

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141, 1998 I S. 137), zuletzt geändert durch Artikel 12 des Gesetzes vom 23.07.2002 (BGBl. I S. 2850)
Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. v. 23.01.1990 (BGBl. I S. 134), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)
Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) i.d.F. vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991, S. 58)
Hess. Bauordnung (HBO) i.d.F. v. 18.06.2003 (GVBl. I S. 274)

1 Zeichenerklärung

- 1.1 Katasteramtliche Darstellungen
- 1.1.1 Flurgrenze
- 1.1.2 Fl. 10 Flurnummer
- 1.1.3 Polygonpunkt
- 1.1.4 586 2 Flurstücksnummer
- 1.1.5 vorhandene Grundstücks- und Wegeparzellen mit Grenzsteinen
- 1.2 Planzeichen
- 1.2.1 SO_{EH} Art der baulichen Nutzung
- 1.2.1.1 Sondergebiet - Großflächige Einzelhandelsbetriebe gem. 2.1
- 1.2.2 Maß der baulichen Nutzung
- 1.2.2.1 GFZ Geschossflächenzahl
- 1.2.2.2 GRZ Grundflächenzahl
- 1.2.2.3 Z Zahl der zulässigen Vollgeschosse als Höchstmaß
- 1.2.2.4 Höhe baulicher Anlagen in m über dem angegebenen Bezugspunkt; hier: Gebäudeoberkante
- 1.2.3 Bauweise, Baugrenzen, Baulinien
- 1.2.3.1 Baugrenze
- 1.2.3.2 überbaubare Grundstücksfläche
- 1.2.3.2 nicht überbaubare Grundstücksfläche
- 1.2.4 Verkehrsflächen
- 1.2.4.1 Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen; hier:
- 1.2.4.1.1 Ein- und Ausfahrtsbereich
- 1.2.4.1.2 Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
- 1.2.5 Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
- 1.2.5.1 Anpflanzung von großkronigen Laubbäumen gem. 2.3.2
- 1.2.5.2 Anpflanzung von großkronigen Laubbäumen - Stieleiche
- 1.2.6 Sonstige Planzeichen
- 1.2.6.1 St Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen; hier: Stellplätze
- 1.2.6.2 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- 1.2.7 Sonstige Darstellungen
- 1.2.7.1 Grenze des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet Mörfelden-Süd" 1984

2 Textliche Festsetzungen

- 2.1 Gem. § 9(11) BauGB i.V.m. § 11(3) BauNVO wird für das Sondergebiete SO_{EH} festgesetzt:
 - 2.1.1 Innerhalb des Sondergebietes SO_{EH} zulässig ist eine Gesamtverkaufsfläche von max. 2.250 qm; die angegebene Gesamtverkaufsfläche gilt nicht nur für ein Gebäude, sondern auch für mehrere Läden in mehreren Gebäuden.
 - 2.1.2 Zulässige Hauptsortimente sind Nahrungs- und Genussmittel, Drogerieartikel sowie Getränke. Die Anzahlung ist abschließend.
 - 2.1.3 Randsortimente dürfen auf max. 10 % der max. zulässigen Gesamtverkaufsfläche angeboten werden. Bei einer Aufteilung der max. zulässigen Gesamtverkaufsfläche auf mehrere Läden in mehreren Gebäuden dürfen Randsortimente auf max. 10 % der jeweiligen Verkaufsfläche angeboten werden.
- 2.2 Gem. § 9(14) BauGB i.V.m. § 19(4) Satz 3 BauNVO: Die zulässige Grundfläche innerhalb des Sondergebietes SO_{EH} darf durch die Grundflächen von Stellplätzen mit ihren Zufahrten bis zu einer Grundflächenzahl von GRZ = 0,9 überschritten werden.
- 2.3 Festsetzungen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9(1)25a BauGB:
 - 2.3.1 Pro 4 Stellplätze ist mind. 1 einheimischer, standortgerechter Laubbaum zu pflanzen und zu unterhalten. Es gelten die Artenlisten und Pflanzqualitäten 2.3.2. Die gem. Plankarte anzupflanzenden Bäume können zur Anrechnung gebracht werden. Die Anordnung der Bäume obliegt der Freilflächenplanung.
 - 2.3.2 Anpflanzung von großkronigen Laubbäumen gem. Plankarte (Hochstämme, Mindest-Pflanzqualitäten: 3 xv., m.B., STU 14-16 cm).
 - Artenliste:
 - Acer platanoides - Spitzahorn
 - Acer pseudoplatanus - Bergahorn
 - Fraxinus excelsior - Esche
- 2.4 Gem. § 9(1)24 BauGB: Die Ladezone Lz ist einzuhausen. Die Schalldämmung der Umfassungsbauweise einschl. Überdachung muss mind. 15 dB betragen.

