

PLANZEICHEN U. FESTSETZUNGEN

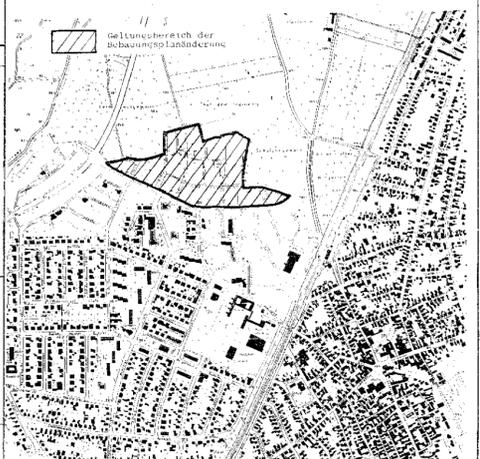
- KATASTERGRENZE**
- VORGESCHLAGENE NEUE GRUNDSTÜCKSGRENZEN (UNVERBÜNDLICH)
- GRENZEN**
- GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICH DES BEBAUUNGSPLANES
 - ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER ARTEN UND/ODER MASSE DER NUTZUNG
- ART DER BAULICHEN NUTZUNG 9(1)1 BauVG**
- WA** ALLGEMEINES WOHNGEBIET §4 BauNVO
- Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 Nr. 2-6 BauNVO werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 Abs. 6 BauNVO)
- | | | | | | |
|-----|-----|-----|-----|-----|-----|
| GRZ | GFZ | GRZ | GFZ | | |
| WA1 | 0,3 | 0,3 | WA4 | 0,4 | 0,8 |
| WA2 | 0,3 | 0,5 | WA5 | 0,4 | 1,0 |
| WA3 | 0,4 | 0,4 | | | |
- MASS DER BAULICHEN NUTZUNG 9(1)1 BauVG**
- GRZ z.B. 0,6 GRUNDFLÄCHENZAHL
 GFZ z.B. 1,6 GESCHOSSFLÄCHENZAHL
- ZAHLE DER VOLLGESCHOSSE**
- z.B. III HÖCHSTGRENZE
 z.B. II-III MINDEST- UND HÖCHSTGRENZE
 z.B. III GESCHOSSZAHL ZWINGEND
- BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN 9(1)2 BauVG**
- OFFENE BAUWEISE
 - NUR HAUSGRUPPEN ZULÄSSIG
 - BAUGRENZE
 - BAULINIE
 - HAUPTFEISTRICHTUNG
- *Hausgruppen können auch ohne seitlichen Grenzabstand errichtet werden.
- VERKEHRSLÄCHEN 9(1)11 BauVG**
- VERKEHRSLÄCHEN
 - STRASSENBEGRENZUNGSLINIE zur Ausführung nach nicht fertiggestellter Verkehrsflächen o.a. Ersatzverkehrsflächen zum Bereich Landschaft und Grünordnung, Ziff. 5.1.3.
- VERSORGUNGSFLÄCHEN u. -LEITUNGEN 9(1)12,13 BauVG**
- ZWECKBEST.: ELEKTRIZITÄT
 - STROMLEITUNG AUF PRIVATFLÄCHE (Vorh.)
- GRÜNFLÄCHEN 9(1)15 BauVG**
- ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHE HIER:
 - SPIELFLÄCHE
 Pflanzensamen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB); Alle 3 bis 4 Jahre zu mahen, im Bahnbereich alle 5 bis 8 Jahre zu mahen (o.a. Ersatzverkehrsflächen zum Bereich Landschaft und Grünordnung, Ziff. 5.1.3.).

