Planzeichnung

Nutzungsmatrix

Nummer	Baugebiet	GRZ	GFZ	Z	max. $OK_{Geb.}$
1	SO EH + W	0,6	1,2	II	115,0 m ü. NHN
2				I	113,5 m ü. NHN
3				II	113,5 m ü. NHN
4				III	116 m ü. NHN

Katasteramtliche Darstellungen

- Flurgrenze
- Polygonpunkt
- vorhandene Grundstücks- und Wegeparzellen mit Grenzsteinen
- Fl. 4 Flurnummer
- 49/1 Flurstücksnummer
- vorhandene Bebauung

Zeichenerklärung

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

1 4 Sonstiges Sondergebiet (SO_{EH+W})
Zweckbestimmung: großflächiger Einzelhandel + Wohnen

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

0,6 maximale Grundflächenzahl (GRZ)

1,2 maximale Geschossflächenzahl (GFZ)

III Zahl der zulässigen Vollgeschosse (Z)

$OK_{Geb.}$ Höhe baulicher Anlagen als Höchstgrenze in m ü. NHN;
Hier: Oberkante Gebäude

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

Baugrenze

Baulinie

Verkehrsflächen, Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, Ein- und Ausfahrten
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

Straßenverkehrsfläche

Straßenbegrenzungslinie

Ein- und Ausfahrtsbereich

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen; Anlagen, Einrichtungen und sonstige Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken
(§ 9 Abs.1 Nr.12, 14 und Abs.6 BauGB)

Flächen für Versorgungsanlagen

Zweckbestimmung: Trafostation

Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses
(§ 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB)

V1/V2/V3 Versickerungsflächen (siehe textliche Festsetzung A 7.2 - 7.4)

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

M2 Umgrenzung für Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft,
Entwicklungsziel: Zauneidechsenhabitat (M2)

Anpflanzung von Laubbäumen

Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans

Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP)

Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Mastverbeanlagen, Garagen und Gemeinschaftsanlagen, hier:

St 1 Zweckbestimmung: siehe textliche Festsetzung A 4.1

St 2 Zweckbestimmung: siehe textliche Festsetzung A 4.2

St 3 Zweckbestimmung: siehe textliche Festsetzung A 4.3

St 4 Zweckbestimmung: siehe textliche Festsetzung A 4.4

Wb Zweckbestimmung: siehe textliche Festsetzung A 4.6

Ta Zweckbestimmung: siehe textliche Festsetzung A 4.8

W Zweckbestimmung: siehe textliche Festsetzung A 4.7

mit Baulast belegte Fläche (siehe textliche Festsetzung B 9)

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634); zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394).

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176),

Planzeichenverordnung 1990 (PlanZV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802),

Hessische Bauordnung (HBO) i. d. F. vom 28.05.2018 (GVBl. I S. 198), zuletzt geändert durch Gesetz vom 11.07.2024 (GVBl. 2024 Nr. 32).

Textliche Festsetzungen

A) Planungsrechtliche Festsetzungen

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

1.1 Sonstiges Sondergebiet großflächiger Einzelhandel und Wohnen (§ 11 Abs. 2 und 3 BauNVO)

1.1.1 Im Sondergebiet mit der Zweckbestimmung großflächiger Einzelhandel und Wohnen (SO_{EH+W}) ist ein Lebensmittelmarkt mit einem aus Nahrungs- und Genussmitteln bestehenden Hauptsortiment mit einer Gesamtverkaufsfläche von maximal 1.970 m² inkl. Backshop zulässig. Auf den Lebensmittelmarkt entfallen hiervon max. 1.900 m² Verkaufsfläche.
Zulässig sind zudem Wohngebäude und Gebäude mit Wohnungen, Geschäfts- und Bürogebäude, Anlagen für Verwaltungen sowie kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke sowie Gebäude und Räume zur Ausübung freier Berufe i. S. d. § 13 BauNVO.

