



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)

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 wird „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) nach § 4 BauNVO festgesetzt. Das „Allgemeine Wohngebiet“ wird in die Teilbereiche WA1 und WA2 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 wird „Urbanes Gebiet“ (MU) nach § 6a BauNVO festgesetzt. Das „Urbane Gebiet“ wird in die Teilbereiche MU1/MU1*, MU2, und MU3 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 wird gemäß § 6a Abs. 4 i.V.m. § 1 Abs. 7 BauNVO und § 9 Abs. 3 BauGB festgesetzt, dass im Teilbereich MU3 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
- | | | | |
|------|----------------------------|------|----------------------------|
| MU1: | OK = 11,00 m | WA1: | OK = 11,00 m |
| MU2: | OK = 14,20 m | WA2: | OK = 17,40 m |
| MU3: | OK = 17,40 m | WA3: | OK = 27,00 m ¹⁾ |
| MU4: | OK = 20,60 m | | |
| MU5: | OK = 27,00 m ¹⁾ | | |
- 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 wird - ausschließlich bei Reihenmittelhausgrundstücken eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,7 - für alle übrigen Gebäude eine GRZ von 0,4 als Obergrenze festgesetzt.
- 2.2.2 Innerhalb der Teilbereiche WA 2 und WA 3 wird eine GRZ von 0,4 als Obergrenze festgesetzt.
- 2.2.3 Innerhalb der MU-Gebiete wird 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 Ziffern 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 (Feuerwehrezufahrt).

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 im Sinne dieser 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 im Sinne dieser Festsetzung gelten alle 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 (z. B. 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 in Teil D, Nr. 7.3 und 7.4) 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.

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 Breitflügel-fledermaus 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.

Der Abriss von Gebäuden muss außerhalb der Brutzeit von Vögeln (März bis September) und außerhalb der Hauptaktivitätszeit von Fledermäusen (April – Oktober) begonnen werden. Soll dennoch der Abriss von Gebäuden innerhalb der vorgenannten Brutzeiten von Vögeln oder der Hauptaktivitätszeit der Fledermäuse begonnen werden, muss jeweils kurzfristig, vor Beginn des Abrisses, eine Kontrolle auf Vogelbruten oder Tagesquartiere von Fledermäusen erfolgen. Ggf. sind Vergrämungsmaßnahmen für Fledermäuse durchzuführen bzw. kann ein Abriss erst nach Ende der Vogelbrut erfolgen; die Maßnahme ist von einer fachlich qualifizierten Person auszuführen.

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 (warmweiße 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 wie z. B. Rankgitterbegrünungen oder Rahmenkonstruktionen. Bei allen Glasflächen ist reflexionsarmes Glas (mit einem 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.



Karte 1 Schallschutzmaßnahmen SM V1

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.

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 (Schlaf- räume, 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 Nr. 12.1.1 der vorstehenden Festsetzung 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 (Schallschutz- maßnahme 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 Kranken- häusern 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 über- schreitet, oder
2. mindestens ein zu öffnendes Fenster des schutzbedürftigen Raumes durch eine bauliche Schall- schutzmaßnahme nach dem Prinzip der 2-Schaligkeit, wie z. B. vorgehängte Glasfassade, Winter- garten, verglaste Loggia, verglaster Balkon, Prallscheibe, Kastenfenster oder vergleichbare Schall- schutzmaßnahmen, geschützt ist und vor diesem Fenster der Beurteilungspegel des Gesamtver- kehrslärms am Tag den Wert von 60 dB(A) nicht überschreitet. Die bauliche Schallschutzmaßnahme darf aus offenbaren, 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.



Karte 2 Schallschutzmaßnahmen SM V2 und SM V3

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. 12.1.3 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. 12.1.3 der vorstehenden Festsetzung.

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 öffnbaren, 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

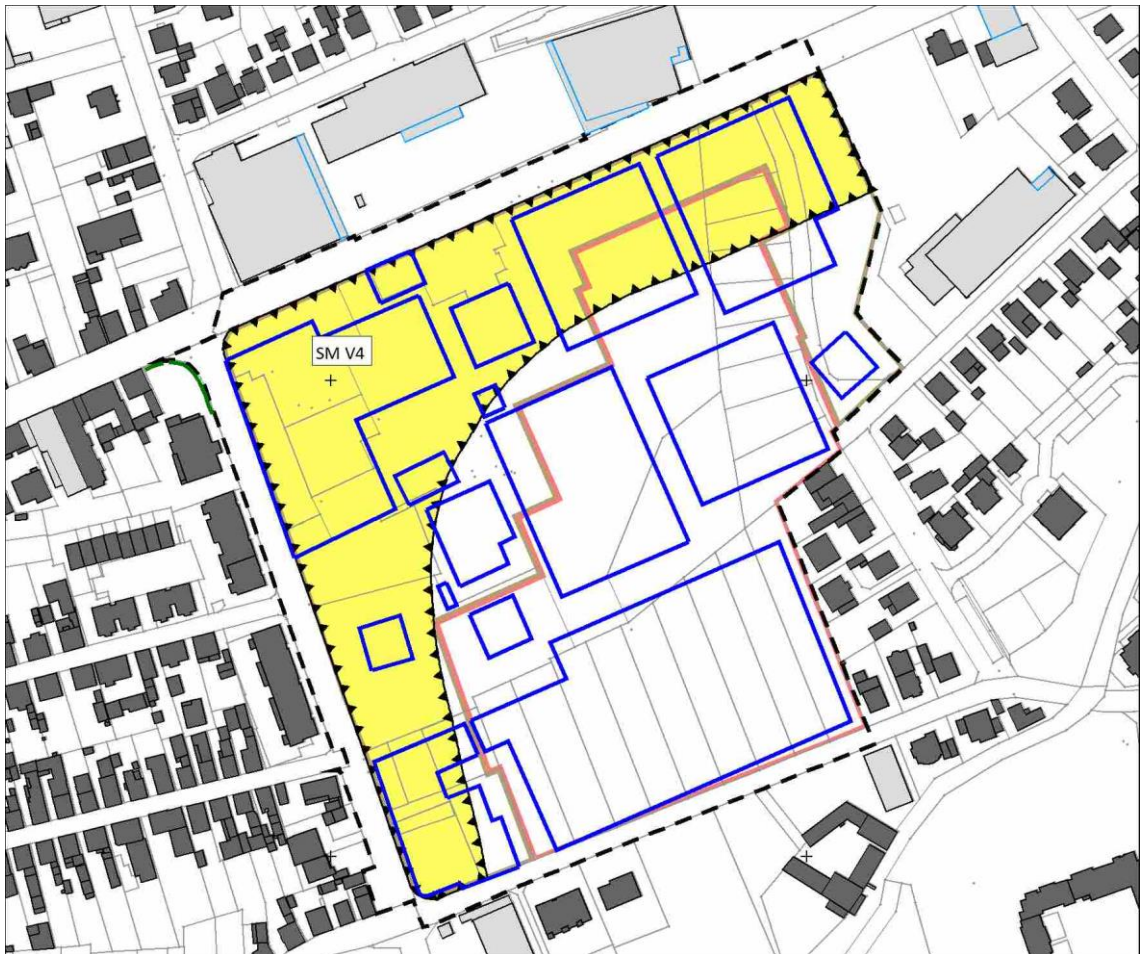
10.1.6 Grundrissorientierung (Schallschutzmaßnahme SM V7):

