Bebauungsplan Gewerbegebiet "Am Breitwieserweg" M 1:1000

Festsetzungen nach der Planzeichenverordnung

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 1 ff. BauNVO)

GE/N – Gewerbegebiet mit Nutzungseinschränkungen (§ 8 BauNVO) (s. textl. Festsetzung Nr. 1.1-1.3)

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

0,8 – Grundflächenzahl (§ 16Abs. 2 Nr. 1 i.V.m § 19 BauNVO)

(1,6) – Geschossflächenzahl (§16 Abs. 2 Nr. 2 i.V.m. § 20 BauNVO)

GHmax = 12 m – Maximale Gebäudehöhe (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 und § 16 Abs. 3 BauNVO) (Zahl als Beispiel)

Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche, (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. §§ 22 ff. BauNVO)

a – Abweichende Bauweise (§ 22 Abs. 4 BauNVO)

Baugrenze (§ 23 Abs. 1 und 3 BauNVO)

Überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 Abs. 1 BauNVO)

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

Straßenverkehrsflächen

F/R – Fuß- und Radweg

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

P – Zweckbestimmung: Öffentliche Parkfläche

Hauptversorgungsleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

HG – Gasleitung, unterirdisch

AW – Abwasserkanal

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

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

Anpflanzen von Bäumen (Standortempfehlung)

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Öffentliche Grünfläche

Wiese / Wartungsweg

Sonstige Planzeichen

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

Abgrenzung der Art und des Maßes der baulichen Nutzung

Rechtsgrundlagen

- **Baugesetzbuch** (BauGB) i. d. F. vom 23.09.2004 (BGBl. I, S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I, S. 1548)
- **Baunutzungsverordnung** (BauNVO) i. d. F. vom 23.01.1990 (BGBl. I 1990, S. 132), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I, S. 1548)
- **Planzeichenverordnung** (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I, S. 58), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I, S. 1509)
- **Hessische Bauordnung** (HBO) i. d. F. vom 15.01.2011 (GVBl. I, S. 46, 180), zuletzt geändert durch Gesetz vom 13.12.2012 (GVBl. I S. 622)
- **Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege** (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG) i. d. F. vom 29.07.2009 (BGBl. I, S. 2542), zuletzt geändert durch Art. 2 Abs. 124 des Gesetzes vom 07.08.2013 (BGBl. I, S 3154)
- **Hessisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz** (HAGBNatSchG) vom 20.12.2010 (GVBl. I, S. 629), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 27.06.2013 (GVBl. S. 458)
- **Wasserhaushaltsgesetz** (WHG) i. d. F. vom 31.07.2009 (BGBl. I, S. 2585), zuletzt geändert durch Art. 2 Abs. 100 des Gesetzes vom 07.08.2013 (BGBl. I, S 3154)
- **Hessisches Wassergesetz** (HWG) i. d. F. vom 14.12.2010 (GVBl. I, S. 548), zuletzt geändert durch Art. 62 des Gesetzes vom 13.12.2012 (GVBl. I, S. 622)
- **Bundesimmissionsschutzgesetz** (BImSchG) i. d. F. vom 26.09.2002 (BGBl. I 3830), Neufassung durch Bek. vom 17.05.2013 (BGBl. I, S. 1274), geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 02.07.2013 (BGBl. I, S. 1943)
- **Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung** (UVPG) i. d. F vom 24.02.2010 (BGBl. I, S. 94), zuletzt geändert durch Art. 10 des Gesetzes vom 25.07.2013 (BGBl. I S. 2749)

Textliche Festsetzungen

Hinweis über die Einsichtnahme in die gesetzlichen Grundlagen und sonstigen Vorschriften

Die dem Bebauungsplan zugrunde liegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse, DIN-Vorschriften u. dgl.) können während der Dienststunden im Rathaus der Stadt Pfungstadt, Kirchstraße 12-14, in den Räumen des Betriebsbereichs Bauen und Umwelt, im 2. OG eingesehen werden.

I. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen gem. § 9 Abs. 1 BauGB und BauNVO

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 1 ff. BauNVO)

1.1 Gewerbegebiet mit Nutzungseinschränkungen GE/N 1 und GE/N 2 (§ 8 BauNVO)

Allgemein zulässig sind gemäß § 8 Abs. 2 BauNVO:

- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude.

Ausnahmsweise zulässig sind gemäß § 8 Abs. 3 und BauNVO:

- Anlagen für sportliche Zwecke,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.

Nicht zulässig sind gemäß § 1 Abs. 4 und 6 BauNVO

- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind,
- Vergnügungsstätten,
- Tankstellen.

