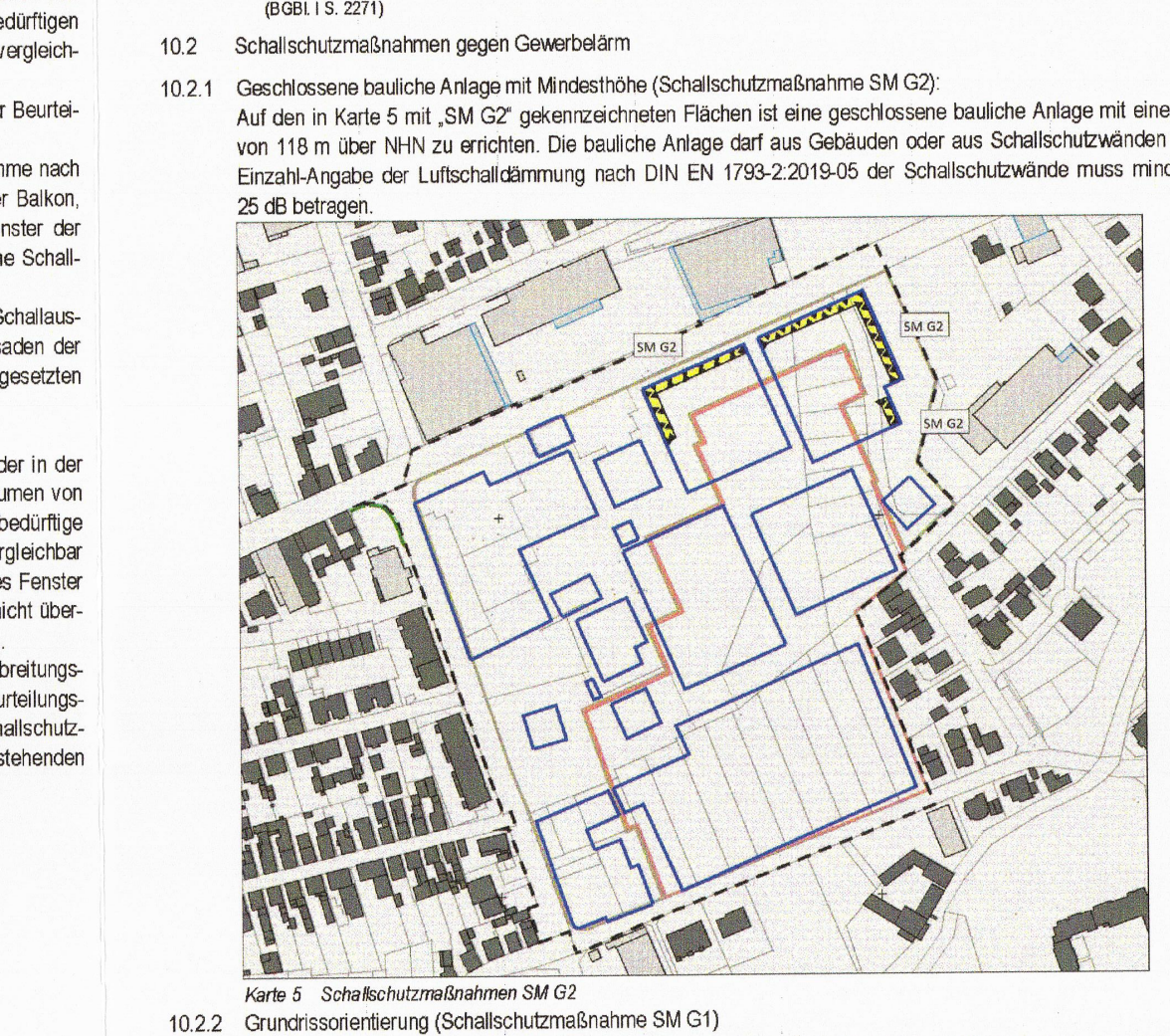
Wird im Zuge der Erstellung der bautechnischen Nachweise nach § 68 HBO unter Berücksichtigung der Schallausbreitungsverhältnisse zum Zeitpunkt der Genehmigung der Nachweis erbracht, dass an den betroffenen Fassaden der Beurteilungspegel des Gesamtverkehrslärms in der Nacht den Wert von 54 dB(A) nicht überschreitet, werden die festgesetzten Schallschutzmaßnahmen nicht erforderlich.