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), Bettenräumen in Krankenhäusern und Pflegeeinrichtungen 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 in der Nacht den Wert von 59 dB(A) nicht überschreitet; überschreitet der Beurteilungspegel den Wert von 54 dB(A) gilt Nr. 12.1.5 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 in der Nacht den Wert von 59 dB(A) nicht überschreitet, wird die festgesetzte Schallschutzmaßnahme nicht erforderlich.

Überschreitet der Beurteilungspegel den Wert von 54 dB(A) gilt Nr. 12.1.5 der vorstehenden Festsetzung.

10.1.7 Schutz der Außenwohnbereiche (Schallschutzmaßnahme SM V4)



Karte 4 Schallschutzmaßnahmen SM V4

Bei der Errichtung und baugenehmigungspflichtigen Änderung von Gebäuden sind an Außenwänden, die auf einer in Karte 4 mit „SM V4“ gekennzeichneten Fläche errichtet werden, Außenwohnbereiche von Wohnungen, Krankenhäusern, Pflegeeinrichtungen sowie vergleichbar schutzbedürftigen Nutzungen nur dann zulässig, wenn durch eine bauliche Schallschutzmaßnahme, wie z. B. Wintergarten,

verglaste Loggia, verglaster Balkon, geschlossene Brüstungen, absorbierende Verkleidung von Decken und Wänden oder vergleichbare Schallschutzmaßnahmen, sichergestellt ist, dass in der Mitte des Außenwohnbereichs in einer Höhe von 2 m der Beurteilungspegel des Verkehrslärms am Tag den Wert von 62 dB(A) nicht überschreitet. Die bauliche Schallschutzmaßnahme darf aus öffentbaren, verschiebbaren oder faltbaren Elementen bestehen.

Wird im Zuge der Erstellung der bautechnischen Nachweise nach § 68 HBO der Nachweis erbracht, dass an der Außenwand vor der Außenwohnbereich realisiert werden soll, der Beurteilungspegel des Verkehrslärms am Tag den Wert von 60 dB(A) nicht überschreitet, wird die festgesetzte Schallschutzmaßnahme nicht erforderlich.

10.1.8 Berechnungen nach Nr. 12.1.1 bis 12.1.7 der vorstehenden Festsetzungen:

Die Berechnungen nach den Nrn. 12.1.1 bis 12.1.7 der vorstehenden Festsetzungen sind im Zuge der Erstellung der bautechnischen Nachweise nach § 68 HBO unter Berücksichtigung der Schallausbreitungsverhältnisse zum Zeitpunkt der Genehmigung durchzuführen.

Bei den Berechnungen nach Nr. 12.1.1, 12.1.3 Nr. 1., 12.1.4, 12.1.5 Nr. 1 und 12.1.6 dürfen nur durch die Nutzer der schutzbedürftigen Räume nicht veränderbare bauliche Maßnahmen der architektonischen Selbsthilfe berücksichtigt werden, wie z. B. Einschnitte in den Baukörper, Versprünge in der Fassade, Brüstungen, feststehende Bauteile von Loggien und von verglasten Balkonen, Prallscheiben oder vergleichbare Schallschutzmaßnahmen.

Der Beurteilungspegel des Gesamtverkehrslärms ist durch die energetische Addition des Beurteilungspegels des Straßenverkehrslärms, berechnet nach RLS-19¹, und des Beurteilungspegels des Schienenverkehrslärms, berechnet nach Schall 03² zu ermitteln.

