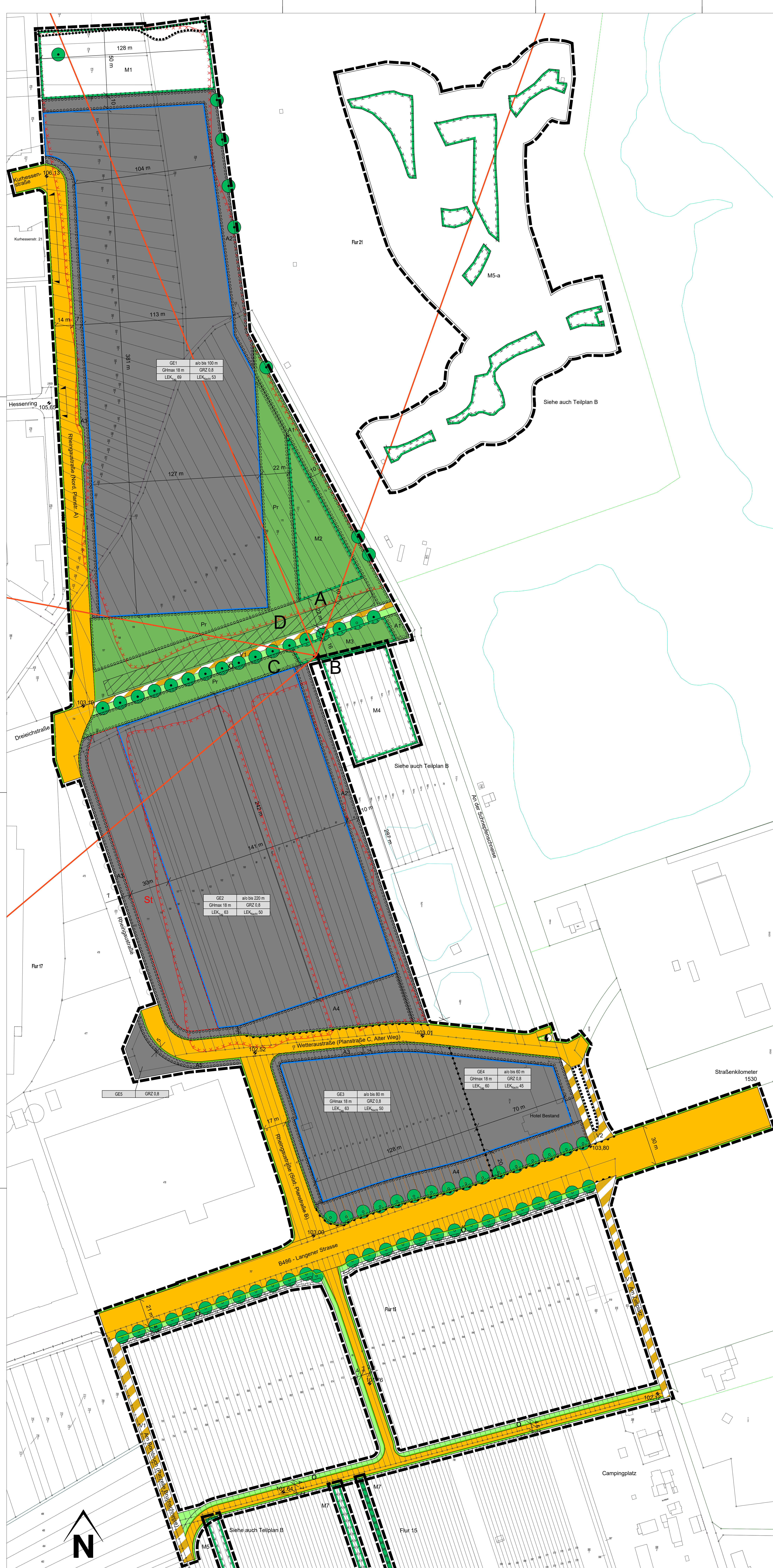




Legende

Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuches - BauGB,
§§ 1 bis 11 der Bauutzungsverordnung - BauNVO)

