

# BEBAUUNGSPLAN NR. SMW-32

## GEWERBEGEBIET - SÜD

DER STADT

# Mörfelden Waldorf

VERBINDLICHER BAULEITPLAN GEM. § 8 ff BBAUG  
ANLAGE ZUM BEBAUUNGSPLAN

BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN MIT ÜBERSCHLÄGLICHER KOSTENSCHÄTZUNG

BL.GR. 192/74

M. 1:1000

STADT UND REGIONALPLANUNG

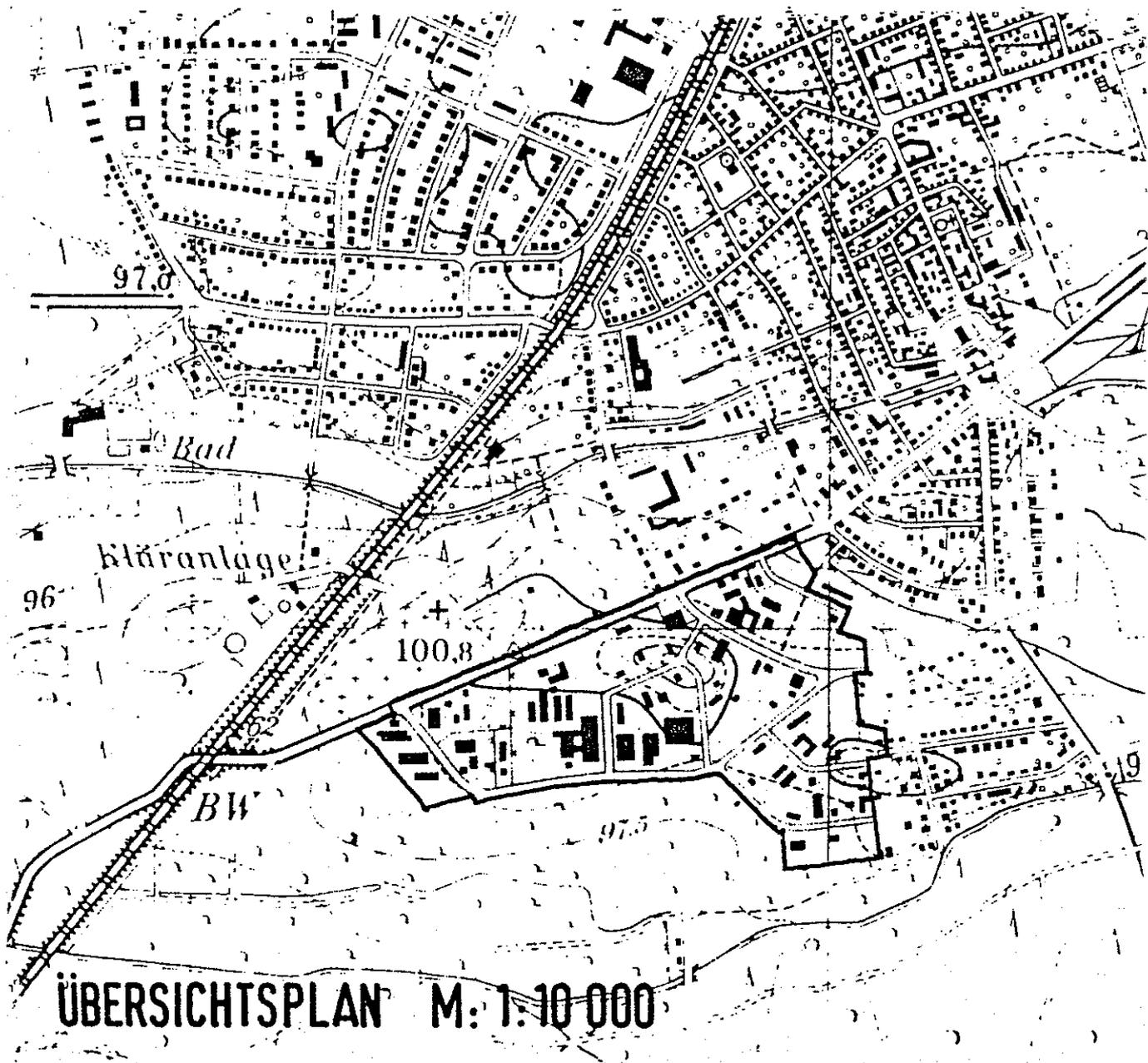
ARCHITEKTEN DIPLOM INGENIEURE

RAU LÖHR WIEDENROTH

61 DARMSTADT MATHILDENPLATZ 9 (06151) 26437

GZ. ALBERTSMEIER

DATUM 25.10.83



Nachrichtliche Übernahme gemäß § 9 (6) BBauG:

