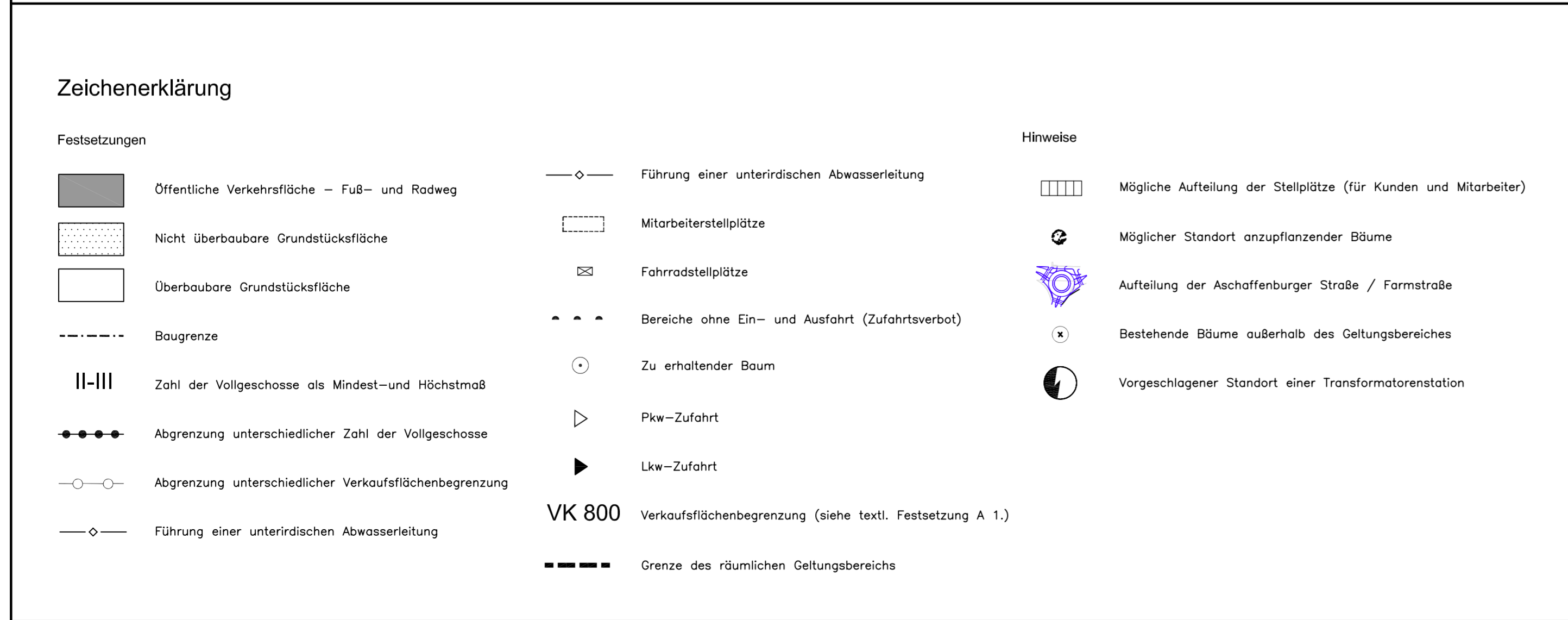