1.1.2 Im Plangebiet sind nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet (§ 12 Abs. 3a BauGB).

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

2.1 Grundflächenzahl (§ 16 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO und § 19 Abs. 4 BauNVO)

2.1.1 Die zulässige Grundfläche darf im Sondergebiet Einzelhandel und Wohnen durch die Grundflächen von Stellplätzen mit ihren Zufahrten bis zu einer maximalen Grundflächenzahl von GRZ = 0,9 (GRZ II) überschritten werden.

2.1.2 Die Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. Ziffer A 8 kann für die der Ermittlung der zulässigen Grundflächenzahl (GRZ) berücksichtigt werden.

2.2 Geschossflächenzahl (§ 16 Abs. 4 und § 20 Abs. 2 BauNVO)

Der Bebauungsplan setzt für das Plangebiet eine Geschossflächenzahl von GFZ = 1,2 fest.

2.3 Höhe baulicher Anlagen (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 und § 18 Abs. 1 BauNVO)

2.3.1 Die maximale Gebäudeoberkante ($OKGeb.$) ist der obere Gebäudeabschluss angegeben in Metern über Normalhöhennull (m ü. NHN).

Für die einzelnen Teilbereiche stellt sich das wie folgt dar:
- SO_{EH} = w_1 = 115 m ü. NHN
- SO_{EH} = w_2 = 113,5 m ü. NHN
- SO_{EH} = w_3 = 113,5 m ü. NHN
- SO_{EH} = w_4 = 116 m ü. NHN

2.3.2 Für Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie und technischer Anlagen kann die festgesetzte maximale Gebäudeoberkante ($OKGeb.$) um bis zu 3,00 m überschritten werden, wenn die Anlagen um das Maß ihrer jeweiligen Höhe von der jeweiligen Außenwand abgerückt werden.

2.4 Zahl der Vollgeschosse (§ 16 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO und § 16 Abs. 2 BauNVO)

Die Zahl der Vollgeschosse wird als Höchstmaß festgesetzt.
Für die einzelnen Teilbereiche stellt sich das wie folgt dar:
- SO_{EH} = w_1 = II
- SO_{EH} = w_2 = I
- SO_{EH} = w_3 = II
- SO_{EH} = w_4 = III

3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 Abs. 1 BauNVO und § 23 BauNVO)

Eine Bauweise wird nicht festgesetzt. Die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen erfolgt durch Baugrenzen sowie im Norden des SO_{EH+W1} und SO_{EH+W2} durch eine Baulinie, an welche gebaut werden muss. Im 1. Obergeschoss ist ein Rücksprung auf einer Länge von bis zu 11 m zulässig.Bei Konkurrenz von Grundflächenzahl und überbaubarer Grundstücksfläche gilt die jeweils engere Festsetzung. Ferner wird auf die Regelung des § 23 Abs. 5 BauNVO hingewiesen, nach der auf nicht überbaubaren Grundstücksflächen Nebenanlagen i. S. d. § 14 BauNVO zugelassen werden können. Das gleiche gilt für bauliche Anlagen soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können.

4 Flächen für Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 6 und § 23 Abs. 5 BauNVO)

4.1 Innerhalb der festgesetzten Flächen „St 1" sind Nebenanlagen mit der Zweckbestimmung nicht überdachte Pkw-Stellplätze und Fahrradabstellplätze einschließlich deren Zuwegungen, Einkaufswagenüberdachungen, technische Anlagen und Hauseingänge sowie Versickerungsanlagen zulässig.

4.2 Innerhalb der festgesetzten Flächen „St 2" sind Nebenanlagen mit der Zweckbestimmung nicht überdachte Pkw-Stellplätze und Fahrradabstellplätze inkl. deren Zuwegungen, technische Anlagen und Hauseingänge zulässig.

4.3 Innerhalb der festgesetzten Flächen „St 3" sind Fahrradabstellflächen inkl. deren Zuwegung zulässig.

4.4 Innerhalb der festgesetzten Flächen „St 4" sind Nebenanlagen mit der Zweckbestimmung überdachte Stellplätze für Pkws und/ oder Fahrräder bzw. die Errichtung von Carports, Müllabstellflächen sowie Abstellräume zulässig.

