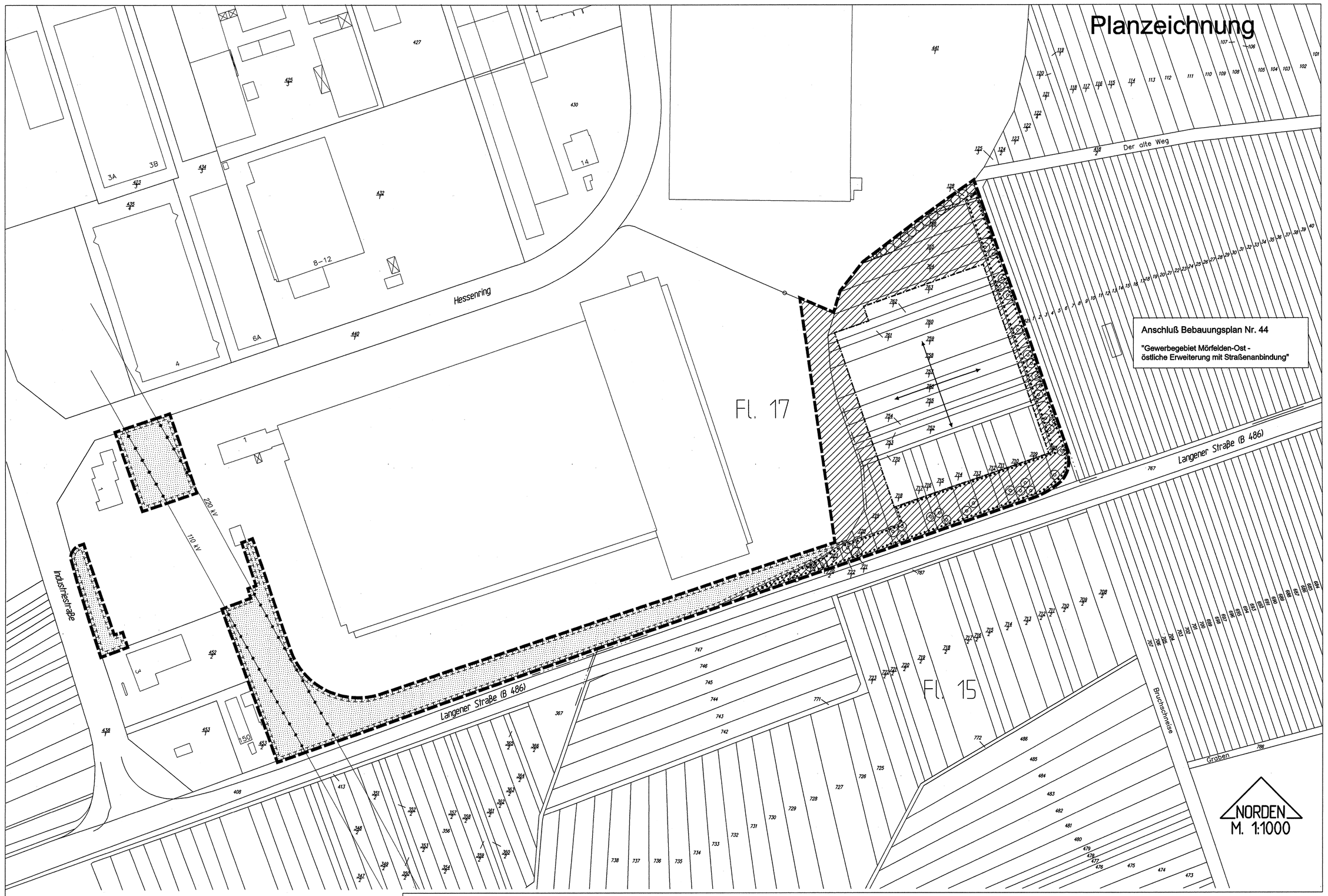
VORHABEN- UND ERSCHLIESSUNGSPLAN für die Errichtung eines Kühllagers der Fa. ALDI GmbH & Co. KG



Zeichenerklärung

Festsetzungen

- Überbaubare Grundstücksfläche
- Nicht überbaubare Grundstücksfläche
- Baugrenze
- Ausrichtung von Baukörpern
- Umgrenzung von Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
- Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen
- Zufahrtsbereich zur geplanten Erschließungsstraße
- Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft – trockene Kräuterwiese
- Führung einer elektrischen Leitung
- Abgrenzung des Geltungsbereiches des Vorhaben- und Erschließungsplanes

