

**Stadt Mörfelden-Walldorf**  
Stadtteil Mörfelden

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan**  
**„Nr. 52 - Langener Straße 100 /**  
**Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP)**  
**Langener Straße 100“**

---

**Textliche Festsetzungen**  
**zum Teilplan A**

**Fassung zum Verfahren nach § 3 (1) und § 4 (1) BauGB**

Vorentwurf

**planungsbüro für städtebau**  
görringer\_hoffmann\_bauer

im rauhen see 1  
64846 groß-zimmern

telefon (060 71) 493 33  
telefax (060 71) 493 59  
e-mail info@planung-ghb.de

Auftrags-Nr.: PB80030-P  
Bearbeitet: Juli 2022

## **A Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 und § 12 BauGB**

### **1. Art der baulichen Nutzung**

Gemäß § 12 Abs. 3a BauGB sind nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.

Fremdwerbeanlagen sind unzulässig.

### **2. Maß der baulichen Nutzung**

Grundflächenzahl (GRZ): 0,5

Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundfläche von Stellplätzen mit ihren Zufahrten sowie von Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie von baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche bis zu einer Grundflächenzahl von 0,9 überschritten werden.

Geschossflächenzahl (GFZ): 1,0

Die maximale Gebäudehöhe beträgt 18,0 m über dem im Planbild festgesetzten Höhenbezugspunkt. Ausnahmsweise kann diese Höhe für technische Anlagen bis zu 1,5 m überschritten werden, wenn diese nicht mehr als 20 % der Dachfläche einnehmen.

### **3. Bauweise**

Abweichende Bauweise. Gebäude sind mit Grenzabstand zu errichten. Es sind Gebäudelängen bis 90 m zulässig.

### **4. Überbaubare Grundstücksfläche**

Balkone und Terrassen dürfen die festgesetzte Baugrenze um bis zu 3 m überschreiten.

### **5. Flächen für Nebenanlagen**

Stellplätze, Zufahrten und Tiefgaragen sowie die Andienung sind ausschließlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sowie in den für sie speziell festgesetzten Flächen zulässig.

Oberirdische Garagen sind nicht zulässig.

Die Anzahl, Anordnung, Gestaltung und Begrünung von Stellplätzen richtet sich nach der jeweils gültigen Stellplatzsatzung der Stadt.

Innerhalb dieser Fläche sind maximal 2 Flächen für Einkaufswagenboxen zulässig.

## **6. Flächen für bauliche oder sonstige technische Maßnahmen zur Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung**

Auf mindestens 70 % der nutzbaren Dachflächen (abzgl. der Flächen für technische Aufbauten, notwendige Instandhaltungswege ) mit Dachbegrünung (bezogen auf das Staffelgeschoss) sind Solarkollektoren oder Photovoltaikanlagen vorzusehen.

Die Anlagen sind nur aufgeständert zulässig. Sie müssen einen Abstand von mindestens 1,0 m zur nächstgelegenen Außenwand bzw. Attika einhalten.

## **7. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft - Artenschutzrechtliche Maßnahmen**

### **7.1 Rodung von Gehölzen sowie Abriss von Hütten und Gebäuden**

Die Rodung von Gehölzen sowie der Abriss von Hütten und Gebäuden ist aus Gründen des Artenschutzes nur in der Zeit vom 1. Oktober bis 28./29. Februar eines Jahres zulässig.

Rückbauarbeiten und Gebäudeabrisse sind nur zulässig, nachdem die Gebäude innen und außen durch fachlich geeignetes Personal unter artenschutzrechtlichen Gesichtspunkten untersucht wurden.

Sollte die oben aufgeführte zeitliche Beschränkung nicht einzuhalten sein, ist im Vorfeld einer Rodung oder eines Abrisses eine Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde herbeizuführen.