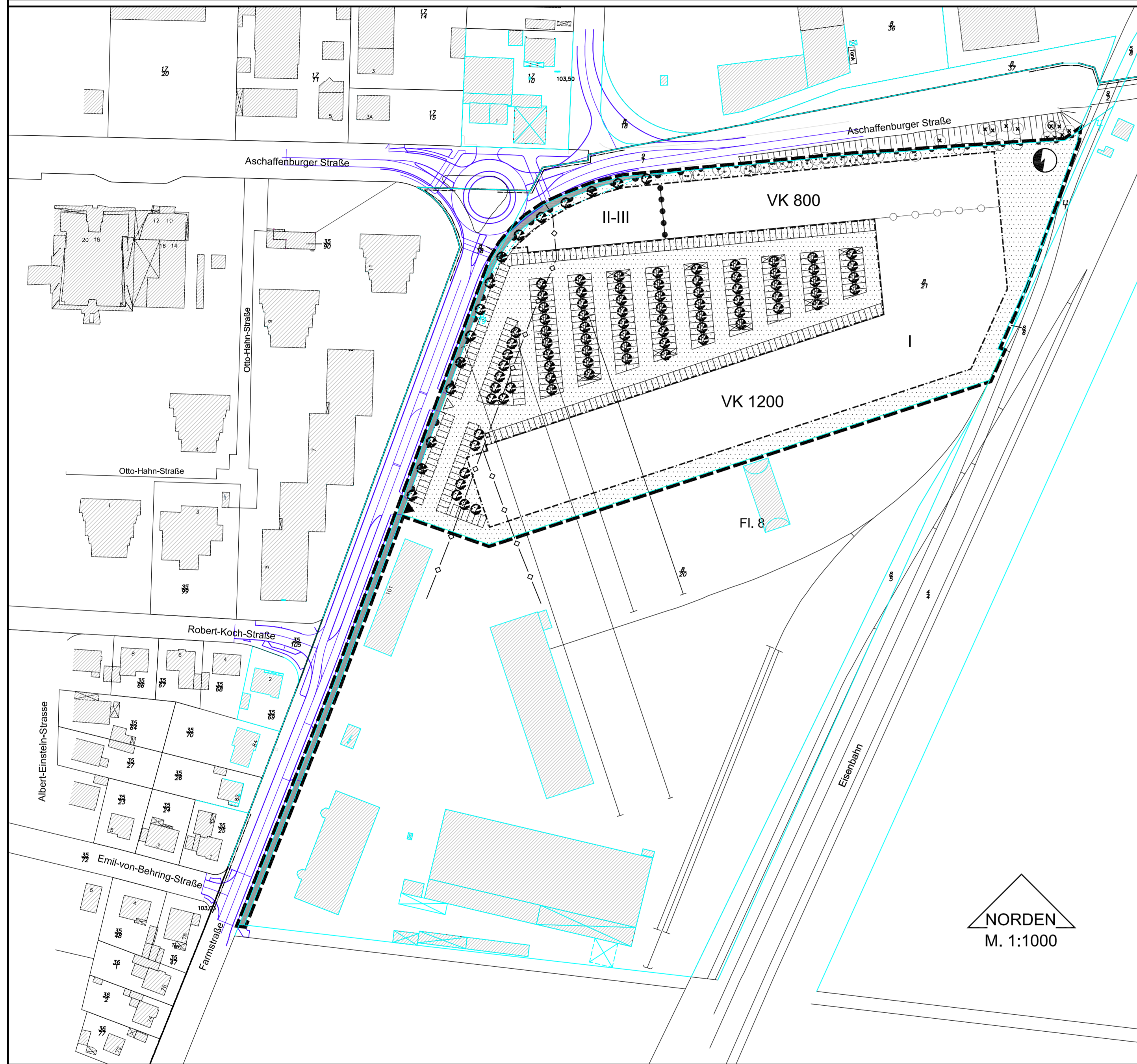