1.2 Gewerbegebiet mit Nutzungseinschränkungen GE/N 3 (§ 8 BauNVO)

Allgemein zulässig sind gemäß § 8 Abs. 2 BauNVO:

- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe, die das Wohnen nicht wesentlich stören im Sinne von § 6 BauNVO,
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude, die das Wohnen im Sinne von § 6 BauNVO nicht wesentlich stören.

Ausnahmsweise zulässig sind gemäß § 8 Abs. 3 BauNVO:

- Anlagen für sportliche Zwecke,
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.

Nicht zulässig sind gemäß § 1 Abs. 4 und 6 BauNVO

- Vergnügungsstätten,
- Tankstellen.

1.3 Nutzungsbeschränkungen nach § 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO

1.3.1 Geruchs- und Staubbelastungen

Gemäß Nr. 4.2.1 der TA Luft darf im gesamten Plangebiet eine Gesamtbelastung Schwebstaub (PM10) von 40 µg/m³ im Jahresmittel nicht überschritten werden. Für einen Mittelungszeitraum von 24 Stunden darf die Konzentration von 50 µg/m³ maximal 35 mal im Jahr überschritten werden.

Wenn diese Werte in der Gesamtbelastung überschritten werden, darf die Genehmigung trotzdem nicht versagt werden, wenn die Zusatzbelastung der zu genehmigenden Anlage im Jahresmittel nicht mehr als 3 % des Immissionswertes (= 1.2 µg/m³) beträgt (sogenannte Irrelevanzschwelle).

1.3.2 Ausnahmsweise zulässige Wohnungen im Teilgebiet GE/N 3

Bei der Genehmigung ausnahmsweise zulässiger Wohnungen im Gewerbegebiet GE/N 3 ist für den Einzelfall die hinreichende Sachverhaltsermittlung durch den Antragsteller im Hinblick auf die vorhandene Immissionssituation, insbesondere der Geräuschimmissionen durch vorhandene Betriebe erforderlich. Es ist anhand der immissionsrechtlichen Vorschriften (z.B. BImSchG, TA Luft, TA Lärm, GIRL) für den Einzelfall nachzuweisen, dass durch die in der Umgebung vorhandenen Gewerbebetriebe keine Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen auftreten bzw. dass diese durch entsprechende aktive oder passive Schutzmaßnahmen (z.B. immissionsschutzmäßig günstige Anordnung der Gebäude, Maßnahmen der architektonischen Selbsthilfe) unterbunden werden können.

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

2.1 Höhenbezugspunkt (§ 18 Abs. 1 BauNVO)

Höhenbezugspunkt für die Festsetzungen zur Höhe baulicher Anlagen ist jeweils die Oberkante in der Mitte der Erschließungsstraße in der Mitte des geplanten Gebäudes.

Dieser Höhenbezugspunkt ist Geländeoberfläche im Sinne von § 2 Abs. 5 HBO.

Der gebäudebezogene Höhenbezugspunkt ist senkrecht zur Erschließungsstraße, an der der baulichen Anlage zugewandten Grenze des öffentlichen Verkehrsraumes, zu ermitteln.

2.2 Höhe baulicher Anlagen (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)

Als maximal zulässige Gebäudehöhe gilt das Maß vom Höhenbezugspunkt bis zum höchsten Punkt des Gebäudes.

Die festgesetzte Höhe kann für untergeordnete bauliche Anlagen (z.B. Technische Aufbauten) um bis zu 2,0 m überschritten werden.

3. Bauweise § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Abweichende Bauweise (§ 22 Abs. 4 BauNVO)

Auf den mit „a" festgesetzten Baugrundstücken sind Gebäude im Sinne der offenen Bauweise nach § 22 Abs. 2 BauNVO zulässig; die Gebäudelänge kann 50 m überschreiten.

4. Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und Nr. 2a BauGB i.V.m. § 14 Abs. 1 BauNVO)

Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO sind nur in den überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB dürfen, abweichend von § 6 Abs. 5 HBO, betriebszugehörige Lagerflächen, Aufbewahrungsboxen (z.B. Schüttgutlager) und Regallager ohne Abstandsflächen an den Nachbargrenzen errichtet werden. Die Standsicherheit ist zu gewährleisten.

5. Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)

Zur Herstellung des Straßenkörpers und des Geh- und Radweges sind Aufschüttungen und Abgrabungen auf den angrenzenden privaten Grundstücksbereichen zulässig.

6. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 i.V.m. Nr. 14 BauGB)

6.1 Oberflächengestaltung

Private Verkehrsflächen mit geringer Nutzungsintensität wie z.B. Fußwege, Platzflächen und PKW-Stellplätze sind, soweit wasserwirtschaftliche Belange nicht entgegen stehen, als teilversiegelte Flächen anzulegen; zulässig sind Pflasterbeläge mit einem Fugenanteil von mindestens 20 %, wassergebundene Wegedecken oder sonstige wasserdurchlässige Beläge. Eine zusätzliche Begrünung dieser Flächen wird empfohlen.

LKW-Stellplätze sowie sonstige Flächen, auf denen betriebsbedingte Verschmutzungen auftreten, die die Grundwasserqualität beeinträchtigen könnten, sind mit einem wasserundurchlässigen Belag zu versehen.

6.2 Niederschlagswasserversickerung

Das Einleiten von Niederschlagswasser / Oberflächenwasser aus Privatgrundstücken in die öffentliche Kanalisation ist unzulässig, sofern nicht nachweislich behandlungsbedürftig im Sinne des Arbeitsblattes ATV-M 153 oder den nachfolgenden Vorgaben der oberen Wasserbehörde nicht genehmigungsfähig.

Mindestens 42 % des anfallenden Niederschlagswassers / Oberflächenwassers ist innerhalb des Privatgrundstückes dezentral zu bewirtschaften, d.h. zwischenzuspeichern, zu nutzen oder zu versickern. Dies soll erfolgen:

- durch dezentrales Sammeln und Ableiten in dezentrale / zentrale Versickerungsflächen innerhalb der Privatgrundstücke. Dabei sind Anlagen zur Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser gemäß ATV-Arbeitsblatt A 138 anzulegen.

  Hinweise:

  Aus Gründen der Überwachung und Wartung bevorzugt die Obere Wasserbehörde die zentrale Versickerung vor der dezentralen Versickerung.

  Maßnahmen des Verwendens/Verwertens von Niederschlagswasser sind grundsätzlich erlaubnispflichtig und bei der zuständigen Unteren Wasserbehörde des Landkreises Darmstadt-Dieburg (für private Flächen) bzw. der Oberen Wasserbehörde (für die Versickerung von öffentlichen Flächen und gesammelten Oberflächenwasser mehrerer Privatgrundstücke, also als kommunales Abwasser einzustufendes Oberflächenwasser) zu beantragen. Die endgültige Entscheidung über die Zulässigkeit liegt im Ermessen der zuständigen Wasserbehörde.
- Die Ableitung von Oberflächenwasser der LKW-Be- und Entladestellen muss in die Mischwasserkanalisation erfolgen. Ein erforderliches Rückhaltevolumen ist vorzusehen.
- Das Oberflächenwasser der öffentlichen Verkehrsflächen darf nicht über die belebte Bodenzone versickert werden.
- Eine generelle Versickerung des Niederschlagswassers von Pkw-Stellplätzen und Hofflächen ist nicht zulässig, wenn die Nutzung des Grundstückes nicht feststeht. Im Rahmen der Bauantragsverfahren ist eine Genehmigung der Versickerung unter Einhaltung der o.g. Richtlinien zu beantragen.
- Die Materialwahl für die Dachflächen ist so zu wählen, dass das Niederschlagswasser nicht nachteilig beeinflusst wird und vor Ort versickert werden kann. Die Versickerung von unverschmutztem Dachflächenwasser ist unter Einhaltung der Anforderungen des DWA-Merkblattes 153 und der DWA A118 dezentral auf Privatgrundstücken oder zentral in einem Versickerungsbecken möglich.
- In Ausnahmefällen kann der Anschluss der Überläufe von Zisternen, Rigolen usw. an die öffentliche Mischwasserkanalisation der Stadt Pfungstadt durch die Stadtwerke Pfungstadt gestattet werden. Hierzu ist eine entsprechende Erlaubnis bei den Stadtwerken im Einzelfall einzuholen.
- Die Bemessung der Entwässerungsanlagen soll nach den einschlägigen Vorschriften erfolgen. Die Jährlichkeit und die Sicherheiten, auf die zu bemessen ist, werden von den Stadtwerken Pfungstadt als Betreiber der Entwässerungsanlage festgelegt.

6.3 Beleuchtung des Straßenraumes und der privaten Grundstücke

Innerhalb des gesamten Plangebietes sind nur insektenschonende Außenbeleuchtungen mit einem uv-armen Lichtspektrum zu verwenden.