4.5 Die Überdachung von Stellplätzen sowie die Errichtung von Carports parallel zur Bergstraße sind aus städtebaulichen Gründen unzulässig.

4.6 Innerhalb der festgesetzten Flächen „Wb" sind Nebenanlagen mit der Zweckbestimmung Werbeanlagen zulässig (vgl. Ziffer B 2).

4.7 Innerhalb der festgesetzten Flächen „Ta" sind Nebenanlagen mit der Zweckbestimmung Weg und technische Anlagen zulässig.

4.8 Innerhalb der festgesetzten Flächen „W" sind Nebenanlagen mit der Zweckbestimmung Weg zulässig.

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

Die bestehenden und geplanten Verkehrsflächen werden als Straßenverkehrsflächen festgesetzt. Die Straßenraumaufteilung innerhalb der festgesetzten Verkehrsflächen ist unter straßenbetrieblichen Gesichtspunkten festzulegen.

6 Versorgungsflächen und Versorgungsanlagen (§9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)

Innerhalb der festgesetzten Flächen für Versorgungsanlagen sind Anlagen zur Stromversorgung des Sondergebiets (Trafostation) zulässig.

7 Flächen für die Wasserwirtschaft und die Regelung des Wasserabflusses (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 c und d BauGB)

7.1 Versickerungsflächen
Zur Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers werden Versickerungsflächen (V1 bis V3) festgesetzt (vgl. Planzeichnung).

7.2 Innerhalb der festgesetzten Flächen „V1" sind Versickerungsflächen als Mulden-Rigolen-Anlage zulässig, welche gem. Ziffer A 7.5 extensiv zu begrünen sind.

7.3 Innerhalb der festgesetzten Flächen „V2" ist eine als Mulden-Rigolen-Anlage angelegte Versickerungsmulde zulässig.

7.4 Innerhalb der festgesetzten Flächen „V3" ist eine als Erdbecken angelegte Versickerungsmulde zulässig.

7.5 Die Versickerungsflächen „V1" und „V3" sind mit Extensivrasen zu begrünen. Als Extensivrasen gelten kräuterreiche Ansaatmischungen aus regionaler Herkunft mit Eignung für eine mehrschürige Pflege. Die Flächen sind mindestens einmal und höchstens dreimal im Jahr zu mähen. Das Mahdgut ist abzutransportieren. Sonstige bauliche Anlagen mit Ausnahme von M2 „Anlage eines Ersatzlebensraums für Zauneidechsen" sind dort nicht zulässig.
Zudem wird in die Grünflächen parallel der Bergstraße und im Osten in Richtung des Feld weges Niederschlagswasser eingeleitet.

8 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

8.1 Begrünung der Grundstücksfreiflächen

Mindestens 20 % der nicht überbaubaren Grundstücksflächen (GRZ gemäß § 19 BauNVO Abs. 2) sind mit Gehölzen zu bepflanzen und zu pflegen (zur Artenauswahl vgl. Artenliste 1 und Artenliste 2). Es gelten: 1 Baum/100 m², ein Strauch/5 m². Die nach Planzeichnung, Bauplanungsrecht sowie den Vorgaben der Stellplatzsatzung auf dem Grundstück anzupflanzenden Gehölze und Bäume können zur Anrechnung gebracht werden.

8.2 Oberflächenbefestigung

Befestigte, nicht überdachte Flächen der Baugrundstücke sowie private Stellplätze sind mit Ausnahme der Zu- und Abfahrten, der Fahrstraßen der Stellplätze sowie den Anlieferungszonen wasserdurchlässig auszuführen soweit wasserwirtschaftliche oder bodenmechanische Belange nicht entgegenstehen.

8.3 Im Bereich der Straßen- und Stellplatzbeleuchtung sind Natriumdampf-Drucklampen mit UV-armen Lichtspektren oder LED-Lampen mit einer Farbtemperatur von max. 3.000 K unter Verwendung vollständig abgekapselter Leuchtengehäuse, die kein Licht nach oben emittieren, zu verwenden. Es sind nur Leuchten in insektenschonender Bauweise mit der Schutzart IP 65 zu installieren.