Stadt Mörfelden-Walldorf, Stadtteil Walldorf

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 25 "Fachmarktzentrum Walldorf"

Vorhaben- und Erschließungsplan der HOCHTIEF Projektentwicklung GmbH



A Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 BauGB und § 12 (3) Satz 2 BauGB

- Art der Nutzung**
SONDERGEBIET – EINZELHANDEL
Innerhalb des Sondergebietes – Einzelhandel sind Einzelhandelsbetriebe bis zu einer Gesamtnutzfläche (netto) von 12.500 qm zulässig, dabei darf eine Verkaufsfläche von insgesamt 9.500 qm nicht überschritten werden.
Einzelhandelsbetriebe sind nur als jeweils abgeschlossene Ladeneinheiten innerhalb des Fachmarktzentruns zulässig. Aus einer Branche sind höchstens drei Einzelhandelsbetriebe zulässig. Einzelhandelsbetriebe mit den Sortimenten "Möbel" (außer Antiquitäten), "Gartenbedarf" sowie "Bau- und Heimwerkerbedarf" sind nicht zulässig.
Einzelhandelsbetriebe dürfen die im Planbild zeichnerisch festgelegte Verkaufsflächenbegrenzung von 800 qm bzw. 1.200 qm nicht überschreiten. Ausnahmsweise dürfen Lebensmittelanbieter eine Verkaufsfläche bis 2.500 qm aufweisen, wenn es sich um Vollsortimenter handelt.
Schenk- und Speisewirtschaften sind bis zu einer maximalen Grundfläche von 600 qm zulässig, wobei Außengastronomieflächen höchstens 300 qm aufweisen dürfen.
Weiterhin sind Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude zulässig. Wohnungen sind nicht zulässig.
- Maß der Nutzung**
Grundflächenzahl (GRZ): 0,8
Die zulässige Grundfläche darf durch Stellplätze höchstens um 15 % überschritten werden.
Geschossflächenzahl (GFZ): 1,0
Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze: Siehe Einzeichnung im Planbild.
Zulässige Gebäudehöhe: Die zulässige Gebäudehöhe (mit Ausnahme von technischen Aufbauten) beträgt höchstens 10 m. Ausnahmsweise darf das an der Nordwestecke vorgesehene 3-geschossige Gebäude eine Höhe von höchstens 15 m über der Farmstraße aufweisen.
- Bauweise**
Abweichende Bauweise; Gebäude sind mit Grenzabstand zu errichten. Gebäudelängen von über 50 m sind zulässig.
- Stellplätze**
Kundenstellplätze sind in der nicht überbaubaren Grundstücksfläche generell zulässig. Mitarbeiter-Stellplätze sind nur in dem speziell für sie vorgesehenen Bereich zulässig.
- Anpflanzung von Einzelbäumen**
Auf den Stellplatzflächen sind ausschließlich standortgerechte, hochstämmige Laubbäume (z. B. Acer platanoides "Cleveland") mit einem Stammumfang von mindestens 18 – 20 cm anzupflanzen und im Bestand zu erhalten. Mindestens 70 % der anzupflanzenden Stellplatzbäume sind innerhalb des Innenhofes anzupflanzen.
- Erhaltung / Anpflanzung von Baumreihen**
Die entlang der Aschaffenburger Straße als zu erhaltende Laubbäume festgesetzten Bäume sind im Bestand zu erhalten. Dazwischen bzw. entlang der Farmstraße sind mittelgroße einheimische und standortgerechte Laubbäume (z. B. Acer platanoides "Cleveland", Quercus robur "Fastigiata") mit einem Stammumfang von mindestens 18 – 20 cm so anzupflanzen, dass Baumreihen mit einem maximalen Abstand von 12 m entstehen. Eine Unterbrechung der Baumreihe für Ein- und Ausfahrten ist auf maximal 20 m Breite zulässig.

B Landesrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 81 HBO und § 51 Abs. 3 HWG

- Grundstücksfreiflächen**
Die nach Abzug der überbauten und befestigten Flächen verbleibenden Freiflächen des Baugrundstücks sind vollständig als Grünfläche anzulegen und zu erhalten.
- Zulässige Dachform**
Es sind nur Flachdächer bzw. flachgeneigte Dächer bis zu einer Dachneigung von 15° zulässig.
- Dachbegrünung**
Dachflächen sind zu mindestens 50 % dauerhaft zu begrünen.
- Fassadenbegrünung**
Die nördliche Fassade der Gebäudezeile an der Aschaffenburger Straße ist mit Ausnahme des geplanten 3-geschossigen Gebäudes im Kreuzungsbereich der Farmstraße mit der Aschaffenburger Straße und mit Ausnahme von Wandöffnungen vollständig zu begrünen.
- Äußere Gestaltung baulicher Anlagen**
5.1 Im Bereich der Ladeneingänge sind umlaufende Vordächer oder Arkaden herzustellen.
5.2 Die Fassade des in der Nordwestecke vorgesehenen maximal dreigeschossigen Gebäudes ist als kleingliedrige, teilweise durchbrochene Fassade herzustellen.
- Niederschlagswassernutzung**
Das Niederschlagswasser von 50 % der unbegrünten Dachflächen ist in auf den Grundstücks gelegenen Zisternen zu sammeln und zu verwenden. Das Zisternenfassungsvermögen muss dabei mindestens 5 l/qm anzurechnender Dachfläche betragen.
- Einfriedigungen**
Die Grundstücksgrenze zur Bahnlinie hin ist so einzufriedigen, dass ein Betreten des Bahngeländes ausgeschlossen ist.