### **7.2 Insektenfreundliche Beleuchtungseinrichtungen**

Die Außenbeleuchtung am Gebäude und der Freiflächen (z.B. Wege, Parkplätze) ist energiesparend, blendfrei, streulichtarm sowie arten- und insektenfreundlich zu gestalten und auf das notwendige Maß zu reduzieren. Zulässig sind daher nur voll abgeschirmte Leuchten, die im installierten Zustand nur unterhalb der Horizontalen ab-

strahlen (0 % Upward Light Ratio) und Leuchtmittel mit für die meisten Arten wirkungsarmem Spektrum wie bernsteinfarbenes bis warmes Licht mit Farbtemperaturen unter 2700 Kelvin, nicht höher als 3000 K; keine UV-Anteile. Es sind möglichst niedrige Lichtpunkthöhen vorzusehen. Es sind max. 5 Lux Beleuchtungsstärke für Weg- und Zugangsbeleuchtung sowie max. 10 Lux für Hof- und Parkplatzbeleuchtung zulässig. Flächige Fassadenanstrahlungen, freistrahrende Röhren und rundum strahlende Leuchten (Kugelleuchten, Solarkugeln) mit einem Lichtstrom höher 50 Lumen sind unzulässig. Durch bedarfsorientierte Steuerung ist die Beleuchtung auf die Nutzungszeit zu begrenzen.

Licht darf nicht an den angestrahlten Flächen vorbeigelenkt werden. Zur Vermeidung sind Leuchtmittel mit gerichteter Abstrahlung, Blendklappen oder entsprechender Projektionstechniken einzusetzen. Um Streulicht in den Himmel und die Umgebung zu vermeiden, dürfen Anstrahlungen nur von oben nach unten erfolgen.

Für Anstrahlungen bzw. selbststrahlenden Werbeanlagen, die größer als 10 m<sup>2</sup> sind, darf die Leuchtdichte nicht mehr als 5 cd/m<sup>2</sup> betragen. Für Werbeflächen kleiner 10 m<sup>2</sup> darf die Leuchtdichte 50 cd/m<sup>2</sup> nicht überschreiten. Die Hintergründe bei selbststrahlenden Anlagen (größte Flächenanteile) sind in dunklen oder warmen Tönen zu gestalten."

### 7.3 Maßnahmen zur Vermeidung von Vogelschlag

An transparenten oder spiegelnden Glasflächen ab einer Größe von 5 m<sup>2</sup> sind Maßnahmen zur Vermeidung von Vogelschlag zu treffen.

### 7.4 Vogelnist- und Fledermauskästen

Im Vorhabengebiet ist ein Sperlingskolonienkasten sowie ein Fledermausfassadenquartier an den Fassaden der entstehenden Gebäude zu installieren. Die Funktionalität der Vogelnist- und Fledermauskästen ist dauerhaft zu gewährleisten.

## 8. Fläche zum Anpflanzen von Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Innerhalb der Flächen sind geschlossene geschnittene Hainbuchenhecken (*Carpinus betulus*) anzulegen und im Bestand zu erhalten. Die Hainbuchenhecken sind durch eine versetzte, zweireihige Heckenanpflanzung zu entwickeln, wobei der Pflanzabstand innerhalb der Reihe 1,5 m nicht überschreiten darf. Die Endwuchshöhe darf 1,80 m nicht unterschreiten.

## **9. Anzupflanzende Einzelbäume**

Gemäß den zeichnerischen Festsetzungen sind standortgerechte Laubbäume (z.B. gemäß Vorschlagsliste I) anzupflanzen und im Bestand zu erhalten. Es sind ausschließlich Hochstämme, 3 x verpflanzt, Stammumfang mindestens 16 bis 18 cm zu verwenden. Von den zeichnerisch festgesetzten Standorten kann bis zu 5 m abgewichen werden.

Alle anzupflanzenden Laubbäume sind durch geeignete Maßnahmen, wie Rammschutz, Baumscheibe oder Pflanzengrube im Bestand zu erhalten. Die Baumscheiben müssen eine Fläche von mindestens 12 m<sup>2</sup>, die Pflanzengruben ein Volumen von mindestens 18 m<sup>3</sup> aufweisen und sind vor Bodenverdichtungen zu schützen.

## **10. Dachbegrünung**

Dachflächen mit einer Fläche von mehr als 10 m<sup>2</sup> sind vollständig als extensiv begrüntes Dach zu gestalten. Die hergestellte Vegetation ist dauerhaft zu erhalten.

Hierzu ist die zu begrünende Dachfläche mit einer standortgerechten Saatgutmischung aus Gräsern und Kräutern einzusäen, extensiv zu pflegen und im Bestand zu erhalten. Die Vegetationstragschicht muss eine Mächtigkeit von mindestens 12 cm aufweisen.

Aussparungen der Dachbegrünung für notwendige Dachaufbauten und technische Anlagen sind zulässig.