Die Richtwerte für die Nennleuchtdichte der DIN 5044 „Beleuchtung von Straßen für den Kraftfahrzeugverkehr" sind zu beachten.

7. Öffentliche Grünflächen sowie Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Nr. 25a BauGB)

7.1 Wiese / Wartungsweg

Die öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Wiese / Wartungsweg" ist als Schotterrasenfläche anzulegen.

7.2 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Die Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind wie folgt anzulegen:

- Die Flächen sind als flächige Gehölzpflanzung aus Bäumen, Heistern und Sträuchern herzustellen.
- Pro 10 lfdm ist mindestens ein Baum 1. Ordnung zu pflanzen. Jeder 3. Baum muss als Mindestanforderung: Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 20-25 cm aufweisen. Für die übrigen Bäume wird als Mindestanforderung: Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 18-20 cm festgesetzt.
- Je 20 m² Pflanzfläche ist eine Gruppe standortgerechter Sträucher (2 x verpflanzt, Größe 60-100 cm) aus 3-5 Pflanzen zu pflanzen. Die Mindesthöhe der Strauchbepflanzung wird auf 3 m festgelegt.
- Es sind heimische, standortgerechte Wildgehölze zu verwenden.
- Die Anlage von Mulden zur Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser ist zulässig.

7.3 Dachbegrünungen

Alle flachen und flachgeneigten Dachflächen bis maximal 5° sind zu mindestens 20% entsprechend der Artenempfehlungen unter Nr. 20.1 extensiv zu begrünen. Die Mindestsubstratstärke beträgt 8 cm.

Alternativ kann auf die Dachbegrünung zu Gunsten von Solaranlagen verzichtet werden, wenn der Ausgleich stattdessen durch gleichwertige Pflanzmaßnahmen (z.B. Biotope, Artenschutzmaßnahmen) auf dem gleichen Grundstück erfolgt und gesichert ist.

Die Berechnung der Ausgleichsmaßnahmen pro Grundstück, die an Stelle der Dachbegrünung durchgeführt werden, ist nach der Kompensationsverordnung (KV) vorzunehmen. Die Fassadenbegrünungen sind hierbei anzurechnen.

7.4 Fassadenbegrünungen

Ungegliederte, geschlossene Wandflächen mit mehr als 50 m² Fassadenfläche sind gestalterisch zu untergliedern. Empfohlen wird die Integration von Fassadenbegründung. Zu verwenden sind Pflanzen der Artenempfehlungen unter Nr. 20.2.

II. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 81 HBO

8. Dacheindeckung

Unbeschichtete metallische Dacheindeckungen oder die Verwendung auslaugbarer Materialien zur Dacheindeckungen sind nicht zulässig.

9. Einfriedungen

Einfriedungen sind bis zu einer Höhe von max. 3,00 m zulässig.

In Richtung der Erschließungsstraße sind nur transparent wirkende Einfriedungen wie z.B. Maschendraht- oder Stabgitterzäune sowie Bepflanzungen mit Laubgehölzen bzw. Kletterpflanzen zulässig. Eine einseitige Begrünung der Einfriedungen wird empfohlen.

III. Wasserrechtliche Satzung gemäß § 37 Abs. 4 HWG

10. Niederschlagswasserrückhaltung und -verwendung

Das auf den Dachflächen anfallende Niederschlagswasser ist (sofern mit der Verordnung zum Schutz der Trinkwassergewinnungsanlagen vereinbar) in Regenwasserrückhalteanlagen zu sammeln. Die Brauchwassernutzung wird empfohlen.

- In Ausnahmefällen kann der Anschluss der Überläufe von Zisternen, Rigolen usw. an die öffentliche Mischwasserkanalisation der Stadt Pfungstadt durch die Stadtwerke Pfungstadt gestattet werden. Hierzu ist eine entsprechende Erlaubnis bei den Stadtwerken im Einzelfall einzuholen.
- Die Bemessung der Entwässerungsanlagen soll nach den einschlägigen Vorschriften erfolgen. Die Jährlichkeit und die Sicherheiten, auf die zu bemessen ist, werden von den Stadtwerken Pfungstadt festgelegt.

  Hinweis:

  Maßnahmen des Verwendens/Verwertens von Niederschlagswasser sind grundsätzlich erlaubnispflichtig und bei der zuständigen Unteren Wasserbehörde des Landkreises Darmstadt-Dieburg zu beantragen. Die endgültige Entscheidung über die Zulässigkeit liegt im Ermessen der zuständigen Wasserbehörde.