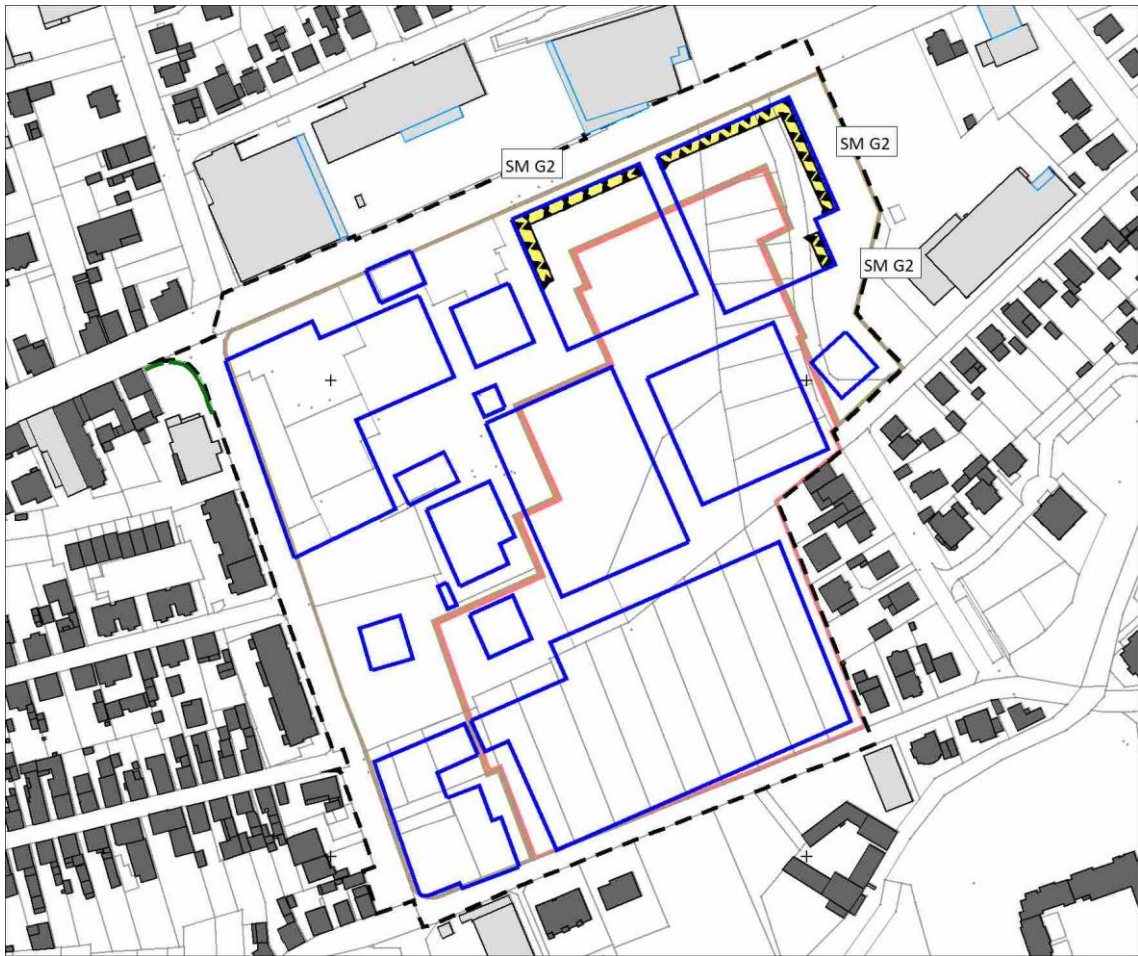
10.2 Schallschutzmaßnahmen gegen Gewerbelärm

10.2.1 Geschlossene bauliche Anlage mit Mindesthöhe (Schallschutzmaßnahme SM G2):

Auf den in Karte 5 mit „SM G2“ gekennzeichneten Flächen ist eine geschlossene bauliche Anlage mit einer Mindesthöhe von 118 m über NHN zu errichten. Die bauliche Anlage darf aus Gebäuden oder aus Schallschutzwänden bestehen. Die Einzahl-Angabe der Luftschalldämmung nach DIN EN 1793-2:2019-05 der Schallschutzwände muss mindestens $DL_R = 25$ dB betragen.

¹ Richtlinien für den Lärmschutz an Straßen - Ausgabe 2019 - RLS-19, Verkehrsblatt, Amtsblatt des Bundesministers für Verkehr (VkB. 2019, Heft 20, S. 698)

² Anlage 2 (zu § 4) der Verkehrslärmschutzverordnung: Berechnung des Beurteilungspegels für Schienenwege (Schall 03), vom 18. Dezember 2014 (BGBl. I S. 2271)