8.4 Glasflächen: Bei Fenstern und/ oder Glasfassaden, die Bäume oder andere naturnahe Strukturen widerspiegeln oder die einen Durchblick auf naturnahe Flächen ermöglichen, sind geeignete Vorkehrungen gegen vermehrte Kollisionen von Vögeln umzusetzen (z. B. horizontale Markierungen, Bedrucken des Glases, Verwendung transluzenter Gläser und Einsatz reflexionsarmer Gläser).

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

9.1 Die im Bebauungsplan festgesetzten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft sind als artenreiche Wiesen mit großem Blütenangebot zu entwickeln. Ergänzend sind die Flächen zu 20 % mit Strauchpflanzungen zu gestalten und mit sechs Laubbäumen zu überstellen (vgl. Vorhaben- und Erschließungsplan).

Hierfür sind die Flächen durch Aufreißen der Grasnarbe für eine Nachsaat vorzubereiten. Anschließend ist die Fläche mit einer kräuterreichen, standortgerechten Saatmischung aus regionaler Herkunft nachzusähen. Nach Aufgang der Saat sind die Wiesen in den ersten 5 Jahren jährlich dreischürig zu mähen. Ab dem sechsten Jahr erfolgt jährlich eine zweischürige Mahd. Das Schnittgut ist jeweils auf der Fläche zu trocknen und dann abzufahren. Die erste Mahd ist ab Anfang Juni zulässig. Düngung und Beweidung sind nicht zulässig. Bei Bedarf (unerwünschtes Samenpotenzial im Boden) sind im ersten Jahr nach Ansaat zusätzliche Pflegeschnitte und das Entsorgen des Schnittguts durchzuführen. Nach erfolgter Ansaat sind Heister und Sträucher unter Verwendung der Artenliste 2 in Form von solitären Einzelsträuchern sowie Strauchgruppen auf 20 % der Flächen zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Pflanzung ist in den ersten 5 Jahren bei Bedarf zu wässern. In Anwendung des § 40 Abs. 4 BNatSchG ist ausschließlich Pflanzgut nicht gebietsfremder Herkunft zu verwenden.

9.2 Folgende artspezifische Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (CEF-Maßnahmen) der betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten im Sinne des § 44 Abs. 5 Satz 3 BNatSchG werden im Bebauungsplan festgesetzt.

9.2.1 **M1: Installation von Fledermauskästen**
Zur Wahrung der ökologischen Kontinuität sind an geeigneten Standorten im Umfeld des Plangebiets fünf Fledermauskästen aufzuhängen. Die Quartiere sind dauerhaft zu unterhalten. Auf ungehinderten An- und Abflug ist zu achten. Die Installation ist vorlaufend zum Eingriff durchzuführen. Die Durchführung ist zu dokumentieren und der zuständigen UNB in einem Bericht vorzulegen.

