



- A Planungsrechtliche Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit der BauNVO**
- 1 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**
Gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO wird festgesetzt, dass die zulässige Grundfläche durch die in § 19 Abs. 4 Nr. 1-3 BauNVO genannten Anlagen bis zu einer Grundflächenzahl von 0,85 überschritten werden darf.
- 2 Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)**
2.1 Gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO wird festgesetzt, dass Stellplätze auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig sind.
2.2 Eine Überschreitung der festgesetzten Baugrenzen in geringfügigem Ausmaß durch untergeordnete Bauteile (z. B. Treppen, Rampen, Überdachungen, technische Bauteile usw.) ist bis zu einer Tiefe von 1,5 m zulässig, wenn diese im Einzelnen nicht breiter als 3,0 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.
- 3 Fläche für Gemeinbedarf (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)**
Zulässig sind bauliche Anlagen und Einrichtungen für Wohn- und Betreuungsformen für Senioren. Hierzu zählen z.B. Demenzwohngruppen, Ambulante Tagespflege, Betreutes Wohnen, Stationäre Pflege, Pflegedienstleistungen aller Art, Palliativpflege, Begegnungscafé. Weiterhin sind Stellplätze und Garagen sowie Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO zulässig.
- 4 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie zur Erhaltung von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25b BauGB)**
4.1 Zur Vermeidung von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen ist die Rodung von Gehölzen nur im Zeitraum vom 1. Oktober bis 28./29. Februar durchzuführen. Ein Abriss von Gebäuden während der Wintermonate kann nur dann vorgenommen werden, wenn zuvor von fachlich qualifiziertem Personal eine Gebäudekontrolle stattgefunden und die artenschutzrechtliche Unbedenklichkeit des Abrissvorhabens bestätigt hat.
4.2 Stellplätze und Zufahrten sind in wasserdurchlässiger Bauweise zu errichten oder in angrenzende Grünflächen zu entwässern, sofern eine Grundwassergefährdung durch schädliche Einträge ausgeschlossen werden kann.
4.3 Mindestens 30% der nicht überbauten Grundstücksflächen sind mit standortgerechten, einheimischen Laubsträuchern zu bepflanzen.
- B Bauordnungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 91 HBO in Verbindung mit § 9 Abs. 4 BauGB**
- 1** Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 91 Abs. 1 Nr. 1 HBO)
Als Dacheindeckung sind nicht spiegelnde oder reflektierende Materialien in dunklen und roten Farbtönen (braun, anthrazit, dunkelrot) sowie dauerhafte Begrünungen zulässig. Anlagen zur aktiven Nutzung von Solarenergie sind zulässig.

PLANZEICHEN

(gemäß Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90)

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

Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen:
Wohn- und Betreuungsformen für Senioren

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

1,2 Geschossflächenzahl
0,4 Grundflächenzahl
IV Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

0 offene Bauweise
Baugrenze

Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 8. Änderung des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)

5 Maßangabe in Meter

Trinkwasserschutzgebiet Zone IIIIB

Sonstige Darstellungen

Gebäudebestand

Flur 1
501
2
Flurstücksnummer

Flurgrenze

Flurstücksgrenze

2 Gestaltung und Höhe von Einfriedungen, Gestaltung von Standflächen für Abfallbehältnisse (§ 91 Abs. 1 Nr. 3 HBO)

- 2.1** Zu öffentlichen Verkehrsflächen sind Zäune aus Metall (z.B. Stabgitter- oder Maschendrahtzäune) oder Holz (wie Staketenzaun) zulässig. Blickdichte Einfriedungen und Zäune aus Kunststoff (mit Kunststoffen durchflochtene Metallgitter usw.) sind hier unzulässig.
2.2 Hecken als Einfriedung sind ausschließlich aus einheimischen und standortgerechten Laubgehölzen (z.B. Hainbuche, Feldahorn) zulässig.
2.3 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 1,8 m betragen. Als Material sind eine Holz-Stahlkonstruktion mit einem Rankgerüst oder begrüntes Mauerwerk zu verwenden.