GE

Gewerbegebiete (GE1-5)
(§ 8 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 des Baugesetzbuches - BauGB, § 16 BauNVO)

GRZ 0,8

Grundflächenzahl (GRZ)

GH max

Gebäudehöhe als Höchstmaß

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)

Baugrenze

alo bis

Bauweise, maximale Gebäudelänge

Verkehrsflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

Straßenverkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie

V1

Öffentliche Geh- & Radwege (V1)

V2

Öffentliche Zu-/ Abfahrt GE4 (V2)

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Einfahrtbereich

Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung
und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen
Anlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)

Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung
und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen

Elektrizität

Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)

unterirdisch (110-kV-Erdleitung)

Grünflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

Private Grünflächen

O

Öffentliche Grünflächen (o)

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für
Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von
Natur und Landschaft
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege
und Entwicklung von Natur und Landschaft (M1 - M3)
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB)

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern
und sonstigen Bepflanzungen (A1 bis A5, Pr)
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und Abs. 6 BauGB)

Anpflanzen: Bäume

Erhaltung: Bäume

Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für
die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen,
sowie von Gewässern
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25b und Abs. 6 BauGB)

Sonstige Planzeichen

St

Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)

Umgrenzung der für bauliche Nutzungen vorgesehenen Flächen,
deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind
(§ 9 Abs. 5 Nr. 3 und Abs. 6 BauGB)

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB) zugunsten der landwirtschaftlichen
Nutzung der anliegenden Flurstücke

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten,
oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb
eines Baugebietes
(§ 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)

Hinweise / Kennzeichnungen

Flurstücksgrenzen

Bestandsgebäude

Gewässer

Straßenrechtliche Bauverbotszone 20 m zur B 486

Zone für Rigolen

Directionsektoren der Emissionskontingente

LEK tags/nachts

LEK tags/nachts (dB(A)/m²) Emissionskontingente gemäß DIN 45691

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
(§ 9 Abs. 7 BauGB)

Bestandshöhen

Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert am 22.12.2025.
- Bauutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert am 03.07.2023
- Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert am 12.08.2025
- Hessische Bauordnung (HBO) i.d.F. vom 28. Mai 2028, zuletzt geändert am 14. Oktober 2025
- Hessische Gemeindeordnung (HGO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 7. März 2005 (GVBl. I S. 142), zuletzt geändert am 14.2025
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG i.d.F. vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert am 29.03.2026
- Wasserhaushaltsgesetz (WHG) i.d.F. vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert am 29.03.2026
- Hessisches Wassergesetz (HWG) i.d.F. vom 14. Dezember 2010 (GVBl. I, S. 548), zuletzt geändert am 28.6.2023

DIN-Vorschriften

Den Festsetzungen liegen folgende DIN-Vorschriften zugrunde, die im Rathaus Mörfelden, Abteilung Stadtplanung, Westendstraße 8, 64546 Mörfelden-Walldorf, eingesehen werden können:

- DIN EN 12464-1 (11/2021) Licht und Beleuchtung - Beleuchtung von Arbeitsstätten - Teil 1: Arbeitsstätten in Innenräumen
- DIN EN 12464-2 (2024) Licht und Beleuchtung - Beleuchtung von Arbeitsstätten - Teil 2: Arbeitsplätze im Freien
- DIN 45691 (12/2006) Geräuschkontingierung
- DIN 4109-1 (01/2018) Schallschutz im Hochbau - Teil 1: Mindestanforderungen
- DIN 4109-2 (01/2018) Schallschutz im Hochbau - Teil 2: Rechnerische Nachweise der Erfüllung der Anforderungen
- DIN 5033-1 (10/2017) Farbmessung - Teil 1: Grundbegriffe der Farbmessung
- DIN 18920 (06/2026) Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen
- DIN 18300 (09/2019) VOB Vergabe- und Vertragsordnung für Bauleistungen - Teil C: Allgemeine Technische Vertragsbedingungen für Bauleistungen (ATV) - Erarbeiten

Verfahrensvermerk

- Der Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB wurde durch die Stadtverordnetenversammlung gefasst am 19.07.2022
- Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB wurde ortsüblich bekanntgemacht am 24.07.2025.
- Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte mit Anschriften am 27.07.2025
- Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte in der Zeit vom 28.07.2025 bis einschließlich 05.09.2025.