3 Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften

- 3.1 Gem. § 9(4) BauGB i.V.m. § 81(11) HBO zur äußeren Gestaltung der Gebäude:
 - 3.1.1 Dachlandschaften
 - 3.1.1.1 Zulässig sind Sattel und Pultdächer.
 - 3.1.1.2 Die zulässige Dachneigung beträgt bei Satteldächern von 15° - 25°, bei Pultdächern 6° - 15°.
 - 3.1.1.3 Zur Dacheindeckung zulässig sind Materialien in naturrot und anthrazit sowie Zinkblech. Unzulässig sind bunte (blaue, grüne usw.) und/oder glänzende Dachdeckungsmaterialien.
 - 3.1.1.4 Dachflächenverglasungen und Anlagen zur Nutzung der Solarenergie sind zulässig (auch großflächig).
 - 3.1.2 Fassadenabwicklung (Traufe) zur Gerauer Straße
 - 3.1.2.1 Durchgehende Wandscheiben dürfen max. eine Länge von 25 m aufweisen. Die Fassade ist durch Vor- und Rücksprünge und/oder Glasflächen zu gliedern.
 - 3.1.2.2 Unzulässig sind bunte (blaue, grüne usw.) und/oder glänzende Farben und Materialien.
- 3.2 Gem. § 9(4) BauGB i.V.m. § 81(13) HBO: Zulässig sind ausschließlich gebrochene Einfriedigungen wie z.B. Drahtgelenk, Stabgitter oder Streckmetall bis zu einer Höhe von max. 3,0 m über Geländeoberkante. Die Einfriedungen sind mit einheimischen, standortgerechten Laubsträuchern abzupflanzten (gem. 3.5 Artenliste 2, einreihige Pflanzung, Abstand zwischen den Einzelpflanzen max. 0,75 m) oder mit dauerhaften Kletterpflanzen zu beranken (gem. 3.5 Artenliste 3).
- 3.3 Gem. § 9(4) BauGB i.V.m. § 81(14) HBO: PKW-Stellplätze sind mit Rasenkammersteinen, Schotter oder im Sandbett verlegtem Pflaster zu befestigen.
- 3.4 Gem. § 9(4) BauGB i.V.m. § 81(15) HBO: Mind. 30 % der Grundstücksfreiflächen sind mit einheimischen, standortgerechten Laubgehölzen zu bepflanzen. Es gelten 1 Baum 25 qm, ein Strauch 5 qm (zur Artenauswahl s.o.).
- 3.5 Artenlisten (Auswahl):

