

**Stadt Mörfelden-Walldorf  
Stadtteil Walldorf**

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 20.1  
„Südlich Soonwaldstraße“**

**Textliche Festsetzungen**

**März 2003**

Bearbeitung:  
Dipl.-Ing. Ulf Begher  
Dipl.-Ing. Birgit Hohwiller

PLANUNGSGRUPPE DARMSTADT  
Begher, Begher, Lenz, Raabe - Partnerschaftsgesellschaft  
Architekten und Städtebauarchitekten

Mathildenplatz 9 64283 Darmstadt  
tel 06151 - 99 500 fax 99 50 22

**A. VORHABENBEZOGENE FESTSETZUNGEN  
gemäß § 12(3) Satz 2 BauGB**

**1. Bauliche Nutzung innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche**

Innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche ist nur die Errichtung von Reihenhäusern mit Passivhaus-Technologie zulässig, deren Heizwärmebedarf 15 kWh/(m<sup>2</sup>a) nicht übersteigen darf.

**B. BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN  
gemäß § 9(1) BauGB i.V.m. der BauNVO**

**2. Art der baulichen Nutzung  
(§ 9(1) Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 1 ff. BauNVO)**

**Reines Wohngebiet mit Nutzungseinschränkungen WR/N (§ 3 BauNVO)**

Zulässig sind Wohngebäude.

Die nach § 3(3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind gemäß § 1(6) Nr. 1 BauNVO nicht zulässig.

**3. Maß der baulichen Nutzung (§ 9(1) Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 ff. BauNVO)**

**3.1 Höhe der baulichen Anlagen (§ 16(3) und § 18(1) BauNVO)**

**3.1.1 Maximal zulässige Gebäudehöhen**

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans gilt die nachfolgende Höhenbeschränkung:

– max. zulässige Gebäudehöhe  $GH_{max} = 11,50$  m

Als maximal zulässige Gebäudehöhe gilt das Maß vom Höhenbezugspunkt bis zum höchsten Punkt der Dachhaut.

Technische Aufbauten wie Schornsteine, Solaranlagen, Aufzüge, Lüftungsanlagen bleiben hierbei unberücksichtigt.

**3.1.2 Höhenbezugspunkt und festgelegte Geländeoberfläche**

Höhenbezugspunkt und festgelegte Geländeoberfläche für die Festsetzung zur Höhe baulicher Anlagen ist die Oberkante der Erschließungsstraße (Soonwaldstraße) in der Mitte des Wendehammers.

**4. Stellplätze und Garagen (§ 9(1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 12(6) BauNVO)**

Oberirdische Stellplätze sind nur in der mit „St“ gekennzeichneten Fläche zulässig. Die übrigen erforderlichen Stellplätze sind nur in Tiefgaragen zulässig. Innerhalb der als Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern festgesetzten Grundstücksteile sind Stellplätze und Garagen nicht zulässig.

Tiefgaragen sind sowohl innerhalb der überbaubaren als auch der nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

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

5.1 **Oberflächenbefestigung**

Befestigte, nicht überdachte Flächen der Baugrundstücke in Form von oberirdischen Stellplätzen, Gehwegen und Terrassen sind als teilversiegelte Flächen herzustellen, so weit wasserwirtschaftliche Belange nicht entgegen stehen. Als Teilversiegelung sind versickerungsfähige Pflasterbeläge, Pflasterbeläge mit einem Fugenanteil von mindestens 20 % oder wassergebundene Wegedecken zulässig (z.B.: Rasenpflaster, Rasengittersteine, Schotterrassen). Alternativ zur Verwendung der genannten Materialien kann das Oberflächenwasser auch in angrenzenden Freiflächen versickert werden.

5.2 **Versickerung von Niederschlagswasser der Baugrundstücke**

Zur Reduzierung des Oberflächenwasserabflusses ist das aus der Dachentwässerung anfallende Niederschlagswasser in Zisternen aufzufangen und für die Grundstücksbewässerung (Versickerung) bereitzustellen.

6. **Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**  
(§ 9(1) Nr. 25a) BauGB)

Die in der Planzeichnung festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind zu mindestens 50 % gärtnerisch anzulegen, d. h. zu bepflanzen oder einzusäen. Pro Grundstück ist im rückwärtigen Gartenbereich mindestens ein standortgerechter Laubbaum zu pflanzen und langfristig zu unterhalten.

