

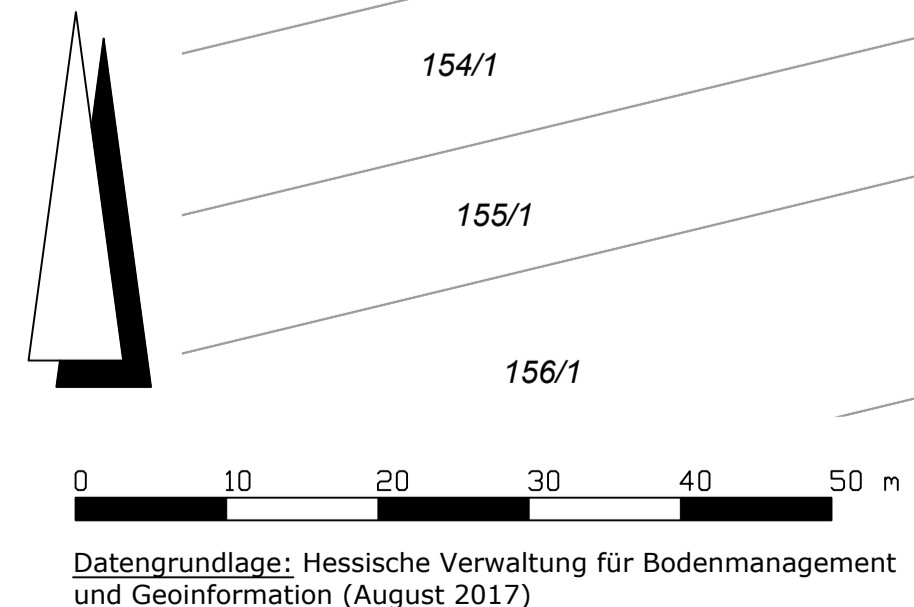


**Nutzungsmatrix**

Nummer	Baugebiet	GRZ	GFZ	Z	max. OK <sub>Geb.</sub>
①	SO EH + W	0,6	1,2	II	115 m ü. NN
②				I	109,5 m ü. NN
③				II	113 m ü. NN
④				III	116 m ü. NN

**Katasteramtliche Darstellungen**

- Flurgrenze
- Polygonpunkt
- vorhandene Grundstücks- und Wegeparzellen mit Grenzsteinen
- Fl. 4 Flurnummer
- 487 Flurstücksnummer
- vorhandene Bebauung



**Rechtsgrundlagen**

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634); zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10.09.2021 (BGBl. I S. 4147),  
 Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14.06.2021, (BGBl. I S. 1802),  
 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 03.06.2020 (GVBl. S. 378).

**Zeichenerklärung**

- Art der baulichen Nutzung**  
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
- SO EH+W1-4 Sondergebiet großflächiger Einzelhandel (Lebensmitteleinzelhandel und Wohnen)
  - 0,6 maximale Grundflächenzahl (GRZ)
  - 1,2 maximale Geschossflächenzahl (GFZ)
  - III Zahl der zulässigen Vollgeschosse (Z)
  - OK<sub>Geb.</sub> Höhe baulicher Anlagen als Höchstgrenze in m ü. NN; Hier: Oberkante Gebäude
- Maß der baulichen Nutzung**  
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 16 BauNVO)

- 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
  - Ein- und Ausfahrt, hier: Tiefgarage
  - 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: Abfall
  - Zweckbestimmung: Trafostation

- 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
  - 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 Zweckbestimmung: Stellplätze
    - St-F Zweckbestimmung: Stellplätze für Fahrräder
    - TG Zweckbestimmung: Tiefgarage
    - Wb Zweckbestimmung: Werbeanlagen
  - Geplante Lage der Werbeanlagen (unverbindlich)

**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 \_\_\_\_\_  
 Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB wurde ortsüblich bekanntgemacht am \_\_\_\_\_  
 Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte in der Zeit vom \_\_\_\_\_ bis einschließlich \_\_\_\_\_  
 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 \_\_\_\_\_

