

PLANZEICHENERKLÄRUNG

Festsetzungen nach der Planzeichenverordnung

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

**GEN** 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 (§ 16 Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 19 BauNVO)

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

G<sub>Hmax</sub> = 14 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

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

**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)

Sonstige Planzeichen

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

**●** Abgrenzung der Art und des Maßes der baulichen Nutzung

**---** Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des rechtskräftigen Bebauungsplanes als Hinweis. Die Festsetzungen (grau) haben lediglich Hinweischarakter.

TEXTTEIL ZUM BEBAUUNGSPLAN

Die nachfolgenden textlichen Festsetzungen und Hinweise sind hinsichtlich ihres Geltungsbereiches deckungsgleich mit dem zeichnerisch festgesetzten Geltungsbereich des Bebauungsplanes der Stadt Pfungstadt - Gewerbegebiet „Am Breitwieserweg“ - 1. Änderung. Die zeichnerischen und sonstigen Festsetzungen der Plandarstellung werden durch die textlichen Festsetzungen ergänzt. Die Änderungen/ Ergänzungen der textlichen Festsetzungen im Rahmen der gegenständlichen 1. Änderung sind **kursiv** gekennzeichnet. Die von der Änderung nicht betroffenen textlichen und zeichnerischen Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes gelten unverändert weiter.

A. Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 (1) Baugesetzbuch (BauGB) in Verbindung mit der Baunutzungsverordnung (BauNVO)

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

1.2.1 Gewerbegebiet mit Nutzungseinschränkungen GEN 4 (§ 8 BauNVO)

Allgemein zulässig sind gemäß § 8 Abs. 2 BauNVO:

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

TEXTTEIL ZUM BEBAUUNGSPLAN Forts.

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

- Anlagen für sportliche Zwecke,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke,
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, max. 2 Wohnungen je Gewerbebetrieb (unter Vorbehalt des Punktes 1.3.2)

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

- Vergnügungsstätten,
- Tankstellen.

auf die Schutzgebietsverordnung und die daraus folgenden Nutzungsbeschränkungen (StAnz.45/1972 S. 1899) verwiesen.

Das Plangebiet liegt innerhalb der Zone III des festgesetzten Wasserschutzgebietes zum Schutz der Trinkwassergewinnungsanlagen „Wasserwerk I – Escholbrücken“ 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“ (RiStVag) 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 schädliche 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 Wassergefährdungskategorie (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 Zustandprüfungen sowie das Einsetzen und Vorhalten von Auffangwannen direkt am Einsatzort.
- Es sind nur 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.

21. Brand- und Katastrophenschutz

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist eine Löschwasserversorgung von 3.200 Litern pro Minute bei mindestens 2 Bar Fließdruck erforderlich. Die Löschwassermenge muss für eine Löschzeit von mindestens 2 Stunden aus dem öffentlichen Wasserversorgungsnetz zur Verfügung stehen. Kann die jeweils angegebene Löschwassermenge vom öffentlichen Wasserversorgungsnetz nicht erbracht werden und / oder stehen keine unerschöpflichen Wasserquellen (z.B. aus offenen Gewässern) zur Verfügung, so ist der Wasservorrat durch eine andere geeignete Maßnahme (Löschwasserteiche, Löschwasserbrunnen oder Löschwasserbehälter) sicherzustellen. Die Straßen sind für eine Achslast von mindestens 10 t zu befestigen und so anzulegen, dass der Einsatz von Lösch- und Rettungsfahrzeugen ohne Schwierigkeiten möglich ist. Zur Wahrung der öffentlichen Sicherheit und Ordnung sowie der rechtzeitigen Erreichbarkeit durch Rettungsdienst und Feuerwehr sind straßenseitig Hausnummern gut sichtbar und dauerhaft anzubringen. Es wird die Empfehlung gegeben, dass die Hausnummern beleuchtet sein sollten.