Artenliste 1 (Bäume):			
Acer campestre	- Feldahorn	Sorbus aucuparia	- Eberesche
Acer platanoides	- Spitzahorn	Tilia cordata	- Winterlinde
Acer pseudoplatanus	- Bergahorn	Tilia platyphyllos	- Sommerlinde
Betula pendula	- Birke		
Carpinus betulus	- Hainbuche	Juglans regia	- Walnuß
Fagus sylvatica	- Buche	Malus sylvestris	- Wildapfel
Quercus robur	- Stieleiche	Pyrus pyrastrer	- Wildbirne
Quercus petraea	- Traubeneiche	Sorbus domestica L.	- Speierling
Artenliste 2 (Sträucher):			
Carpinus betulus	- Hainbuche	Lonicera xylosteum	- Heckenkirsche
Cornus sanguinea	- Roter Hartnigel	Prunus spinosa	- Schwarzdorn
Corylus avellana	- Hasel	Rosa canina agg.	- Hundrose
Crataegus monogyna	- Weißdorn		
Crataegus laevigata			
Artenliste 3: Kletterpflanzen			
Clematis radicans	- Trompetenblume	Lonicera caprifolium	- Geißblatt
Clematis montana	- Kletterklematis	Polygonum aubertii	- Kletterkriecher
Clematis-Hybriden	- Clematis, Waldrebe	Vitis vinifera	- Echter Wein
Hedera helix	- Efeu	Wisteria sinensis	- Blauregen, Glyzine
Lonicera periclymenum	- Wald-Geißblatt		
Parthenocissus quin-	- Wilder Wein		
quefolia			

4 Nachrichtliche Übernahme

- 4.1 Die die Stellplätze betreffenden Festsetzungen werden subsidiär durch die Vorschriften der Stellplatzsatzung der Stadt Mörfelden-Walldorf in der zum Zeitpunkt der Bauantragstellung geltenden Fassung ergänzt.

5 Hinweise

- 5.1 Zur Verwertung von Niederschlagswasser

§ 51 HWG: Abwasser

- (1) ...
- (2) ...
- (3) Abwasser, insbesondere Niederschlagswasser, soll von demjenigen, bei dem es anfällt, verwertet werden, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen. Niederschlagswasser soll darüber hinaus in geeigneten Fällen versickert werden.

Vermerke

- 1. Aufstellungsbeschluss gem. § 2(1) BauGB: Der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes wurde durch die Stadtverordnetenversammlung am _____ gefasst. Die ortsübliche Bekanntmachung erfolgte am _____ im Freitagsanzeiger.

Mörfelden-Walldorf, den _____ Bürgermeister
- 2. Bürgerbeteiligung gem. § 3(1) BauGB: Der Planentwurf wurde nach öffentlicher Bekanntmachung am _____ in der Verwaltung in der Zeit vom _____ bis _____ zu jedermanns Einsicht ausgelegt bzw. in der Bürgerinformationsveranstaltung am _____ vorgestellt.

