

BESTANDTEIL DES BEBAUUNGSPLANES SIND NEBEN DER PLAN-PLANVERFAHREN ZEICHNUNG FOLGENDE TEXTLICHE FESTSETZUNGEN :

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN gem. § 9 (1) BBauG

Art der baulichen Nutzung	Maß der baulichen Nutzung	Zulässige Nutzungen bzw. Nutzungsüberschreitungen:
§ 9 (1) 1. BBauG		Zulässige Nutzungen bzw. Nutzungsüberschreitungen: - bei eingeschossiger Bauweise 4,50 m - bei zweigeschossiger Bauweise 9,00 m Dachaufbauten sind zulässig. Ihre Länge ist auf 50 % der Dachlänge zu begrenzen. Dachanschnitte sind bis zur Hälfte der Gebäudelänge und bis zu einem Abstand von 1,0 m zur Firstlinie gestattet.
81	II 0,8 1,2 0	Gemäß § 1 (6) BauNVO sind Ausnahmen gemäß § 8 (3) 1. BauNVO allgemein zulässig. Gemäß § 1 (5) BauNVO sind Nutzungen gemäß § 8 (2) 2. BauNVO nicht zulässig. Gebäudegruppen bis höchstens 100 m Länge sind gemäß § 22 (4) BauNVO möglich.

- Die Bauweise, die überbaubaren Grundstücksflächen, die Stellung und Höhenlage der baulichen Anlagen gem. § 9 (1) Ziffer 2. bzw. § 9 (2) BBauG
- Die Bezugshöhe für die Höhenlage der baulichen Anlagen ist die Höhenlage der angrenzenden Straße bzw. der Anschnitt des natürlichen Geländes.
- Überkante Fußböden des untersten Vollgeschosses darf, an der Mitte der Außenwand des Gebäudes gemessen, nicht mehr als 1,0 m über der überkante Straßenmitte bzw. dem Anschnitt des natürlichen Geländes liegen. Bezugspunkt ist die Mitte der Straßenmitte des Baugrundstücks.
- Die Mindestgröße der Baugrundstücke gem. § 9 (1) 3. BBauG
- Die Mindestgröße der Baugrundstücke im Gewerbegebiet wird mit 1.000 m² festgesetzt. Eine Vereinigung von mehreren Flurstücken zu einer Grundstückseinheit zur Errichtung größerer Bauvorhaben ist möglich.
- Flächen für Stellplätze und Garagen gem. § 9 (1) 4. BBauG
- Stellplätze und Garagen sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen oder in Bauwerk (§ 7 (5) HGO) 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.
- Garagen im Erd- bzw. Kellergeschos der baulichen Anlagen sind - sofern Belange der Verkehrssicherheit nicht entgegenstehen - zulässig, wenn sie zur Straße ein Gefälle von max. 10 % oder eine Steigung von max. 15 % haben.
- Je Grundstück ist nur eine Einfahrt/Ausfahrt von max. 6,0 m Breite zulässig. Bei Vereinigung von mehreren Flurstücken zu einer Grundstückseinheit sind zwei Einfahrten/Ausfahrten zulässig.
- Versorgungsanlagen gem. § 9 (1) 5. BBauG
- Bauliche Anlagen, die der Versorgung des Gebietes dienen (Umformerstationen), sind auf den im zeichnerischen Teil dargestellten Flächen zulässig. (Grenzbebauung gem. § 22 (4) BauNVO)
Das Anpflanzen von Bäumen und Strüchern gem. § 9 (1) 7. a) ist das Anpflanzen von Bäumen und Strüchern
- Auf den nicht überbauten Grundstücksflächen sind je 200 m² Grundstücksfläche ein grokroniger Laubbau zu pflanzen. (Pflanzliste siehe Begründung)
- Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO
- 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