9.2.2 **M2: Anlage eines Ersatzlebensraums für Zauneidechsen**
Die unter A 9.1 beschriebenen Flächen sind als CEF-Maßnahme vorlaufend zum Eingriff herzustellen, so dass ihre Funktionsfähigkeit für den Beginn der Zauneidechsenumsiedlung gewährleistet ist.
Auf der Maßnahmenfläche sind ergänzend zur Nachsaat Optimierungsmaßnahmen für die Zauneidechse durchzuführen, sodass ein strukturreiches Habitat für Reptilien entsteht. Hierfür sind auf den Flächen insgesamt drei Sand-Holz-Erdwälle (jeweils 27 m²) aufzubringen und mit insgesamt fünf Totholzhaufen zu ergänzen. Die Flächen sind durch einen geeigneten Zaun abzuzäunen, sodass ein unbefugtes Nutzen der Fläche von z. B. Anwohnern und Hunden verhindert wird. Der Zaun muss aus unbehandeltem Holz bestehen und eine Durchgängigkeit für Kleintiere ermöglichen. Am nördlichen Rand der Maßnahmenfläche ist die Pflanzung von bis zu sechs hochstämmigen Bäumen zulässig.
Die beiden Teilflächen sind dauerhaft mit einem mind. 3 m breiten Korridor zu verbinden. Nach Abschluss der Bauarbeiten an der Versickerungsmulde V3 ist diese durch das Versetzen des Zauns in die CEF-Maßnahmenfläche M2 zu integrieren.
Während der Erschließungs- und Bauarbeiten sind die Flächen durch einen Bauzaun vor dem Befahren und der Nutzung als Lagerfläche zu schützen. Mithilfe eines ergänzenden Reptilienzauns ist ein Abwandern der umgesiedelten Eidechsen zu verhindern.
Die Umsetzung der Maßnahme ist dem Eingriff voranzustellen und in Form eines Ergebnisberichtes der Unteren Naturschutzbehörde nachzuweisen. Die Maßnahme ist durch ein 5-jähriges Monitoring zu begleiten.

10 Bauliche und sonstige technische Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom (§ 9 Abs. 1 Nr. 23a und b BauGB)

10.1 Im $SO_{EH+W1-4}$ dürfen keine fossilen Brennstoffe verwendet werden.

10.2 Im $SO_{EH+W1-4}$ ist insgesamt auf mindestens 30 % der Dachflächen eine Photovoltaik- und/ oder Solarthermieanlage (auch anteilig zulässig) zu installieren. Zur Anrechnung werden nur Dachflächen der Hauptgebäude herangezogen.

11 Bauliche und sonstige technische Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 4 BauNVO BauGB)

11.1 **Objektbezogene (passive) Schallschutzmaßnahmen**

Maßgebliche Außenlärmpegel

Bei der Errichtung oder der Änderung von Gebäuden mit schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen sind die Außenbauteile entsprechend den Anforderungen der DIN 4109-1:2018-01, „Schallschutz im Hochbau - Teil 1: Mindestanforderungen", und DIN 4109-2:2018-01, „Schallschutz im Hochbau - Teil 2: Rechnerische Nachweise der Erfüllung der Anforderungen", auszubilden. Grundlage hierzu sind die in der schalltechnischen Untersuchung zum Bebauungsplan (Bericht Nr. 22-3062, Dr. Gruschka Ingenieurgesellschaft, 64297 Darmstadt) fassaden- und geschossweise sowie gebrennt für den Tag- und Nachtzeitraum angegebenen maßgeblichen Außenlärmpegel La.

Die erforderlichen Schalldämm-Maße der Außenbauteile sind im Baugenehmigungsverfahren gemäß DIN 4109-1:2018-01 und DIN 4109-2:2018-01 nachzuweisen.

Von dieser Festsetzung kann abgewichen werden, wenn zum Zeitpunkt des Baugenehmigungsverfahrens die DIN 4109 in der dann gültigen Fassung ein anderes Verfahren als Grundlage für den Schallschutznachweis gegen Außenlärm vorgibt.

11.2 **Schalldämmende Lüftungseinrichtungen**

Bei der Errichtung oder der Änderung von Schlaf- und Kinderzimmern, an denen der Nacht-Beurteilungspegel „Verkehr" über 50 dB(A) liegt, sind entsprechend der schalltechnischen Untersuchung zum Bebauungsplan (Bericht Nr. 22-3062, Dr. Gruschka Ingenieurgesellschaft, 64297 Darmstadt) schalldämmende Lüftungseinrichtungen erforderlich, falls diese Räume keine zur Belüftung geeignete Fenster an Fassaden(-abschnitten) mit Nacht-Beurteilungspegeln unter 50 dB(A) besitzen. Der o. g. schalltechnischen Untersuchung sind geschossweise jene Fassaden -abschnitte) zu entnehmen, an denen die Nacht-Beurteilungspegel „Verkehr" über 50 dB(A) liegen.

