

Stadt Mörfelden-Walldorf

**Bebauungsplan Nr. 16
„Wohnen Aschaffener Str. / Am Gundhof“**

Textliche Festsetzungen zum Vorentwurf

22. Juli 2021

Bearbeitung:
M. Sc. Julien Kogel
M. Eng. Nathalie Sauer
Dipl.-Ing. Wolfgang Schulz

PLANUNGSGRUPPE DARMSTADT
Raabe, Schulz, Heidkamp - Partnerschaftsgesellschaft
Stadtplaner und Architekten

Alicenstraße 23 64293 Darmstadt
tel 06151 - 99 500 fax 99 50 22
mail@planungsgruppeDA.de
www.planungsgruppeDA.de

I. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 BauGB i.V.m. der BauNVO

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

1.1 Allgemeines Wohngebiet WA (§ 4 BauNVO)

Allgemein zulässig sind gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO:

- Wohngebäude,
- Anlagen für kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.

Ausnahmsweise zulässig sind gemäß § 4 Abs. 3 i.V.m § 1 Abs. 5 BauNVO:

- Anlagen für kirchliche und sportliche Zwecke,
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften.

Kein Bestandteil des Bebauungsplanes sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO:

- nicht störende Handwerksbetriebe,
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.

1.2 Flächen für die soziale Wohnraumförderung (§ 9 Abs. 1 Nr. 7 BauGB)

Auf den mit „SzWF“ gekennzeichneten überbaubaren Grundstücksflächen im Allgemeinen Wohngebiet dürfen nur Wohngebäude errichtet werden, bei denen mindesten 60% der in den Gebäuden realisierten Wohnungen mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung gefördert werden könnten.

Ausnahmsweise können Wohngebäude ohne förderfähige Wohnungen zugelassen werden, wenn die nach Satz 1 erforderlichen Wohnungen in einem anderen Gebäude im Allgemeinen Wohngebiet hergestellt werden.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2 BauNVO)

2.1 Grundflächenzahl (GRZ) (§ 19 Abs. 1 BauNVO)

Die festgesetzte Grundflächenzahl von 0,4 darf entsprechend § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO durch Grundflächen von Tiefgaragen sowie ihre Zufahrten und anderen baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 überschritten werden.

2.2 Höhe baulicher Anlagen (§ 18 Abs. 1 BauNVO, § 16 Abs. 2 Nr. 4 und Abs. 4 BauNVO)

Die maximale Gebäudehöhe wird gemäß Eintrag in der Planzeichnung als GHmax in Meter über Normalnull (m. ü. NN) festgesetzt.

2.2.1 Oberer Höhenbezugspunkt

Als Oberer Höhenbezugspunkt für die festgesetzte Höhe der baulichen Anlagen gilt bei Flachdächern und flach geneigten Dächern mit einem Neigungswinkel bis zu 15° die Höhe der obersten Attika eines Gebäudes. Wird bei Flachdächern und flach geneigten

Dächern mit einem Neigungswinkel bis zu 15° keine Attika gebaut, ist der obere Bezugspunkt die Oberkante des Flachdaches an der Schnittstelle der Außenwand mit der Dachhaut des obersten Geschosses.

2.2.2 Ausnahmen für Dachaufbauten

Technische Aufbauten (bspw. Antennen, Aufzüge und Lüftungsanlagen) dürfen bis zu einer Grundfläche von 30 m² pro Anlage bzw. Bauteil die festgesetzte maximale Gebäudehöhe um bis zu 2,0 m überschreiten, sofern diese mindestens 1,0 m von der jeweiligen äußeren Gebäudekante zurückbleiben.

Ausnahmsweise dürfen Aufzugsanlagen die maximale Gebäudehöhe um bis zu 2,0 m ohne Zurückbleiben von der äußeren Gebäudekante überschreiten.

Anlagen zur Solarenergiegewinnung dürfen die festgesetzte maximale Gebäudehöhe um bis zu 1,5 m überschreiten.

3. Überschreitung der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO)

Die überbaubare Grundstücksflächen werden durch die Festsetzung von Baugrenzen definiert.

Die Überschreitung der festgesetzten Baugrenzen durch untergeordnete Bauteile von Hauptanlagen wie z.B. Terrassen, Balkone, Zugangstreppen und deren Überdachungen, Kellertreppen, Kellerlichtschächte, Flucht und Rettungstreppen ist bis zu einer Tiefe von 2,0 m und bis zu einer Länge von maximal einem Drittel der jeweiligen Wandfläche zulässig.