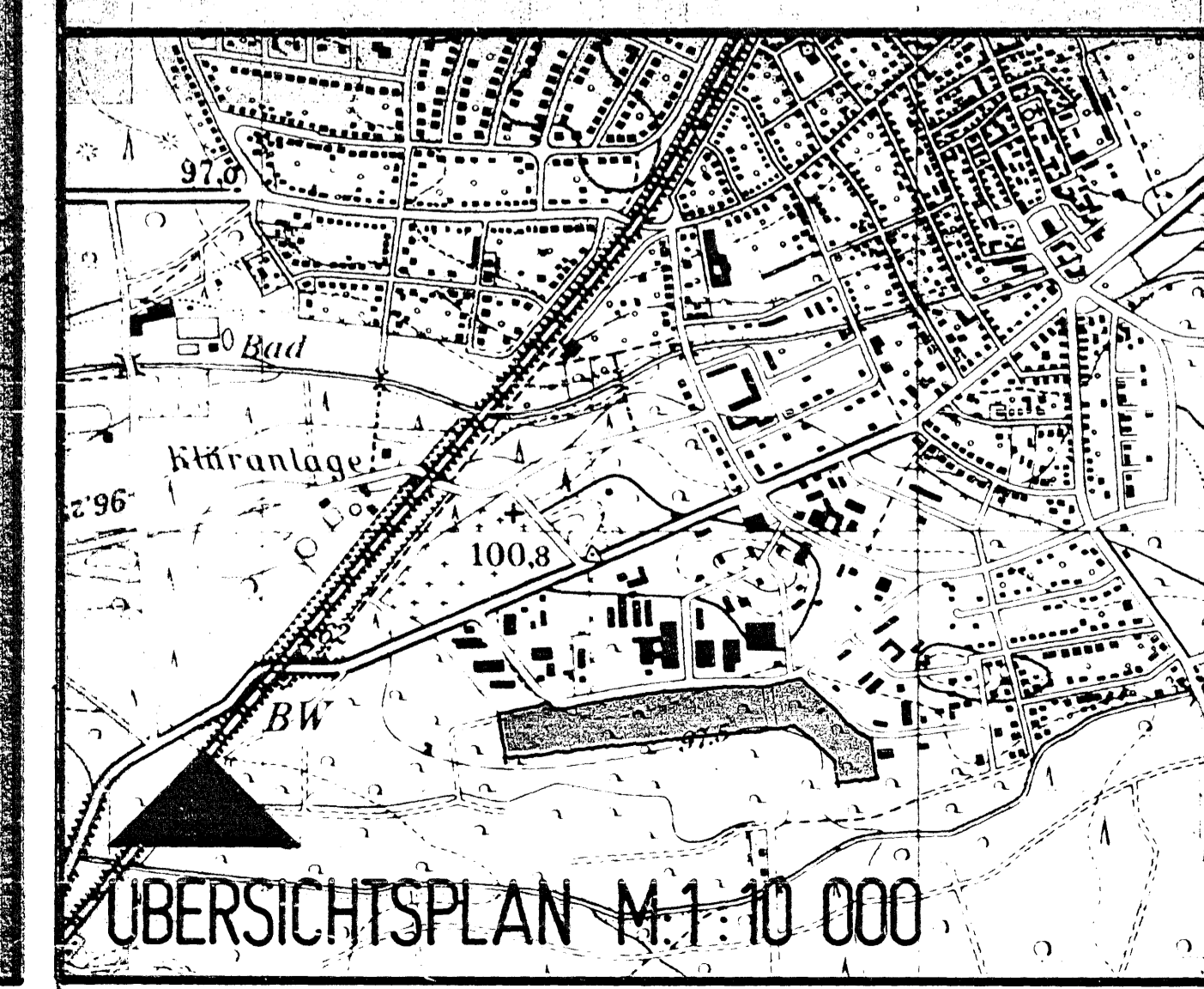
- Festsetzung über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen gemäß § 118 (4) HGO und dem Nachweis des Liegenschaftskatasters Übereinstimmen.
- Dächer**
 - Für die in der Planzeichnung festgesetzten Baugebiete sind Flachdächer sowie Satteldächer, Walmdächer und Pultdächer mit einer Dachneigung von max. 40° zulässig.
 - Die Traufe darf in den Gewerbegebieten (§ 8 BauNVO) folgende Höhen nicht überschreiten:
 - bei eingeschossiger Bauweise 4,50 m
 - bei zweigeschossiger Bauweise 9,00 m
 - Dachaufbauten sind zulässig. Ihre Länge ist auf 50 % der Dachlänge zu begrenzen. Dachanschnitte sind bis zur Hälfte der Gebäudelänge und bis zu einem Abstand von 1,0 m zur Firstlinie gestattet.
 - Einfriedigungen**
 - 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 abzufächeln. Mülltonnenstellplätze sind gegen Einblick abzusichern. Sie sind entweder in Bauteile einzubeziehen oder mit Hecken zu umplanzen.
 - Werbeanlagen**
 - Entgegen § 89 Abs. 1 Ziffer 32 (a) HGO sind Werbeanlagen unter 0,6 m² Einzelgröße gem. § 118 Abs. 2 HGO genehmigungspflichtig.
 - 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 ausübten Nutzung (z.B. Brauerei und Gaststätte).

ZEICHNERKLÄRUNG:

- BESTAND:**
- Bauliche Anlage
 - Grundstücksgrenze
 - Flurstücknummer
- FESTSETZUNGEN:**
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches § 9 (7) BBauG
 - Begrenzung der öffentlichen Verkehrsfläche § 9 (1) 11. BBauG
 - Baugrenze gem. § 23 (3) BauNVO
 - Fläche für Versorgungsanlagen (Umformerstation) § 9 (1) 5. BauNVO
 - Pflanzbindung vorh. Bäume, § 9 (1) 25. b) B BauG
T-Bäume, 2-Eiche
 - Anpflanzen von Bäumen, § 9 (1) 25. a) B BauG
(Pflanzliste siehe Begründung)
 - Vorrangige Pflanzung aus standortgerechten Laubbäumen und Gehölzen, § 9 (1) 25. a) B BauG
(Pflanzliste siehe Begründung)
 - Öffentliche Grünfläche (Verkehrsgrün) § 9 (1) 15. BBauG

HINWEISE:

- Geplante Grundstücksgrenze
- Gebietsbezeichnung
- Lärmkurve für den Flughafen Frankfurt (nachrichtlich § 9 (6) BBauG)



BEBAUUNGSPLAN NR. SMW-M 32.2 MIT INTEGRIERTEM LANDSCHAFTSPLAN GEM. § 4 HENATG DES LANDSCHAFTSARCHitekten VOLKER W. GÜRTLER, GROSS-GERAU

GEWERBE GEBIET MÖRFELDEN-SÜD / SÜDL. DER OPELSTRASSE

DER STADT

Mörfelden-Walldorf

VERBINDLICHER BAULEITPLAN GEM. § 8 ff BBAUG
ANLAGE ZUM BEBAUUNGSPLAN
BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN MIT ÜBERSCHLÄGLICHER KOSTENSCHÄTZUNG

BL.GR. 146/61.5 STADT UND REGIONALPLANUNG
ARCHITECTEN DIPL. INGENIEURE
RAU LOHR WIEDENROTH
61 DARMSTADT MATHILDENPLATZ 9 (06151) 26437
GZ. DIPL.-ING ALBERTSMEIER DATUM 5.3.85

M. 1:1000

322
 BEBAUUNGSPLAN Morfelden-Süd, SEITE 10 - SÜDL. DER OPELSTRASSE, 1. STADTVERORDNUNG NR. 13/85
 13