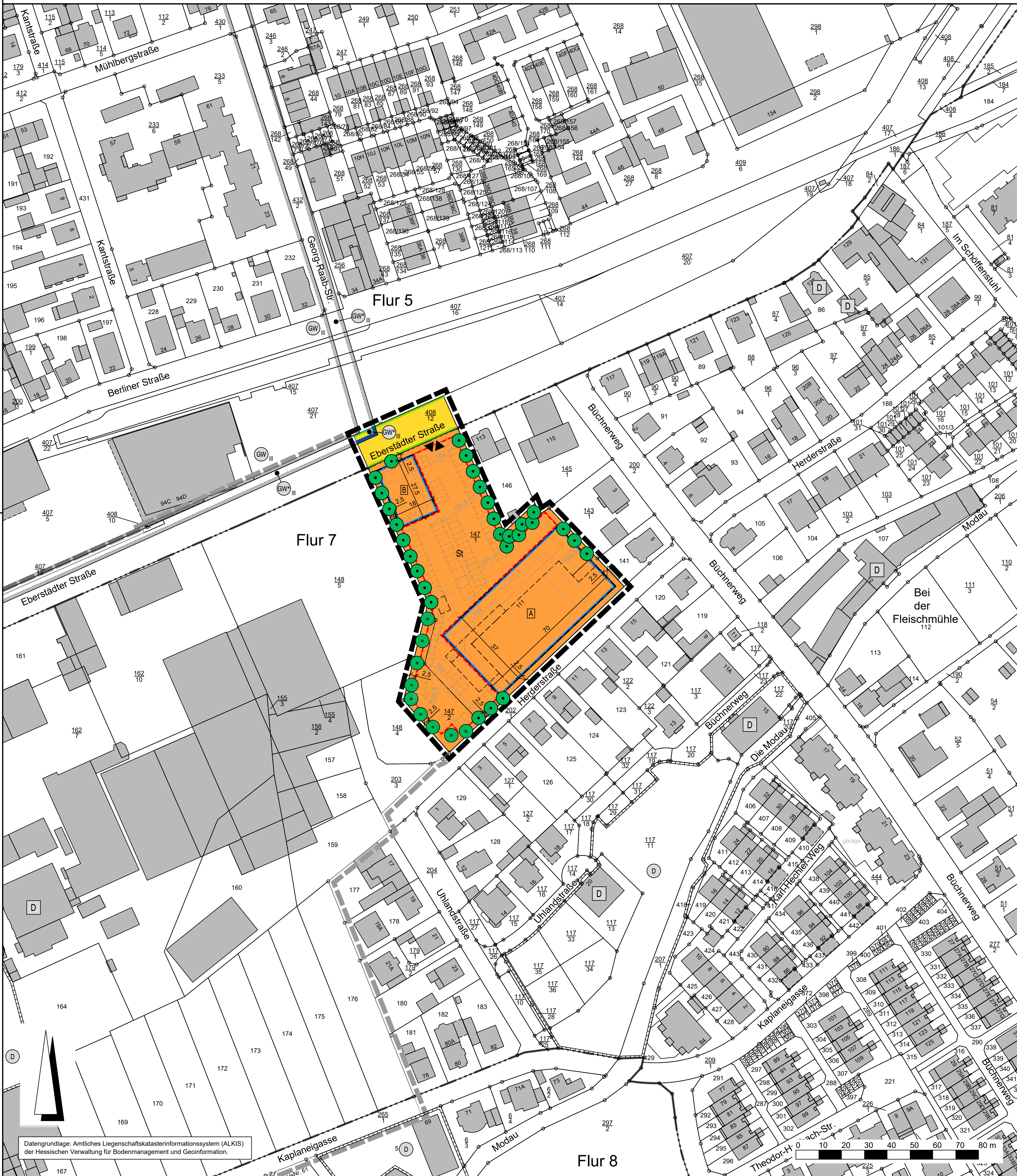


Stadt Pfungstadt, Stadtteil Pfungstadt

Bebauungsplan "Eberstädter Straße 111"



Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 8 Absatz 2 des Gesetzes vom 23.07.2026 (BGBl. 2026 I Nr. 226),
Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. 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) i.d.F. der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12.08.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189),
Hessische Bauordnung (HBO) vom 28.05.2018 (GVBl. I S. 198), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 09.10.2025 (GVBl. 2025 Nr. 66).