3 Gestaltung und Zahl der Stellplätze (§ 91 Abs. 1 Nr. 4 HBO)

- In Abweichung von der Stellplatzsatzung der Stadt Pfungstadt sind bei der Errichtung von Seniorenwohnungen bis 63 m² Wohnungsgröße 0,7 Stellplätze pro Wohnung nachzuweisen.
Diese Festsetzung gilt nur, solange die Wohnungen als Seniorenwohnungen genutzt werden.
Bei einer Vermietung der Wohnungen am freien Markt greift wieder der ursprüngliche Stellplatzschlüssel der Stellplatzsatzung.

4 Gestaltung und Bepflanzung der Grundstücksfreiflächen (§ 91 Abs. 1 Nr. 5 HBO)

- In Vorgärten sind Stein-, Kies-, Split- und Schottergärten oder -schüttungen von mehr als 1 m² Fläche unzulässig, soweit sie
- auf einem (Unkraut-)Vlies, einer Folie oder einer vergleichbaren Untergrundabdichtung angebracht werden und
- nicht wie bei einem klassischen Steingarten die Vegetation, sondern das steinerne Material als hauptsächliches Gestaltungsmittel eingesetzt wird oder
- sie nicht dem Spritzwasserschutz am Gebäude dienen (dem Spritzwasserschutz dienen Hausumrandungen mit einer Breite von bis zu 40 cm oder entsprechend dem jeweiligen Dachüberstand).

C Hinweise

1 Bodenschutz

- 1.1** Bei allen Baumaßnahmen, die einen Eingriff in den Boden erfordern, ist auf organoleptische Auffälligkeiten zu achten.
Ergeben sich bei den Erdarbeiten Kenntnisse, die den Verdacht einer schädlichen Bodenveränderung begründen, sind diese umgehend der zuständigen Behörde, dem Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Darmstadt, Dezernat IV/Da 41.5, Bodenschutz, mitzuteilen.
Darüber hinaus ist ein Fachgutachter in Altlastenfragen hinzuzuziehen.
Schädliche Bodenveränderungen im Sinne des § 2 Abs. 3 Bundes-Bodenschutzgesetz sind Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen, die geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für den einzelnen oder die Allgemeinheit herbeizuführen.
1.2 Ab 01.08.2023 gilt die Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV). Die §§ 6 - 8 BBodSchV regeln die Anforderungen sowohl für das Auf- oder Einbringen von Materialien auf oder in die durchwurzelbare Bodenschicht als auch unterhalb oder außerhalb der durchwurzelbaren Bodenschicht.
Der Bodenschutzbehörde ist mitzuteilen, wenn Materialien in Zusammenhang mit einer Bodenfunktion von über 600 m³ auf oder in den Boden sowie als durchwurzelbare Bodenschicht eingebracht werden.
Das im Internet hinterlegte Formular (<https://www.ladadi.de/bauen-umwelt/landwirtschaft-und-umwelt/boden/infos-und-formulare.html>) kann verwendet werden.
Beim Einbau von Bodenmaterial und mineralischen Ersatzbaustoffen oder ihren Gemischen in technischen Bauwerken gilt die Ersatzbaustoffverordnung (ErsatzbaustoffV). Die darin enthaltenen Vorgaben sind zu beachten.

Insbesondere wird auf den § 22 der ErsatzbaustoffV verwiesen. Demnach gilt u.a. eine Anzeigepflicht für das Einbringen mineralischer Ersatzbaustoffe und Gemischen in technischen Bauwerken in Wasserschutzgebieten.
Zuständig ist die Abfallbehörde beim Regierungspräsidium Darmstadt.

2 Denkmalschutz

Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände, z. B. Scherben, Steingeräte, Skelettreste entdeckt werden, ist dies nach § 21 HDSchG unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege, hessenArchäologie, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde zu melden. Funde und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen (§ 21 Abs. 3 HDSchG).