BINDUNGEN FÜR BEPFLANZUNGEN 9(1)25 BauGB

- BAÜME ZUERHALTEN** **BAÜME ANZUPFLANZEN**
- Pflanzliste für mittel- bis großkronige Laubbäume der Privatrechtsfläche
 - Acer castaneum - Feldahorn
 - Acer platanoides - Spitzahorn
 - Betula pendula - Sandbirke
 - Carpinus betulus - Hainbuche
 - Ingula regia - Weibuh
 - Sorbus aucuparia - Eberesche
 - Tilia cordata - Winterlinde
 - Pflanzliste für Baumfestsetzungen in öffentlichen Bereichen (Vorhörsflächen, öffentliche Grünflächen)
 - Acer castaneum - Feldahorn
 - Acer platanoides - Spitzahorn
 - Carpinus betulus - Hainbuche
 - Quercus robur - Stieleiche
 - Sorbus aucuparia - Eberesche
 - Tilia cordata - Winterlinde
 - Pflanzliste für Obstwiesen am Siedlungsrand: (§ 9 (1) 20 BauGB)
 - Apfel-Sorten: Berlepsch, Cox Orange, Gmeiner Oldenburg, Goldparäne, Jacob Fischer, Jacob Lebel
 - Birnen-Sorten: Conference, Cellerts Butterbirne, Gute Laune, Köstliche von Charnes, Pastorenbirne, Gute Graue
 - Kirsch-Sorten: Dönnissen, Gelbe Knorpelkirsche, Große Schwarze Knorpelkirsche, Heddelfinger, Riesenkirsche
 - Pflaumen-Sorten: Nauszweische, Kängenhelms Frühsweische
 - Pflanzliste für Sträucher im privaten Bereich
 - Cornus sanguinea - Koker-Heidekraut
 - Corylus avellana - Haselnuß
 - Crataegus monogyna - Eingriffeliger Weißdorn
 - Ligustrum vulgare - Liguster
 - Ribes nigrum - Schwarze Johannisbeere
 - Philadelphus coronarius - Gewöhnlicher Pflefenstrauch
 - Rosa canina - Hundrose
 - Sambucus nigra - Schwarzer Holunder
 - Sambucus racemosa - Trauben Holunder
 - Syringa vulgaris - Gemeiner Flieder
 - Viburnum lantana - Wolliger Schneeball
- Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Erhaltung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB): Siedlungsrands - Gestaltung als Obstwiese mit hochstämmigen Obstbäumen gem. Pflanzliste Ziff. 3.
 Pflege: einmal jährlich zu mahen.
 (S.a. Erläuterungstext zum Bereich Landschaft und Grünordnung Ziff. 5.1.1.)
- Sofern nach den wasser- bzw. abwasserrechtlichen Bestimmungen eine Versickerung oder Verwertung von Dachflächenwasser zulässig ist bzw. zugelassen wird, sind hierzu dienende Anlagen auf den Baugrundflächen zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB). Die Bestimmungen der städtischen Abwasserentsorgung bleiben unberührt.
- Befestigte Flächen auf Privatgrundstücken sind mit wasser-durchlässiger Belag zu gestalten (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB).
- Hinweis: Die Errichtung von Brunnen und Entnahmen von Brauchwasser zur Gartenbewässerung ist bei der Unteren Wasserbehörde anzuzeigen.
- SONSTIGE PLANZEICHEN 9(1)14, 22 BauGB**
- UMGRENZUNG VON FLÄCHEN FÜR NEBENANLAGEN STELLPLATZE, GARAGEN, GEMEINSCHAFTSANLAGEN
 - GSt GEMEINSCHAFTSSTELLPLATZE
 - GGA GEMEINSCHAFTSGARAGEN
 - ZUORDNUNG ZU GRUNDSTÜCKSFÄCHEN
 - Flächenanteile an außerhalb des Baugrundstücks festgesetzten Gemeinschaftsstellplätzen/-garagen sind der Grundstücksfläche im Sinne des § 19 Abs. 3 BauNVO hinzu zu rechnen (§ 21 a Abs. 2 BauNVO).
 - Stellplätze auf anderen als den festgesetzten Flächen sind nur bei weiterem Bedarf an notwendigen Stellplätzen zulässig.
 - Bei Hausgruppen sind jedoch nur einzelne notwendige Stellplätze oder Garagen auf den jeweiligen Baugrundstücken im seitlichen Grenzabstand zulässig (§ 19 Abs. 4 BauNVO).
 - Die zulässige Grundfläche darf durch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten grundsätzlich bis zu einer GEZ von 0,8 überschritten werden (§ 19 Abs. 4 BauNVO).
 - TGGa GEMEINSCHAFTSTIEFGARAGE (§ 12 (5) BauNVO)
 - OK Decke der Tiefgarage darf max. 0,6 m über den angrenzenden Pubweg des Zillerrings liegen. (§ 9 Abs. 2 BauGB)

GESTALTUNGSFESTSETZUNGEN AUFGRUND DES § 9 (4) BauGB IN VERBINDUNG MIT § 118 (4) HBO UND § 1 DER HESSISCHEN VERORDNUNG VOM 28. JAN. 1977 (GVBl I SEITE 102)