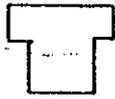
Gemeinsamer Erlaß des Hessischen Ministers für Landesentwicklung, Umwelt, Landwirtschaft und Forsten und des Hessischen Ministers des Inneren vom 14.07.1982:

- 1) Für den Bereich mit  $L_{eq}$  62-65 dB (A) sind Umfaßungsbauteile von Aufenthaltsräumen mit einem Bauschalldämm-Maß  $R'_{w}$  von 38 dB zu verlangen.
- 2) Für den Bereich mit  $L_{eq}$  unterhalb von 62 dB (A) ist besonders in den Randzonen für die Umfaßungsbauteile von Aufenthaltsräumen ein Bauschalldämm-Maß von 35 dB zu empfehlen.

# ZEICHENERKLÄRUNG:

Fotokopie/Durchschrift

## BESTAND:



Bauliche Anlage



Grundstücksgrenze

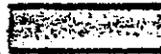
z.B. 35

Grundstücksnummer

## FESTSETZUNGEN:



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches  
§ 9 (7) BBauG



Begrenzung der öffentlichen Verkehrsfläche  
§ 9 (1) 11. BBauG



Fußgängerbereich  
§ 9 (1) 11. BBauG



Öffentliche Parkfläche  
§ 9 (1) 11. BBauG



Versorgungsfläche (Elektrizität)  
§ 9 (1) 12. BBauG



Baugrenze § 23 (3) BauNVO



Öffentliche Grünfläche  
§ 9 (1) 15. BBauG



Grünanlage  
§ 9 (1) 15. BBauG



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen  
§ 16 (5) BauNVO



Erhaltung von Bäumen  
§ 9 (1) 25. b) BBauG



Lärmkurve für den Flughafen Frankfurt

## HINWEISE:



Gebietsbezeichnung



Telefon

# PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN gem. § 9 (1) BBauG

Gebiet	Art der baulichen Nutzung		Maß der baulichen Nutzung			Bauweise § 9 (1) 2. BBauG	Zulässige Nutzungen bzw. Nutzungseinschränkungen. BauNVO in der Fassung vom 15. Sept. 1977  o = offene Bauweise
	§ 9 (1) 1. BBauG						
		Zahl der Vollgeschosse max. Z	Grundflächenzahl GRZ	Geschoßflächenzahl GFZ			
8.1	Gewerbegebiet § 8 BauNVO	II	0,8	1,2	o	Gemäß § 1 (6) BauNVO sind Ausnahmen gemäß § 8 (3) 1. BauNVO zulässig.	
		III	0,6	1,6	o		
		IV	0,6	2,0	o		
6.1	Mischgebiet § 6 BauNVO	II	0,4	0,8	o	Gemäß § 1 (5) BauNVO sind Nutzungen gemäß § 6 (2) Nr. 6 und 7 nicht zulässig.	
		III	0,4	1,0	o		
		IV	0,4	1,1	o		