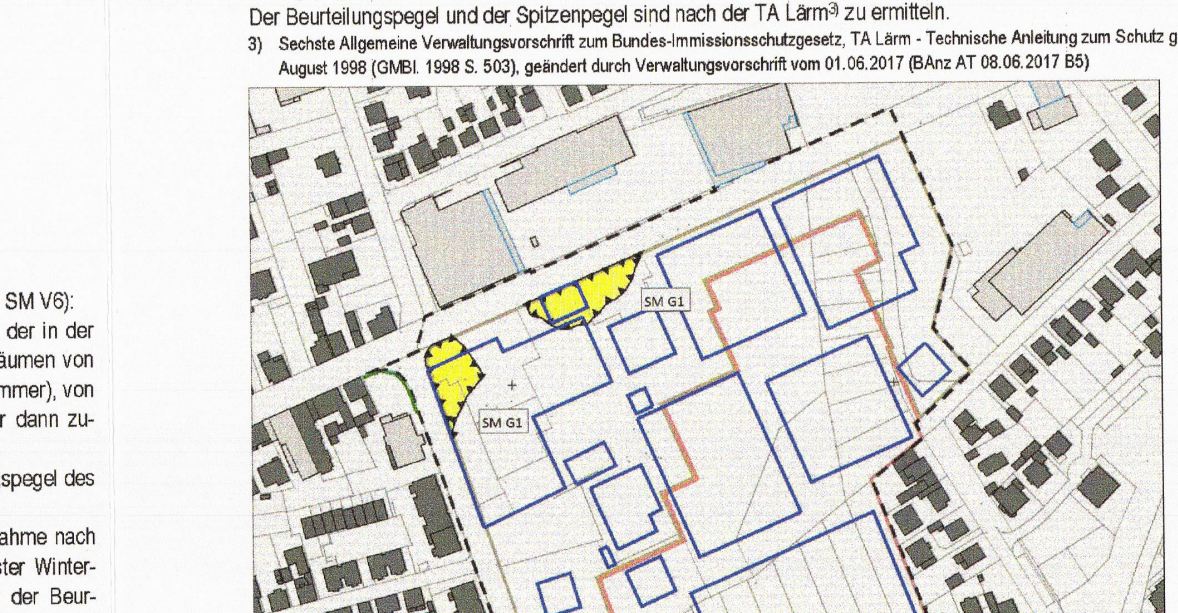


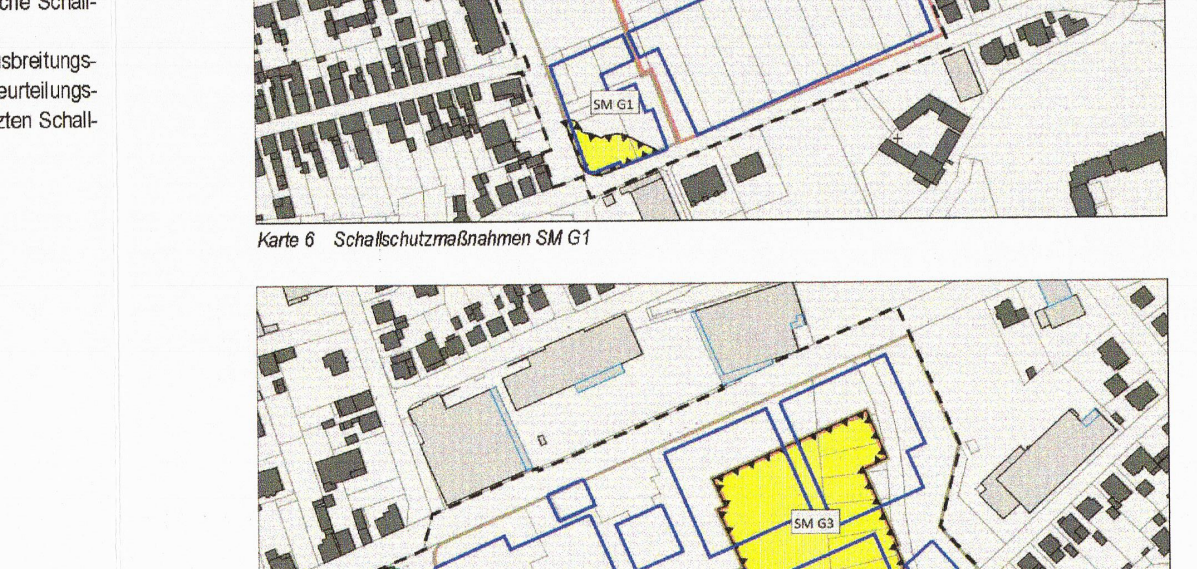
*Karte 3 Schallschutzmaßnahmen SM V6 und SM V7*

