

Stadt Mörfelden-Waldorf, Stadtteil Mörfelden

Textliche Festsetzungen

Bebauungsplan Nr. 51

„Campingplatz Mörfelden“

Entwurf 2. Offenlage

Planstand: 08.09.2020

Projektnummer: 115015

Projektleitung: Wolf / Halili

1 Textliche Festsetzungen (BauGB / BauNVO)

1.1 Art und Maß der baulichen Nutzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB:

1.1.1 Zulässig innerhalb des Sondergebietes Zweckbestimmung Campingplatz gemäß § 10 BauNVO sind:

1. Standplätze für Zelte, Caravans, Wohnmobile und Reisemobile mit Wasser- und Abwasseranschluss und Stromanschluss mit ihren Zufahrten*
2. Sanitäreinrichtungen und Nebenanlagen*
3. Gaststätte und untergeordnete Verkaufsfläche für Reisebedarf**
4. Anlagen der Platzverwaltung sowie bis zu 3 Wohnungen für Betriebsinhaber bzw. Verwalter und Aufsichtspersonen**
5. Zentrale Ent- und Versorgungsstationen*
6. Stellplätze, Garagen, Carports und Nebenanlagen*

*innerhalb und außerhalb der Baugrenzen

** nur innerhalb der Baugrenzen

1.1.2 Zulässig innerhalb der Grünfläche Zweckbestimmung Campingplatz sind:

1. Standplätze für Zelte, Caravans, Wohnmobile und Reisemobile mit Wasser- und Abwasseranschluss und Stromanschluss mit ihren Zufahrten*
2. Sanitäreinrichtungen und Nebenanlagen**

* außerhalb der Baugrenzen

** nur innerhalb der Baugrenzen

Unzulässig sind folgende bauliche Anlagen und Nutzungen:

1. Dauerwohnen
2. Versiegelte Stellplätze
3. Garagen und Carports
4. Bauliche Anlagen (z.B. Standplätze, Zäune, Versiegelungen, etc.) im Überschwemmungsgebiet und im Gewässerrandstreifen.

1.2 Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB:

Westliche Fläche Teilbereich 2 (Flste. 479-482 in der Flur 15)

Entwicklungsziel: Biotopstrukturen (Streuobstwiese und Extensivgrünland)

Maßnahmen: Anpflanzung von Hochstammobstbäumen laut Plankarte. Abgängige Einzelbäume sind durch Nachpflanzungen mit Hochstammobstbäumen zu ersetzen. Das derzeitige Wirtschaftsgrünland ist durch eine ein- bis zweischürige Mahd oder Beweidung zu extensivieren. Das Schnittgut ist abzutransportieren. Eine Düngung ist unzulässig.

1.3 Eingriffsminimierende, grünordnerische und landespflegerische Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 und Nr. 25a BauGB:

1.3.1 Zufahrtswege zu den Standplätzen sind zu schottern oder mit Ökopflaster zu befestigen.

1.3.2 Mind. 60% der Grundstücksfreiflächen (= nicht überbaubare Grundstücksfläche laut GRZ) innerhalb des Sondergebietes und mind. 80% der Grundstücksfreiflächen innerhalb der Grünfläche Zweckbestimmung Campingplatz sind als Grünflächen anzulegen und zu unterhalten. Die wasserundurchlässige Befestigung der Standplätze ist unzulässig.

1.3.3 Im Bereich der Eingrünungsfläche im Norden und im Westen der Grünfläche Zweckbestimmung Campingplatz sind gemäß § 9 Abs.1 Nr.25b BauGB standortgerechte Laubsträucher und Bäume 2. Ordnung zu pflanzen. Je 4m² ein Strauch, im Abstand von 15m ein Laubbaum. Artenliste siehe 3.9.

1.4 Art der baulichen Nutzung / zulässige Vorhaben / Durchführungsvertrag

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 i.V.m. § 12 Abs. 3a BauGB und § 9 Abs. 2 BauGB sind innerhalb des Sondergebietes Zweckbestimmung Campingplatz und der Grünflächen mit der Zweckbestimmung Campingplatz nur solche Vorhaben zulässig, zu denen sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet hat.

2 Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften

(Satzung gemäß § 91 Abs. 1 und 3 HBO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB)

2.1 Gestaltung der Einfriedungen gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 91 Abs. 1 Nr. 3 HBO:

Zulässig sind offene Einfriedungen bis zu einer Höhe von max. 1,5 m über dem gewachsenen Boden i.V.m. einheimischen Sträuchern oder dauerhaften Kletterpflanzen sowie „lebende“ Zäune. Ausnahme: Natursteinmauern.

3 Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

3.1 Denkmalpflege

Gemäß § 21 HDSchG sind Funde oder Entdeckungen von Bodendenkmälern unverzüglich der Denkmalfachbehörde, der Stadtverwaltung oder der unteren Denkmalschutzbehörde beim Kreisausschuss anzuzeigen. Auf die weiteren Bestimmungen des § 21 HDSchG wird verwiesen. Im unmittelbaren Umfeld des Plangebiets befinden sich Bodendenkmäler (Mörfelden 22: vorgeschichtliche Siedlungsspuren), deren Ausdehnung ins Plangebiet reichen kann.

3.2 Enetz Südhessen

Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich Betriebsmittel des Unternehmens bzw. der Entega AG. Bei einer Entwicklung von Wegeparzellen sind die Betriebsmittel im Grundbuch dinglich zu sichern.