4. Tiefgaragen, Garagen und Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Tiefgaragen sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sowie in den mit „TG“ gekennzeichneten Flächen zulässig, soweit diese gemäß Festsetzung Nr. 8.3 dauerhaft begrünt wird.

Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) sind ausschließlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

Nichtüberdachte Stellplätze sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sowie in den mit „St“ gekennzeichneten Flächen zulässig. Hierbei dürfen in Vorgärten, auf Flächen zwischen öffentlichem Verkehrsraum und der jeweiligen Baugrenze, maximal 50% der Vorgartenflächen durch Stellplätze eingenommen werden.

5. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 i. V. m. Nr. 14 BauGB)

5.1 Oberflächenbefestigung

Soweit wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen, sind befestigte, nicht überdachte Flächen (außer Tiefgaragenzufahrten) in wasserdurchlässiger Bauweise auszuführen. Eine zusätzliche Begrünung dieser Flächen wird empfohlen.

5.2 Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser

Anfallendes Niederschlagswasser ist, soweit wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen, auf den Baugrundstücken rückzuhalten und zu versickern.

5.3 Maßnahmen zum Artenschutz (Vermeidungsmaßnahmen)

Der Geltungsbereich ist vor Beginn der Baufeldvorbereitung zur Aue des Gundbaches hin durch einen stabilen Amphibienzaun abzutrennen. Die Aufstellung des Zaunes hat nach Möglichkeit nach Beginn des Abblaus der Amphibien im Frühjahr und vor ihrer Rückkehr in die Landhabitats zu erfolgen.

Zur Vermeidung und Minimierung von Beeinträchtigungen nachaktiver Insekten sind für die Außenbeleuchtung ausschließlich Leuchtmittel (LED-Leuchten, Natrium-Hochdampf lampen) mit einer Farbtemperatur von 3.000 Kelvin (warmweiße Lichtfarbe) bis maximal 4.000 Kelvin unter Verwendung vollständig gekapselter Leuchtegehäuse, die kein Licht nach oben emittieren, einzusetzen.

6. Gebiete, in denen bei der Errichtung von Gebäuden oder bestimmten sonstigen baulichen Anlagen bestimmte bauliche und sonstige technische Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung getroffen werden müssen (§ 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB)

Bei der Errichtung der Hauptgebäude innerhalb des Allgemeinen Wohngebiets sind Photovoltaikanlagen auf mindesten 50% der jeweiligen Dachflächen zu errichten. Die technischen Anlagen sind in Größe und Effizienz so zu berücksichtigen, dass sie zur Erfüllung der energiefachrechtlichen Bestimmungen geeignet sind.

7. Bauliche und sonstige technische Vorkehrungen zur Vermeidung oder Minderung von schädlichen Umwelteinwirkungen i.S.d. Bundesimmissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

7.1 Maßgebliche Außenlärmpegel gemäß DIN 4109

Bei der Errichtung oder Änderung von Gebäuden mit schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen sind die Außenbauteile entsprechend den Anforderungen der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau – Anforderungen und Nachweise“ auszubilden. Hierzu ist gemäß Einschrieb in der Planzeichnung der jeweilige maßgebende Außenlärmpegel zu Grunde zulegen.

Von der Festsetzung kann gemäß § 31 Abs. 1 BauGB ausnahmsweise abgewichen werden, wenn im Baugenehmigungsverfahren der Nachweis erbracht wird, dass im Einzelfall die Fassade mit geringeren maßgeblichen Außenlärmpegeln beaufschlagt sind. Die Anforderung an die Schalldämmung der Außenbauteile können dann entsprechend den Vorgaben der DIN 4109 reduziert werden. (Die DIN 4109 kann beim Magistrat der Stadt Mörfelden-Walldorf, Rathaus Mörfelden, Westendstraße 8, 64546 Mörfelden-Walldorf eingesehen werden).

7.2 Schutz der Außenwohnbereiche

Durch eine geeignete Grundrissorientierung oder bauliche Vorkehrungen an den Außenwohnbereichen ist sicherzustellen, dass im Außenwohnbereich höchstens ein Beurteilungspegel von 64 dB(A) vorliegt.