Auf dezentrale schalldämmende Lüftungseinrichtungen kann verzichtet werden, wenn das Gebäude mit einer zentralen Lüftungsanlage ausgestattet ist und hierdurch ein ausreichender und schallgedämmter Luftaustausch gewährleistet ist.

Die DIN 4109 kann im Bauamt der Stadt Pfungstadt eingesehen werden.

12 Festsetzungen zum Anpflanzen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB)

12.1 Dachbegrünung
Die Dachflächen von flach geneigten Dächern sind zu einem Anteil von mindestens 80% in extensiver Form fachgerecht und dauerhaft zu begrünen. Ausgenommen sind technische Aufbauten mit Ausnahme von Anlagen zur aktiven Nutzung von Sonnenenergie, Vorsätzer bis 15 m², Attiken, Überlichter, Aufzugsüberfahrten, Dachterrassenflächen und zur Begehung vorgesehene Flächen sowie Revisionswege. Die festgesetzte Dachbegrünung ist dauerhaft zu erhalten.

12.2 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
Auf den im Bebauungsplan durch Planzeichen festgesetzten Standorten sind Laubbäume der Artenliste 1 entsprechend der festgesetzten Pflanzqualität zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten (abgängige Bäume sind zu ersetzen). Hierbei ist darauf zu achten, dass tiefwurzelnde Bäume gem. DIN 18920 und technischen Richtlinien GW 125 einen Mindestabstand von 2,5 m zu den Versorgungsleitungen aufweisen.

12.3 Eine Verschiebung der Pflanzungen von bis zu 10 m gegenüber den in der Planzeichnung festgesetzten Standorten ist zulässig. Ausgenommen sind Pflanzungen in Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.

B) Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften (Satzung gemäß § 91 Abs. 1 HBO i. V. m. § 9 Abs. 4 BauGB)

1 Festsetzung zur Gestaltung (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 91 Abs. 1 HBO)

1.1 Dachform und Dachneigung

Für alle Gebäude und baulichen Anlagen sind Flachdächer bis 10° Neigung zulässig.

1.2 Dacheindeckung

Die gemäß A 12.1 festgesetzte Dachbegrünung ist dauerhaft zu erhalten. Hiervon ausgenommen sind die gemäß A 12.1 beschriebenen Ausnahmen.

Anlagen zur aktiven Nutzung von Sonnenenergie (Solar- und Fotovoltaikanlagen) sind zulässig, sofern die dauerhafte Begrünung sichergestellt ist.

1.3 Staffelgeschosse

Staffelgeschosse dürfen an höchstens zwei Fassadenseiten einen minimalen Rücksprung von einer Steinesbreite (ca. 0,25 m) und müssen an mindestens zwei Fassadenseiten einen Rücksprung von mindestens 1,00 m von darunterliegenden Gebäudeaußenkante aufweisen.

2 Werbeanlagen (§ 91 Abs. 1 Nr. 1 HBO)

Werbeanlagen an Gebäuden dürfen die jeweilige Firsthöhe und eine maximale Ansichtsfläche von jeweils 17 m² nicht überschreiten. Lichtwerbungen in Form von Blink- oder Lauflichtern sind unzulässig.
In der hierfür festgesetzten Fläche „Wb" sind bis zu fünf Fahnenmasten sowie eine Mastverbeanlage (Pylone) zulässig (vgl. P2). Mastwerbeanlagen und Werbefahnen dürfen nicht höher als 10 m über Niveau Parkplatz sein. Fremdwerbung ist unzulässig.

3 Abfall- und Wertstoffbehälter (§ 91 Abs. 1 Nr. 3 HBO)

3.1 Stellplätze für bewegliche Abfall- und Wertstoffbehälter sind durch geeignete Maßnahmen gegen eine allgemeine Ansicht abzuschirmen.

3.2 Gerüche emittierende Anlagen (z. B. Mülltonnen-/ Kompostplätze) sind nach dem Stand der Technik so zu errichten (z. B. Einhausung, Aufstellung entfernt schutzbedürftiger Daueraufenthaltsräume bzw. Daueraufenthaltsplätze) und zu betreiben, dass es zu keinen Gesundheitsgefährdungen oder erheblichen Belästigungen im Bereich schutzbedürftiger Daueraufenthaltsräume nach DIN 4109 und Daueraufenthaltsflächen (z. B. Balkone, Terrassen, Freisitze) kommt.