- 1.1.0 Die Bauweise, die überbaubaren Grundstücksflächen, die Stellung und Höhenlage der baulichen Anlagen  
gem. § 9 (1) Ziffer 2. bzw. § 9 (2) BBauG
- 1.1.1 Die Bezugshöhe für die Höhenlage der baulichen Anlagen ist die Höhenlage der angrenzenden Straße
- 1.1.2 Oberkante Fußboden des untersten Vollgeschosses darf, an der Mitte der Außenwand des Gebäudes gemessen, nicht mehr als 1,2 m über der Oberkante Straßenmitte bzw. dem Anschnitt des natürlichen Geländes liegen. Bezugspunkt ist die Mitte der Straßenfront des Baugrundstücks.
- 1.2.0 Die Mindestgröße der Baugrundstücke  
gem. § 9 (1) 3. BBauG
- 1.2.1 Die Mindestgröße der Baugrundstücke <sup>(im Gewerbegebiet)</sup> wird mit 1.000 m<sup>2</sup> festgesetzt. Eine Vereinigung von mehreren Flurstücken zu einer Grundstückseinheit zur Errichtung größerer Bauvorhaben ist möglich.
- 1.3.0 Flächen für Stellplätze und Garagen und ihre Einfahrten  
gem. § 9 (1) Ziffer 4. BBauG
- 1.3.1 Stellplätze und Garagen sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen oder im Bauwuch (§ 7 (5) HBO) zulässig. Die Garagen sind so zu errichten, daß zwischen der straßenseitigen Grundstücksgrenze und der öffentlichen Verkehrsfläche ein Abstand von mindestens 5,0 m eingehalten wird.
- 1.3.2 Je Grundstück ist nur eine Einfahrt/Ausfahrt von max. 6,0 m Breite zulässig. Bei Vereinigung von mehreren Flurstücken zu einer Wirtschaftseinheit sind zwei Einfahrten/Ausfahrten zulässig.
- 1.4.0 Versorgungsanlagen  
gem. § 9 (1) 12. BBauG
- 1.4.1 Bauliche Anlagen, die der Versorgung des Gebietes dienen (Umformerstationen), sind auf den im zeichnerischen Teil dargestellten Flächen zulässig.
- 1.5.0 Das Anpflanzen und die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern  
gem. § 9 (1) 25. a) das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern  
gem. § 9 (1) 25. b) das Erhalten von Bäumen und Sträuchern
- 1.5.1 Auf den nichtüberbauten Grundstücksflächen sind je 200 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ein großkroniger Laubbaum zu pflanzen, wie z.B. Bergahorn, Esche, Mehlbeere, Sandbirke, Vogelkirsche.
- 1.5.2 Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich auf den bebauten und unbebauten Grundstücken ein erhaltenswerter Baumbestand. Diese Bäume sind gemäß § 9 (1) 25. b) BBauG zu schützen und zu erhalten bzw. bei Abgang nachzupflanzen.
- 1.6.0 Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO
- 1.6.1 Gemäß § 14 (1) BauNVO in Verbindung mit § 23 (5) BauNVO wird festgesetzt, daß Nebenanlagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nicht zulässig sind.

# BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN gem. § 9 (4) BBauG

Festsetzung über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen gemäß § 118 (4) HBO und des § 1 der Verordnung über die Aufnahme von auf Landesrecht beruhender Regelungen in den Bebauungsplan vom 28.01.1977 (GVBl. S. 102)

## 2.1.0 Dächer

2.1.1 Für die in der Planzeichnung festgesetzten Baugebiete sind Flachdächer sowie Satteldächer, Walmdächer und Pultdächer mit einer Dachneigung von max. 35° zulässig.

2.1.2 Die Traufe darf in den Mischgebieten (§ 6 BauNVO) folgende Höhen nicht überschreiten:

- bei zweigeschossiger Bauweise 6,50 m
- bei dreigeschossiger Bauweise 9,25 m
- bei viergeschossiger Bauweise 12,00 m

2.1.3 Die Traufe darf in den Gewerbegebieten (§ 8 BauNVO) folgende Höhen nicht überschreiten:

- bei zweigeschossiger Bauweise 7,00 m
- bei dreigeschossiger Bauweise 10,00 m
- bei viergeschossiger Bauweise 13,00 m

2.1.4 Dachaufbauten sind zulässig. Ihre Länge ist auf 50 % der Dachlänge zu begrenzen. Dacheinschnitte sind bis zur Hälfte der Gebäudelänge und bis zu einem Abstand von 1,0 m zur Firstlinie gestattet.

## 2.2.0 Einfriedigungen

2.2.1 Die straßenseitige Einfriedigung der Grundstücke darf die Höhe von 1,40 m nicht überschreiten. Die Sockelhöhe für Einfriedigungen darf 50 cm nicht übersteigen. Maschendrahtzäune sind straßenseitig durch Hecken abzupflanzen.

2.2.2 Mülltonnenabstellplätze sind gegen Einblick abzuschirmen. Sie sind entweder in Bauteile einzubeziehen oder mit Hecken zu umpflanzen.