7.3 Schalldämmende Lüftungseinrichtungen

In Schlaf- und Kinderzimmern sind geeignete schallgedämmte Lüftungseinrichtungen vorzusehen, sofern in diesen Räumen keine Fassade mit Fenstern nachgewiesen werden kann, die im Nachtzeitraum Beurteilungspegel aus Verkehrslärm unterhalb von 50 dB(A) aufweist. Auf dezentrale schallgedämmte Lüftungsanlagen kann verzichtet werden, wenn die Gebäude mit einer zentralen Lüftungsanlage ausgestattet sind und hierdurch ein ausreichender und schallgedämmter Luftaustausch gewährleistet ist.

Von dieser Festsetzung kann gemäß § 31 Abs. 1 BauGB ausnahmsweise abgewichen werden, wenn im Baugenehmigungsverfahren der Nachweis erbracht wird, dass im Einzelfall nachts geringere Außenlärmpegel als 50 dB(A) an den zur Belüftung von Schlaf- und Kinderzimmern erforderlichen Fenstern anliegen.

8. Anpflanzen und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

8.1 Dachbegrünung

Flachdächer und flachgeneigte Dächer mit einer Dachneigung bis zu 15 Grad und einer zusammenhängenden Fläche von mindestens 25 m² sind extensiv gemäß den Artenempfehlungen (siehe Nr. IV.3) zu begrünen und zu pflegen bzw. zu warten. Die Vegetationstragschicht muss eine Mächtigkeit von mindestens 10 cm aufweisen. Aussparungen der Dachbegrünung für notwendige Dachaufbauten und technische Anlagen wie Heizung-, Reinigungs- und Lüftungsanlagen oder für Photovoltaikständer sind zulässig. Eine dauerhafte Begrünung ist auch bei einer Kombination mit Photovoltaikanlagen zu gewährleisten.

8.2 Bepflanzung von Grundstücksfreiflächen

Die nicht überbauten oder nicht als Stellplätze oder Zufahrten und Zugänge genutzten Flächen der Baugrundstücke sind zu begrünen. Das flächenhafte Anlegen von Kies-/ Steingärten sowie die Verwendung von Geovlies/Folien sind unzulässig.

8.3 Begrünung von Tiefgaragen und anderen unterirdischen baulichen Anlagen

Tiefgaragen und andere unterirdische bauliche Anlagen, mit Ausnahme der Zufahrten zu Tiefgaragen, sind mit einer Vegetationstragschicht von mind. 50 cm Stärke (zzgl. Filter- und Drainageschicht) zu überdecken und intensiv zu begrünen. Erschließungswege und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind innerhalb dieser begrüneten Flächen über den Tiefgaragen zulässig.

8.4 Fassadenbegrünung

Außenwandflächen von Garagen und Nebenanlagen (bspw. Einfriedungen von Müllstandorten) sind ab einer Größe von 25 m² mit selbstklimmenden, rankenden oder schlingenden Pflanzen gemäß den Artenempfehlungen (siehe Nr. IV.4) zu begrünen und zu pflegen bzw. zu warten. Je laufender Meter Wandfläche ist mindestens eine Kletterpflanze gemäß den Mindestanforderungen für Fassadenbegrünung (siehe 8.7) zu setzen. Je nach Kletterpflanzenart sind entsprechende Rankhilfen zu verwenden.

8.5 Bäume

Die im Plan festgesetzten Bäume sind dauerhaft zu erhalten. Sie sind während Baumaßnahmen durch geeignete Schutzmaßnahmen zu schützen. Beschädigte Gehölze sind fachgerecht zu behandeln. Abgängige Gehölze sind durch heimische standortgerechte Laubgehölze zu ersetzen. Es sind die Mindestanforderungen für Baum- und Strauchpflanzungen einzuhalten (siehe Nr. 8.7).

8.6 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Innerhalb der festgesetzten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind heimische, standortgerechte Gehölze sowie je angefangene 100 m² Anpflanzfläche ein heimischer, standortgerechter Laubbaum der II. Ordnung anzupflanzen, zu pflegen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Die Mindestanforderungen an Baum- und Strauchpflanzungen (siehe 8.7) sind zu beachten.

8.7 Mindestanforderungen an Baum- und Strauchpflanzungen

Für alle nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB zu pflanzenden Bäume und Sträucher werden folgende Mindestanforderungen festgesetzt:

- Bäume: Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 18-20 cm
- Sträucher: 2 x verpflanzt, Größe 100-150 cm.
- Fassadenbegrünung: Größe 80-100 cm, Mindestwuchshöhe 3 m

Es sind heimische, standortgerechte Bäume und Sträucher gemäß den Artenempfehlungen (siehe IV) zu verwenden. Sie sind dauerhaft zu erhalten. Abgängige Gehölze sind spätestens nach einem Jahr nachzupflanzen.

II. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 91 Abs. 1 und 4 HBO

1. Dachgestaltung

Als Dachform sind ausschließlich Flachdächer und flach geneigte Dächer mit einem Neigungswinkel bis zu 15° zulässig. Dies gilt auch für untergeordnete Dachteile und Nebengebäude.

2. Einfriedungen und Sichtschutzanlagen

Zulässig sind transparent wirkende Einfriedungen bis zu einer Höhe von maximal 2,0 m wie z.B. Maschendraht- oder Stabgitterzäune sowie Bepflanzungen mit Laubgehölzen, Hecken bzw. Kletterpflanzen.

Blickdichte Sichtschutzanlagen aus nicht reflektierenden Materialien (bspw. Holzlatten oder strukturiertes Metall) sind bis zu einer maximalen Höhe von 2,0 m und maximalen Abschnittslängen von 3,0 m zulässig.

II. Wasserrechtliche Satzung gemäß § 37 Abs. 4 HWG

Das anfallende nicht behandlungsbedürftige Niederschlagswasser ist in Zisternen zu sammeln und auf den Grundstücken zu verwenden. Überschüssiges versickerungsfähiges Niederschlagswasser ist gemäß Festsetzung Nr. I.5.2 auf den Grundstücken zu versickern.

Beispielsweise wird eine Verwendung des Niederschlagswassers zur Bewässerung der Grünflächen und Bepflanzungen empfohlen.

III. Hinweise

1. Bodendenkmäler

Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, so ist dies der hessenArchäologie oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen. (§ 20 HDSchG). In diesen Fällen, kann für die weitere Fortführung des Vorhabens eine denkmalschutzrechtliche Genehmigung nach § 16 HDSchG erforderlich werden.

2. Gestaltung und Bepflanzung von Stellplätzen

Die Anzahl, Anordnung, Gestaltung und Eingrünung von Stellplätzen richtet sich nach der jeweils gültigen Stellplatzsatzung der Stadt Mörfelden-Walldorf.

3. Leitungs- und Baumschutzmaßnahmen

Bei Erdarbeiten sind die Vorschriften der Versorgungsträger zum Schutz von Leitungen zu beachten. Insbesondere sind Bepflanzungen so vorzunehmen, dass mit einer Gefährdung der Versorgungsleitungen nicht zu rechnen ist. Bauwerke, wie Einzäunungen und Mauern sind so zu gründen, dass sie die Leitungen nicht gefährden und bei Aufgrabungen an den Leitungen nicht gefährdet sind.

Tiefwurzelnde Bäume müssen gemäß DIN 18920 und den technischen Richtlinien GW 125 einen Mindestabstand von 2,5 m zu den Versorgungsleitungen aufweisen. Wird dieser Abstand unterschritten, so sind die Leitungen gegen Wurzeleinwirkungen zu sichern, oder die Standorte der Bäume dementsprechend zu verschieben. Des Weiteren wird auf die Beachtung der RAS-LP4 hingewiesen.

4. Empfehlung zu baulichen Maßnahmen für die Nutzung von Solarenergie

Es wird empfohlen, dass bei der Errichtung von Gebäuden bauliche Maßnahmen für den Einsatz von Solarenergie und/ oder anderer erneuerbarer Energien zu treffen.

Des Weiteren wird empfohlen das Dach des Hauptgebäudes so auszurichten, dass eine optimale Solarnutzung gewährleistet ist. Mit zunehmender Südabweichung der Empfangsfläche vermindert sich die Solareinstrahlung. Besonders ausgeprägt ist dies in den Wintermonaten November bis Februar. Die deutlichste Abnahme ist hier zwischen etwa 25° und 90° Südabweichung feststellbar. Bei mehr als etwa 90° Südabweichung konzentriert sich die Einstrahlungsverminderung überwiegend auf die Übergangszeit in Frühjahr und Herbst.

IV. Artenempfehlungen

Die in den Artenempfehlungen aufgeführten Arten sind als exemplarisch zu betrachten. Gleichwertige Arten sind ebenfalls zulässig.