3.3 Deutsche Telekom AG

Innerhalb des Geltungsbereiches befinden Telekommunikationsanlagen der Deutschen Telekom AG.

3.4 GLH GmbH

Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich LWL-Anlagen der GLH-GmbH.

3.5 HLNUG

Gemäß DIN 4149: 2005-04 liegt das Plangebiet (beide Teilbereiche) innerhalb der Erdbebenzone 1 (Untergrundklasse S). Es ist darauf zu achten, dass neu entstehende Bauwerke (Hochbauten) entsprechend der Vorgaben der DIN Norm erdbebensicher gebaut werden.

3.6 RP Darmstadt, Bodenschutz

Bei allen Baumaßnahmen, die einen Eingriff in den Boden erfordern, ist auf organoleptische Auffälligkeiten zu achten. Ergeben sich bei den Erdarbeiten Kenntnisse, die den Verdacht einer schädlichen Bodenveränderung begründen, sind diese umgehend der zuständigen Behörde, dem Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Darmstadt, Dezernat IV/Da. 41.5, Bodenschutz, mitzuteilen.

3.7 Verwertung von Niederschlagswasser

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 WHG).

Abwasser, insbesondere Niederschlagswasser, soll von der Person, bei der es anfällt, verwertet werden, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen (§ 37 Abs. 4 Satz 1 HWG).

3.8 Artenschutz

Die Beachtung der Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG gilt auch bei der nachfolgenden konkreten Planumsetzung. Der Vorhabenträger bzw. Bauherr muss dem Erfordernis des Artenschutzes ggf. auch hier Rechnung tragen (Prüfung der Artenschutzbelange bei allen genehmigungspflichtigen Planungs- und Zulassungsverfahren, gilt auch für Vorhaben nach § 55ff HBO).

Von einer Rodung von Bäumen und Gehölzen ist während der Brutzeit (01. März bis 30. September) gemäß § 39 BNatSchG abzusehen. Sofern Rodungen in diesem Zeitraum notwendig werden, sind die betroffenen Bereiche zeitnah vor Beginn der Maßnahme durch einen Fachgutachter auf aktuelle Brutvorkommen zu kontrollieren. Außerhalb der Brut- und Setzzeit (01. Oktober bis Ende Februar) sind Baumhöhlen vor Beginn von Rodungsarbeiten von einem Fachgutachter auf überwinternde Arten zu überprüfen.

3.9 Artenauswahl

Artenliste 1 (Bäume):

Acer campestre – Feldahorn
Acer platanoides – Spitzahorn
Acer pseudoplatanus – Bergahorn
Carpinus betulus – Hainbuche
Fraxinus excelsior – Esche
Prunus avium – Vogelkirsche
Prunus padus – Traubenkirsche
Quercus petraea – Traubeneiche
Quercus robur – Stieleiche
Sorbus aria/intermedia – Mehlbeere
Sorbus aucuparia – Eberesche
Tilia cordata – Winterlinde
Tilia platyphyllos – Sommerlinde

Obstbäume:

Malus domestica – Apfel
Prunus avium – Kulturkirsche
Prunus cerasus – Sauerkirsche
Prunus div. spec. – Kirsche, Pflaume
Pyrus communis – Birne
Pyrus pyraeaster – Wildbirne

Artenliste 2 (Sträucher):

Amelanchier ovalis – Gemeine Felsenbirne
Buxus sempervirens – Buchsbaum
Cornus sanguinea – Roter Hartriegel
Corylus avellana – Hasel
Euonymus europaea – Pfaffenhütchen
Frangula alnus – Faulbaum
Genista tinctoria – Färberginster
Ligustrum vulgare – Liguster
Lonicera xylosteum – Heckenkirsche
Lonicera caerulea – Heckenkirsche

Malus sylvestris – Wildapfel
Rhamnus cathartica – Kreuzdorn
Ribes div. spec. – Beerensträucher
Rosa canina – Hundsrose
Salix caprea – Salweide
Salix purpurea – Purpurweide
Sambucus nigra – Schwarzer Holunder
Viburnum lantana – Wolliger Schneeball
Viburnum opulus – Gemeiner Schneeball

Artenliste 3 (Ziersträucher und Kleinbäume):

Amelanchier div. spec. – Felsenbirne	Lonicera caprifolium – Gartengeißblatt
Calluna vulgaris – Heidekraut	Lonicera nigra – Heckenkirsche
Chaenomeles div. spec. – Zierquitte	Lonicera periclymenum – Waldgeißblatt
Cornus florida – Blumenhartriegel	Magnolia div. spec. – Magnolie
Cornus mas – Kornelkirsche	Malus div. spec. – Zierapfel
Deutzia div. spec. – Deutzie	Philadelphus div. spec. – Falscher Jasmin
Forsythia x intermedia – Forsythie	Rosa div. spec. – Rosen
Hamamelis mollis – Zaubernuss	Spiraea div. spec. – Spiere
Hydrangea macrophylla – Hortensie	Weigela div. spec. – Weigelia

Artenliste 4 (Kletterpflanzen):

Aristolochia macrophylla – Pfeifenwinde	Lonicera spec. – Heckenkirsche
Clematis vitalba – Wald-Rebe	Parthenocissus tricuspidata – Wilder Wein
Hedera helix – Efeu	Polygonum aubertii – Knöterich
Hydrangea petiolaris – Kletter-Hortensie	Wisteria sinensis – Blauregen

Auf die Grenzabstände für Pflanzungen gemäß §§ 38-40 Hessisches Nachbarrechtsgesetz wird hingewiesen