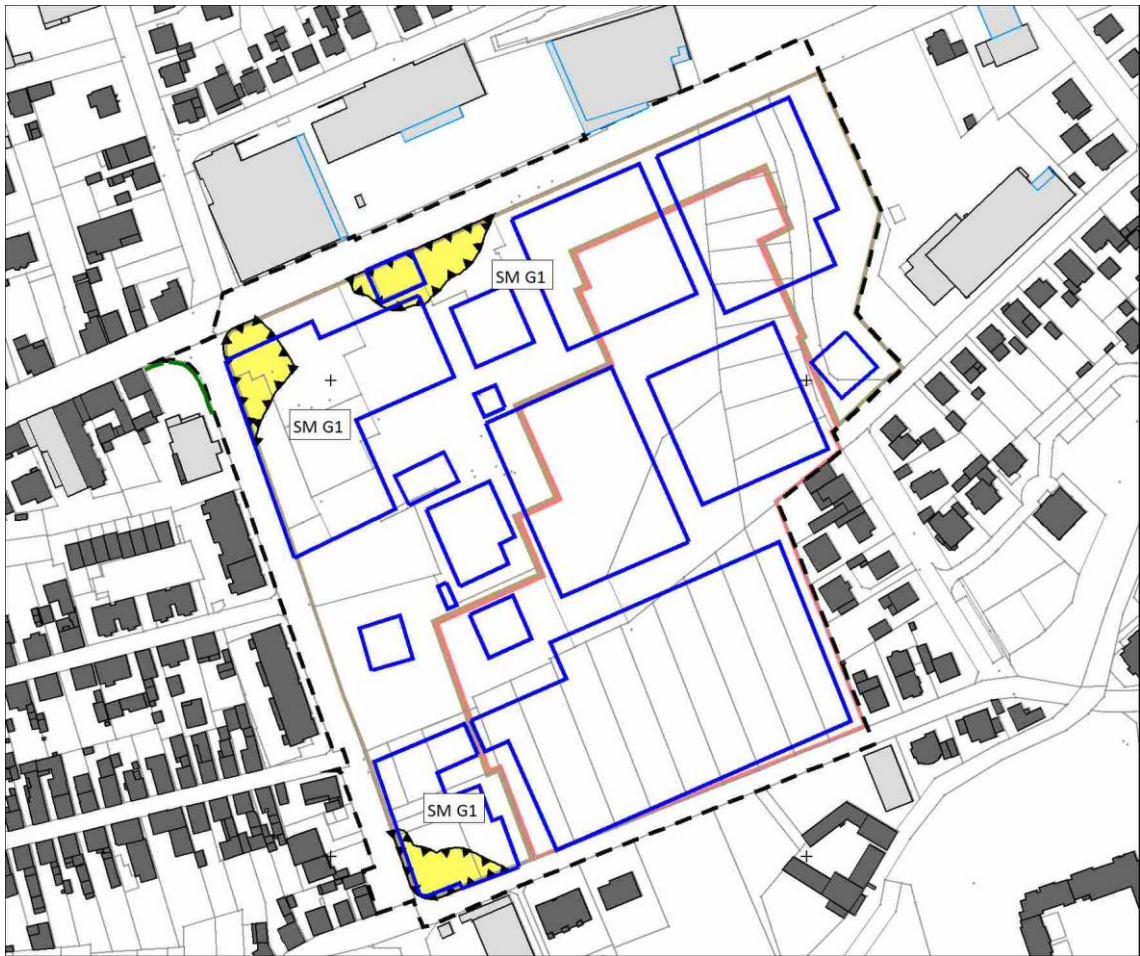


Karte 5 Schallschutzmaßnahmen SM G2

10.2.2 Grundrissorientierung (Schallschutzmaßnahme SM G1)

Bei der Errichtung, der baugenehmigungspflichtigen baulichen Änderung oder der Nutzungsänderung von Gebäuden sind an Außenwänden, die auf einer in Karte 6 mit „SM G1“ gekennzeichneten Fläche errichtet werden, zu öffnende Fenster von schutzbedürftigen Räumen von Wohnungen nach DIN 4109-1:2018-01, Bettenräumen in Krankenhäusern und Pflegeeinrichtungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsbetrieben sowie vergleichbar schutzbedürftigen Räumen nach DIN 4109-1:2018-01 nicht zulässig. Hiervon kann abgewichen werden, wenn durch die Nutzer der schutzbedürftigen Räume nicht veränderbare bauliche Maßnahmen der architektonischen Selbsthilfe, wie z. B. Einschnitte in den Baukörper, Versprünge in der Fassade, Brüstungen, feststehende Bauteile von Loggien und von verglasten Balkonen, Prallscheiben oder vergleichbare Schallschutzmaßnahmen sichergestellt wird, dass vor dem zu öffnenden Fenster in der Nacht der Beurteilungspegel des Gewerbelärms den Wert von 45 dB(A) und der Spitzenpegel den Wert von 65 dB(A) nicht überschreitet. Der Beurteilungspegel und der Spitzenpegel sind nach der TA Lärm³ zu ermitteln.

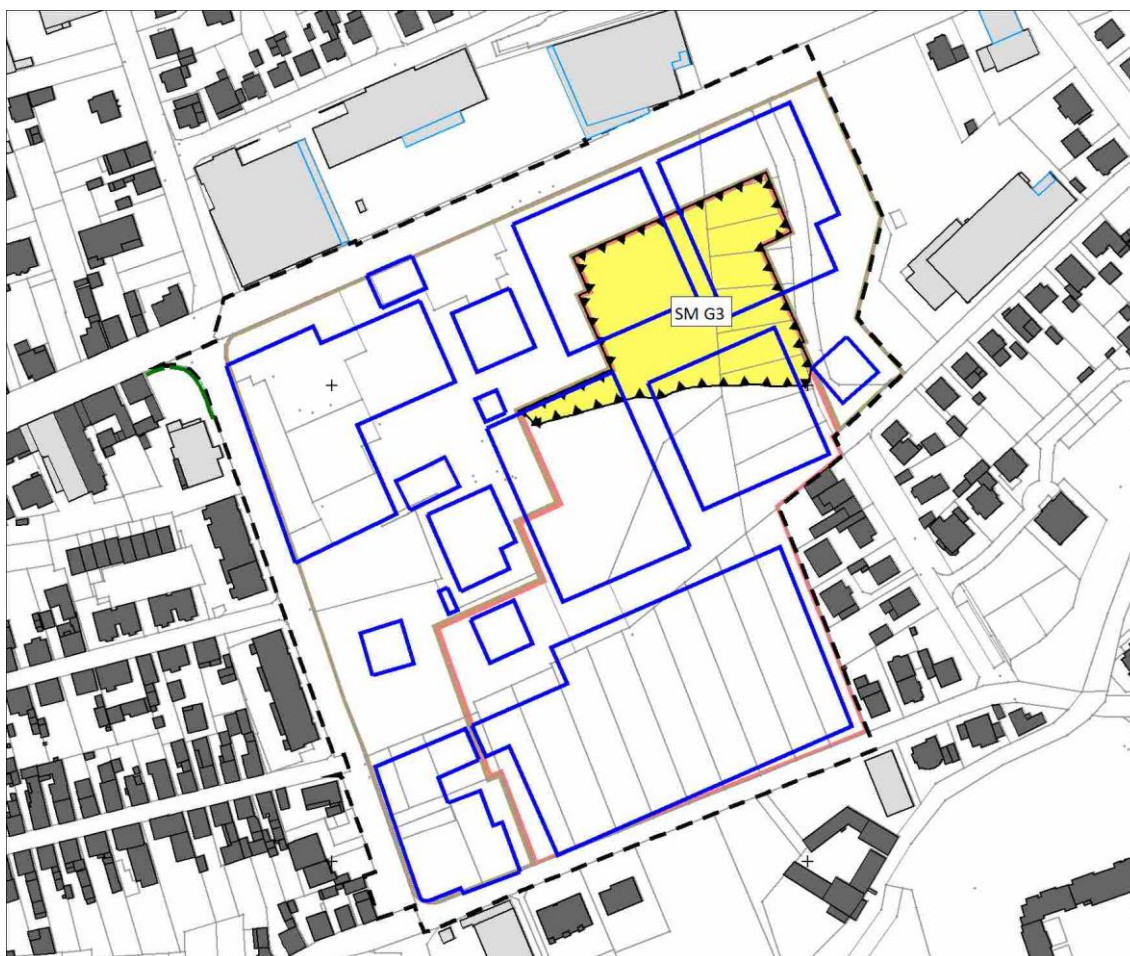
³ Sechste Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz, TA Lärm - Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm, vom 26. August 1998 (GMBI. 1998 S. 503), geändert durch Verwaltungsvorschrift vom 01.06.2017 (BAnz AT 08.06.2017 B5)



Karte 6 Schallschutzmaßnahmen SM G1

11. Bauzeitliche Reihenfolge (Schallschutzmaßnahme SM G3) (§ 9 Abs. 2 BauGB)

Auf der in Karte 7 mit „SM G3“ bezeichneten Fläche ist die Aufnahme der Nutzung i.S.d. Bauordnungsrechts erst dann zulässig, wenn auf den in Karte 5 der Nr. 12.2.1 der vorstehenden Festsetzung gekennzeichneten Flächen Gebäude im Rohbau einschließlich des Einbaus der Fenster, der Türen und dem Schließen der Dachhaut und/oder Schallschutzwände gemäß Nr. 12.2.1 der vorstehenden Festsetzung errichtet sind.