Zeichenerklärung

Katasteramtliche Darstellung

- Flur 7
- Flurnummer
- Flurstücksnummer
- vorhandene Grundstücks- und Wegeparzellen mit Grenzsteinen

Planzeichen

Art der baulichen Nutzung

- SO Sondergebiet, Zweckbestimmung: Nahversorgung

Maß der baulichen Nutzung

- GRZ Grundflächenzahl
- Z Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

- a abweichende Bauweise
- Baugrenze
- überbaubare Grundstücksfläche
- nicht überbaubare Grundstücksfläche

Verkehrsflächen

- Straßenverkehrsflächen
- Straßenbegrenzungslinie
- Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen; hier:
- Ein-/Ausfahrt

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

- Anpflanzung von Bäumen
- Erhalt von Bäumen

Sonstige Planzeichen

- Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen; Zweckbestimmung:
- St Stellplätze
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Sonstige Darstellungen

- Höhenlinie in m über Normalhöhennull (NNH)
- Bemaßung (verbindlich)
- Räumlicher Geltungsbereich der angrenzenden Bebauungspläne
- Gebäude Bestand, Rückbau geplant

Nachrichtliche Übernahmen

- Umgrenzung der Flächen mit wasserrechtlichen Festsetzungen; Zweckbestimmung: Schutzgebiet für Grund- und Quellwassergewinnung mit Angabe der Schutzzone
- Umgrenzung der Flächen mit wasserrechtlichen Festsetzungen; Zweckbestimmung: Schutzgebiet für Grund- und Quellwassergewinnung mit Angabe der Schutzzone im Neufestsetzungsverfahren
- Umgrenzung von Gesamtanlagen (Ensembles), die dem Denkmalschutz unterliegen
- Einzelanlagen (unbewegliche Kulturdenkmale), die dem Denkmalschutz unterliegen

Nutzungsschablonen

Baugebiet	GRZ	Z	Bauweise
SO	0,8	I	a

Bei Konkurrenz von GRZ und überbaubarer Grundstücksfläche gilt die engere Festsetzung.

1 Planungsrechtliche Festsetzungen (BauGB / BauNVO)

1.1 Sonstiges Sondergebiet „Nahversorgung“ (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 11 Abs. 2 BauNVO)

Das Sondergebiet dient der Unterbringung von großflächigem Lebensmitteleinzelhandel sowie ergänzenden Dienstleistungs- und Gewerbenutzungen zur wohnortnahen Versorgung. Zulässig sind: großflächige Lebensmitteleinzelhandelsbetriebe, Backshop- und gastronomische Ergänzungsnutzungen, Räume für Verwaltung und betriebsbezogene Dienstleistungen, Apotheken, Arzt- und Therapiepraxen, Geschäfts- und Büroräume, sonstige nicht wesentlich störende gewerbliche Nutzungen, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO.

Innerhalb der mit „A“ gekennzeichneten überbaubaren Grundstücksfläche sind ausschließlich großflächige Lebensmitteleinzelhandelsbetriebe, dem Einzelhandelsbetrieb funktional zugeordnete Lager-, Sozial-, Technik- und Verwaltungsfächen, Backshop- und gastronomische Ergänzungsnutzungen zulässig. Die Verkaufsfläche je Lebensmitteleinzelhandelsbetrieb darf maximal 1.200 m² betragen.

Innerhalb der mit „B“ gekennzeichneten überbaubaren Grundstücksfläche sind ausschließlich Apotheken, Arzt- und Therapiepraxen, Geschäfts- und Büroräume, Gastronomie und sonstige nicht wesentlich störende Dienstleistungs- und Gewerbebetriebe zulässig. Einzelhandelsbetriebe sind innerhalb der mit „B“ gekennzeichneten überbaubaren Grundstücksfläche unzulässig.