IV. Kennzeichnungen gemäß § 9 Abs. 5 BauGB

11. 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 (§ 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB)

Das Plangebiet liegt im Einflussbereich des Grundwasserbewirtschaftungsplans „Hessisches Ried" (Staatsanzeiger für das Land Hessen 21/1999, S. 1659 und 31/2006, S. 1704), dessen Vorgaben zu beachten sind. Im Rahmen dieser wasserwirtschaftlichen Planung ist mit großflächigen Grundwasseraufspiegelungen zu rechnen, die bei einer künftigen Bebauung zu berücksichtigen sind.

Auf Grund der hohen Grundwasserstände wird darauf hingewiesen, dass bei der Bebauung des Plangebietes Abweichungen von den üblichen Standards, Nutzungseinschränkungen und gegebenenfalls zusätzliche Aufwendungen erforderlich werden können.

Nutzungseinschränkungen können sich beispielsweise ergeben durch den Verzicht auf Unterkellerung, Verzicht auf eine gebäudenahe Regenwasserversickerung sowie das Verbot des Ausbaus der Kellerräume zu Wohnräumen. Zusätzliche Aufwendungen ergeben sich bei Vernässungsgefahr durch bauliche Vorkehrungen gegen eindringende und aufsteigende Feuchte (z.B. weiße und schwarze Wannen) und bei Setzrissgefahr durch bauliche Vorkehrungen gegen ungleichmäßige Untergrundsetzungen (z.B. Verzicht auf Streifenfundamente zu Gunsten ausreichend bewehrter Bodenplatten oder anderer Gründungsarten). Die zusätzlichen Aufwendungen sind entschädigungslos hinzunehmen. Wer in ein bereits vernässtes oder vernässungsgefährdetes Gebiet hineinbaut und keine Schutzvorkehrungen gegen Vernässungen trifft, kann bei auftretenden Vernässungen keine Entschädigung verlangen.

Die für die Bemessung der einzelnen Gründungs- und Bauhilfsmaßnahmen erforderlichen Bemessungskennwerte sowie detaillierte Angaben zur Gründung der geplanten Gebäude und zur Bauausführung sind im Einzelfall ggf. noch in gesonderten Gründungsgutachten zu erarbeiten.
Es wird auf das von Brandt Gerdes Sitzmann erstellte Gutachten („Bemessungsgrundwasserstände", BGS Umwelt 4471-05, Darmstadt, Dezember 2005) verwiesen. Dieses Gutachten kann bei der Stadt Pfungstadt eingesehen werden.

V. Hinweise und Empfehlungen

12. Lärmschutz

Für Außenbauteile in Aufenthaltsräumen sind unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Raumarten und Raumnutzungen die in Tabelle 8 der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau" aufgeführten Anforderungen an die Luftschalldämmung einzuhalten. Ferner ist Tabelle 9 der DIN 4109 zu beachten.

13. Bodendenkmäler

Bei den Erdarbeiten können jederzeit Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und andere Funde, z. B. Scherben, Steingeräte, Skelettreste entdeckt werden. Diese sind nach § 20 DSchG unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege zu melden. Funde und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen (§ 20 Abs. 3 DSchG).

14. Bodenschutz

Bei allen Baumaßnahmen, die einen Eingriff in den Boden erfordern, ist auf sensorische Auffälligkeiten zu achten. Werden diese festgestellt, ist umgehend das Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Darmstadt (Dezernat IV/Da 41.5), zu informieren.

15. Leitungsschutzmaßnahmen

Tiefwurzelnde Bäume müssen einen Mindestabstand von 2,50 m zu Versorgungskabeln aufweisen. Wird dieser Abstand unterschritten, so sind die Kabel gegen Wurzeleinwirkungen zu sichern oder die Standorte der Bäume entsprechend zu verschieben.

16. Wasserschutzgebiet

Das Plangebiet liegt innerhalb der Zone III des festgesetzten Wasserschutzgebietes zum Schutz der Trinkwassergewinnungsanlagen „Wasserwerk I - Eschollbrücken" und „Wasserwerk II -Pfungstadt" der Firma Hessenwasser GmbH & Co. KG. Auf die Einhaltung der für das Schutzgebiet geltenden Verbote und die daraus folgenden Nutzungsbeschränkungen der Schutzgebietsverordnung (StAnz. 49/1978 S. 2418) wird hingewiesen.