Karte 7 Schallschutzmaßnahmen SM G3

12. Höhenlage (§ 9 Abs. 3 BauGB)

12.1 Zur Bestimmung der Höhenlage ist der Bezugspunkt teilbereichsbezogen wie folgt definiert:

- 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.

12.2 Die Festsetzung dient aus städtebaulichen Gründen der Sicherung einer einheitlichen Höhenlage benachbarter Grundstücke zur Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung hinsichtlich der Zahl der Vollgeschosse und zur Bestimmung der Abstandsflächen, nicht jedoch als Zielwert für die Herstellung der Geländeoberfläche.

B Bauordnungsrechtliche Festsetzungen und örtliche Bauvorschriften gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 91 HBO

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

Es sind flach geneigte Dächer mit einem Neigungswinkel von bis zu 15 Grad zulässig sowie Satteldächer und Walmdächer mit einer Dachneigung von 30 Grad bis max. 45 Grad zulässig. Die mit dem Planzeichen D gekennzeichneten Einzelanlagen sind von den Festsetzungen ausgenommen.

2. Örtliche Bauvorschriften über die Gestaltung der Standflächen für Abfallbehältnisse sowie über Art, Gestaltung und Höhe von Einfriedungen (§ 91 Abs. 1 Nr. 3 HBO)

2.1 Gestaltung der Standflächen für Abfallbehältnisse:

Die Standflächen für Abfallbehältnisse sind einzuhausen, zu umpflanzen oder mit einem sonstigen geeigneten Sichtschutz (z.B. Steinstehlen, Rankgitter etc.) zu umgeben und dauerhaft instand zu halten.

2.2 Einfriedungen sind ausschließlich als lebende Hecken sowie Strauchpflanzungen oder mindestens einseitig begrünte, offene Metallzäune gemäß Pflanzenliste IV in Teil D, Nr. 7.6, bis zu einer maximalen Höhe von 1,5 m zulässig. Geschlossene Ansichtsflächen (z. B. durch in Metallzäune eingebundene flächige Einlassungen oder Folien) sind unzulässig. Dem Denkmalschutz unterliegende oder historisch bedingte Einfriedungen sind von dieser Regelung ausgenommen.

Die Verwendung von Thuja-, Chamaecyparis- oder Kirschlorbeer (*Prunus laurocerasus*) - Hecken ist unzulässig. Die Abstände zu Nachbargrundstücken in Abhängigkeit von der Pflanzenhöhe sind gemäß dem Nachbarrechtsgesetz zu beachten.

2.3 Bei allen baulichen Einfriedungen ist ein 15 cm hoher Bodenabstand zum anstehenden Gelände einzuhalten.

3. Örtliche Bauvorschriften über die Zahl der Stellplätze für Kraftfahrzeuge sowie der Abstellplätze für Fahrräder (§ 91 Abs. 1 Nr. 4 HBO)

Abweichend von der geltenden Stellplatzsatzung der Stadt Pfungstadt wird folgender Stellplatzschlüssel festgesetzt:

- Wohnungen über 60 m² 1,0 Stellplätze je Wohnung
 bei Altenwohnungen 0,5 Stellplätze je Wohnung
- Für alle Nicht-Wohnnutzungen sind 50% der nach der Stellplatzsatzung der Stadt Pfungstadt notwendigen Zahl der Stellplätze nachzuweisen.
- Abstellplätze für Fahrräder: jeweils 5 gemäß der Stellplatzsatzung der Stadt Pfungstadt notwendige Abstellplätze für Fahrräder können durch den Nachweis jeweils eines Bike-Sharing-Stellplatzes bis zu einer Obergrenze von max. 10 Bike-Sharing-Stellplätzen im Plangebiet ersetzt werden.

4. Örtliche Bauvorschriften über die Nutzung, Gestaltung und Bepflanzung der Grundstücksfreiflächen (§ 91 Abs. 1 Nr. 5 HBO)

- 4.1 Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind - mit Ausnahme von Wegen, Zufahrten und sonstiger befestigter Grundstücksfreiflächen - zu begrünen. Hierbei sind auf mindestens 50% der Vegetationsflächen standortgerechte, anteilig gebietsheimische, insektenfreundliche Arten zu verwenden.
- 4.2 Der flächige Einbau von Steinen, Schotter-, Splitt-, Mineralstoff- oder Kiesflächen bzw. losen Material- und Steinschüttungen, bei denen Pflanzen nicht oder nur in untergeordneten Anteilen vorkommen (sog. „Schotter- oder Kiesgärten“) sowie Steingabionen ist unzulässig.

5. Örtliche Bauvorschriften über die Beschränkung von Werbeanlagen (§ 91 Abs. 1 Nr. 1 und Nr. 7 HBO)

- 5.1 Werbeanlagen sind ausschließlich an der Stätte der Leistung zulässig.
- 5.2 Werbeanlagen an Gebäuden sind hinsichtlich Art, Größe, Gestaltung, Materialwahl, Anbringung und Beleuchtung aufeinander abzustimmen, soweit sie gleichzeitig einsehbar sind.
- 5.3 Werbeanlagen an Gebäuden sind nur im Bereich des EG und 1.OG bis maximal 20% der jeweiligen Fassadenlänge beider Geschosse zulässig.
- 5.4 Werbeanlagen sind in der nicht überbaubaren Grundstücksfläche zulässig, wenn sie sich dem Hauptgebäude unterordnen. Die absolute Höhe freistehender Werbeanlagen darf 6,0 m ab Geländeoberkante nicht überschreiten.
- 5.5 Bewegliche Werbeanlagen oder Werbeanlagen mit wechselndem, farbigem, bewegtem, blinkendem, grellem oder laufendem Licht sind unzulässig. Spannbänder sind unzulässig. Für Anstrahlungen bzw. selbststrahlende Werbeanlagen, die größer als 10 m² sind, darf die Leuchtdichte nicht mehr als 5 cd/m² betragen, für Flächen kleiner 10 m² darf die Leuchtdichte 100 cd/m² nicht überschreiten.
- 5.6 An jeder Gebäudefassade, die an eine öffentliche Verkehrsfläche angrenzt, ist je Betrieb maximal eine Werbeanlage zulässig.