## **11. Fassadenbegrünung**

Die im Planbild festgesetzten Wandflächen sind bis zu einer Höhe von 5 m mit kletternden oder schlingenden Pflanzen (z.B. gemäß Vorschlagsliste III) dauerhaft zu begrünen. Die Kletter- und Schlingpflanzen sind in einem Abstand von maximal 1 m Wandlänge anzupflanzen.

Rankgerüste sind auch in der nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

## **B Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 91 HBO**

### **1. Grundstücksfreiflächenbegrünung**

Alle nicht überbauten bzw. nicht gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO nutzbaren Grundstücksflächen sind vollständig zu begrünen, gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu pflegen.

Der flächige Einbau von Schotter-, Splitt-, Mineralstoff- oder Kiesflächen bzw. lose Material- und Steinschüttungen sind nicht zulässig. Unzulässig ist auch der Einbau von Folien zur Aufwuchsverdümmung.

### **2. Werbeanlagen**

Werbeanlagen sind nur am Gebäude selbst zur Eigenwerbung zulässig. Zudem ist ein Werbepylon innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksfläche zulässig, wenn dieser eine Höhe von 6 m über den im Planbild festgesetzten Höhenbezugspunkt nicht überschreitet.

Weiterhin sind Werbe- und Hinweisschilder an der Ein- und Ausfahrt sowie auf den Einkaufswagendepots bzw. -boxen zulässig. Werbeanlagen sind nur zur Eigenwerbung zulässig. Werbeanlagen mit wechselndem oder bewegtem Licht sind unzulässig.

### **3. Dachformen**

Es sind nur Flachdächer bzw. flach geneigte Dächer bis maximal 10° DN zulässig.

### **4. Niederschlagswasserverwendung**

Das anfallende nicht behandlungsbedürftige Niederschlagswasser sämtlicher Dachflächen, Grünflächen oder aus Flächen, auf denen kein Warenumsschlag stattfindet, ist mittels geeigneter, möglichst naturnaher Versickerungsanlagen zu sammeln und zu versickern.

### **5. Einfriedungen**

Es sind nur offen wirkende Einfriedungen bis zu einer Höhe von max. 1,8 m sowie Hecken zulässig.

## **C Nachrichtliche Übernahmen**

Das Plangebiet liegt im Einflussbereich des Grundwasserbewirtschaftungsplanes „Hessisches Ried“.

## **D Kennzeichnung**

Im Vorhabengebiet ist mit hohen Grundwasserständen zu rechnen.

## **E Hinweise und Empfehlungen**

### **1. Meldepflicht bei Fund von Bodendenkmälern**

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 § 21 HDSchG 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 (§ 21 Abs. 3 HDSchG). Bei sofortiger Meldung ist in der Regel nicht mit einer Verzögerung der Bauarbeiten zu rechnen. Die mit den Erdarbeiten Betrauten sind entsprechend zu belehren.

### **2. Kampfmittel**

Beim Fund von kampfmittelverdächtigen Gegenständen ist der Kampfmittelräumdienst unverzüglich zu verständigen.

### **3. Bodenbelastungen**

Werden bei der Durchführung von Erdarbeiten Bodenverunreinigungen, Altablagerungen oder sonstige Beeinträchtigungen festgestellt, von denen eine Gefährdung für Menschen und Umwelt ausgehen kann, sind umgehend die zuständigen Behörden zu informieren.

Bei allen Maßnahmen, die einen Eingriff in den Boden erfordern, ist auf sensorische Auffälligkeiten zu achten. Werden solche Auffälligkeiten des Untergrundes festgestellt, die auf das Vorhandensein von schädlichen Bodenveränderungen hinweisen, ist umgehend das Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Darmstadt, Dez. IV/DA 41.5, zu informieren. Darüber hinaus ist ein Fachgutachter in Altlastenfragen hinzuzuziehen.

#### **4. Maßnahmen zum Schutz vor Vogelschlag**

Maßnahmen zum Schutz vor Vogelschlag sind z. B. kleinteilige Untergliederungen der Fensterflächen, Einarbeitung oder Anbringung von Streifen oder Mustern oder die Verwendung von halbtransparentem Glas. Fachliche Beratungen hierzu werden von den Vogelschutzwarten angeboten.