Die Untere Wasserbehörde weist insbesondere auf die § 4 Ziffern 1 b, e, f, h, k und m der o.g. Schutzgebietsverordnung hin. Die Verbote bedingen eine teilweise Nutzungseinschränkung im Plangebiet. Die Lage im Schutzgebiet erfordert eine Abstimmung mit der Wasserbehörde Darmstadt-Dieburg (z.B. Lagerung wassergefährdender Stoffe, Abwasser-/Niederschlagsversickerung im Schutzgebiet, Geländeabgrabungen, Verwendung von Recyclingmaterial).

Für straßenbautechnische Maßnahmen gelten die „Richtlinien für bautechnische Maßnahmen an Straßen in Wasserschutzgebieten" (RiStWag) und die DWA-Arbeitsblätter A 138 und M 153. Anforderungen für Arbeiten in der Weiteren Schutzzone sind:

- Grundwasserschädigende Stoffe, wie z. B. Treibstoffe und sich schädlich auswirkende auslaugbare Baustoffe dürfen nicht in den Untergrund gelangen. Grundwasserschädigende und sich schädlich auswirkende auslaugbare Baustoffe und Materialien dürfen nicht eingesetzt werden (z. B. phenolhaltige Isolieranstriche, auslaugbare Betonzusatzstoffe oder Verfüllmaterialien etc.).
- Geräte und Maschinen sind vor Einsatz auf technisch einwandfreien Zustand (z. B. Dichtigkeit von Leitungen, Getriebe, Tank etc.) zu überprüfen und möglichst mit „biologisch schnell abbaubaren" Betriebsmitteln (Abbau > 80 % in 20 Tagen) auszurüsten. In jedem Fall sind bei längerfristigen Einsätzen von Geräten und Maschinen Betriebsmittel - insbesondere Hydrauliköle - zu verwenden, die die Wassergefährdungsklasse (WGK) 1 nicht überschreiten. Bei kurzfristigen Einsätzen von Geräten und Maschinen, die die oben genannten Anforderungen nicht erfüllen, sind gesonderte Sicherungsmaßnahmen zu ergreifen. Hierzu zählen wiederholende Zustandsüberprüfungen sowie das Einsetzen und Vorhalten von Auffangwannen direkt am Einsatzort.
- Es sind nur die Maschinen und Geräte an die Baustelle zu bringen, die unmittelbar zum Arbeiten notwendig sind.
- Sollte das Betanken im Wasserschutzgebiet vom Arbeitsablauf her unumgänglich sein, so darf dies nur auf flüssigkeitsdichten Unterlagen erfolgen.
- Treibstoffe, Öle, Fette etc. müssen sicher in überdachten Auffangwannen gelagert werden.
- In arbeitsfreien Zeiten, z. B. nachts, an Wochenenden und Feiertagen, sind die Maschinen und Geräte auf wasserdichten Flächen abzustellen.
- Der Eingriff in die belebte Bodenzone ist so gering wie möglich zu halten.
- Die Grundwasserüberdeckung darf nicht vermindert werden.
- Kanäle und Schächte sind absolut dicht herzustellen.
- Für einen eventuellen Schadensfall (Bodenverunreinigung) ist notwendiges Material und Gerät zur Schadensminimierung (Bindemittel, Schaufel, Folie etc.) bereitzuhalten. Eingetretene Schäden mit grundwasserschädigender Auswirkung sind sofort an die zuständige Behörde sowie der Hessenwasser GmbH & Co. KG zu melden.

17. Grundwasserschutz

Aus Gründen des Grundwasserschutzes sind alle einschlägigen Verordnungen, Erlasse, Richtlinien und Vorgaben des technischen Regelwerkes in der jeweilig gültigen Fassung zu beachten und einzuhalten.

Es wird insbesondere auf die „Verordnung zum Schutz der Trinkwassergewinnungsanlagen Eschollbrücken und Pfungstadt" vom 13.11.1978 (StAnz. 49/1978, S. 2418) hingewiesen. Darüber hinaus, speziell bei Verordnungen vor 1995, ist zusätzlich die „Muster-Wasserschutzgebietsverordnung" des Landes Hessen sowie das DVGW-Arbeitsblatt W 101 „Richtlinien für Trinkwasserschutzgebiete" zu berücksichtigen, in denen die Grundwasserschutzanforderungen nach neueren wissenschaftlichen Kenntnissen und Erfahrungen aus der Praxis angepasst wurden.

Generell gelten die „Verordnung über Anlagen zum Lagern, Abfüllen und Umschlagen wassergefährdender Stoffe und die Zulassung von Fachbetrieben" (Anlagenverordnung-VawS), die „Richtlinien für bautechnische Maßnahmen an Straßen in Wassergewinnungsgebieten" (RistWag) sowie das ATV-Arbeitsblatt A 138.