C Hinweise und Empfehlungen

- Meldepflicht bei Fund- und Bodendenkmälern**
Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Archäologische Denkmalpflege oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen.
- Stellplatzsatzung**
Es wird darauf hingewiesen, dass nach der "Satzung über Stellplätze und Garagen sowie Abstellplätze für Fahrräder der Stadt Mörfelden-Walldorf" Stellplätze und Abstellplätze für Fahrräder mit einem geeigneten luft- und wasserundurchlässigen Belag (z.B. wassergebundene Decke, Rosengittersteine, Fugenpflaster o. Ä.) zu befestigen sind, soweit nicht zum Schutz des Grundwassers andere Ausführungsarten erforderlich sind.
Stellplätze sind durch geeignete Bäume, Hecken oder Sträucher abzusichern. Je 4 Stellplätze ist ein geeigneter großkroniger Baum mit einer unbefestigten Baumnische von mindestens 4 qm zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Bei Ausfall sind Bäume ortsgerecht zu ersetzen. Stellplätze mit mehr als 1.000 qm befestigter Fläche sind zusätzlich durch raumgliedernde Bepflanzung zwischen den Stellplatzgruppen zu unterteilen.
- Immissionen durch Eisenbahnbetrieb**
Durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlage entstehen Immissionen. Deshalb ist in unmittelbarer Nähe zu der elektrifizierten Bahnstrecke mit Beeinflussung von Monitoren, medizinischen Untersuchungsgeräten und Ähnlichem zu rechnen.
- Anpflanzen von windfesten Gehölzen entlang der Bahnlinie**
Entlang der Bahnlinie sind keine windbruchgefährdeten Gehölze (z. B. Pappel) zu verwenden. Der Pflanzabstand zur Bahnlinie ist entsprechend der Endwuchshöhe zu wählen.
- Bedachungen aus Metall**
Um Störungen von Radaranlagen des Flughafens Frankfurt/Main zu vermeiden, sollten großflächige Flachdächer nicht mit Metall eingedeckt werden, es sei denn die Dachneigung ist nicht in Richtung der Radaranlagen vorgesehen.
- Anzeigepflicht gemäß § 18a Luftverkehrsgesetz**
Hochbauvorhaben sind im Geltungsbereich gemäß § 18a Luftverkehrsgesetz mit der Deutschen Flugsicherungs GmbH, Langen abzustimmen.
- Versickerung von Niederschlagswasser**
Nicht schädlich verunreinigtes Niederschlagswasser von Dachflächen bzw. Überlaufwasser aus Regenwasseranlagensystemen ist auf dem Baugrundstück zur Versickerung zu bringen, sofern wasserwirtschaftliche Belange nicht entgegenstehen und eine geordnete Versickerung gemäß Arbeitsblatt A 138 der ATV möglich ist.