1.2 Grundflächenzahl (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16, § 17 und § 19 BauNVO)

Die maximal zulässige Grundflächenzahl wird durch Einscrib in der Plankarte mit GRZ = 0,8 festgesetzt. Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten bis zu einer GRZ von 0,9 überschritten werden. Die Überschreitung ist nur zulässig, sofern die die GRZ von 0,8 überschreitenden Stellplatzflächen in wasserdurchlässiger Bauweise befestigt werden, z. B. mit Rasenkammersteinen, wassergebundener Decke, Fugen- oder Porenpflaster.

1.3 Zahl der Vollgeschosse (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 20 BauNVO)

Die maximal zulässige Zahl der Vollgeschosse wird durch Einscrib in der Plankarte festgesetzt. Sie beträgt Z = 1.

1.4 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO)

Im Geltungsbereich wird die abweichende Bauweise festgesetzt. Gebäude mit einer Länge von mehr als 50 m sind zulässig.

1.5 Überbaubare Grundstücksfläche, Stellplätze und Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 6, § 14 und § 23 Abs. 5 BauNVO)

Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO, Hof- und Andienungsflächen, Gehwege sowie Werbeanlagen sind innerhalb und außerhalb der Baugrenzen sowie innerhalb der mit „St“ gekennzeichneten Flächen zulässig, sofern keine anderen Festsetzungen entgegenstehen.

Stellplätze mit ihren Fahrgassen und Zufahrten sind innerhalb der Baugrenzen sowie innerhalb der mit „St“ gekennzeichneten Flächen zulässig.

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

Die Verkehrsflächen sind in der Planzeichnung durch entsprechende Flächensignaturen sowie durch die Straßenbegrenzungslinie festgesetzt.

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

Stellplätze, Rettungswege, Wege- und Hofflächen sind in wasserdurchlässiger Bauweise mit einem mittleren Abflussbeiwert von maximal 0,5 (Anteil des zu versickernden Niederschlagswassers) zu befestigen, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Belange entgegenstehen. Die Festsetzung gilt aus Gründen des Schallschutzes nicht für Fahwege sowie aus Gründen des Bodens- und Grundwasserschutzes nicht für Lkw-Zufahrten, -Andienungen, und -Rangierflächen.

Die Verwendung von wasserdrichten oder nicht durchwurzelbaren Materialien (Folie oder Vlies) zur Freiflächengestaltung ist unzulässig. Die Anlage von permanent mit Wasser gefüllten Teichen, die Verwendung im Zusammenhang mit der Errichtung von Anlagen zur Rückhaltung von anfallendem Niederschlagswasser oder Abdichtungen von baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche bleiben hiervon unberührt.

Flächige Stein-, Kies-, Split- und Schottergärten oder -schüttungen von mehr als 1 m² Fläche sind unzulässig, soweit es sich nicht um Wege handelt und sie nicht dem Spritzwasserschutz an Gebäuden dienen. Dem Spritzwasserschutz dienende Gebäudeumrandungen sind bis zu einer Breite von 40 cm um die Gebäude zulässig.

Zur Außenbeleuchtung sind ausschließlich vollabgeschirmte Leuchten mit geringem oder fehlendem Ultraviolett- und Blauanteil (d.h. emittiertem Farbspektrum nicht unter 520 nm) zulässig, die im installierten Zustand nur unterhalb der Horizontalen abstrahlen (0 % Upward Light Ratio = gerichtete Abstrahlung mit Hilfe von Blendkappen oder entsprechenden Projektionstechniken). Der Einsatz von Beleuchtungsanlagen mit wechselndem oder bewegtem Licht ist unzulässig. Blendwirkungen und Ausleuchtungen benachbarter Bereiche außerhalb des Geltungsbereiches sind unzulässig.

