

# Stadt Mörfelden-Walldorf, Stadtteil Mörfelden

## Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 32.5

### "Gewerbegebiet Mörfelden-Süd, Lidl-Markt"



#### Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20.07.2017 (BGBl. I S. 2808), vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057),  
 Planzonenverordnung 1990 (PlanzV 90) i.d.F. der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057),  
 Hess. Bauordnung (HBO) vom 15.01.2011 (GVBl. I S. 46, 180), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 15.12.2016 (GVBl. S. 294).

#### Zeichenerklärung

##### Katasteramtliche Darstellung

Flurgröße  
 Flurnummer  
 Flurstücksnummer

vorhandene Grundstücks- und Wegezellen mit Grenzlinien

Flurstücksnummer

vorhandene Grundstücks- und Wegezellen mit Grenzlinien

#### Planzeichen

##### Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

Baugrenze

überbaubare Grundstücksfläche im Baugebiet (gemäß § 23 Abs. 1 und 3 BauNVO)

nicht überbaubare Grundstücksfläche im Baugebiet

#### Verkehrsflächen

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Einfahrtsbereich

#### Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Anpflanzung von Laubbaumen

#### Sonstige Planzeichen

Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen; Zweckbestimmung

Stellplätze (einschließlich Zu- und Umfahrungen sowie Nebenanlagen z.B. Einkaufswagenbox)

Pylon

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

#### Sonstige Darstellungen

Bemaßung (verbindlich)

#### Textliche Festsetzungen

Gemäß § 9 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 3 BauGB: Es ist nur der Bau eines Lebensmittelmarktes mit max. zwei Vollgeschossen, einer maximalen Höhe der Gebäudeoberkante von 8,5 m über Oberkante des ersten Vollgeschosses, zulässig. Die Gebäudeoberkante ist durch ein Symbol in der Planlage zu verdeutlichen. Die Verkaufsfläche für Handelswaren darf bis zu 10 % der Verkaufsfläche betragen.  
 Die Verkaufsfläche für Handelswaren darf bis zu 10 % der Verkaufsfläche betragen.  
 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2b BauGB: Auf 60 % der Dachflächen sind Photovoltaikanlagen zu errichten.  
 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB:  
 1.4.1 Anpflanzung von einheimischen, standortgerechten, großkronigen Laubbäumen. Es ist je 4 Stellplätze 1 einheimischer, standortgerechter, großkroniger Laubbaum anzupflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu sichern (vgl. Anlage 1 zur HBO, Abs. 2.3). Die anzupflanzenden Bäume sind je durch ein Symbol in der Planlage gekennzeichnet. Dieses darf um bis zu 5 m in seiner Lage verschoben werden.  
 1.4.2 Grundstücksflächen: Mind. 30 % der Grundstücksflächen sind mit einheimischen, standortgerechten Laubbäumen sowie -bläumen zu bepflanzen. Es gelten ein Baum je 25 m<sup>2</sup> ein Strauch je 1 m<sup>2</sup> (vgl. Anlage 1 unter 2.3). Die Anpflanzung von Koniferen ist unzulässig. Die Mindestbegründung ist mit den entsprechenden Anpflanzungen, die sich aus der Stellplatzanzahl ergeben, zu vermindern.

#### Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften

Gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 81 Abs. 1 Nr. 1 HBO: Freistehende Wohnanlagen; Zulässig ist ein 70-jähriges Mietwohnrecht an der im Bebauungsplan angegebenen Stelle.  
 Gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 81 Abs. 1 Nr. 3 HBO: Einfriedungen; Zulässig sind ausschließlich getrocknete Einfriedungen (z.B. Drahtgeflecht, Stabgitter, Streckmetall sowie Holzlaten in senkrechter Gliederung) bis zu einer Höhe von max. 2,5 m über Geländeoberkante. Mauersockel sind unzulässig.  
 Artliste (Empfehlung)  
 Bäume:  
 Acer campestre Nanum  
 Tilia cordata Greenstipile  
 Corylia corniculata  
 Prunus sargentii  
 Malus toringo Brouwers Beauty  
 Malus trilobata  
 Sträucher:  
 Cotoneaster dammeri  
 Ligustrum vulgare  
 Potentilla fruticosa  
 Rosa canina  
 Rosa tomentosa  
 Symplocarpus x chenaultii

#### Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise

Subsidiär zu den die Stellplätze betreffenden Festsetzungen gilt die Stellplatzsatzung der Stadt Mörfelden-Walldorf.  
 Wenn bei Erdarbeiten Bodenmüller bekannt werden, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege, HessenArchologie, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen (§ 21 HDStSchG).  
 Auf die Bestimmungen des Erneuerbare-Energien-Wärmegesetzes und die auf Grundlage des Erneuerbare-Energien-Wärmegesetzes erlassenen Verordnungen ist beim Zeitpunkt der Baugestaltung gültige Fassung.  
 Abwasser, insbesondere Niederschlagswasser, soll von der Person, bei der es anfällt, verwertet werden, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen (§ 37 Abs. 4 HWV).  
 Niederschlagswasser soll ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen (§ 55 Abs. 2 Satz 1 WHV).  
 Die Beachtung der Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG gilt auch bei der nachfolgenden konkreten Planumsetzung. Der Vorhabenräger bzw. Bauherr muss dem Erfordernis des Artenschutzes Rechnung tragen (Prüfung der Artenschutzbelange bei allen genehmigungspflichtigen Planungs- und Zulassungsverfahren, gilt auch für Vorhaben nach § 55ff. HBO).  
 Inmehrab des Geltungsbereiches befinden sich Betriebsmittel der e-netz, Stichessen AG bzw. der ENTEGA AG. Bei einer Einwirkung von Wegesparzellen sind die Betriebsmittel im Grundbuch dinglich zu sichern.  
 Inmehrab des Geltungsbereiches befindet sich ein Übergabeschrank-Gas zu einer Privatleitung für einen Gas-Hausanschluss, dessen Bestand und Betrieb zu gewährleisten ist.  
 Die Ausweisung der beim Kampfmittelräumdienst vorliegenden Kreislaufbilder hat ergeben, dass sich das im Lageplan näher bezeichnete Gelände im Bereich von ehemaligen Flek-Stellungen befindet. Vom Vorhandensein von Kampfmitteln auf solchen Flächen muss grundsätzlich ausgegangen werden. Weitere Hinweise hierzu finden sich in der Begründung zum Bebauungsplan.

#### Verfahrensvermerke im Verfahren nach § 13a BauGB:

Der Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB wurde durch die Stadtverordnetenversammlung gefasst am 12.07.2016  
 Der Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB wurde ortsüblich bekräftigt am 06.04.2017  
 Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB wurde ortsüblich bekräftigt am 06.04.2017  
 Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte in der Zeit vom 18.04.2017 bis einschließlich 22.05.2017  
 Der Satzungsbeschluss gem. § 10 Abs. 1 BauGB sowie § 5 HGO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB und § 81 HBO erfolgte durch die Stadtverordnetenversammlung am 01.12.2017

Die Bekanntmachungen erfolgten im "Freilags-Anzeiger".

#### Ausfertigungsvermerk:

Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Bebauungsplanes mit den hierzu ergangenen Beschlüssen der Stadtverordnetenversammlung übereinstimmt und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften eingehalten worden sind.