C Kennzeichnungen (§ 9 Abs. 5 BauGB)

Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei denen besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind (hier: Vernässungsgefährdeter Bereich):

Es wird darauf hingewiesen, dass das Plangebiet im räumlichen Geltungsbereich des „Grundwasserbewirtschaftungsplanes Hessisches Ried“ (StAnz. 21/1999 S. 1659) liegt, dessen Vorgaben zu beachten sind. Im Plangebiet ist daher mit sehr hohen Grundwasserständen zu rechnen, der Plangeltungsbereich ist als vernässungsgefährdete Fläche eingestuft. Dabei handelt es sich i.S.d. § 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB um Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei denen besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten (hier: hohe bzw. schwankende Grundwasserstände) erforderlich sind. Es ist mit Grundwasserschwankungen zu rechnen, infolge dessen muss auch mit Setzungen und Schrumpfungen des Untergrundes gerechnet werden.

Maßgeblich für die Grundwasserstände sind dabei jeweils die langjährigen Messstellenaufzeichnungen des Landesgrundwasserdienstes und speziell die Richtwerte der Referenzmessstellen des Grundwasserbewirtschaftungsplanes Hessisches Ried zu berücksichtigen. Auf die im Grundwasserbewirtschaftungsplan festgelegten Zielpegelwerte wird hingewiesen. Zudem wird die Beachtung der nächstgelegenen Grundwassermessstellen empfohlen. Eine projektbezogene Baugrunduntersuchung zur Ermittlung der Grundwasserstände wurde von der Stadt Pfungstadt nicht durchgeführt.

Zur Vermeidung von Setzris- bzw. Vernässungsschäden sind daher von den Bauherren die minimalen und die maximalen Grundwasserflurabstände eigenverantwortlich zu ermitteln und in der Projektplanung zu berücksichtigen.

In kritischen Gebieten (Grundwasserflurabstände zwischen 0,00 m und 3,00 m, stark schwankende Grundwasserstände oder Gebiete, in den bereits Setzrisse bzw. Vernässungen an Gebäuden aufgetreten sind) sollte daher bereits vor der Objektplanung eine objektbezogene kleinräumig detaillierte Untersuchung der gegenwärtigen und der zu erwartenden Grundwassersituation in einem hydrogeologischen Gutachten ermittelt und die daraus folgenden Ergebnisse zwingend in die notwendigen baulichen Vorkehrungen einbezogen werden, wie z. B. der maximalen Einbindetiefe von Gebäuden oder spezielle Gründungsmaßnahmen.

Aufgrund schwankender Grundwasserhöhen, die bis in den Bereich der Kellergeschosse reichen können, ist auch mit Nutzungseinschränkungen (z.B. Verzicht auf Unterkellerung) oder zusätzlichen Aufwendungen (z.B. besondere bauliche Vorkehrungen gegen Vernässung wie Weiße oder Schwarze Wanne) zu rechnen. Diese sind entschädigungslos hinzunehmen. Wer in ein bereits vernässes oder vernässungsgefährdetes Gebiet hinein baut und keine Schutzvorkehrungen gegen Vernässung trifft, kann bei auftretenden Vernässungen keine Entschädigung verlangen. Forderungen gegen die Stadt Pfungstadt oder gegen die Gebietskörperschaften, das Land oder den Bund bei Eintritt von Grundwasserschäden sind ausgeschlossen.

Anforderungen an die Bauwerkgründung, die durch schwankendes Grundwasser ausgelöst werden könnten (austrocknende oder quellende Torflinsen etc.), sind im entsprechenden Ortsbereich nicht bekannt, können jedoch auch nicht vollständig ausgeschlossen werden.

Notwendige Grundwasserhaltungen bedürfen einer Erlaubnis der Unteren Wasserbehörde.

Es wird empfohlen, das Grundstück mit geeigneten technischen Maßnahmen (z.B. Rückstauklappe) gegen rückstauendes Wasser aus Kanal, Zisternennotüberlauf etc. abzusichern.

D Hinweise

1. Rechtsvorschriften

Die diesem Bebauungsplan zugrundeliegenden Rechtsvorschriften (z. B. Gesetze, Verordnungen oder DIN-Normen) können bei der plangebenden Stadt Pfungstadt, Stadthaus, Kirchstraße 12-14, 64319 Pfungstadt zu den allgemeinen Öffnungszeiten der Stadtverwaltung eingesehen werden.

2. Denkmalschutz (§ 21 HDSchG)

Es wird darauf hingewiesen, dass bei Erdarbeiten jederzeit Bodendenkmäler, wie z. B. Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände (z. B. Scherben, Steingeräte, Skelettreste) entdeckt werden können. Diese sind nach § 21 Abs. 1 HDSchG unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Archäologische Denkmalpflege oder der Unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen. Funde und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen (§ 21 Abs. 3 HDSchG).

Paläontologische Bodendenkmäler:

Werden bei Erdarbeiten Bodendenkmäler in Form von Fossilien entdeckt, ist dies nach § 21 HDSchG unverzüglich der Abteilung hessenARCHÄOLOGIE des Landesamtes für Denkmalpflege Hessen zu melden. Der Beginn der Aushubarbeiten ist der Denkmalfachbehörde im Vorfeld anzuzeigen. Funde und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung der Denkmalfachbehörde zu schützen (§ 21 Abs. 3 HDSchG). Es wird darauf hingewiesen, dass ein Zuwiderhandeln gem. § 28 HDSchG mit einem Bußgeld belegt wird.