18. Artenschutzmaßnahmen ohne direkten Flächenbezug

Die Durchführung von Erdarbeiten und die Baustellenvorbereitung ist innerhalb des Zeitraumes von Anfang März bis Ende Juli ausgeschlossen, um eine Störung Europäischer Vogelarten zu vermeiden.

Es wird empfohlen, bei Neubauten an Gebäuden Nisthilfen für Fledermäuse und Vögel vorzusehen.

19. Artenschutzmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Innerhalb der in Abbildung 4 der Begründung zum Bebauungsplan als "Aktionsraum für den Artenschutz gefährdeter Vogelarten" dargestellten Fläche werden zur Revierneuschaffung insgesamt 6 Lerchenfenster (3 Lerchenfenster pro Brutpaar) angelegt. Dabei sind folgende Vorgaben zu berücksichtigen:

- mindestens 150 m Abstand zu geschlossenen Ortschaften und Baumbeständen.
- mindestens 50 m Abstand zu Straßen, Strauchhecken und Greifvogelansitzen.
- die Lerchenfenster dürfen nicht in der Wintergerste angelegt werden.
- die Anlage soll in Gruppen erfolgen pro ha 3 - 5 Fenster von jeweils mindestens 20 m² Größe. Der Abstand zu den Fahrgassen sollte hierbei möglichst groß gehalten werden.

Die Lerchenfenster können direkt während der Aussaat durch Anheben der Sämaschine angelegt werden oder anschließend durch mechanische Mittel (z.B. Grubbern oder Fräsen). In diesem Fall sollte jedoch darauf geachtet werden, dass möglichst wenig Getreide wieder aufläuft. Die Fenster müssen nicht frei von Bewuchs sein, sollten jedoch deutlich weniger dicht mit Getreide bewachsen sein, als der umgebende Bestand.

Die Umsetzung der Maßnahmen im Funktionsraum wird durch einen städtebaulichen Vertrag zwischen den Eigentümern/Pächtern und der Stadt Pfungstadt, der mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen ist, sichergestellt. Die Bruthabitate sind vor der Brutsaison, in der der Eingriff stattfindet, bereitzustellen.

20. Artenempfehlung

Die Verwendung folgender heimischer, standortgerechter Arten wird empfohlen.

20.1 Heimische Stauden und Gräser für eine extensive Dachbegrünung

Die heimischen Stauden und Gräser sind mit einem Anteil von 70 % auszubringen.

Allium schoenoprasum	Schnittlauch
Alyssum montanum	Bergsteinkraut
Anthemis tinctioria	Färber-Kamille
Artemisia pontica	Edelraute
Aster linosyris	Goldhaaraster
Briza media	Zittergras
Campanula rotundifolia	Rundblättrige Glockenblume
Carex digitata	Fingersegge
Carlina vulgaris	Golddistel
Centaurea scarbiosa	Scarbiosen-Flockenblume
Chrysanthemum leucanthemum	Wiesenmargerite
Echium vulgare	Natternkopf
Festuca ovina	Schafschwingel
Geranium sanguineum	Blutroter Storchenschnabel
Gypsophila repens	Polster-Schleierkraut
Helianthemum nummularium	Sonnenröschen
Hieracium pilosella	Habichtskraut
Linum perenne	Stauden-Lein
Pulsatilla vulgaris	Küchenschelle
Sedum acre	Scharfer Mauerpfeffer
Sempervivum tectorum	Dachwurz
Silene nutans	Nickendes Leimkraut
Thymus serphyllum	Thymian
Verbascum nigrum	Dunkle Königskerze
Veronica teucrium	Großer Ehrenpreis

20.2 Pflanzen für Fassadenbegrünungen

Aristolochia macrophylla	Pfeifenwinde
Clematis alpina	Alpen-Waldrebe
Clematis vitalba in Sorten	Weiße Waldrebe
Hedera helix in Sorten	Efeu
Hydrangea petiolarius	Kletterhortensie
Lonicera periclymenum in Sorten	Wald-Geißblatt
Parthenocissus in Sorten	Wilder Wein
Rosa in Sorten	Kletterrose
Rubus henryi	Kletterbrombeere
Vitis vinifera in Sorten	Weinrebe
Wisteria sinensis	Glyzinie, Blauregen