3 Wasserschutzgebiet

- 3.1** Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt teilweise innerhalb der Schutzzone IIIIB des mit Verordnung vom 04.10.1972 festgesetzten Trinkwasserschutzgebietes zum Schutze des „Wasserwerkes Allmendfeld“ des Wasserverbandes „Gruppenwasserwerk Ried“ (jetzt Hessenwasser GmbH & Co. KG; StAnz. 45/1972 S. 1901). Die Schutzgebietsverordnung mit den sich hieraus ergebenden Nutzungsbeschränkungen ist zu beachten.
3.2 Darüber hinaus, speziell bei Verordnungen, die vor 1996 veröffentlicht wurden, sind folgende Dokumente zu beachten, da darin die Grundwasserschutzanforderungen nach neueren wissenschaftlichen Kenntnissen und Erfahrungen aus der Praxis angepasst sind:
Anlage 2 „Arbeitshilfe allgemeine Ver- und Gebote in Wasserschutzgebieten“ (S. 37-43) des Verfahrenshandbuchs „Festsetzung, Änderung und Aufhebung von Wasser- und Heilquellenschutzgebieten sowie Bildung und Überwachung von Wasserschutzgebietskooperationen“ des Hessischen Ministeriums für Umwelt, Klimaschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz (Stand 26.02.2020), DVGW Arbeitsblatt W 101 „Richtlinien für Trinkwasserschutzgebiete“. Generell gelten die „Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen“ (AWSV 2017), das Arbeitsblatt DWA-A 138 sowie das Merkblatt DWA-M 153.

4 Stellplatzsatzung

Die Stellplatzsatzung der Stadt Pfungstadt in der jeweils letztgültigen Fassung ist zu beachten (Abweichungen hiervon siehe Festsetzung B.3).

5 Niederschlagswasser

- 5.1** Nach § 37 Abs. 4 HWG soll insbesondere Niederschlagswasser in geeigneten Fällen verwertet werden, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen. Erforderliche Erlaubnisse sind bei der Wasserbehörde zu beantragen.
Nach § 55 Abs. 2 WHG soll Niederschlagswasser ortsnahe versickert, verrieselt werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserrechtliche Belange entgegenstehen.
Nur in Fällen, die einer lokalen Niederschlagswasserentwässerung entgegenstehen, darf in den Kanal eingeleitet werden.
5.2 Sollte eine Versicherung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser geplant sein, ist eine qualitative Beeinträchtigung des Grundwassers durch diese auszuschließen. Zum Versickern von Niederschlagswasser gilt als allgemein anerkannte Regel der Technik seit Oktober 2024 das Arbeitsblatt DWA-A 138-1 „Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser-Teil 1: Planung, Bau, Betrieb“, welches das DWA Arbeitsblatt DWA A 138 und das DWA Merkblatt M 153 ersetzt (DWA-Deutsche Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall e.V.). Die Versicherung ist erlaubnispflichtig.
Die Mächtigkeit des Sickerraums sollte, bezogen auf den höchst gemessenen Grundwasserstand, mindestens 1 Meter betragen.

6 Kampfmittel

Sollte im Zuge von Bauarbeiten ein kampfmittelverdächtiger Gegenstand gefunden werden, ist der Kampfmittelräumdienst beim Regierungspräsidium Darmstadt unverzüglich zu verständigen.

7 Grundwasserbewirtschaftungsplan

Das Vorhaben liegt im räumlichen Geltungsbereich des „Grundwasserbewirtschaftungsplans Hessisches Ried“ (StAnz. 21/1999 S. 1659).
Vom Planungsträger sind die stark schwankenden Grundwasserstände zu beachten. Insbesondere im Hinblick einer Vermeidung von Gebäudeschäden in Siedlungsbereichen sind bei der Standortwahl und der Bauweise die Gefahren durch grundwasserbedingte Setzungen infolge Austrocknung und Schrumpfung von Bodenschichten mit setzungsempfindlichen organischen Bestandteilen oder Vernässungen durch zu hohe Grundwasserstände zu berücksichtigen.