10.1.6 Grundrissorientierung (Schallschutzmaßnahme SM V7):
Bei der Errichtung und baugenehmigungspflichtigen Änderung von Gebäuden sind an Außenwänden, die auf einer in Karte 3 mit „SM V7" gekennzeichneten Fläche errichtet werden, zu öffnende Fenster von schutzbedürftigen Räumen von Wohnungen nach DIN 4109-1:2018-01, die zum Schlafen genutzt werden können (Schlaf-, Kinder- und Gästezimmer) sowie









## VERFAHRENSNACHWEISE

1. **Aufstellungsvermerk (§ 2 Abs. 1 BauGB):**

Die Stadtverordnetenversammlung hat in ihrer öffentlichen Sitzung am **26.10.2020**
die Aufstellung des Bebauungsplans „Pfungstädter Stadtgärten – Alte Brauerei" beschlossen.
Der Aufstellungsbeschluss wurde ortsüblich bekannt gemacht am **04.11.2020**

2. **Vermerk über die Erweiterung des räumlichen Geltungsbereichs:**

Die Stadtverordnetenversammlung hat in ihrer öffentlichen Sitzung am **04.04.2022**
den Magistrat beauftragt, eine Beschlussvorlage zur Erweiterung des Umgriffs für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans zu erarbeiten. Die Stadtverordnetenversammlung hat alsdann in ihrer öffentlichen Sitzung am **09.05.2022**
die Erweiterung des räumlichen Geltungsbereichs beschlossen.
Der Beschluss wurde ortsüblich bekannt gemacht am **26.07.2022**

3. **Vermerk über die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung (§ 3 Abs. 1 BauGB):**

Der Ausschuss Stadtplanung, Bauen und Immobilienmanagement hat den Vorentwurf anerkannt zur Durchführung der frühzeitigen Beteiligungen nach §§ 3, 4 Abs. 1 BauGB in seiner öffentlichen Sitzung am **28.06.2022**
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 Planung öffentlich unterrichtet im Rahmen einer öffentlichen Informationsveranstaltung am **26.09.2022**
Hieran anschließend wurde Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb von 30 Tagen gegeben.
Datum und Ort der öffentlichen Informationsveranstaltung und der Hinweis auf die Möglichkeit zur Abgabe einer Stellungnahme innerhalb von 30 Tagen nach der Informationsveranstaltung wurde bekannt gemacht am **07.09.2022**

4. **Vermerk über die frühzeitige Behördenbeteiligung (§ 4 Abs. 1 BauGB):**

Der Ausschuss Stadtplanung, Bauen und Immobilienmanagement hat den Vorentwurf anerkannt zur Durchführung der frühzeitigen Beteiligungen nach §§ 3, 4 Abs. 1 BauGB in seiner öffentlichen Sitzung am **28.06.2022**
Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung Berührt werden kann, wurden zur Stellungnahme und zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderLichen Detaillierungsgrad der Umweltprüfung aufgefordert mit Schreiben / eMail vom **08.08.2022**
und Fristsetzung zur Abgabe einer Stellungnahme bis einschließlich **20.09.2022**

5. **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 geprüft, die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abgewogen und über das so erzielte Abwägungsergebnis einen Beschluss gefasst in seiner öffentlichen Sitzung am **03.12.2024**