Zur Verhinderung von Vogelschlag sind transparente Glasfassaden oder großflächige Fensterscheiben ab einer Flächengröße von 20 m² mit lichtdurchlässigem, aber undurchsichtigem Glas zu versehen. Ist die Verwendung von transparentem oder spiegelndem Glas vorgesehen, sind Muster auf den gesamten Glasflächen anzubringen (z.B. Punktmuster, vertikale/horizontale Streifen) oder ein Außenreflexionsindex von unter 15 % zu erzielen. Voll verglaste Gebäudekanten, die von Vögeln nicht als Hindernis wahrgenommen werden können, sind unzulässig.

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

Flachdächer und flach geneigte Dächer bis 10 Grad Neigung sind extensiv zu begrünen und dauerhaft zu erhalten. Die Vegetationstragschicht muss eine Mindeststärke von 8 cm aufweisen. Die Kombination von Dachbegrünungen mit Solar- und Photovoltaikanlagen sowie die Ausbildung intensiver Dachbegrünungen oder Retentionsgründchen ist ausdrücklich zulässig. Aussparungen der Dachbegrünung sind im Bereich notwendiger technischer Dachaufbauten, wie Lüftungsanlagen, Lichtkuppeln, Wartungsflächen und Wartungswegen, zulässig.

Die in der Planzeichnung festgesetzten anzupflanzenden Bäume sind als standortgerechte Laubbäume zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Die Bäume sind mindestens in der Qualität Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 18 - 20 cm zu pflanzen. Die Baumstandorte können zur Anpassung an Grundstückszufahrten, Leitungen, Stellplätze und sonstige Erfordernisse der Ausführungsplanung um bis zu 5 m verschoben werden.

1.9 Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

Die in der Plankarte zur Erhaltung festgesetzten Bäume, Sträucher und sonstigen Gehölze sind fachgerecht zu pflegen, dauerhaft zu erhalten und vor Beschädigungen zu schützen. Abgängige Gehölze sind durch standortgerechte, heimische Gehölze gleicher Art oder gleichwertiger Qualität zu ersetzen.

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

2.1 Dach- und Fassadengestaltung (§ 91 Abs. 1 Nr. 1 HBO)

Zulässig sind Flachdächer sowie geneigte Dächer. Die Dacheindeckung bei geneigten Dächern von mehr als 10 Grad Neigung hat in ziegelroten, braunen oder grauen Farbtönen zu erfolgen. Solar- und Photovoltaikanlagen werden von dieser Festsetzung nicht erfasst.

2.2 Einfriedungen (§ 91 Abs. 1 Nr. 3 HBO)

Zulässig sind ausschließlich offene Einfriedungen, insbesondere Drahtgeflecht-, Stabgitter-, Holz- oder Streckmetallzäune. Mauer- und Betonsockel, soweit es sich nicht um Stützmauern handelt, Einfriedungen mit geschlossenen Sichtschutzfolien sowie Hecken aus Koniferen oder nicht standortgerechten Arten, insbesondere Kirschlorbeer, sind unzulässig.

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

Standflächen für Abfall- und Wertstoffbehälter sind gegen allgemeine Einsicht abzuschirmen. Die Abschirmung kann durch bauliche Anlagen, standortgerechte Laubhecken oder dauerhafte Begrünungen erfolgen.

2.4 Stellplätze und Fahrradstellplätze (§ 91 Abs. 1 Nr. 4 HBO)

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sind mindestens 50 Stellplätze für Kraftfahrzeuge sowie mindestens 14 Abstellplätze für Fahrräder herzustellen und dauerhaft vorzuhalten.

2.5 Grundstücksfreiflächen (§ 91 Abs. 1 Nr. 5 HBO)

Die nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke sind, soweit sie nicht für zulässige Nutzungen benötigt werden, gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu unterhalten.