3. Vorsorgender Bodenschutz (§ 1a Abs. 2 BauGB)

- 3.1 Baustelleneinrichtungen sind vornehmlich auf bereits versiegelten und zur Versiegelung vorgesehenen Flächen zu errichten. Baustelleneinrichtungen im Bereich unbebaubarer Freiflächen sind vollständig rückzubauen und die Böden sind fachgerecht in ihrer Bodenfunktion herzustellen.
- 3.2 Der Eintrag umweltschädlicher Stoffe in den Boden ist zu vermeiden.
- 3.3 Mit unbelastetem Oberboden und Bodenmaterial ist bei der Um- und Zwischenlagerung fachgerecht umzugehen.
- 3.4 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. Link auf das im Internet hinterlegte Formular: <https://www.ladadi.de/bauen-umwelt/landwirtschaft-und-umwelt/boden/infos-und-formulare.html>.

4. Nachsorgender Bodenschutz (§ 1a Abs. 2 BauGB)

Bei allen Baumaßnahmen, die einen Eingriff in den Boden erfordern, ist auf organoleptische Auffälligkeiten des Untergrundes zu achten. Werden Auffälligkeiten festgestellt, die auf das Vorhandensein von schädlichen Bodenveränderungen oder Altlasten hinweisen, ist unverzüglich die dafür zuständige Bodenschutzbehörde beim Regierungspräsidium Darmstadt zu informieren (Mitteilungspflicht gem. § 4 Abs. 1 Hessisches Altlasten- und Bodenschutzgesetz). Schädliche Bodenverunreinigungen i. S. d. § 2 Abs.3 Bundes-Bodenschutzgesetzes sind Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen, die geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für den einzelnen oder die Allgemeinheit herbeizuführen.

5. Umgang mit Niederschlagswasser

Niederschlagswasser der Grundstücke, auf denen es anfällt, ist gemäß § 37 Abs. 4 HWG vorzugsweise als Betriebswasser (z. B. Brauchwassernutzung) zu verwenden, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen. Wasserwirtschaftliche oder gesundheitliche Bedenken bestehen in aller Regel, wenn Niederschlagswasser aus den Herkunftsbereichen von Gewerbe, Industrie, Verkehrsflächen und Stellplätzen stammt und Versickerungsanlagen zugeführt werden soll.

Der Einsatz von Zisternen, um Niederschlagswasser zu sammeln und wiederzuverwenden (z. B. Brauchwassernutzung, Gartenbewässerung etc.) ist zulässig.

Die Verwertung kann durch geeignete Bewirtschaftungsanlagen, z. B. nach Merkblatt DWA-M 153, in Mulden oder Mulden-Rigolen-Systemen gesammelt und der Versickerung zugeführt werden. Zisternen sind auftriebssicher herzustellen.

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

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

6. Brand- und Katastrophenschutz

6.1 Löschwasserversorgung:

Der Löschwasserbedarf ist gemäß den Anforderungen aus § 3 Abs. 1 Nr. 4 Hessisches Gesetz über den Brandschutz, die Allgemeine Hilfe und den Katastrophenschutz (HBKG), aus § 14 der Hessischen Bauordnung (HBO) und den technischen Regeln nach dem DVGW-Arbeitsblatt W 405 nachzuweisen. Entsprechend der baulichen Nutzung muss für den abwehrenden Brandschutz eine ausreichende Löschwassermenge zur Verfügung stehen, diese beträgt entsprechend der festgesetzten baulichen Nutzung (hier BMZ ≤ 9) bis 1600 l/min (Grundschatz). Die Löschwasserbereitstellung ist mindestens für zwei Stunden zu bemessen. Der Fließüberdruck in Löschwasseranlagen darf bei einer maximalen Entnahme einen Wert von 1,5 bar nicht unterschreiten. Für den Objektschutz (Zuständigkeit Bauherr) können größere Löschwassermengen als für den Grundschatz (Zuständigkeit Gemeinde) erforderlich

sein, zur Deckung des über den Grundschutz hinausgehenden Löschwasserbedarfs ist ausschließlich der Bauherr verantwortlich und nachweispflichtig. Gemäß § 45 HBKG wird der Grundstückseigentümer des betreffenden Flurstückes im Falle einer Bebauung verpflichtet, die für den Nachweis fehlende Löschwassermenge für den Objektschutz auf eigene Kosten zum Zwecke der Verhütung und Bekämpfung von Bränden und anderen Schadensereignissen bereitzustellen.

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

6.2 Flächen für die Feuerwehr:

Die für die Feuerwehr erforderlichen Zufahrten, Durchfahrten sowie Aufstell- und Bewegungsflächen gemäß Anhang 14 (Muster-Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr) der Hessischen Verwaltungsvorschrift Technische Baubestimmungen (H-VV TB) müssen vorhanden und so befestigt sein, dass sie von Feuerwehrfahrzeugen mit einer Achslast bis zu 10 t und einem zulässigen Gesamtgewicht von bis zu 16 t befahren werden können. Auf die DIN 14090 - Flächen für die Feuerwehr - ist zu achten.

6.3 Zur Wahrung der öffentlichen Sicherheit und Ordnung sowie der rechtzeitigen Erreichbarkeit durch Rettungsdienst und Feuerwehr wird empfohlen, straßenseitig Hausnummern gut sichtbar und dauerhaft anzubringen. Es wird die Empfehlung gegeben, dass die Hausnummern beleuchtet sein sollten.

7. Pflanzenlisten

7.1 Für die Neuanpflanzung wird die Verwendung folgender Arten und Pflanzqualitäten vorgeschlagen:

- Bäume 1. Ordnung: Hochstamm, mind. 3 x verpflanzt m. B., Stammumfang mind. 18-20 cm,
- Bäume 2. Ordnung: Hochstamm, mind. 3 x verpflanzt m. B., Stammumfang mind. 16-18 cm,
- Bäume 3. Ordnung: Hochstamm, mind. 3 x verpflanzt m. B., Stammumfang mind. 14-16 cm,
- Sträucher: mind. 2 x verpflanzt, 4 Triebe, Höhe mind. 40 - 60 cm,
- Kletterpflanzen: mind. 0,5 m² Pflanzscheibe, 0,5 m Tiefe und 1 m³ durchwurzelbarer Raum.