Mörfelden-Walldorf, den 01.02.2018



Bürgermeister

#### Rechtskraftvermerk:

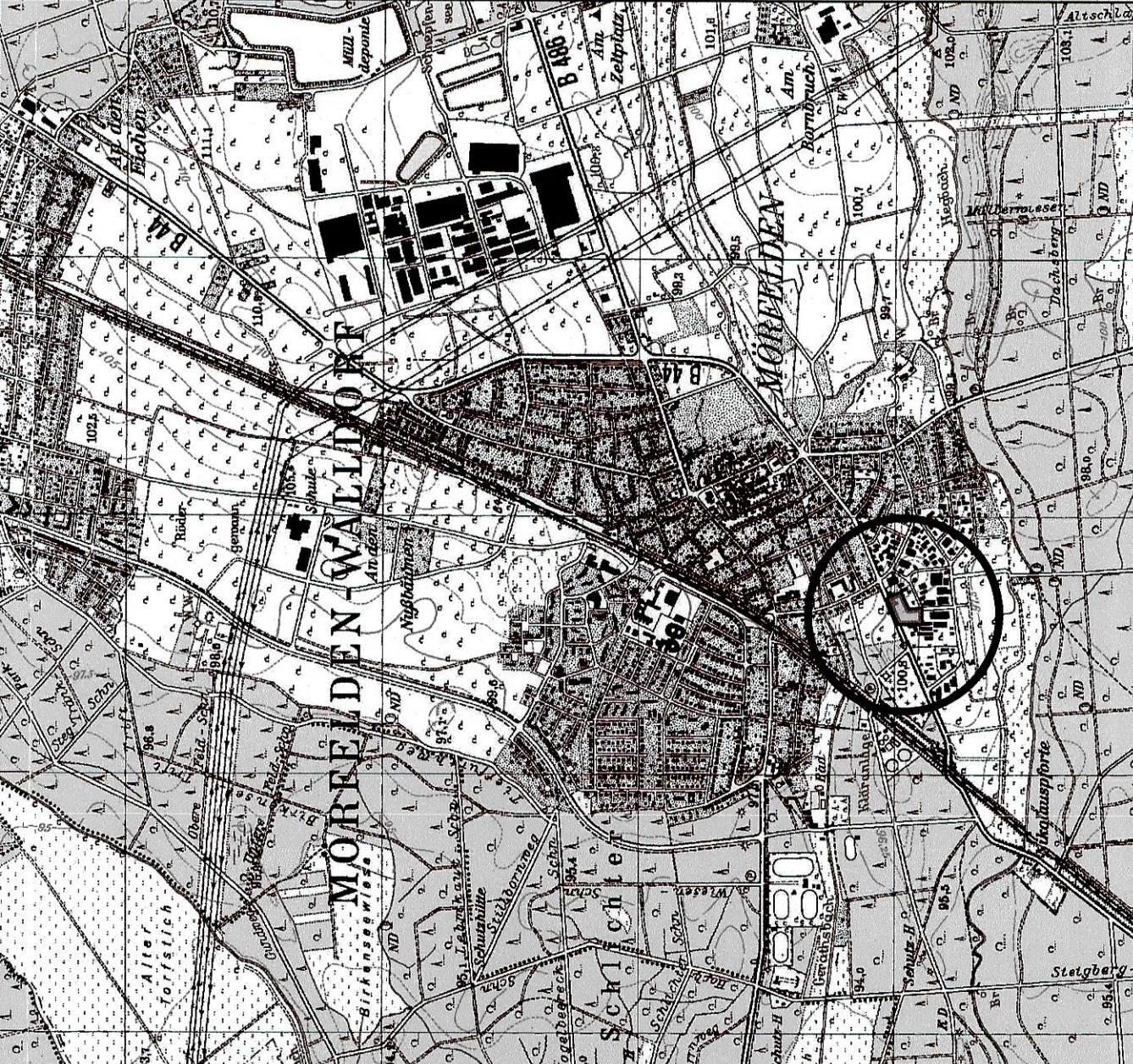
Der Bebauungsplan ist durch ortsübliche Bekanntmachung gem. § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft getreten am: 01.02.2018

Mörfelden-Walldorf, den 01.02.2018



Bürgermeister

Übersichtskarte (Maßstab 1 : 25.000)



Planungsbüro Höger Fleiter, Komm.-Büro-Service, 16. 35443 Linden, Tel. 064039837-5 Fax. 064039837-30  
 Stand: 25.01.2017  
 01.02.2017  
 23.10.2017  
 Bearbeiter: Faber  
 CAD: Schmidt  
 Maßstab: 1 : 500