Hinweis

- Möglicher Standort für das Anpflanzen von Laubbäumen

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 8. Dezember 1986, BGBl. I S. 2253

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung –BauNVO–) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990, BGBl. I S. 132

Gesetz zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland (Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz) in der Fassung der Bekanntmachung vom 28. April 1993, BGBl. I S. 466

§ 5 Abs. 1 der Hessischen Gemeindeordnung (HGO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 12. November 1992, GVBl. I S. 534

Hessische Bauordnung (HBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 28. Dezember 1993, GVBl. I S. 655, zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes zur Änderung des hessischen Naturschutzrechtes vom 19. Dezember 1994, GVBl. I S. 775

Satzung der Stadt Mörfelden-Walldorf über den Vorhaben- und Erschließungsplan für die Errichtung eines Kühllagers der Firma ALDI GmbH & Co. KG im Stadtteil Mörfelden

Aufgrund des § 7 Maßnahmengesetz zum Baugesetzbuch in der Fassung vom 28.04.1993 (Bundesgesetzblatt I, S. 622) wird nach Beschlußfassung der Stadtverordnetenversammlung vom 24.03.1998 und nach Durchführung des Anzeigeverfahrens bei der höheren Verwaltungsbehörde die folgende Satzung über den Vorhaben- und Erschließungsplan für die Errichtung eines Kühllagers der Fa. ALDI GmbH & Co. KG – bestehend aus Planzeichnung und Textteil – erlassen.

Dieser Vorhaben- und Erschließungsplan ersetzt innerhalb seines Geltungsbereiches den rechtswirksamen Bebauungsplan Nr. 1/1– 67 "Mörfelden–Ost Industriegebiet" der ehemaligen Stadt Mörfelden in allen seinen Festsetzungen.

Textteil

A Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 BauGB

1. Art der baulichen Nutzung

Industriegebiet

Einzelhandelsläden, Schank– und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, selbständige Geschäfts–, Büro– und Verwaltungsgebäude, Tankstellen sowie gewerblich betriebene Anlagen für sportliche Zwecke und selbständig gewerblich betriebene Lagerplätze sind nicht zulässig.

Wohnungen für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sowie Vergnügungsstätten werden nicht Bestandteil der Satzung.

Schallemissionen von Kühlkondensatoren dürfen in der Zeit von 22.00 Uhr bis 06.00 Uhr einen flächenbezogenen Schalleistungspegel von 60 dB(A) nicht überschreiten.

2. Maß der baulichen Nutzung

Grundflächenzahl: 0,8
Geschoßflächenzahl: 2,0

Eine Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl im Sinne von § 19 Abs. 4 Satz 4 BauNVO ist nicht zulässig.
Die maximale Höhe baulicher Anlagen beträgt 12 m. Ausnahmsweise kann die maximale Höhe durch technische Anlagen um bis zu 2 m überschritten werden, wenn sich die Überschreitung auf höchstens 10% der Dachfläche beschränkt. Das Maß bezieht sich auf die Oberkante der angrenzenden Verkehrsfläche der Langener Straße (B 486).

3. Bauweise

Abweichende Bauweise

Die Errichtung von Gebäuden ist nur mit seitlichem Grenzabstand zulässig. Einzelhäuser mit einer Länge von über 50 m sind zulässig.

4. Flächen für Stellplätze und Garagen

Die Errichtung von Stellplätzen und Garagen ist nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

5. Ausrichtung von Baukörpern

Gebäude innerhalb eines Grundstückes müssen rechtwinklig zueinander angeordnet werden. In der Planzeichnung ist die Stellung der Baukörper durch die Eintragung einer Richtungsangabe (Pfeil) festgesetzt.

6. Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft – trockene Kräuterwiese

Auf mindestens 80 % der Fläche ist eine trockene Kräuterwiese anzulegen und durch extensive Pflege im Bestand zu erhalten. Vorhandene Laubbäume sind im Bestand zu erhalten.

7. Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen

Auf der Fläche ist je angefangene 100 qm Fläche ein standortgerechter einheimischer Laubbaum der nachfolgenden Auswahlliste I anzupflanzen und im Bestand zu erhalten. Es sind ausschließlich Hochstämme, dreimal verpflanzt, Stammumfang mindestens 18 – 20 cm zu verwenden
Der Anteil einzelner Arten darf 30 % nicht überschreiten.

Hiervon ausgenommen ist die Fläche einer Zufahrt zur künftigen, östlich des Plangebietes verlaufenden Erschließungsstraße bis zu einer maximalen Breite von 12 m sowie eine notwendige Feuerwehrumfahrt, wenn die Feuerwehrumfahrt mit Rasengittersteinen angelegt wird.

Auswahlliste I:

Standortgerechte einheimische Laubbäume

Acer platanoides	–	Spitz–Ahorn
Carpinus betulus	–	Hainbuche
Quercus petraea	–	Trauben–Eiche
Quercus robur	–	Stiel–Eiche
Tilia cordata	–	Winter–Linde

8. Fläche für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

Innerhalb der Fläche ist je 1,5 qm mindestens ein standortgerechtes einheimisches Laubgehölz gemäß nachfolgender Auswahlliste II anzupflanzen und im Bestand zu erhalten. Der Anteil der Bäume darf bei der Anpflanzung 15 % nicht unterschreiten. Es sind ausschließlich dreimal verpflanzte Gehölze mit Ballen zu verwenden.

Auswahlliste II:

Standortgerechte einheimische Laubgehölze

	Acer campestre	–	Feld–Ahorn
(B)	Acer platanoides	–	Spitz–Ahorn
(B)	Betula pendula	–	Sand–Birke
(B)	Carpinus betulus	–	Hainbuche
	Cornus sanguinea	–	Gemeiner Hartriegel
	Corylus avellana	–	Waldhasel
	Crataegus monogyna	–	Eingriffliger Weißdorn
	Euonymus europaeus	–	Pfaffenhütchen
	Ligistrum vulgare	–	Wintergrüner Liguster
	Prunus spinosa	–	Schlehe
(B)	Quercus robur	–	Stiel–Eiche
(B)	Quercus petraea	–	Trauben–Eiche
	Ribes uva–crispa	–	Stachelbeere
	Rosa canina	–	Hunds–Rose
	Rosa rubiginosa	–	Wein–Rose
	Rosa rugosa	–	Apfel–Rose
	Rubus caesius	–	Kratzbeere
	Rubus fruticosus	–	Wilde Brombeere
	Rubus idaeus	–	Himbeere
	Salix caprea	–	Sal–Weide
	Sambucus nigra	–	Schwarzer Holunder
	Sambucus racemosa	–	Roter Holunder
(B)	Tilia cordata	–	Winter–Linde

(B) = Baum

9. Maßnahme zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Bei der Beleuchtung des Kühlhausgeländes dürfen ausschließlich Natrium–Niederdruckdampflampen (NAV) mit seitlichen Abblendvorrichtungen zur Begrenzung des Lichtkegels Verwendung finden.

B Bauordnungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 87 HBO

1. Dachform

Es sind nur Flachdächer sowie Sheddächer oder Pultdächer mit einer Dachneigung von maximal 15° zulässig.

2. Einfriedungen

Straßenseitige Einfriedigungen dürfen eine Höhe von 1,7 m nicht überschreiten. Zu den Erschließungsstraßen hin (Langener Straße, geplante neue Erschließungsstraße östlich des Geltungsbereiches) sind nur offen wirkende Einfriedigungen zulässig.

3. Regenwassersammlung

Das von den baulichen Anlagen abfließende Niederschlagswasser der Dachflächen und von Stellplätzen ist in geeignete Rückhalteanlagen, Zisternen oder Teiche zu leiten und als Brauchwasser z. B. zur Gartenbewässerung zu verwenden oder zu versickern.

4. Werbeanlagen

Es sind nur unbeleuchtete Werbeflächen an den Gebäudefassaden zulässig. Das Aufstellen von selbständigen Plakatständern und anderen Werbeanlagen ist unzulässig.

5. Grundstücksfreiflächen

Zusätzlich zu den für die Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen getroffenen Festsetzungen und außerhalb der Fläche für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern ist auf mindestens 80 % der Grundstücksfreiflächen eine trockene Kräuterwiese anzulegen und durch extensive Pflege im Bestand zu erhalten.