Gehölze zur besonderen Unterstützung der Hummel-, Bienen- und Insektenweide (sehr gutes Nektar- und/oder Pollenangebot) sind in den Pflanzenlisten mit 1) gekennzeichnet.

Gehölze, die eine geringe Trockentoleranz (z. B. im Hinblick Klimawandel) aufweisen, sind mit 2) gekennzeichnet.

Gebietsheimische Arten sind mit dem Index (h) gekennzeichnet.

7.2 Das hessische Nachbarrecht in der jeweils gültigen Fassung ist bei der Auswahl und Anordnung der Gehölze zu beachten. Auf die Beachtung der DIN 18920 (Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen) wird hingewiesen.

7.3 Pflanzenliste I - Bäume 1. Ordnung (Großbäume)

Acer platanoides ¹⁾ - Spitzahorn (h)

Betula pendula - Sand-Birke

Quercus frainetto ¹⁾ - Ungarische Eiche

Quercus petraea ¹⁾ - Traubeneiche (h)

Tilia spec. ¹⁾ - Linde

Aesculus hippocastanum ¹⁾ - Rosskastanie

Fraxinus excelsior - Gemeine Esche (h)

Quercus robur ²⁾ - Stieleiche / Säuleneiche (h)

Salix alba ¹⁾²⁾ - Silber-Weide (h)

Ulmus glabra, Ulmus laevis - Berg-, Flatter-Ulme (h)

7.4 Pflanzenliste II - Bäume 2. und 3. Ordnung (Mittelgroße und Kleinbäume)

Acer campestre ¹⁾ und Sorten - Feldahorn (h)	Acer platanoides ¹⁾ - Spitzahorn (h)
Amelanchier arborea ¹⁾ - Baum-Felsenbirne	Carpinus betulus - Hainbuche
Cornus ¹⁾ in Sorten - Hartriegel (h)	Crataegus x lavalley „Carriere“ ¹⁾ - Apfeldorn
Fraxinus ornus ¹⁾ - Blumenesche	Malus in Sorten ¹⁾ - Zieräpfel/Wildapfel
Prunus avium ¹⁾²⁾ - Vogelkirsche	Prunus cerasifera - Kirschpflaume
Prunus mahaleb ¹⁾ - Felsen-, Weichselkirsche	Prunus spinosa ¹⁾ - Schlehe (h)
Pyrus communis ¹⁾ - Kultur-Birne	Pyrus pyraeaster ¹⁾ - Holzbirne
Robinia pseudoacacia ¹⁾ - Robinie	Sorbus aria ¹⁾ - Mehlbeere
Sorbus aucuparia ¹⁾²⁾ - Eberesche (h)	Sorbus domestica ¹⁾ - Speierling
Sorbus intermedia ¹⁾ - Schwedische Mehlbeere	Styphnolobium japonicum ¹⁾ - Schnurbaum
Tilia cordata „Greenspire“ ¹⁾ - Amerikanische Winterlinde (Stadtlinde) (h)	

7.5 Pflanzenliste III - Schmalkronige Bäume

Acer plat. "Columnare" Typ 1, 2, 3 - Säulenförmiger Spitzahorn
Acer pseudoplatanus „Erectum“ ²⁾ - Schmalere Bergahorn
Carpinus betulus "Frans Fontane" - Säulen-Hainbuche
Liriodendron tulipifera "Fastigata" ²⁾ - Säulenförmiger Tulpenbaum
Quercus robur „Fastigiata“ - Säuleneiche
Ulmus x hollandica "Lobel" ²⁾ - Schmalkronige Stadtulme

7.6 Pflanzenliste IV - Sträucher

Amelanchier lamarckii ¹⁾ - Felsenbirne	Berberis vulgaris - Gewöhnliche Berberitze (h)
Cornus mas ¹⁾²⁾ - Kornelkirsche	Cornus sanguinea ¹⁾ - Roter Hartriegel (h)
Corylus avellana - Hasel (h)	Crataegus spec. ¹⁾²⁾ - Weißdorn-Arten
Euonymus europaea ¹⁾²⁾ - Pfaffenhütchen (!) (h)	Ligustrum vulgare ¹⁾ - Liguster (!) (h)
Lonicera xylosteum ¹⁾ - Heckenkirsche (!) (h)	Potentilla fruticosa - Fingerstrauch
Prunus mahaleb ¹⁾ - Felsen-, Weichselkirsche	Prunus spinosa ¹⁾ - Schlehe (h)
Ribes alpinum ¹⁾ - Alpen-Johannisbeere	Ribes rubrum ¹⁾ - Rote Johannisbeere
Rosa arvensis - Feldrose, Ackerrose	Rosa canina ¹⁾ - Hundsrose (h)
Sambucus nigra ¹⁾ - Holunder (h)	Salix caprea ¹⁾ - Salweide (h)
(!) Hinweis: nicht bei Spielflächen geeignet	

7.7 Pflanzenliste V - Kletterpflanzen

Clematis vitalba ¹⁾ - Gewöhnliche Waldrebe	(Rankpflanze)
Fallopia aubertii ¹⁾ - Schlingknöterich	(Schlinger)
Hedera helix ¹⁾ - Efeu	(Selbstklimmer)
Hydrangea petiolaris ¹⁾ - Kletterhortensie	(Selbstklimmer)
Lonicera periclymenum - Wildes Geißblatt	(Schlinger)
Parthenocissus quinquefolia ¹⁾ - Wilder Wein	(Selbstklimmer)
Wisteria sinensis ¹⁾ - Blauregen, Glyzenie	(starker Schlinger)

8. Freiflächenplan

Es wird darauf hingewiesen, dass mit den Bauvorlagen gemäß Bauvorlagenerlass ein Freiflächenplan einzureichen ist. Dieser hat die geplante Nutzung der Freiflächen nach Art, Lage und Größe mit allen gemäß Bebauungsplan vorgesehen Bepflanzungen etc. darzustellen.