6. **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 **03.02.2025**

7. **Vermerk über die förmliche Öffentlichkeitsbeteiligung (§ 3 Abs. 2 BauGB):**

Die förmliche öffentliche Auslegung wurde mit Bekanntgabe des Ortes und der Dauer der Auslegung sowie Angaben dazu, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist abgegeben werden können und dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bauleitplan unberücksichtigt bleiben können, ortsüblich bekannt gemacht am **05.03.2025**
Es wurde bekannt gemacht, dass der Entwurf des Bebauungsplans mit der Begründung und dem Umweltbericht, den Anlagen und Gutachten sowie den nach Einschätzung der Gemeinde wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen, öffentlich ausgelegt wird in der Zeit vom **07.03.2025**
bis einschließlich **08.04.2025**
Nachdem in der vorstehenden ortsüblichen Bekanntmachung die zeichnerische Darstellung des Umgriffs für den räumlichen Geltungsbereich der im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB betriebenen teilbereichsbezogenen Änderung des Flächennutzungsplans in einer gezeigten Abbildung nicht dargestellt war, wurde durch erneute ortsübliche Bekanntmachung im Darmstädter Echo am **20.03.2025**
der Mangel in der Abbildung berichtigt und zugleich der Zeitraum für die Abgabe einer Stellungnahme verlängert bis einschließlich **23.04.2025**
Es wurde darauf hingewiesen, dass bis dato abgegebene Stellungnahmen gemäß der Bekanntmachung vom 05.03.2025 bei der Behandlung der Stellungnahmen berücksichtigt werden, jedoch auch ergänzende Stellungnahmen auf der Grundlage der erneuten Bekanntmachung vom 20.03.2025 und Verlängerung der Frist zur Abgabe einer Stellungnahme bis 23.04.2025 abgegeben oder ergänzt werden können.

8. **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 öffentlichen Auslegung benachrichtigt mit Schreiben / eMail vom **18.03.2025**
und Fristsetzung zur Abgabe einer Stellungnahme bis einschließlich **23.04.2025**

9. **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 BauGB eingegangenen Stellungnahmen geprüft, die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abgewogen und über das so erzielte Abwägungsergebnis einen Beschluss gefasst in ihrer öffentlichen Sitzung am **23.06.2025**

9. **Vermerk über den Satzungsbeschluss:**

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Pfungstadt hat den Bebauungsplan „Pfungstädter Stadtgärten – Alte Brauerei" als Satzung gemäß § 10 BauGB beschlossen (Satzungsbeschluss) und die dazu gehörende Begründung nebst Umweltbericht und Anlagen gebilligt ihrer öffentlichen Sitzung am **23.06.2025**

10. **Ausfertigungsvermerk:**

Es wird hiermit bestätigt, dass der textliche (Begründung) und zeichnerische Planinhalt (Planteil) des **Bebauungsplans „Pfungstädter Stadtgärten – Alte Brauerei"** 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 „Pfungstädter Stadtgärten – Alte Brauerei"** 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 der dazugehörigen Begründung mit Umweltbericht und Anlagen, wird hiermit ausgefertigt.

Pfungstadt, den 03.09.2025

Siegel

Unterschrift Bürgermeister Patrick Koch

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 teilbereichsbezogenen Änderung des Flächennutzungsplans im Bereich des Bebauungsplans „Pfungstädter Stadtgärten – Alte Brauerei" durch die höhere Verwaltungsbehörde wurde mit Verfügung des Regierungspräsidium Darmstadt vom 13. August 2025, Aktenzeichen 0029-III 31.2-61.d.02.06-00028#2025-00002, erteilt.
Mit der ortsüblichen Bekanntmachung über die Erteilung der Genehmigung der teilbereichsbezogenen Änderung des Flächennutzungsplans im Bereich des Bebauungsplans „Pfungstädter Stadtgärten – Alte Brauerei" durch die höhere Verwaltungsbehörde am 03.09.2025
wird die Änderung des Flächennutzungsplans wirksam.