8 Artenschutz

- 8.1** Die artenschutzrechtlichen Vorschriften des § 44 BNatSchG sind auch bei späteren Anbau-, Umbau-, Sanierungs- und Abrissmaßnahmen zu beachten, damit nicht gegen - derzeit nicht ersichtliche (erst nach In-Krafttreten des B-Planes eintretende) - artenschutzrechtliche Verbote des § 44 BNatSchG verstoßen wird.
So ist eine Kontrolle vor Durchführung solcher Arbeiten durchzuführen. Die sich hieraus evtl. ergebenden Erfordernisse (z.B. Kontrolle durch qualifiziertes Personal, zeitliche Verschiebung von Maßnahmen, Umsiedlung, ggf. Ausnahmegenehmigung durch die Untere Naturschutzbehörde) sind zu beachten. Unter Umständen können bei späterer Umsetzung des Bebauungsplans Ausnahmegenehmigungen von den Verboten des § 44 BNatSchG erforderlich sein.
8.2 Gemäß § 35 Abs. 1 Hessisches Naturschutzgesetz (HeNatG) soll zum Schutz nachaktiver Tierarten, insbesondere von Insekten, jede Form der vermeidbaren Beleuchtung durch künstliches Licht vermieden werden. Als vermeidbar gilt dabei in der Regel jede Beleuchtung, die das Licht auf Grund des Zwecks oder der Beschaffenheit der Lichtanlage außerhalb der Bereiche, für die es bestimmt ist, lenkt, insbesondere, wenn es im montierten Zustand über die Nutzfläche und die Höhe des Horizonts strahlt und dadurch eine Fernwirkung und Aufhellung der direkten Umgebung verursacht. Dazu gehört die direkte Beleuchtung von Bäumen und Gehölzen sowie die Anstrahlung von Hauswänden.

9 Versorgungsleitungen

Bei Anpflanzungsmaßnahmen im Bereich von Leitungstrassen ist zu beachten, dass tiefwurzelnde Bäume lt. DIN 18920 und den technischen Richtlinien GW 125 einen Mindestabstand von 2,5 m zu den Versorgungsleitungen aufweisen müssen. Wird dieser Abstand unterschritten, sind die Leitungen gegen Wurzeleinwirkungen zu sichern oder die Standorte der Bäume dementsprechend zu verschieben.
Pflanzmaßnahmen im Nahbereich der Leitungen sind deshalb vorher mit den Versorgungsträgern abzustimmen.

VERFAHRENSVERMERKE

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Die Aufstellung des Bebauungsplanes wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB von der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Pfungstadt am 23.06.2025 beschlossen. Die Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte ortsüblich am 27.06.2025. Der Bebauungsplan wurde im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung aufgestellt.

BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN

Auf die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB wurde gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB verzichtet. Die Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB wurde mit Anschreiben vom 02.07.2025 (Fristende 08.08.2025) durchgeführt.

BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT

Auf die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB wurde gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB verzichtet.
Der Öffentlichkeit wurde Gelegenheit zur Stellungnahme während der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB gegeben. Die Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung erfolgte ortsüblich am 27.06.2025.
Die öffentliche Auslegung erfolgte vom 07.07.2025 bis 08.08.2025.

SATZUNGSBESCHLUSS

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Pfungstadt hat den Bebauungsplan in ihrer Sitzung am 15.12.2025 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

AUSFERTIGUNG

Die Übereinstimmung des textlichen und zeichnerischen Inhaltes dieses Bebauungsplans mit den Beschlüssen der Stadtverordnetenversammlung sowie die Einhaltung des gesetzlich vorgeschriebenen Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplans unter Beachtung der vorstehenden Verfahrensschritte werden festgestellt.
Der Bebauungsplan wird hiermit ausgefertigt.

Pfungstadt, den 08.01.2026

Siegel

~~Koch~~ - Bürgermeister
Schimmel

BEKANNTMACHUNG

Die Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses erfolgte gemäß § 10 (3) BauGB ortsüblich am 14.01.2026. Mit dieser Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft.

Pfungstadt, den 15.01.2026

Siegel

~~Koch~~ - Bürgermeister
Schimmel



Stadt- und Landschaftsplanung
Dipl.-Geograph Ulrich Stüdemann

Parkstraße 11
61231 Bad Nauheim
(0 175) 223 16 10
u.stuedemann@posteo.de

Maßstab: 1 : 500

Planstand: Satzung

Datum: Dezember 2025

Bebauungsplan
"Ost II - Neufassung"
8. Änderung