C Nachrichtliche Übernahme gemäß § 9 Abs. 6 BauGB

Bauschutzbereich für den Flughafen Frankfurt Main

Gemäß § 12 Luftverkehrsgesetz liegt das Plangebiet im Bereich einer Bauhöhenbeschränkung von 117,0 – 142,0 m ü.NN.

D Hinweise

1. Anlage und Pflege einer trockenen Kräuterwiese

Der vorhandene Oberboden ist im Bereich bisheriger Rasen– oder Ackerflächen (außer im Wurzelbereich vorhandener Laubbäume) bis zu einer Tiefe von mindestens 5 cm bis 10 cm abzutragen bzw. gegebenenfalls durch nährstoffarmen sandigen Oberboden zu ersetzen. Anschließend ist eine Mischung aus Gräsern und Kräutern trockener Standorte auf der Fläche auszusäen, wobei der Anteil von Blumen– und Kräuterarten 15 Gewichtsprozent nicht unterschreiten darf. Die Kräuterwiese ist durch ein– bis zweimalige Mahd pro Jahr im Bestand zu erhalten. Der Einsatz von Düngemitteln und Pestiziden ist unzulässig.

2. Meldepflicht beim Fund von Bodendenkmälern

Bei Erdarbeiten entdeckte Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände z. B. Scherben, Steingeräte, Skelettreste sind gemäß § 20 Hessisches Denkmalschutzgesetz unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Archäologische Denkmalpflege oder der Unteren Denkmalschutzbehörde zu melden. Funde und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen. Bei sofortiger Meldung ist in der Regel nicht mit einer Verzögerung der Bauarbeiten zu rechnen.

Verfahrensvermerke

der Satzung über den Vorhaben- und Erschließungsplan für die Errichtung eines Kühllagers der Fa. ALDI GmbH & Co. KG in Mörfelden-Walldorf, Stadtteil Mörfelden

Einleitung

Durch Beschluß der Stadtverordnetenversammlung vom 15.07.1997

Offenlegung

Öffentlich ausgelegt in der Zeit vom 12.12.1997 bis 30.12.1997

Beschluß

Die Satzung über den Vorhaben– und Erschließungsplan wurde am 24.03.1998 von der Stadtverordnetenversammlung beschlossen. Die Begründung zu dem Vorhaben– und Erschließungsplan wurde mit Beschluß der Stadtverordnetenversammlung vom 24.03.1998 gebilligt.

29.04.1998 — gez. Brehl (Bürgermeister)
Datum — Unterschrift

Prüfung des Katasterstandes

Es wird bescheinigt, daß die Grenzen, die Bezeichnungen der Flurstücke und der Gebäudebestand mit dem Nachweis des Liegenschaftskatasters innerhalb des Geltungsbereiches nach dem Stande vom 16.03.1998 übereinstimmen.

Der Landrat des
Landkreises Groß–Gerau
Katasteramt

Im Auftrag

16.03.1998 — gez. Brehm
Datum — Unterschrift

Durchführung des Anzeigeverfahrens

Genehmigt
am 09.07.1998
Az.: V 32.2–61d 04/02 –Mörfelden–Walldorf–1–

REGIERUNGSPRÄSIDIUM DARMSTADT
Im Auftrag

gez. Friedrich

Bekanntmachung

Die Durchführung des Anzeigeverfahrens der Satzung über den Vorhaben– und Erschließungsplan wurde gemäß § 12 BauGB mit dem Hinweis auf die Bereithaltung am 30.07.98 ortsüblich bekanntgemacht.

23.07.98 — Unterschrift
Datum

Übersichtsplan M. 1:25.000

planungsbüro für städtebau
dipl.–ing. arch. j. bason
dipl.–ing. h. neumann
dipl.–ing. e. bauer

64846 groß–zimmern
im rauhen see 1
tel. : 06071 \ 49333
fax : 06071 \ 49359

i.A. Hoffmann

Stadt Mörfelden–Walldorf
Stadtteil Mörfelden

Satzung über den Vorhaben- und Erschließungsplan für die Errichtung eines Kühllagers der Fa. ALDI GmbH & Co. KG

Masstab: 1 : 1000	Entwurf: August 1997
Auftrags–Nr.: P440095–B	Geändert: März 1998

VORHABEN-UND ERSCHLIESSUNGSPLAN ALDI