#### **5. Vorschlagsliste I (standortgerechte Laubbäume im Bereich der Stellplätze)**

*Acer campestre* ‚Elsrijk‘ (Feld-Ahorn ‚Elsrijk‘)  
*Acer zoeschense* ‚Annae‘ (Zoeschener ‚Annae‘)  
*Acer x freemanii* ‚Autumn Blaze‘ (Herbst-Flammen-Ahorn)  
*Carpinus betulus* ‚Lucas‘ (Säulen-Hainbuche ‚Lucas‘)  
*Celtis australis* (Europäischer Zürgelbaum)  
*Liquidambar styraciflua* (Amberbaum)  
*Ostrya carpinifolia* (Hopfenbuche)

#### **6. Vorschlagsliste II (einheimische und standortgerechte Bäume und Sträucher)**

(B/S) *Acer campestre* (Feld-Ahorn)  
(B) *Acer platanoides* (Spitz-Ahorn)  
(S) *Carpinus betulus* (Hainbuche)  
(S) *Cornus alba* (Hartriegel)  
(S) *Cornus mas* (Kornelkirsche)  
(S) *Cornus sanguinea* (Gemeiner Hartriegel)  
(S) *Corylus avellana* (Waldhasel)  
(S) *Crataegus monogyna* (Eingrifflicher Weißdorn)  
(S) *Euonymus europaeus* (Pfaffenhütchen)  
(S) *Ligustrum vulgare* (Gemeiner Liguster)  
(B) *Prunus spec.* (Kirsche)  
(S) *Prunus spinosa* (Schlehe)  
(B) *Pyrus communis* (Wild-Birne)  
(B) *Quercus spec.* (Eiche)  
(S) *Rosa canina* (Hunds-Rose)  
(S) *Sambucus nigra* (Schwarzer Holunder)

- (B) Sorbus aucuparia (Eberesche)
- (B) Tilia cordata (Winter-Linde)
- (S) Viburnum lantana (Wolliger Schneeball)
- (S) Viburnum opulus (Gemeiner Schneeball)

sowie hochstämmige Obstbäume

(B) = Baum

(S) = Strauch

## 7. Vorschlagsliste III (Kletter- und Schlingpflanzen)

Hedera helix (Efeu)

Parthenocissus tricuspidata 'Veitchii' (Wilder Wein)

Campsis radicans (Trompetenblume)\*

Clematis vitalba (Gemeine Waldrebe)\*

Clematis Hybriden (Waldrebe)\*

Hydrangea petiolaris (Kletterhortensie)\*

Lonicera caprifolium (Jelängerjelierer)\*

Wisteria sinensis (Blauregen)\*

\* = Rank- / Kletterhilfe erforderlich

## Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017, BGBl. I S. 3634

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017, BGBl. I S. 3786

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 – PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert am 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)

§ 5 Abs. 1 der Hessischen Gemeindeordnung (HGO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 07.03.2005, GVBl. I S. 142

Hessische Bauordnung (HBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 06.06.2018, GVBl. I S. 198

Hessisches Wassergesetz (HWG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.12.2010,  
GVBl. I S. 548

## **Verfahrensvermerke**

### **Aufstellung**

Durch Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 30.10.2018

### **Frühzeitige Beteiligung (§ 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB)**

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte in der Zeit vom ..... bis einschließlich .....

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erfolgte in der Zeit vom ..... bis einschließlich .....

### **Offenlegung**

Öffentlich ausgelegt in der Zeit vom ..... bis  
mit mindestens zeitgleicher Einstellung ins Internet

### **Beschluss**

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

\_\_\_\_\_ Datum

\_\_\_\_\_ Unterschrift

## **Ausfertigung**

Die Übereinstimmung dieser Planausfertigung mit dem von der Stadtverordnetenversammlung am \_\_\_\_\_ beschlossenen Vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Nr. 52 - Langener Straße 100 / Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) Langener Straße 100“ bestehend aus der Planzeichnung, dem Vorhaben- und Erschließungsplan und den textlichen Festsetzungen, wird bestätigt. Das Bebauungsplanverfahren wurde nach den gesetzlichen Bestimmungen durchgeführt.

Der Bebauungsplan wird hiermit ausgefertigt.

\_\_\_\_\_  
Datum

\_\_\_\_\_  
Unterschrift

## **Katasterstand**

Stand der Planunterlagen: Juli 2018

## **Bekanntmachung**

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

\_\_\_\_\_  
Datum

\_\_\_\_\_  
Unterschrift