

**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
- VERKEHRSLÄCHEN 9(1)11 BauVG**
  - VERKEHRSLÄCHEN
  - STRASSENBEGRENZUNGSLINIE zur Ausführung noch 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**

- BAUME ZUERHALTEN**
- BAUME ANZUPFLANZEN**
- Pflanzliste für mittel- bis großkronige Laubbäume der Privatgrundstücke**
  - 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 (Vorkehrflächen, öffentlichen 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, Gemeiner Oldenburger, 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, Hedelfinger Riesenkirsche
  - Pflaumen-Sorten: Nauszweische, Kamenholms Frühweitsche
- Pflanzliste für Sträucher im privaten Bereich**
  - Cornus sanguinea - Kofor Hartriegel
  - 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):** Siedlungsrand - Gestaltung als Obstwiese mit hochstämmigen Obstbäumen gem. Pflanzliste Ziff. 3. Pflanze: 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 Baugrundstücken zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB).** Die Bestimmungen der etätlichen 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 GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN
  - 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. Garagenwände 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 Vorkehrflächen sind als lebende Hecke zu gestalten.
- Auf den Grundstückefflächen ist pro angefangene 200 qm ein mittel- bis großkroniger Laubbau 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 begrünen, 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 schallschlüsselmäßig mit einem Schalldämm-Maß R'w von 30 dB zu verlangen. Im Bereich mit Laq unterhalb von 62 dB(A) sind für die Umfassungsbauwerke von Außenhaltungswänden ein Schalldämm-Maß von 30 dB zu empfehlen. (Gemeinsamer Erlaß des HMKLF und des HMI vom 14.7.1982, StAnz. 31/1982, Seite 1401, 1409)
  - Grenztverlauf des Geltungsbereichs der Verordnung zur einheitlichen Sicherstellung des geschützten Landschaftsbestandes im "Roderweg" von Mörfelden-Walldorf vom 28.3.1989
- 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
  - NASSAUSISCHE HEIMSTÄTTE
- 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.

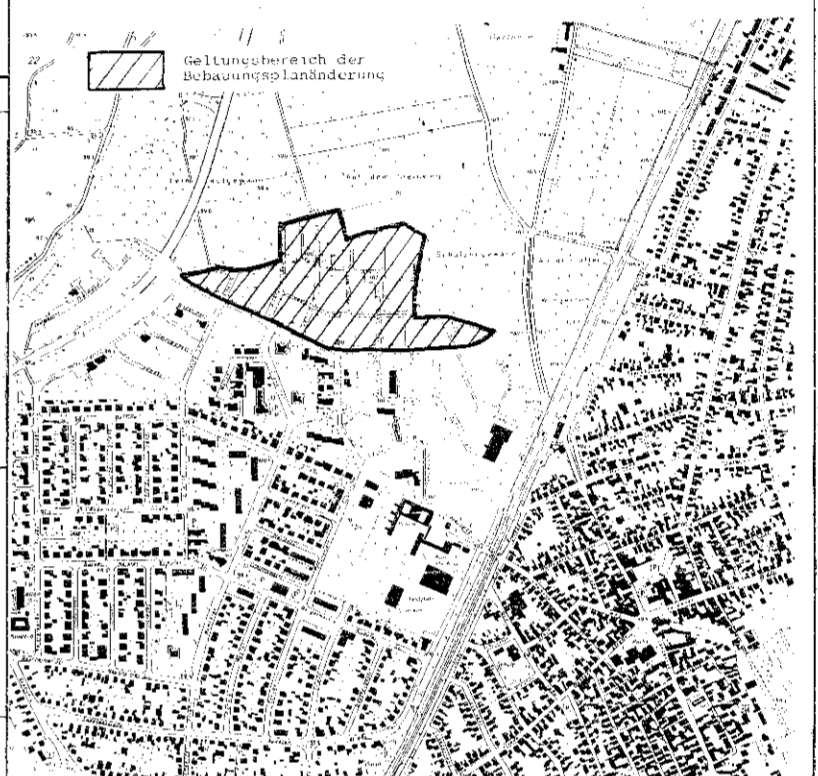
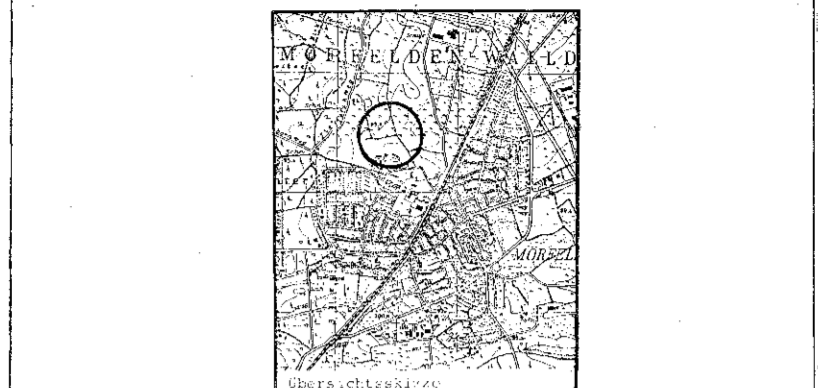
Verfügung vom 05.11.1990

Az.: IV 34-61d 04/01

Siegel und gez.: i.A. Gross, RP DA
- ORTSLÜBLICH BEKANNT GEMACHT**

GEM. § 12 BauGB

AM: 07.12.1990



**STADT MÖRFELDEN-WALLDORF**

**BEBAUUNGSPLAN MIT INTEGRIERTEM LANDSCHAFTSPLAN NR.34**

**STEINWEG NORD**

**TEILBEREICH NÖRDLICH DES ZILLERRING**

**2. ÄNDERUNG**

Original Sitzungsexemplar nördlich Zillerring

6