4 Einfriedungen und Stützmauern (§ 91 Abs. 1 Nr. 3 HBO)

4.1 Zulässig sind ausschließlich offene Einfriedigungen wie z. B. Drahtgeflecht, Holzlatten oder Stabgitter bis zu einer Höhe von max. 2,5 m über Geländeoberkante.
Um die Durchgängigkeit für Kleintiere zu gewährleisten, sind nur Zäune mit einem Mindestbodenabstand von 15 cm zulässig.

Auf die Grenzabstände für Einfriedungen gemäß Abschnitt 4 § 16 Hessisches Nachbarrechtsgesetz (HNRG) wird hingewiesen.

4.2 Stützmauern: Stützmauern aus Mauerwerk, Beton und Betonfertigteilen sind zulässig, wenn sie verputzt oder mit dauerhaften Kletterpflanzen in Anlehnung an die Artenliste 3 berankt oder durch vorgesetzte Trockenmauern verkleidet werden. Satz 1 findet keine Anwendung auf Natursteinmauern oder Gabionen.

5 Begrünung von Stellplätzen (§ 91 Abs. 1 Nr. 4 und 5 HBO)

Die Stellplatzflächen sind mit großkronigen, einheimischen und standortgerechten Laubbäumen gem. Planzeichnung und Artenliste 1 zu pflanzen und zu unterhalten. Eine Verschiebung der Standorte der gemäß den zeichnerischen Festsetzungen anzupflanzenden Bäume um bis zu 10 m ist zulässig.

6 Ausstattung, Gestaltung, Größe und Zahl der Stellplätze für Kraftfahrzeuge sowie der Abstellplätze für Fahrräder (§ 52 HBO)

Abweichend von der wirksamen Stellplatzsatzung der Stadt Pfungstadt vom 01.10.2003, zuletzt geändert 2020, wird bestimmt, dass § 5 Abs. 8 für den räumlichen Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Nahversorger Süd" wie folgt geändert wird:
Die Bäume sind möglichst gleichmäßig auf den Stellplätzen zu verteilen. In Ausnahmefällen können auch Bäume außerhalb der Stellplatzanlage, welche aber innerhalb des Geltungsbereiches liegen, zur Anrechnung gebracht werden. Bauplanungsrechtlich festgesetzte Anpflanzungen (siehe Ziffer A 8.1) können zur Anrechnung gebracht werden. Eine flächeneffiziente und raumgliedernde Anordnung der Bäume vor Kopf der jeweiligen Stellplatzreihe ist zulässig. Sofern die Bäume nicht in einem größeren Pflanzstreifen von mindestens 1 m Breite angepflanzt werden, ist eine mindestens 6 m² große, als Pflanzinsel zu begrünende Baumscheibe für jeden Baum vorzusehen. Randlich gepflanzte sowie bereits bestehende Bäume werden ebenfalls zur Anrechnung gebracht.

C) Nachrichtliche Übernahme und Hinweise

1 Stellplatzsatzung

Auf die Stellplatzsatzung der Stadt Pfungstadt wird hingewiesen. Mit Ausnahme der unter Ziffer B 6 festgesetzten Abweichung, gilt die jeweils die zum Zeitpunkt der Bauantragstellung wirksame Fassung.

2 Regelwerke, Verordnungen und DIN-Vorschriften

Die im Bebauungsplan aufgeführten Regelwerke, Verordnungen und DIN-Vorschriften werden zu jedermanns Einsicht im Bauamt der Stadt Pfungstadt bereitgehalten.

3 Trinkwasserschutzgebiet

Das Plangebiet liegt innerhalb eines Trinkwasserschutzgebiets der Zone III B eines festgesetzten Wasserschutzgebiets des Wasserwerkes Allmendfeld (WSG-ID 433-002). Auf die geltende Schutzgebietsverordnung und die daraus folgenden Nutzungseinschränkungen wird verwiesen.