Das Plangebiet A erstreckt sich über einen Teilbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 44 „Erweiterung Gewerbegebiet Mörfelden-Ost, Teil Süd“. Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans Nr. 54 „Gewerbegebiet Mörfelden-Ost, Am Oberwaldberg“ wird der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 44 „Erweiterung Gewerbegebiet Mörfelden-Ost, Teil Süd“ mit all seinen zeichnerischen und textlichen Festsetzungen ersetzt.

Das Plangebiet A erstreckt sich über einen Teilbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 46.1 „Gewerbe- und Industriegebiet Mörfelden Ost, 1. Änderung“. Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans Nr. 54 „Gewerbegebiet Mörfelden-Ost, Am Oberwaldberg“ wird der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 46.1 „Gewerbe- und Industriegebiet Mörfelden Ost, 1. Änderung“ mit all seinen zeichnerischen und textlichen Festsetzungen ersetzt.

Das Plangebiet A erstreckt sich über einen Teilbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 51 „Campingplatz Mörfelden“. Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans Nr. 54 „Gewerbegebiet Mörfelden-Ost, Am Oberwaldberg“ wird der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 51 „Campingplatz Mörfelden“ mit all seinen zeichnerischen und textlichen Festsetzungen ersetzt.

Stadt Mörfelden-Walldorf
Stadtteil Mörfelden
Entwurf Bebauungsplan Nr. 54
"Erweiterung Gewerbegebiet
Mörfelden-Ost, Am Oberwaldberg"
Teilplan A

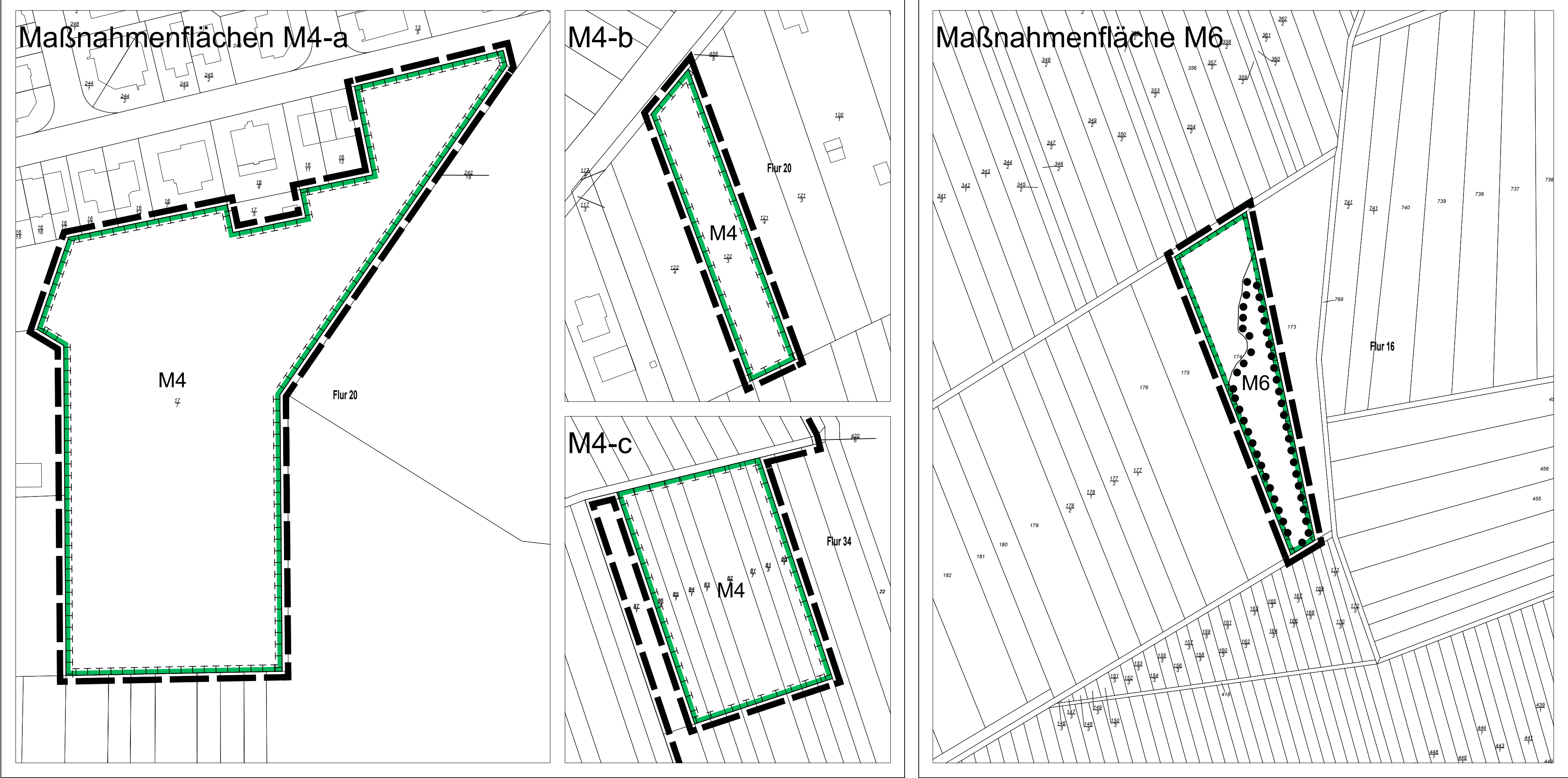
Wentz
Planungsgesellschaft
Architektur
Projektsteuerung
Städtebau