**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.

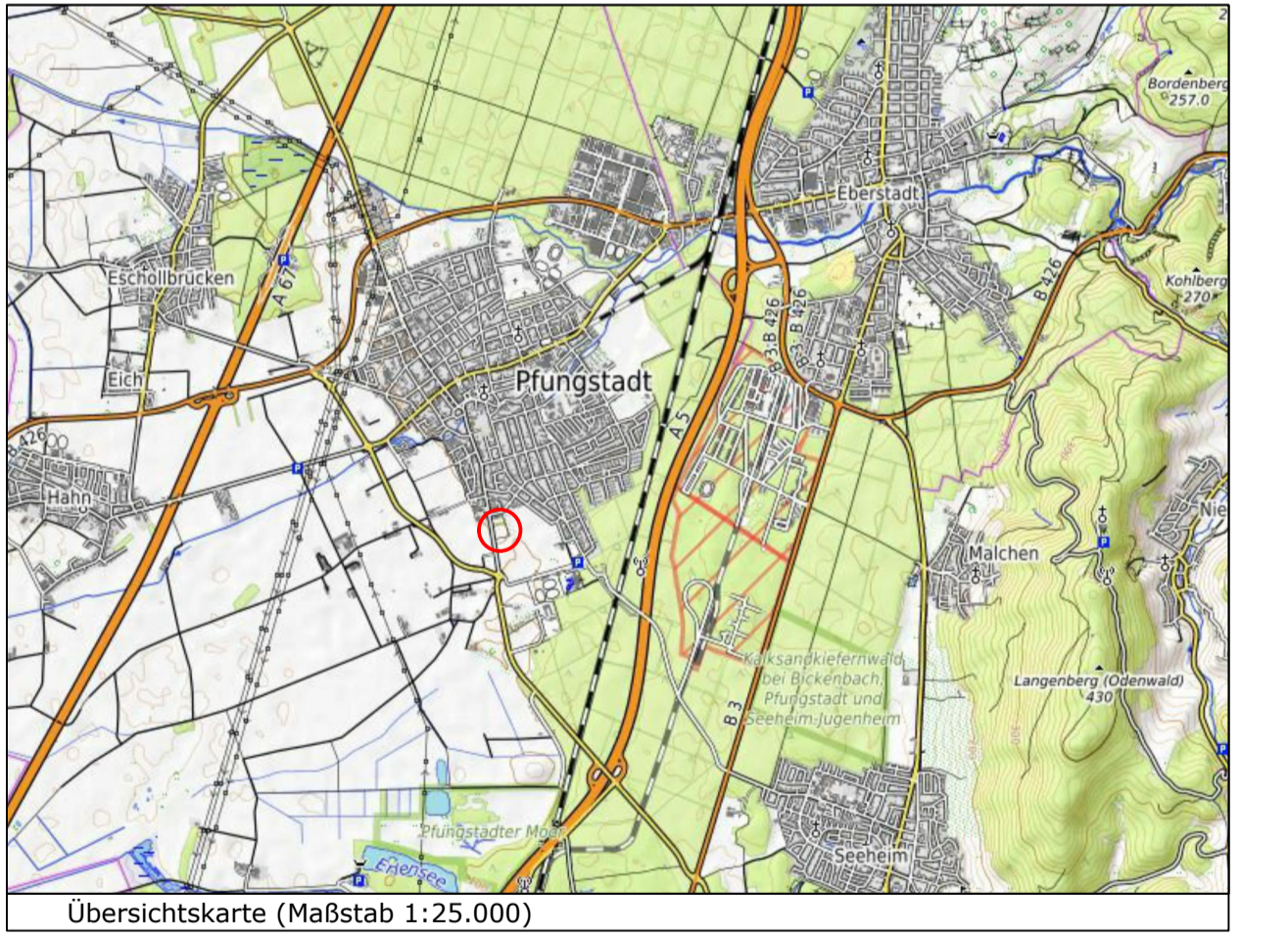
Pfungstadt, den \_\_\_\_\_  
 Bürgermeister

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

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



**Stadt Pfungstadt**  
 Vorhabenbezogener Bebauungsplan  
 "Nahversorger Süd"



**Vorentwurf**

Stand:	13.06.2022
Bearbeitet:	Schade / Müller
CAD:	Han / Leinweber
Maßstab:	1 : 500

Verfasser:

**Plan ES** Elisabeth Schade Dipl.-Ing. Städtebauarchitektin und Stadtplanerin, AKH  
 Alte Brauereihofe Leihgesterner Weg 37 35392 Gleien  
 Tel. 0641 / 87 73 634-0 / Fax 0641 / 87 73 634-9 / info@plan-es.com