



Bauleitplanung der Stadt Mörfelden-Walldorf

Stadtteil Mörfelden

**Textliche Festsetzungen zum**

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 51 „Campingplatz Mörfelden“**

Entwurf 29.08.2018

Bearbeiter:

Dipl. Geograph M. Wolf (Stadtplaner AKH/SRL)

## **2 Textliche Festsetzungen (BauGB / BauNVO)**

### **2.1 Art und Maß der baulichen Nutzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB:**

#### **2.1.1 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

#### **2.1.2 Zulässig innerhalb der Grünfläche Zweckbestimmung Freizeitanlage sind:**

1. Durchgangstellplätze für Wohnmobile und Reisemobile
2. Minigolfplatz, Tischtennis und Spielflächen

#### **2.1.3 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.

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

Nördliche Fläche – Teilbereich 1 (Flste. 615/1tlw., 616/1tlw., 619tlw., 629/1tl. In der Flur 15)

Entwicklungsziel: Extensivgrünland

Maßnahmen: Das derzeitige Wirtschaftsgrünland ist durch eine ein- bis zweischürige Mahd oder Beweidung zu extensivieren. Das Schnittgut ist abzutransportieren. Eine Düngung ist unzulässig.

Westliche Fläche Teilbereich 2 (Flste. 478-483 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.

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

- 2.3.1 Zufahrtswege zu den Standplätzen sind zu schottern oder mit Ökopflaster zu befestigen.
- 2.3.2 Die wasserundurchlässige Befestigung der Standplätze ist unzulässig.
- 2.3.3 Mind. 60% der Grundstücksfreiflächen (lt. 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.
- 2.3.4 Im Bereich der Eingrünungsfläche im Norden und Westen der Grünfläche Zweckbestimmung Campingplatz sind gemäß § 9 Abs.1 Nr.25b BauGB standortgerechte Laubsträucher und Bäume 2. Ordnung zu pflanzen. Je 4m<sup>2</sup> ein Strauch, im Abstand von 15m ein Laubbaum. Artenliste siehe 2.3.5.

- 2.3.5 Artenliste  
Laubbäume 2. Ordnung:  
Acer campestre – Feldahorn  
Carpinus betulus – Hainbuche  
Prunus avium – Vogelkirsche  
Prunus padus – Traubenkirsche  
Salix caprea – Salweide  
Sorbus aucuparia – Vogelbeere  
Tilia platyphyllos – Sommerlinde

sowie standortgerechte einheimische Obstbaumsorten

Sträucher:  
Cornus sanguinea – Hartriegel  
Corylus avellana – Haselnuss  
Crataegus monogyna /  
laevigata – Weißdorn  
Prunus spinosa – Schlehe  
Rosa canina agg. – Hundrose  
Lonicera xylosteum – Heckenkirsche  
Prunus spinosa – Schlehe

Auf die Grenzabstände für Pflanzungen gemäß §§ 38-40 Hess. Nachbarrechtsgesetz wird verwiesen.

### **2.4 Art der baulichen Nutzung / zulässige Vorhaben / Durchführungsvertrag**

- 2.4.1 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 den Zweckbestimmungen Campingplatz und Freizeitanlage nur solche Vorhaben zulässig, zu denen sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet hat.

### **3 Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften (HBO)**

- 3.1.1 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.

### **4 Nachrichtliche Übernahme (gemäß § 9 Abs. 6 BauGB) und Hinweise**

- 4.1 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.
- 4.2 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.
- 4.3 Deutsche Telekom AG  
Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich Telekommunikationsanlagen der Deutschen Telekom AG.
- 4.4 GLH GmbH  
Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich LWL-Anlagen der GLH-GmbH.
- 4.5 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.
- 4.6 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.
- 4.7 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.

#### 4.8 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).