Datum 01.07.2026
Maßstab 1:1000 @ A0

0

50

100 m



Legende

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB)

Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, sowie von Gewässern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b und Abs. 6 BauGB)

Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Flurstücksgrenzen



Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert am 22.12.2025.
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert am 03.07.2023
- Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert am 12.08.2025
- Hessische Bauordnung (HBO) i.d.F. vom 28. Mai 2018, zuletzt geändert am 14. Oktober 2025
- Hessische Gemeindeordnung (HGO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 7. März 2005 (GVBl. I S. 142), zuletzt geändert am 1.4.2025
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG i.d.F. vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert am 29.03.2026
- Wasserhaushaltsgesetz (WHG) i.d.F. vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert am 29.03.2026
- Hessisches Wassergesetz (HWG) i.d.F. vom 14. Dezember 2010 (GVBl. I, S. 548), zuletzt geändert am 28.6.2023

DIN-Vorschriften

Den Festsetzungen liegen folgende DIN-Vorschriften zugrunde, die im Rathaus Mörfelden, Abteilung Stadtplanung, Westendstraße 8, 64546 Mörfelden-Walldorf, eingesehen werden können:

- DIN EN 12464-1 (11/2021) Licht und Beleuchtung - Beleuchtung von Arbeitsstätten - Teil 1: Arbeitsstätten in Innenräumen
- DIN EN 12464-2 (2024) Licht und Beleuchtung - Beleuchtung von Arbeitsstätten - Teil 2: Arbeitsplätze im Freien
- DIN 45691 (12/2006) Geräuschkontingenterung
- DIN 4109-1 (01/2018) Schallschutz im Hochbau - Teil 1: Mindestanforderungen
- DIN 4109-2 (01/2018) Schallschutz im Hochbau - Teil 2: Rechnerische Nachweise der Erfüllung der Anforderungen
- DIN 5033-1 (10/2017) Farbmessung - Teil 1: Grundbegriffe der Farbmessung
- DIN 18920 (06/2026) Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen
- DIN 18300 (09/2019) VOB Vergabe- und Vertragsordnung für Bauleistungen - Teil C: Allgemeine Technische Vertragsbedingungen für Bauleistungen (ATV) - Erdarbeiten

Verfahrensvermerk

- Der Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB wurde durch die Stadtverordnetenversammlung gefasst am 19.07.2022
- Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB wurde ortsüblich bekanntgemacht am 24.07.2025.
- Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte mit Anschriften am 27.07.2025
- Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte in der Zeit vom 28.07.2025 bis einschließlich 05.09.2025

Das Plangebiet B erstreckt sich über einen Teilbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 44 „Erweiterung Gewerbegebiet Mörfelden-Ost, Teil Süd“. Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans Nr. 54 „Gewerbegebiet Mörfelden-Ost, Am Oberwaldberg“ wird der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 44 „Erweiterung Gewerbegebiet Mörfelden-Ost, Teil Süd“ mit all seinen zeichnerischen und textlichen Festsetzungen ersetzt.