- Außer auf Garagen und Nebengebäuden sind als Dachformen nur geneigte Dächer mit einer Mindestdachneigung von 30° zulässig.
- Neu zu errichtende Hausgruppen sind in Bezug auf Dachneigung, Dachneigung und Fassadengestaltung einheitlich zu gestalten.
- Garagendächer sind mit entsprechendem Substrat abzudecken, damit eine gezielte oder vollständige Begrünung möglich ist. Garagendächer sind an den Nord- und Ostseiten mit Frau (Hedera helix) und an den Süd- und Westseiten mit Wildem Wein (Parthenocissus tricuspidata) zu bepflanzen.
- Vorgärten sind als zusammenhängende Grünflächen zu gestalten und zu pflegen. Dabei sind min. 70 % Laubgehölze zu pflanzen (siehe Pflanzliste Ziff. 1. und 4.). Vorgarteneinrichtungen zu Verkehrsflächen sind als lebende Hecke zu gestalten.
- Auf den Grundstückefflächen ist pro angefangene 200 qm ein mittel- bis großkroniger Laubbaum oder Obstbaum zu pflanzen oder zu erhalten und zu pflegen (siehe Pflanzliste Ziff. 1.).
- Joghliche Fassaden, die mind. 15 % durchgehende Wandfläche aufweisen, sind mit rankenden oder selbstklimmenden Pflanzen zu bepflanzen, wenn nicht zwingende Gründe (z.B. technischer Art) entgegenstehen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB).
- NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN / SONSTIGE HINWEISE**
- Lärnkurve für den Immissionsbereich des Flughafen Frankfurt am Main
- Im Bereich mit Laq von 62 bis 65 dB(A) sind für die Umfassungsbauwerke von Außenhaltungswänden schallschutzmaßnahmen mit einem schallschutzwert R'w von 30 dB zu verlangen. Im Bereich mit Laq unterhalb von 62 dB(A) sind für die Umfassungsbauwerke von Außenhaltungswänden ein schallschutzwert R'w von 30 dB zu verlangen. (Gemeinsamer Erlaß des RM/LfL und des BM vom 14.7.1982, StAnz. 31/1982, Seite 1401, 1609)
- Grenztverlauf des Geltungsbereichs der Verordnung zur einheitlichen Sicherstellung des geschützten Landschaftsbestandes im "Rodebergewann von Mörfelden-Walldorf" vom 28.8.1989
- GESETZLICHE GRUNDLAGEN**
- BAUGESETZBUCH (BauGB) vom 8.12.86
 - BAUNUTZUNGSVERORDNUNG (BauNVO) vom 23.1.90
 - PLANZEICHENVERORDNUNG (PlanZV) vom 30.7.81
 - HESSISCHE BAUORDNUNG (HBO) vom 1.1.78
- PLANBEARBEITUNG DURCH:**
- 5/90 R0
11/85 R0
- AUFSTELLUNGSBESCHLUSS GEM. §2(1) BauGB**
- AM: 12.12.1989
- NACH BESCHLUSS VOM: 06.02.1990**
- ÖFFENTLICH AUSGELEGT GEM §3(2) BauGB**
- VOM: 19.02.1990 bis: 23.03.1990
- AUFGRUND VON BEDENKEN UND ANREGUNGEN**
- GEÄNDERT DURCH BESCHLUSS GEM §3(3) BauGB**
- VOM: 03.07.1990
- ALS SATZUNG BESCHLOSSEN**
- GEM §10 BauGB
- AM: 03.07.1990
- ANZEIGE GEM §11 BauGB**
- wurde durchgeführt.
- Verfügung vom 05.11.1990
Az.: IV 34-61d 04/01
- Siegel und
gez.: i.A. Gross, RP DA
- ORTSBLICH BEKANNT GEMACHT**
- GEM. §12 BauGB
- AM: 07.12.1990



STADT MÖRFELDEN-WALLDORF

BEBAUUNGSPLAN MIT INTEGRIERTEM LANDSCHAFTSPLAN

NR.34

STEINWEG NORD

TEILBEREICH NÖRDLICH DES ZILLERRINGS

2. ÄNDERUNG

Original Sitzungsexemplar nördlich Zillerring

6