12. **Bekanntmachungsvermerk (§ 10 Abs. 3 BauGB):**

Der Bebauungsplan „Pfungstädter Stadtgärten – Alte Brauerei" ist auf der Grundlage der rechtskräftigen teilbereichsbezogenen Änderung des Flächennutzungsplans in Kraft getreten durch ortsübliche Bekanntmachung über den Beschluss des Bebauungsplans als Satzung (Satzungsbeschluss) gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 10.09.2025

Pfungstadt, den 17.09.2025

Siegel

Unterschrift Bürgermeister Patrick Koch

## RECHTSGRUNDLAGEN

**Baugesetzbuch**
(BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394)

**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 10 des Gesetzes vom 23. Oktober 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323)

**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 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 24. Februar 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 58)

**Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts**
(Wasserhaushaltsgesetz- WHG) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 22. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 409)

**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 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 3 des Gesetzes vom14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)

**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 Gesetzes vom 14. Mai 2025 (GVBl. 2025 Nr. 29)

**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)

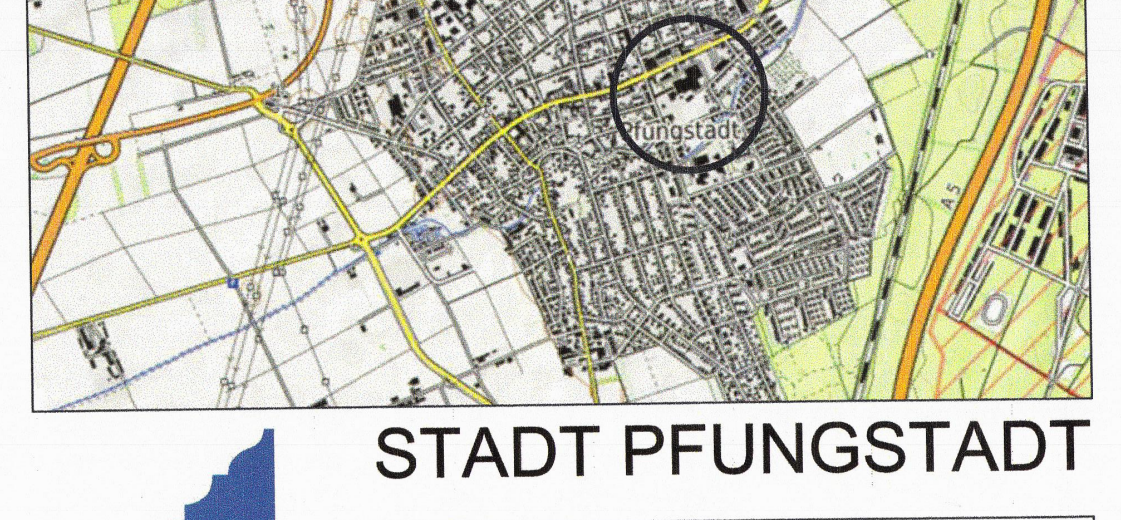
**Hessisches Gesetz zur Ausführung des Bundes-Bodenschutzgesetzes und zur Altlastensanierung**
(Hessisches Altlasten- und Bodenschutzgesetz - HAltBodSchG) vom 28. September 2007 (GVBl. I S. 652), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 30. September 2021 (GVBl. 2021 S. 602, ber. S. 701)

**Hessisches Wassergesetz**
(HWG) vom 14. Dezember 2010 (GVBl. I S. 548), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 19. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 197)

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

| | | |
|---|---|---|
| Magistrat der Stadt Pfungstadt<br>Kirchstraße 12-14<br>64319 Pfungstadt | | Fassung<br>Satzungsausfertigung gemäß Beschluss vom 23.06.2025 |
| Proj.-Nr.<br>09.57K | gez.<br>DH | Datum der letzten Änderung<br>30.08.2025 ( Ausfertigung) |

Übersichtsplan ohne Mst.



STADT PFUNGSTADT

STADT PFUNGSTADT

BEBAUUNGSPLAN
"Pfungstädter Stadtgärten - Alte Brauerei"
Gemarkung Pfungstadt, Flur 1, 5, 7

Satzung

Maßstab 1 : 1000
Papierformat 1929x841

INFRAPRO GmbH
Stadtplaner
Ingenieure
Nibelungenstraße 351
64686 Lautertal
Fon 06254 - 542 989 0
mail mail@infrapro.de
web www.infrapro.de