2.6 Werbeanlagen (§ 91 Abs. 1 Nr. 7 HBO)

Bewegliche Werbeanlagen sowie Werbe- und Beleuchtungsanlagen mit bewegtem oder wechselndem Licht (z. B. Videowände, Wechsellichtanlagen oder Skybeamer) sind unzulässig. Licht darf auch zu Werbezwecken nicht über die Werbeanlage hinaus abgestrahlt werden. Zur Vermeidung von Blendwirkungen sind gerichtete Lichtquellen oder vergleichbare technische Lösungen einzusetzen.

3 Sonstige Hinweise

3.1 DIN-Normen und Regelwerke

Sofern in den Planunterlagen keine anderen Datenquellen genannt sind, können alle aufgeführten DIN-Normen, Arbeitsblätter etc. bei der Stadt Pfungstadt, Stadthaus I im 2. OG, Kirchstraße 12 - 14, 64319 Pfungstadt während der allgemeinen Dienststunden der Stadtverwaltung: Montag, Dienstag, Donnerstag, Freitag von 7:30 Uhr - 12:30 Uhr, Donnerstag von 14:00 Uhr - 18:00 Uhr eingesehen werden.

3.2 Verwendung von erneuerbaren Energien

Auf die Bestimmungen des Gebäudeenergiegesetz (GEG) sei hingewiesen. Es gilt die zum Zeitpunkt der Baugenehmigung gültige Fassung.

3.3 Artenschutzrechtliche Hinweise

Die Vorschriften des besonderen Artenschutzes des § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sind zu beachten.

3.4 Bodendenkmäler

Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege, hessenArchäologie oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen (§ 21 HDSchG).

3.5 Altlasten, Bodenschutz und Kampfmittel

Bei allen Baumaßnahmen, die einen Eingriff in den Boden erfordern, ist auf Auffälligkeiten zu achten (Geruch, Geschmack, Aussehen und Farbe). Der Verdacht einer schädlichen Bodenverunreinigung ist umgehend der zuständigen Behörde mitzuteilen. Im Rahmen des vorsorgenden Bodenschutzes wird auf die „Arbeitshilfe zur Berücksichtigung von Bodenschutzbelangen in der Abwägung und der Umweltprüfung nach BauGB in Hessen“ des hessischen Umweltministeriums hingewiesen. Die DIN 19731, DIN 18915 und DIN 19639 sind bei der Bauausführung zu beachten und einzuhalten.

3.6 Abfallbeseitigung

Bei Bau-, Abriss- und Erdarbeiten im Plangebiet sind die Vorgaben im Merkblatt „Entsorgung von Bauabfällen“ (Baumerkblatt, Stand: 01.09.2018) der Regierungspräsidien in Hessen zu beachten.

Verfahrensvermerke im Verfahren nach § 13a BauGB:

Der Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB wurde durch die Stadtverordnetenversammlung gefasst am _____

Der Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB wurde ortsüblich bekanntgemacht am _____

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 und § 5 HGO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB sowie § 91 HBO erfolgte durch die Stadtverordnetenversammlung am _____

Die Bekanntmachungen erfolgten im _____

Ausfertigungsvermerk:

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 _____

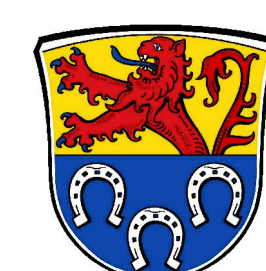
Bürgermeister

Rechtskraftvermerk:

Der Bebauungsplan ist durch ortsübliche Bekanntmachung gem. § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft getreten am: _____

