

# Planzeichnung



## Nutzungsmatrix

Nummer	Baugebiet	GRZ	GFZ	Z	max. OKGeb.
①	SO EH + W	0,6	1,2	II	115 m ü. NHN
②				I	109,5 m ü. NHN
③				II	115 m ü. NHN
④				III	116 m ü. NHN

## Katasteramtliche Darstellungen

- Flurgrenze
- Polygonpunkt
- vorhandene Grundstücks- und Wegeparzellen mit Grenzsteinen
- Flurnummer
- Flurstücksnummer
- vorhandene Bebauung

## Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634); zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 221),  
 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 20.07.2023 (GVBl. S. 582).

## Zeichenerklärung

**Art der baulichen Nutzung**  
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)  
 Sonstiges Sondergebiet (SO<sub>EH+W</sub>)  
 Zweckbestimmung: großflächiger Einzelhandel + Wohnen

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

- 0,6 maximale Grundflächenzahl (GRZ)
- maximale Geschossflächenzahl (GFZ)
- III Zahl der zulässigen Vollgeschosse (Z)
- OKGeb. 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)

- 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)

- 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, Mastwerbeanlagen, 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)

## Verfahrensübersicht

Der Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB wurde durch die Stadtverordnetenversammlung gefasst am 19.04.2021  
 Der Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB wurde ortsüblich bekanntgemacht am 14.06.2022  
 Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB wurde ortsüblich bekanntgemacht am 14.06.2022  
 Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte in der Zeit vom bis einschließlich 27.06.2022  
29.07.2022  
 Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB wurde ortsüblich bekanntgemacht am \_\_\_\_\_  
 Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte in der Zeit vom bis einschließlich \_\_\_\_\_  
 Der Satzungsbeschluss gem. § 10 Abs. 1 BauGB sowie § 5 HGO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB und § 91 HBO erfolgte durch die Stadtverordnetenversammlung am \_\_\_\_\_  
 Die Bekanntmachungen erfolgten im \_\_\_\_\_

**Ausfertigervermerk:**  
 Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Bebauungsplanes mit den hierzu ergangenen Beschlüssen der Stadtverordnetenversammlung übereinstimmt und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften eingehalten worden sind.

Pfungstadt, den \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
 Bürgermeister

**Rechtskraftvermerk:**  
 Der Bebauungsplan ist durch ortsübliche Bekanntmachung gem. § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft getreten am: \_\_\_\_\_

Pfungstadt, den \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
 Bürgermeister



## Stadt Pfungstadt

### Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Nahversorger Süd"



Übersichtskarte (© OpenTopoMap)

## Entwurf

Stand: 07.06.2022  
 06.11.2023  
 Bearbeitet: Schade / Müller  
 CAD: Han / Leinweber  
 Maßstab: 1 : 500

Verfasser:



Elisabeth Schade Dipl.-Ing.  
 Städtebauarchitektin und Stadtplanerin, AKH

Alte Brauereihöfe Leihgesterner Weg 37 35392 Gießen  
 Tel. 0641 / 87 73 634-0 / Fax. 0641 / 87 73 634-9 / info@plan-es.com