Die nördlich des Baufensters festgesetzten Standorte zur Anpflanzung von Bäumen sind mit standortgerechten Laubbäumen 2. Ordnung zu bepflanzen und langfristig zu unterhalten.

C. **KENNZEICHNUNGEN**  
gemäß § 9(5) BauGB

7. **Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei denen besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind (hier: Grundwasser)**  
(§ 9(5) Nr. 1 BauGB)

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich des Grundwasser-Bewirtschaftungsplanes Hessisches Ried. Im Rahmen der Umsetzung dieser wasserwirtschaftlichen Fachplanung sind teilweise großflächige Grundwasserspiegelanhebungen beabsichtigt, die im Rahmen einer künftigen Bebauung zu beachten sind. Maßgeblich sind dabei jeweils die langjährigen Messstellenaufzeichnungen des Grundwasserdienstes und speziell die Richtwerte der Referenzmessstellen des Grundwasser-Bewirtschaftungsplanes zu berücksichtigen.

Der Grundwasser-Bewirtschaftungsplan Hessisches Ried wurde mit Datum vom 09.04.1999 gemäß §§ 118,119 HWG festgestellt und im Staatsanzeiger der Landes Hessen vom 24.05.1999, Nr. 21, S.1659-1747 veröffentlicht.

Demzufolge ist in dem Planungsgebiet mit Nutzungseinschränkungen (z.B. Verzicht auf Unterkellerung) oder zusätzlichen Aufwendungen (z.B. baulichen Vorkehrungen gegen Vernässungen) zu rechnen. Diese sind entschädigungslos hinzunehmen.

Wer in ein vernässtes oder vernässungsgefährdetes Gebiet hineinbaut und keine Schutzvorkehrungen gegen Vernässungen trifft, kann bei auftretenden Vernässungen keine Entschädigung verlangen.

Bei unterkellerten Gebäuden sollte, bei Anschneiden des Grundwasserhorizonts die Ausführung als druckwasserhaltende Wanne erfolgen. Hierfür kommt bei untergeordneter Nutzung, z.B. Tiefgaragen, eine „weiße Wanne“ (WU-Beton) in Frage. Bei hochwertiger Nutzung, d.h. staubtrockenen Räumen, wird eine „schwarze Wanne“ (bituminös gedichtet) erforderlich.

Die für die Bemessung der einzelnen Gründungs- und Bauhilfsmaßnahmen erforderlichen Bemessungskennwerte sowie detaillierte Angaben zur Gründung der geplanten Gebäude und zur Bauausführung sind im Einzelfall ggf. noch in gesonderten Gründungsgutachten zu erarbeiten.

## **D. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN UND HINWEISE gemäß § 9(6) BauGB**

### **8. Wasserschutzgebiet (§ 19 WHG und § 29 HWG)**

Das Plangebiet liegt innerhalb der Zone III B des Wasserschutzgebietes des Wasserwerks Schönauer Hof, Stadtwerke Mainz. Das bedeutet, dass innerhalb des Plangebietes zum Schutz der Trinkwassergewinnungsanlagen vor Verunreinigungen Nutzungsaufgaben und -beschränkungen zu beachten sind.

### **9. Bodendenkmäler (§ 20 HDSchG)**

Es wird darauf hingewiesen, dass bei Erdarbeiten jederzeit Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände, z.B. Scherben, Steingeräte, Skelettreste entdeckt werden können. Diese sind nach § 20 HDSchG unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Archäologische Denkmalpflege, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Offenbach zu melden. Funde und Fundstelle sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen (§ 20 Abs. 3 HDSchG).

### **10. Hinweis zur Sammlung und Verwendung von Niederschlagswasser**

Es wird empfohlen, das Niederschlagswasser der Dachflächen in Regenwassernutzungsanlagen zu sammeln und als Betriebswasser weiterzuverwenden.

Bei der Planung, Ausführung, Betrieb und Wartung der Regenwassernutzungsanlage sind die allgemein anerkannten Regeln der Technik für die Regenwassernutzungsanlagen zu Grunde zu legen (Normreihe DIN 1989).