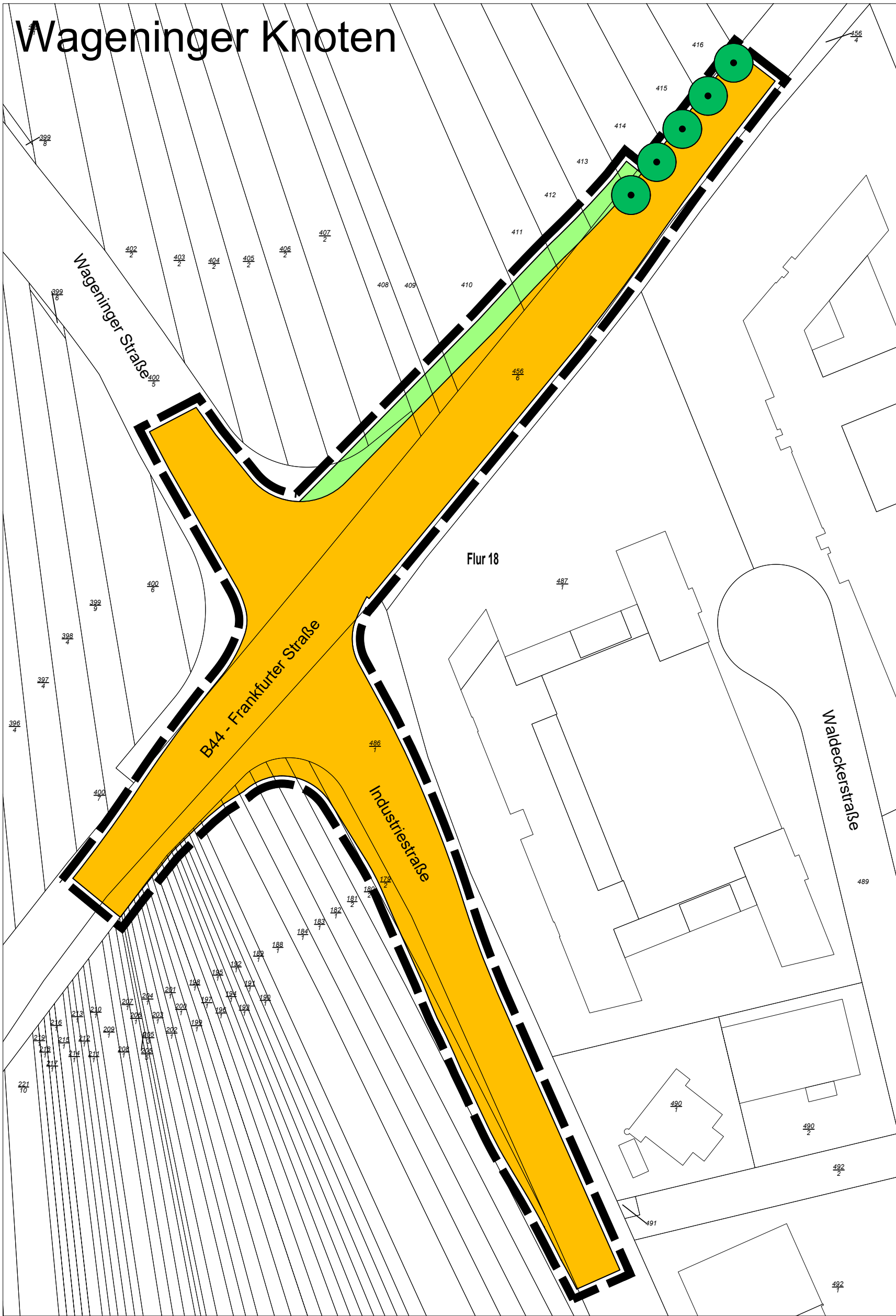
Stadt Mörfelden-Walldorf
Stadtteil Mörfelden
Entwurf Bebauungsplan Nr. 54
"Erweiterung Gewerbegebiet
Mörfelden-Ost, Am Oberwaldberg"
Teilplan B