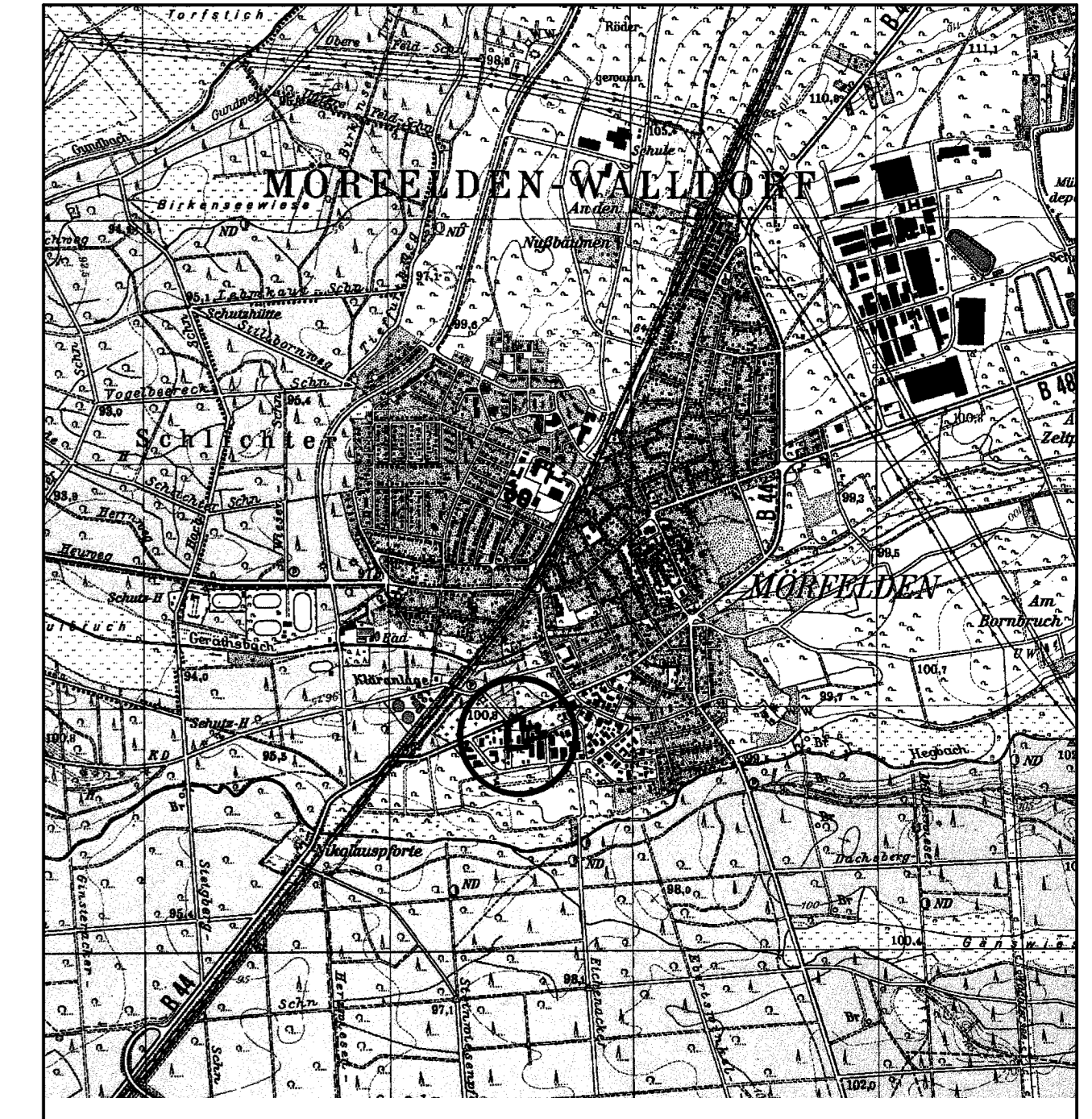
Mörfelden-Walldorf, den _____ Bürgermeister
- 3. Öffentliche Auslegung gem. § 3(2) BauGB: Der Planentwurf wurde in der Verwaltung in der Zeit vom _____ bis _____ einschl. zu jedermanns Einsicht ausgelegt. Die Bekanntmachung der Planauslegung erfolgte am _____ im Freitagsanzeiger.

Mörfelden-Walldorf, den _____ Bürgermeister
- 4. Satzungsbeschluss gem. § 10 BauGB sowie § 5 HGO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB und § 81 HBO: Der Planentwurf wurde am _____ als Satzung beschlossen.

Mörfelden-Walldorf, den _____ Bürgermeister
- 5. Inkrafttreten gem. § 10 BauGB: Der Satzungsbeschluss wurde am _____ ortsüblich bekanntgemacht. Damit hat der Bebauungsplan Rechtskraft erlangt.

Mörfelden-Walldorf, den _____ Bürgermeister

Übersichtskarte (Maßstab 1 : 25.000)



Planungsbüro Holger Fischer, Konrad-Adenauer-Str. 16 - 35440 Linden - Tel. 06403 / 9537-0, Fax. 9537-39
 Stand: 10.09.2003
 Stadt Mörfelden-Walldorf, Stadtteil Mörfelden
 Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 32.3
 "Gewerbegebiet Mörfelden-Süd"
 2. Änderung
 Satzung
 Bearbeitet: Fischer
 CAD: Beil./Schneider/Isk
 Maßstab: 1 : 1.000