Pfungstadt, den _____

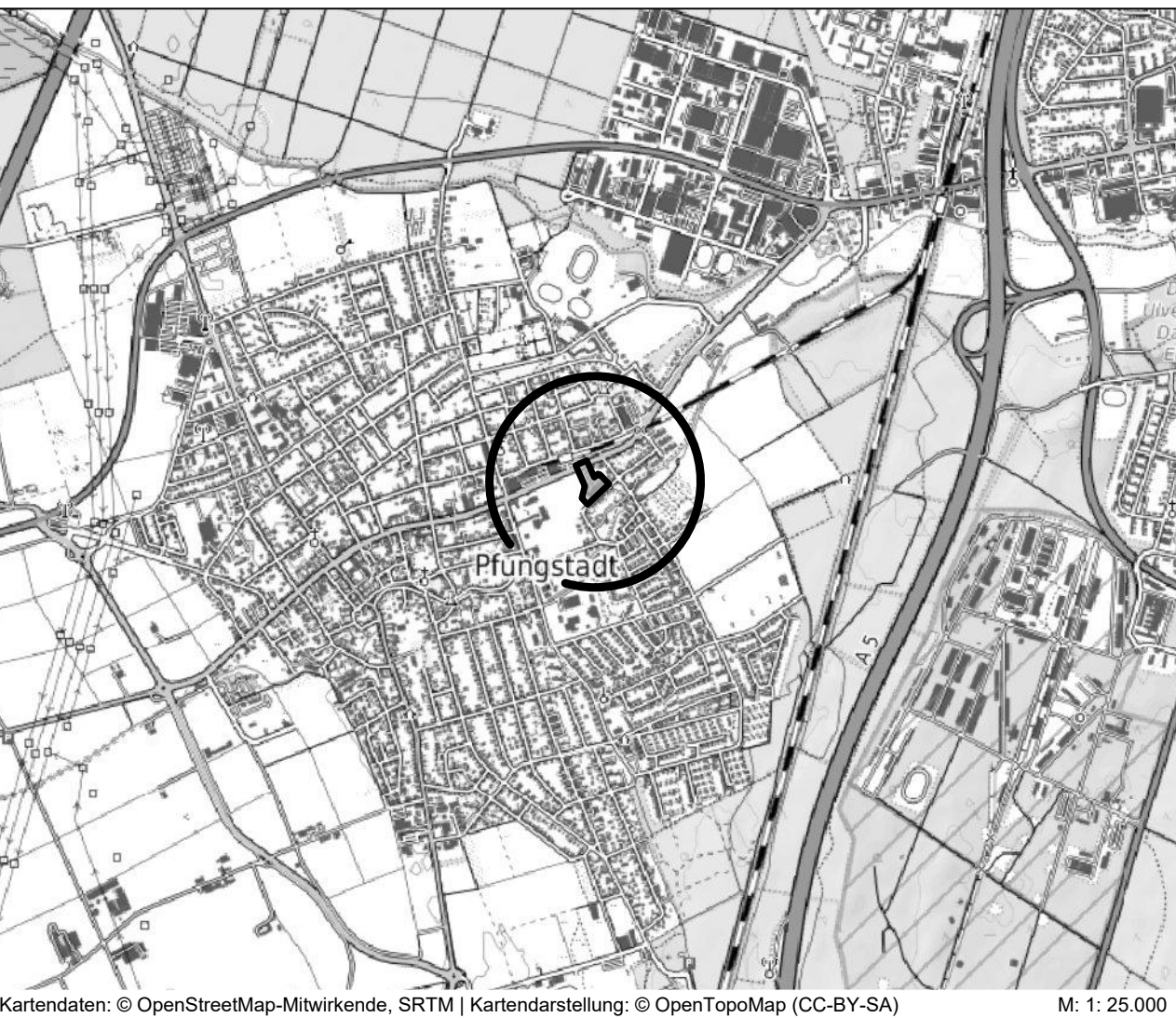
Bürgermeister



Stadt Pfungstadt, Stadtteil Pfungstadt

Bebauungsplan

"Eberstädter Straße 111"



Kartenstaten © OpenStreetMap-Mitwirkende, SRTM | Kartendarstellung © OpenTopoMap (CC-BY-SA) M. 1:25.000

PLANUNGSBÜRO FISCHER

Im Nordpark 1 - 35435 Wettengel | L +49 641 98441-22 | info@fischer-plan.de | www.fischer-plan.de

Raumplanung | Stadtplanung | Umweltplanung

Entwurf

Stand: 01.07.2026

Projektleitung: Bode
CAD: Perponcher
Maßstab: 1 : 1.000
Projektnummer: 26-3227