Wentz Planungsgesellschaft
Architektur
Projektsteuerung
Stadtplanung

Datum 01.07.2026
Maßstab 1:1000 @ A0

0 50 100 m

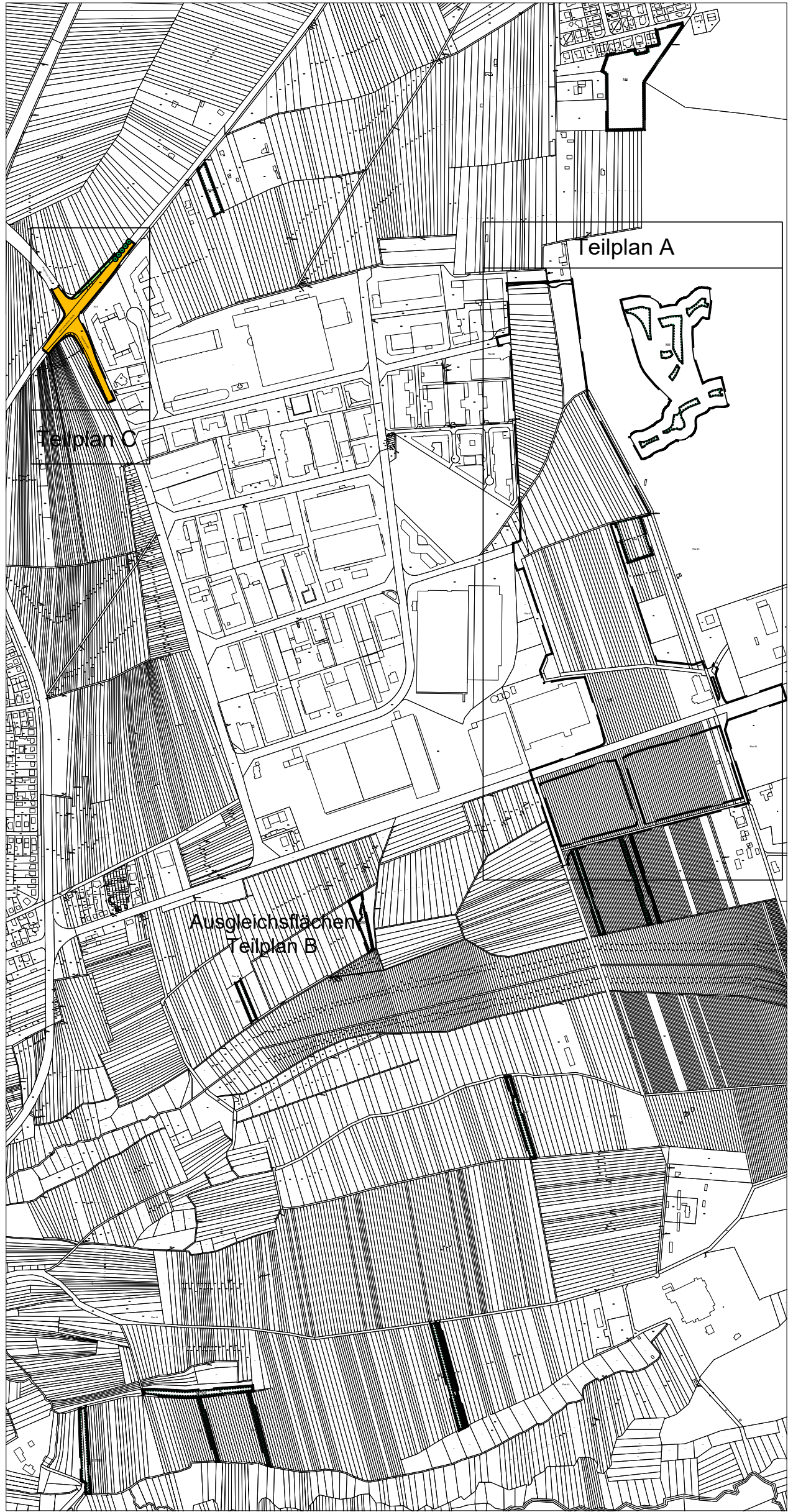
Wageninger Knoten



Legende

- Verkehrsflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
- Strassenverkehrsflächen
- Grünflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)
- Öffentliche Grünflächen
- Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für
Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von
Natur und Landschaft
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)
- Erhaltung: Bäume
- Sonstige Planzeichen
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
(§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Flurstücksgrenzen

Das Plangebiet C erstreckt sich über einen Teilbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 46.1 „Gewerbe- und Industriegebiet Mörfelden Ost, 1. Änderung“. Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans Nr. 54 „Gewerbegebiet Mörfelden-Ost, Am Oberwaldberg“ wird der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 46.1 „Gewerbe- und Industriegebiet Mörfelden Ost, 1. Änderung“ mit all seinen zeichnerischen und textlichen Festsetzungen ersetzt.



Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert am 22.12.2025.
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert am 03.07.2023
- Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert am 12.08.2025
- Hessische Bauordnung (HBO) i.d.F. vom 28. Mai 2018, zuletzt geändert am 14. Oktober 2025
- Hessische Gemeindeordnung (HGO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 7. März 2005 (GVBl. I S. 142), zuletzt geändert am 1.4.2025
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG i.d.F. vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert am 29.03.2026