D Verfahrensvermerke

Aufstellung
Durch Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 21.08.2001

Offenlegung
Öffentlich ausgelegt in der Zeit vom 27.05.2002 bis 28.06.2002

Beschluss
Als Satzung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB von der Stadtverordnetenversammlung beschlossen am 10.12.2002

20.12.2002 Datum
gez. Brehl (Bürgermeister)
Unterschrift

Prüfung des Katasterstandes
Es wird bescheinigt, dass die Grenzen, die Bezeichnungen der Flurstücke und der Gebäudebestand innerhalb des Geltungsbereiches mit dem Nachweis des Liegenschaftskatasters nach dem Stande vom 18.12.2002 übereinstimmen.

18.12.2002 Datum
Der Landrat des Kreises Groß-Gerau
Katasteramt
Im Auftrag
gez. Brehm
Unterschrift

Bekanntmachung
Der Beschluss des Bebauungsplanes wurde gemäß § 10 Abs. 3 BauGB mit dem Hinweis auf die Bereithaltung am 12.12.2002 ortsüblich bekannt gemacht.

20.12.2002 Datum
gez. Brehl (Bürgermeister)
Unterschrift

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997, BGBl. I S. 2141

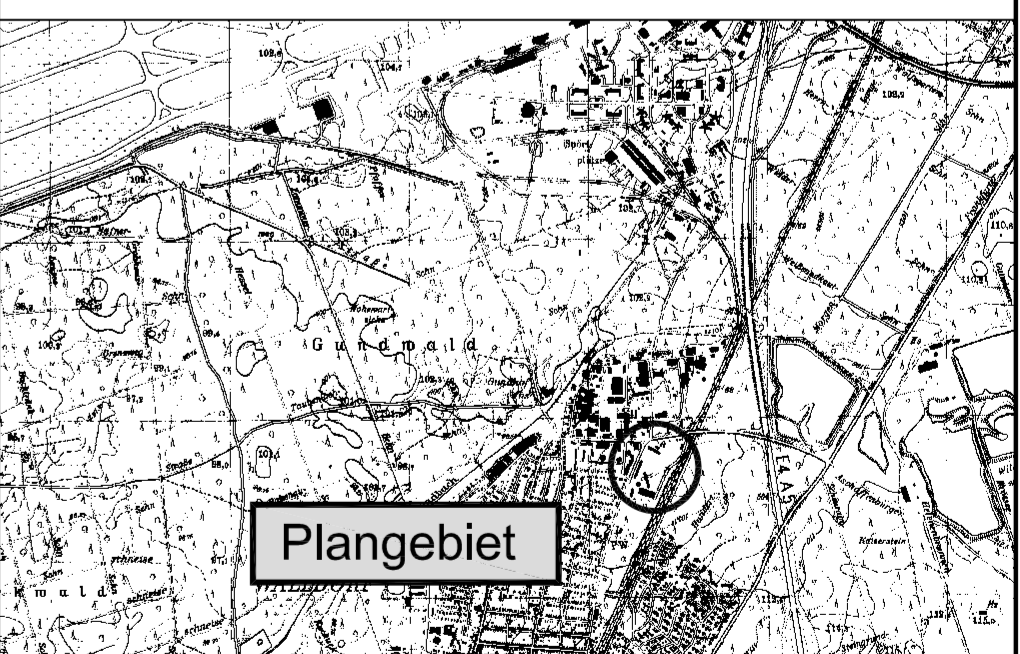
Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990, BGBl. I S. 132

§ 5 Abs. 1 der Hessischen Gemeindeordnung (HGO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 12.11.1992, GVBl. I S. 534

Hessische Bauordnung (HBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 25.06.2002, GVBl. I S. 274

Hessisches Wassergesetz (HWG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 11.05.1990, GVBl. I S. 114, zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.06.2002, GVBl. I S. 324

Übersichtskarte M. 1:25.000



planungsbüro für städtebau dipl.-Ing. arch. j. bosan dipl.-Ing. e. boyer	Stadt Mörfelden-Walldorf Stadtteil Walldorf	
	Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 25 "Fachmarktzentrum Walldorf"	
64846 im-rauten see 1 tel.: 06071 / 49333 fax: / 49359	Maßstab: 1:1000 Entwurf: Oktober 2001	Entwurf: Oktober 2001 Geändert: September 2002