

Stadt Mörfelden-Walldorf, Stadtteil Mörfelden

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 34.3 "Steinweg-Nord, Behindertenwohnanlage"

Vorhaben- und Erschließungsplan der Nieder-Ramstädter Diakonie



Zeichenerklärung

Festsetzungen

- Öffentliche Verkehrsfläche
- Überbaubare Grundstücksfläche
- Überbaubare Grundstücksfläche bes. Zweckbestimmung
- Nicht überbaubare Grundstücksfläche
- Fläche für Stellplätze
- Baugrenze
- Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
- Hauptfirstrichtung
- Zu erhaltender Einzelbaum
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

Hinweise

- Vorgeschlagene Einzelbaumpflanzung
- Vorgeschlagene Wegeführung innerhalb der Behindertenwohnanlage und Aufteilung von Stellplätzen bzw. Parkplätzen

Dieser vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 34.3 "Steinweg Nord, Behindertenwohnanlage" ersetzt innerhalb seines Geltungsbereiches den Bebauungsplan der Stadt Mörfelden-Walldorf Nr. 34.2 "Steinweg Nord, Teilbereich nördlich des Zillering" in allen seinen Festsetzungen.

A Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 BauGB i. V. m. § 12 Abs. 3 BauGB

1. Art der Nutzung

ALLGEMEINES WOHNGEBIET

Die in § 4 Abs. 3 BauNVO genannten Ausnahmen werden gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

2. Maß der Nutzung

Grundflächenzahl (GRZ): 0,4

Geschossflächenzahl (GFZ): 1,0

Zahl der Vollgeschosse: siehe Einzeichnung im Planbild

Zulässige Gebäudehöhe:
Die zulässige Gebäudehöhe (mit Ausnahme von technischen Aufbauten) beträgt für Gebäude mit maximal II Vollgeschossen höchstens 11 m, für Gebäude mit III Vollgeschossen höchstens 12 m.

Zulässige Traufwandhöhe:
Gebäude mit II Vollgeschossen: höchstens 8 m
Gebäude mit III Vollgeschossen: höchstens 9 m

Die Maße beziehen sich jeweils auf die Oberkante des Ludwig-Richter-Weges.

3. Bauweise

Abweichende Bauweise:
Gebäude sind mit Grenzabstand zu errichten. Gebäude mit einer Länge von über 50 m sind zulässig.

4. Überbaubare Grundstücksflächen besonderer Zweckbestimmung

Die im Planbild besonders festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen sind gestalterisch deutlich von den übrigen Gebäudeteilen abzusetzen, mindestens 40 % dieser Gebäudeaußenflächen sind lichtdurchlässig zu gestalten. Durchgehende Wandflächen über 15 qm sind mit geeigneten Rank- oder Kletterpflanzen zu begrünen.

5. Stellplätze und Garagen

Die Errichtung von oberirdischen Stellplätzen ist nur in den zeichnerisch festgesetzten Flächen zulässig. Oberirdische Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

6. Anpflanzungen von Einzelbäumen

Auf der nicht überbaubaren Grundstücksfläche sind entsprechend des Vorschlags in der Planzeichnung mindestens 12 hochstämmige und standortgerechte Laubbäume (z. B. aus nachfolgender Vorschlagsliste) mit einem Stammumfang von mindestens 18 - 20 cm anzupflanzen und im Bestand zu unterhalten.

B Bauordnungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 81 HBO

1. Grundstücksfreiflächen

Die nach Abzug der überbauten und befestigten Flächen verbleibenden Freiflächen des Baugrundstücks sind vollständig als Grünfläche anzulegen und zu erhalten. Mindestens 20 % dieser Grünflächen sind mit einheimischen und standortgerechten Laubbäumen oder Strüchern zu bepflanzen, wobei für die Bepflanzung pro Baum eine Fläche von 10 qm und pro Strauch 2 qm anzurechnen ist. Auf diese Bepflanzungen sind die nach Pkt. A 6 anzupflanzenden Einzelbäume anzurechnen.

2. Dachform und -farbe

Es sind nur geneigte Dächer (Satteldach, Walmdach) mit einer Mindestdachneigung von 25° bis höchstens 35° zulässig. Für die im Plan als "überbaubare Grundstücksflächen besonderer Zweckbestimmung" bezeichneten Gebäudeteile sind nur Flachdächer (bis höchstens 6°) zulässig.

Für geneigte Dachflächen sind nur rot bis rotbraune Dacheindeckungen zulässig, Gaubenabdeckungen und Dachüberstände sind ausnahmsweise auch mit Zinkblecheindeckungen zulässig.

C Hinweise und Empfehlungen

1. Meldepflicht bei Fund von Bodendenkmälern

Bei Erdarbeiten können jederzeit Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände z. B. Scherben, Steingeräte, Skelettreste entdeckt werden. Diese sind nach § 20 Hessisches Denkmalschutzgesetz unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Archäologische Denkmalpflege, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde zu melden. Funde und Fundstelle sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen.