4 Grundwasserschutz

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich des „Grundwasser-Bewirtschaftungsplanes Hessisches Ried" (St. Anz. 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 Vernetzungen durch zu Grundwasserstelle zu berücksichtigen.

5 Hinweis des Wasserverbandes Hessisches Ried auf vorhandene Beregnungsanlagen

Die WHR weist darauf hin, dass sich im Bereich der geplanten Maßnahme eine landwirtschaftliche Beregnungsanlage DN 100 befindet, welche bei planmäßiger Realisierung des Vorhabens nicht mehr benötigt wird. Mögliche Konfliktpunkte sind frühzeitig und in jedem Fall vor Baubeginn mit Eigentümer zu klären, damit die Unversehrtheit der Leitungen sichergestellt werden kann.

6 Bodendenkmäler

Im direkten Umfeld des Bebauungsplans liegt ein Bodendenkmal (Plungstadt 50: römische Siedlungsstelle; Pfungstadt: frühneuzeitliche Siedlungsstelle), das nach der Vorgabe des hessischen Denkmalschutzgesetzes geschützt ist.
Um Qualität und Quantität der archäologischen Befunde zu überprüfen und um später zu fundierten Stellungnahmen im Rahmen von baurodnungsrechtlichen oder denkmalschutzrechtlichen Genehmigungsverfahren (§ 18 Hessisches Denkmalschutzgesetz) zu gelangen, ist eine vorbereitende Untersuchung/ Ausgrabung gemäß § 20 Abs. 1 Satz 2 Hessisches Denkmalschutzgesetz erforderlich.
Alternativ kann während des Mutterbodenabtrages für den Bereich des Bodeneingriffs eine Baubegleitung durch eine in Hessen zugelassen archäologische Fachfirma durchgeführt werden. Voraussetzung ist, dass der Mutterboden mit einer unbezahnten Baggerschaufel abgezogen und bei Auftreten von archäologischen Resten den beauftragten Grabungsunternehmen genügend Zeit eingeräumt wird, diese zu dokumentieren und zu bergen. Die Kosten sind vom Plangeber in dessen Eigenschaft als Verursacher zu tragen.

Werden bei Erdarbeiten Bau- oder Bodendenkmäler bekannt, so ist dies der hessenArchäologie am Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Außenstelle Darmstadt oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen.

Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige im unveränderten Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung des Fundes zu schützen (§ 21 HDSchG).

7 Boden

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 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.

8 Immissionsschutz

An das Plangebiet grenzen landwirtschaftliche Flächen. Mit deren Bewirtschaftung verbunden sind Immissionen u. a. durch Geruch, Staub, Lärm, Erschütterung, Beregnung und Steinschlag. Diese müssen entschädigungslos hingenommen werden.

9 Baulast

Auf der markierten Fläche (vgl. Plankarte) Flurstück 91/1, Flur 9 Gemarkung Pfungstadt ist eine Abstandsflächenbaulast zugunsten des Flurstückes 348/2 im Baulastenverzeichnis für Pfungstadt, Blatt 1381 eingetragen.
Vor dieser Fläche sind bei der Errichtung baulicher Anlagen die jeweiligen bauordnungsrechtlich notwendigen Abstandsflächen und Abstände einzuhalten.

10 Besonderer Artenschutz

Auf die unmittelbar wirkenden Bestimmungen des besonderen Artenschutzrechtes (§ 44 BNatSchG) wird ausdrücklich hingewiesen. Hieraus ergeben sich ungeachtet anderer Bestimmungen folgende Erfordernisse:

V1 Bauzeitenbeschränkung
Notwendige Rückschnitte-, Fäll- und Rodungsmaßnahmen sowie die Baufeldräumung müssen außerhalb der gesetzlichen Brutzeit, also nur zwischen dem 1. Oktober und dem 28./29. Februar eines Jahres, stattfinden. Ausnahmen s