## 2.3.0 Werbeanlagen

2.3.1 Entgegen § 89 Abs. 1 Ziffer 32 (a) HBO sind Werbeanlagen von 0,3-0,6 m<sup>2</sup> Einzelgröße gem. § 118 Abs. 2 HBO genehmigungspflichtig.

2.3.2 Werbeanlagen dürfen nur errichtet werden für die Nutzung und an der Stelle der Nutzung für die sie werben. Der Hinweis auf ein bestimmtes Produkt oder für einen Hersteller eines Produktes ist nur zulässig in untergeordneter Form und in direkter Verbindung mit der ausgeübten Nutzung (z.B. Brauerei und Gaststätte).

**G e n e h m i g t**

mit den Auflagen

der Vfg. vom ... 02. AUG. 1984

Az. V/3 - 61 d 04/01

Darmstadt, den 02. AUG. 1984

Der Regierungspräsident

Im Auftrag



Fotokopie/Durchschrift

Es wird bescheinigt, daß die Grenzen und Bezeichnungen der Flurstücke mit dem Nachweis des Liegenschaftskatasters übereinstimmen.  
Übereinstimmung nach dem Stande vom .....

Groß-Gerau, den .....

Aufgestellt gem. § 2 (1) BBauG aufgrund des Beschlusses der Stadtverordnetenversammlung in der Sitzung vom ... 14.6.1983 .....

Mörfelden-Walldorf, den ... 11.11.1983 .....

- Bürgermeister -



Der Beschluß, einen Bebauungsplan aufzustellen, wurde gem. § 2 (1) BBauG am ... 16.6.1983 .....

ortsüblich bekanntgemacht

Mörfelden-Walldorf, den ... 11.11.1983 .....

- Bürgermeister -



Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Mörfelden-Walldorf hat in ihrer Sitzung am ... 25.10.1983 .....

beschlossen, den Entwurf des Bebauungsplanes gem. § 2 a (6) BBauG öffentlich auszulegen.

Mörfelden-Walldorf, den ... 11.11.1983 .....

- Bürgermeister -



Der beschlossene Entwurf hat gem. § 2 a (6) BBauG zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegt vom ... 14.11.1983 ... bis ... 16.12.1983 .....

Der Ort und die Dauer der Auslegung wurden am ... 4.11.83 .....

Mörfelden-Walldorf, den ... 29.3.1984 .....

- Bürgermeister -



Die aufgrund der öffentlichen Auslegung eingegangenen Bedenken und Anregungen wurden überprüft. In der Sitzung der Stadtverordnetenversammlung vom ... 28.2.1984 .....

wurde über die Berücksichtigung der Bedenken und Anregungen ein Beschluß gefaßt. Das Ergebnis dieses Beschlusses wurde den Einsendern am ... 23.3.84 .....

Mörfelden-Walldorf, den ... 29.3.1984 .....

- Bürgermeister -



Beschlossen als Satzung aufgrund des § 5 HGO und gem. § 10 BBauG von der Stadtverordnetenversammlung am ... 28.2.1984 .....

Mörfelden-Walldorf, den ... 29.3.1984 .....

- Bürgermeister -



Die Genehmigung des Bebauungsplanes wurde gem. § 12 BBauG und § 5 HGO am ... 24. Mai 1985 .....

ortsüblich bekanntgemacht.

Damit ist der Bebauungsplan seit ... 25. Mai 1985 .....

rechtsverbindlich.

Mörfelden-Walldorf, den ... 24. Mai 1985 .....

- Bürgermeister -

Erfüllung der Auflagen der Genehmigungsverfügung vom 02. August 1984:

Gemäß § 1 (9) BauNVO i.V. mit § 1 (5) und 1 (6) BauNVO wird festgesetzt, daß auf den Flurstücken Nr. 558/2, 559/2, 559/1, 570 und 571, erschlossen durch die Gerauer Straße (B 44) und die Dieselstraße, Gewerbebetriebe sowie bauliche und sonstige Anlagen ausgeschlossen sind; die Luftverunreinigungen, Erschütterungen, Licht, Wärme oder Strahlen in mehr als nur geringfügigem Umfang emittieren können, ferner Anlagen von denen Geruchsemissionen zu erwarten sind.

Weiterhin werden für diese Flurstücke folgende Lärmemissionswerte festgesetzt:

- tagsüber 60 dB(A)
- nachts 45 dB(A)

Fotokopie/Durchschrift