VERFAHRENSVERMERKE

- Aufstellungsvermerk (§ 2 Abs. 1 i. V. m. § 13 BauGB):**  
Die Stadtverordnetenversammlung hat in ihrer Sitzung am **03.11.2014** die Aufstellung des Bebauungsplanes mit der Bezeichnung Gewerbegebiet "Am Breitwieserweg" - 1. Änderung beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am **05.11.2014** ortsüblich bekannt gemacht.
- Vermerk über die öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB):**  
Die Stadtverordnetenversammlung hat in ihrer Sitzung am **03.11.2014** den Bebauungsplan mit Begründung gebilligt und als Entwurf zur Durchführung der öffentlichen Auslegung beschlossen. Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist abgegeben werden können, am **05.11.2014** ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung hat in der Zeit vom **14.11.2014** bis einschließlich **15.12.2014** öffentlich ausgelegen.
- Vermerk über förmliche Behördenbeteiligung (§ 4 Abs. 2 BauGB):**  
Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, wurden mit Schreiben vom **14.11.2014** unterrichtet und mit Fristsetzung bis einschließlich **15.12.2014** zur Stellungnahme aufgefordert.
- Abwägungsvermerk:**  
Die Stadtverordnetenversammlung hat die aus der förmlichen Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 2 BauGB) und der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB) abgegebenen Anregungen in ihrer Sitzung am **23.03.2015** geprüft und hierüber beschlossen. Das Ergebnis wurde den Anregungsträgern mitgeteilt.
- Vermerk über den Satzungsbeschluss (§ 10 BauGB):**  
Die Stadtverordnetenversammlung hat den Bebauungsplan Gewerbegebiet "Am Breitwieserweg" - 1. Änderung in der Sitzung am **23.03.2015** als Satzung beschlossen und die Begründung gebilligt.

Es wird bestätigt, dass der Planinhalt unter Beachtung der vorstehenden Verfahrensschritte mit den Beschlüssen der Stadtverordnetenversammlung übereinstimmt. Die Satzung über den Bebauungsplan Gewerbegebiet "Am Breitwieserweg" - 1. Änderung, bestehend aus Planteil mit Textteil und Begründung, wird hiermit ausgeteilt.

Magistrat der Stadt Pfungstadt, Pfungstadt, den **13.04.2015**

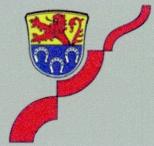


- Genehmigungsvermerk (§ 10 Abs. 2 BauGB):**  
Die Satzung über den Bebauungsplan bedarf nicht der Genehmigung durch die höhere Verwaltungsbehörde
- Bekanntmachungsvermerk (§ 10 Abs. 3 BauGB):**  
Der Beschluss der Satzung wurde am **22.04.2015** ortsüblich bekannt gemacht. Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Gewerbegebiet "Am Breitwieserweg" tritt mit der Bekanntmachung des Beschlusses über den Bebauungsplan als Satzung in Kraft.

Magistrat der Stadt Pfungstadt, Pfungstadt, den **23.04.2015**



Bebauungsplan Gewerbegebiet "Am Breitwieserweg" 1. Änderung



Planstand: Satzung  
Verfahrensstand: Ausfertigung  
gem. § 10 Abs. 1 BauGB

**29. APR. 2015**

Az.: **2518**

Maßstab: 1 : 1000  
Datum: März 2015

Kennzeichnung als Fläche mit stark schwankenden bzw. hohen Grundwasserständen gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB  
Der Geltungsbereich des Plangebietes wird als Fläche gekennzeichnet, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußerliche Einwirkungen oder bei der besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind (§ 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB)  
Im Geltungsbereich ist potenziell mit stark schwankenden bzw. hohen Grundwasserständen zu rechnen. Auf Kapitel IV des Textteils des rechtskräftigen Bebauungsplanes Gewerbegebiet "Am Breitwieserweg" wird hingewiesen

Gemarkung Pfungstadt, Flur 2, Nr. 286/2 tw., Flur 18, Nr. 105/1, 105/2 und 143/3 tw. (Wegeparzelle)