2. Stellplatzsatzung

Es wird darauf hingewiesen, dass nach der "Satzung über Stellplätze oder Garagen sowie Abstellplätze für Fahrräder der Stadt Mörfelden-Walldorf" Stellplätze und Abstellplätze für Fahrräder mit einem geeigneten luft- und wasserdurchlässigen Belag (z.B. wassergebundene Decke, Rasengittersteine, Fugenpflaster o. Ä.) zu befestigen sind, soweit nicht zum Schutz des Grundwassers andere Ausführungsarten erforderlich sind.

Stellplätze sind durch geeignete Bäume, Hecken oder Sträucher abzuschirmen. Je 4 Stellplätze ist ein geeigneter großkroniger Baum mit einer unbefestigten Baumscheibe von mindestens 4 qm zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Bei Ausfall sind Bäume ortsgerecht zu ersetzen.

3. Vorschlagsliste

Für das Anpflanzen von standortgerechten, hochstämmigen Laubbäumen werden die nachfolgenden Bäume empfohlen.

- (m) Acer campestre - Feld-Ahorn
- (m) Acer platanoides - Spitz-Ahorn
- (m) Betula pendula - Sand-Birke
- (m) Carpinus betulus - Hainbuche
- (g) Quercus petraea - Trauben-Eiche
- (g) Quercus petraea - Trauben-Eiche

- (m) mittelgroße Bäume
- (g) großkronige Bäume

sowie regionaltypische Obstbäume in Sorten

4. Befestigung von Flächen

Befestigte, nicht überdeckte Flächen der Baugrundstücke sollten als teilverseiegelte Flächen hergestellt werden, soweit wasserwirtschaftliche Belange nicht entgegenstehen.

5. Verwendung von Niederschlagswasser

Nicht schädlich verunreinigtes Niederschlagswasser sollte verwendet oder zur Versickerung gebracht werden.

D Nachrichtliche Übernahme

Das Plangebiet liegt in der Zone III B des Trinkwasserschutzgebietes für das Wasserwerk "Hof Schöna" der Stadtwerke Mainz AG.

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997, BGBl. I S. 2141

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung -BauNVO-) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990, BGBl. I S. 132

§ 5 Abs. 1 der Hessischen Gemeindeordnung (HGO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 12.11.1992, GVBl. I S. 534

Hessische Bauordnung (HBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 25.06.2002, GVBl. I S. 274

D Verfahrensvermerke

Aufstellung

Durch Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 06.11.2001

Offenlegung

Öffentlich ausgelegt in der Zeit vom 18.11.2002 bis 22.12.2002

Beschluss

Als Satzung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB von der Stadtverordnetenversammlung beschlossen am 13.05.03

24. Juli 2003

Datum

Unterschrift
Bernhard Brehl
Bürgermeister

Prüfung des Katasterstandes

Es wird bescheinigt, dass die Grenzen, die Bezeichnungen der Flurstücke und der Gebäudebestand innerhalb des Geltungsbereiches mit dem Nachweis des Liegenschaftskatasters nach dem Stande vom 11.07.03 übereinstimmen.

Der Landrat des
Kreises Groß-Gerau
Katasteramt
Im Auftrag

Unterschrift
Brehl
Bürgermeister

11.07.03
Datum

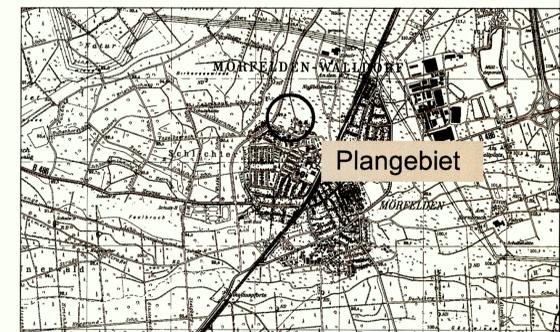
Bekanntmachung

Der Beschluss des Bebauungsplanes wurde gemäß § 10 Abs. 3 BauGB mit dem Hinweis auf die Bereithaltung am 24.07.2003 ortsüblich bekannt gemacht.

24.07.2003
Datum

Unterschrift
Bernhard Brehl
Bürgermeister

Übersichtskarte



planungsbüro
für städtebau
dipl.-ing. arch. j. basan
dipl.-ing. e. bauer
64846 groß-zimmern
im rauhen see 1
tel.: 06071 / 49333
fax: / 49359

Stadt Mörfelden-Walldorf
Stadtteil Mörfelden

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 34.3

"Steinweg-Nord, Behindertenwohnanlage"

Vorhaben- und Erschließungsplan der Nieder-Ramstädter-Diakonie

Maßstab: 1:500 Entwurf: Januar 2002

i.A. Hoffmann

Auftrags-Nr.: P A10112-P

Geändert: Juni 2003