- Wasserhaushaltsgesetz (WHG) i.d.F. vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert am 29.03.2026
- Hessisches Wassergesetz (HWG) i.d.F. vom 14. Dezember 2010 (GVBl. I, S. 548), zuletzt geändert am 28.6.2023 #

DIN-Vorschriften

Den Festsetzungen liegen folgende DIN-Vorschriften zugrunde, die im Rathaus Mörfelden, Abteilung Stadtplanung, Westendstraße 8, 64546 Mörfelden-Walldorf, eingesehen werden können:

- DIN EN 12464-1 (11/ 2021) Licht und Beleuchtung - Beleuchtung von Arbeitsstätten - Teil 1: Arbeitsstätten in Innenräumen
- DIN EN 12464-2 (2024) Licht und Beleuchtung - Beleuchtung von Arbeitsstätten - Teil 2: Arbeitsplätze im Freien
- DIN 45691 (12/ 2006) Geräuschkontingentierung
- DIN 4109-1 (01/ 2018) Schallschutz im Hochbau - Teil 1: Mindestanforderungen“
- DIN 4109-2 (01/ 2018) Schallschutz im Hochbau - Teil 2: Rechnerische Nachweise der Erfüllung der Anforderungen
- DIN 5033-1 (10/ 2017) Farbmessung - Teil 1: Grundbegriffe der Farbmetrie
- DIN 18920 (06/ 2026) Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen
- DIN 18300 (09/ 2019) VOB Vergabe- und Vertragsordnung für Bauleistungen - Teil C: Allgemeine Technische Vertragsbedingungen für Bauleistungen (ATV) - Erdarbeiten

Verfahrensvermerk

- Der Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB wurde durch die Stadtverordnetenversammlung gefasst am 19.07.2022
- Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB wurde ortsüblich bekanntgemacht am 24.07.2025.
- Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte mit Anschreiben am 27.07.2025
- Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte in der Zeit vom 28.07.2025 bis einschließlich 05.09.2025.



Stadt Mörfelden-Walldorf
Stadtteil Mörfelden
Entwurf Bebauungsplan Nr. 54
"Erweiterung Gewerbegebiet
Mörfelden-Ost, Am Oberwaldberg"
Teilplan C

Datum 01.07.2026
Maßstab 1:1000 @ A2
0 50 m