Verfahren

Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB, der frühzeitigen Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB durch die Stadtverordnetenversammlung	am 28.10.2002
Kenntnisnahme des Entwurfes zur Beteiligung der Bürger gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB	am 18.01.2005
Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses und der frühzeitigen Beteiligung der Bürger gemäß § 3 Abs. 1 BauGB	am 21.03.2005
Frühzeitige Beteiligung der Bürger gemäß § 3 Abs. 1 BauGB in Form einer öffentlichen Auslegung	vom 30.03.2005 bis 06.05.2005
Frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB	vom 07.03.2005 bis 21.03.2005
Beschluss des Entwurfes und der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB	am 07.06.2006
Behördenbeteiligung zum Entwurf gemäß § 4 Abs. 2 BauGB	vom 28.06.2006 bis 31.07.2006
Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung des Entwurfes gemäß § 3 Abs. 2 BauGB	am 24.06.2006
Öffentliche Auslegung des Entwurfes mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB	vom 03.07.2006 bis 04.08.2006
Beschluss des 2. Entwurfes (Teilbereiche 1 und 2) und der erneuten Behördenbeteiligung nach § 4a Abs. 3 i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB und der erneuten öffentlichen Auslegung nach § 4a Abs. 3 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB durch den Ausschuss für Stadtplanung, Bauen und Umwelt	am 26.03.2007
Behördenbeteiligung zum 2. Entwurf gemäß § 4a Abs. 3 i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB	vom 08.05.2007 bis 25.05.2007
Bekanntmachung der erneuten öffentlichen Auslegung des 2. Entwurfes gemäß § 4a Abs. 3 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB	am 04.05.2007
Öffentliche Auslegung des 2. Entwurfes mit Begründung gemäß § 4a Abs. 3 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB	vom 14.05.2007 bis 25.05.2007
Prüfung und Entscheidung über die fristgemäß eingegangenen Stellungnahmen durch den Ausschuss für Stadtplanung, Bauen und Umwelt Beschluss des 3. Entwurfes	am 05.05.2009
Beschluss des geänderten 3. Entwurfes durch den Ausschuss für Stadtplanung, Bauen und Umwelt	am 20.04.2010
Beschluss des 3. Entwurfes (Teilbereiche A und B) zur erneuten Behördenbeteiligung nach § 4a Abs. 3 i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB und erneuten öffentlichen Auslegung nach § 4a Abs. 3 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB	am 19.03.2013
Behördenbeteiligung zum 3. Entwurf gemäß § 4a Abs. 3 i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB	vom 26.03.2013 bis 13.05.2013
Bekanntmachung der erneuten öffentlichen Auslegung des 3. Entwurfes gemäß § 4a Abs. 3 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB	am 27.03.1013
Öffentliche Auslegung des 3. Entwurfes mit Begründung gemäß § 4a Abs. 3 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB	vom 09.04.2013 bis 13.05.2013
Prüfung und Entscheidung über die fristgemäß eingegangenen Stellungnahmen zum 3. Entwurf (Teilgeltungsbereiche A und B) durch den Ausschuss für Stadtplanung, Bauen und Umwelt	am 04.06.2013
Beschluss des Bebauungsplanes gemäß § 10 Abs. 1 und § 5 HGO mit den im Bebauungsplan enthaltenen Satzungen nach § 81 HBO (Bauordnungsrechtliche Festsetzungen) und § 37 Abs. 4 HWG (Wasserrechtliche Satzung) als Satzung durch die Stadtverordnetenversammlung	am 22.09.2014

Ausfertigung

Es wird bestätigt, dass der Planinhalt unter Beachtung der vorstehenden Verfahrensschritte mit den Beschlüssen der Stadtverordnetenversammlung übereinstimmt.

Der Bebauungsplan wird hiermit ausgefertigt.

Pfungstadt, den 23.09.2014

[Signatur] [Siegel: STADT PFUNGSTADT]

Patrick Koch, Bürgermeister

Inkrafttreten des Bebauungsplanes mit den im Plan enthaltenen Satzungen durch amtliche Bekanntmachung gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 24.09.2014

Pfungstadt, den 25.09.2014

[Signatur] [Siegel: STADT PFUNGSTADT]

Patrick Koch, Bürgermeister

Der Kreisausschuss des Landkreises Darmstadt-Dieburg -Bauaufsicht- 29. OKT. 2014 Az.:

Stadt Pfungstadt

Bebauungsplan Gewerbegebiet "Am Breitwieserweg"

0 10 20 40 60 100 m

Juni 2014 M 1:1000

(2510-42-endfassung 26.09.2014)

PLANUNGSGRUPPE DARMSTADT

Alicenstraße 23 64293 Darmstadt

Telefon (06151)9950-0 mail@planungsgruppeda.de

2485