1 Heimische Laubbäume

Folgende Bäume sind vorrangig zu pflanzen:

1.1 Laubbäume I. Ordnung (Pflanzqualität mind. H., 3 x v., StU 18-20, gem. in 1m Höhe)

Acer rubrum 'Somerset'	Rot-Ahorn 'Somerset'
Acer x freemanii 'Autumn Blaze'	Rot-Ahorn 'Autumn Blaze'
Alnus x spaethii	Spaeths Erle
Gingko biloba	Fächerblätterbaum
Tilia cordata 'Greenspire'	Winter-Linde 'Greenspire'
Tilia platyphyllos	Sommer-Linde
Tilia tomentosa Brabant od. Szeleste	Silber-Linde
Ulmus 'Lobel'	Lobel-Ulme
Ulmus 'New Horizon'	Stadtulme

1.2 Laubbäume II. und III Ordnung (Pflanzqualität mind. H., 3 x v., StU 18-20, gem. in 1m Höhe)

Acer campestre in Sorten	Feld-Ahorn
Acer rubrum	Rot-Ahorn
Carpinus betulus 'Frans Fontaine'	Hainbuche 'Frans Fontaine'
Fraxinus ornus	Blumenesche
Malus in Sorten	Apfel
Ostrya carpinifolia	Hopfenbuche
Paulownia tomentosa	Blauglockenbaum
Prunus in Sorten	Kirsche, Pflaume etc.

Sorbus intermedia ‚Bropuwers‘ schmalkronige Mehlbeere

2 Heimische Sträucher (Pflanzqualität mind. Heister, 2 x v., 100/150)

Folgende Sträucher sind vorrangig zu pflanzen:

Amelanchier ovalis	Echte Felsenbirne
Berberis vulgaris	Gemeine Berberitze
Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Gewöhnliche Hasel
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Gewöhnlicher Liguster
Ligustrum vulgare ‚Atrovirens‘	Immergrüner Liguster
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Rhamnus carharticus	Kreuzdorn
Rosa canina	Hunds-Rose
Rosa rubigonosa	Wein-Rose
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Viburnum lopus	Gemeiner Schneeball

3 Extensive Dachbegrünung

Die für die extensive Dachbegrünung aufgezählten Arten sind als Beispiele zu betrachten und sollen einen Eindruck vermitteln, wie eine extensive Dachbegrünung bepflanzt werden soll. Die Verwendung weiterer Arten ist möglich, wenn diese Arten einen gleichen Eindruck wiedergeben.

Acinos alpinus	Steinquendel
Alyssum montanum	Bergsteinkraut
Alyssum saxatile	Felsen-Steinkraut
Anaphalis trilinearis	Perlkörbchen
Antennaria dioica	Katzenpfötchen
Anthericum liliago	Astlose Graslilie
Arabis procurrens	Schaumkresse
Armeria juniperifolia	Zwerg-Grasnelke
Briza media	Gemeines Zittergras
Carex montana	Berg-Segge
Carlina vulgaris	Golddistel
Cerastium tomentosum	Filziges Hornkraut
Dianthus deltoides	Heide-Nelke
Echinum vulgare	Natternkopf
Festuca cinerea	Blau-Schwingel
Festuca ovina	Schaf-Schwingel
Linum perenne	Stauden-Lein
Origanum vulgare	Gemeiner Oregano
Sedum acre Scharfer	Mauerpfeffer
Sedum album	Weißer Mauerpfeffer
Sedum floriferum	Fettblatt
Sedum hybridum	Fetthenne
Sedum spurium	Teppich-Sedum
Sedum telephium	Purpur-Fetthenne

Stachys byzantina
Thymus serpyllum

Woll-Ziest
Sand-Thymian

4 Rank- und Kletterpflanzen

Es wird empfohlen, für alle Kletterpflanzen Rankhilfen zu erstellen, um Schäden an den Hauswänden zu vermeiden.

Bei der Verwendung von Kletterpflanzen ist besonders auf die Ausrichtung der Wandseite zu achten (Sonnen- bzw. Schattenwände).

Folgende Schling- und Kletterpflanzen sind vorrangig zu pflanzen:

4.1 Schlänger/Ranker (Kletterhilfe erforderlich)

Aristolochia macrophylla
Clematis in Arten und Sorten
Lonicera in Arten und Sorten
Rosa in Arten und Sorten
Wisteria sinensis

Pfeifenwinde
Waldrebe
Geißblatt
Kletter-Rosen
Blauregen