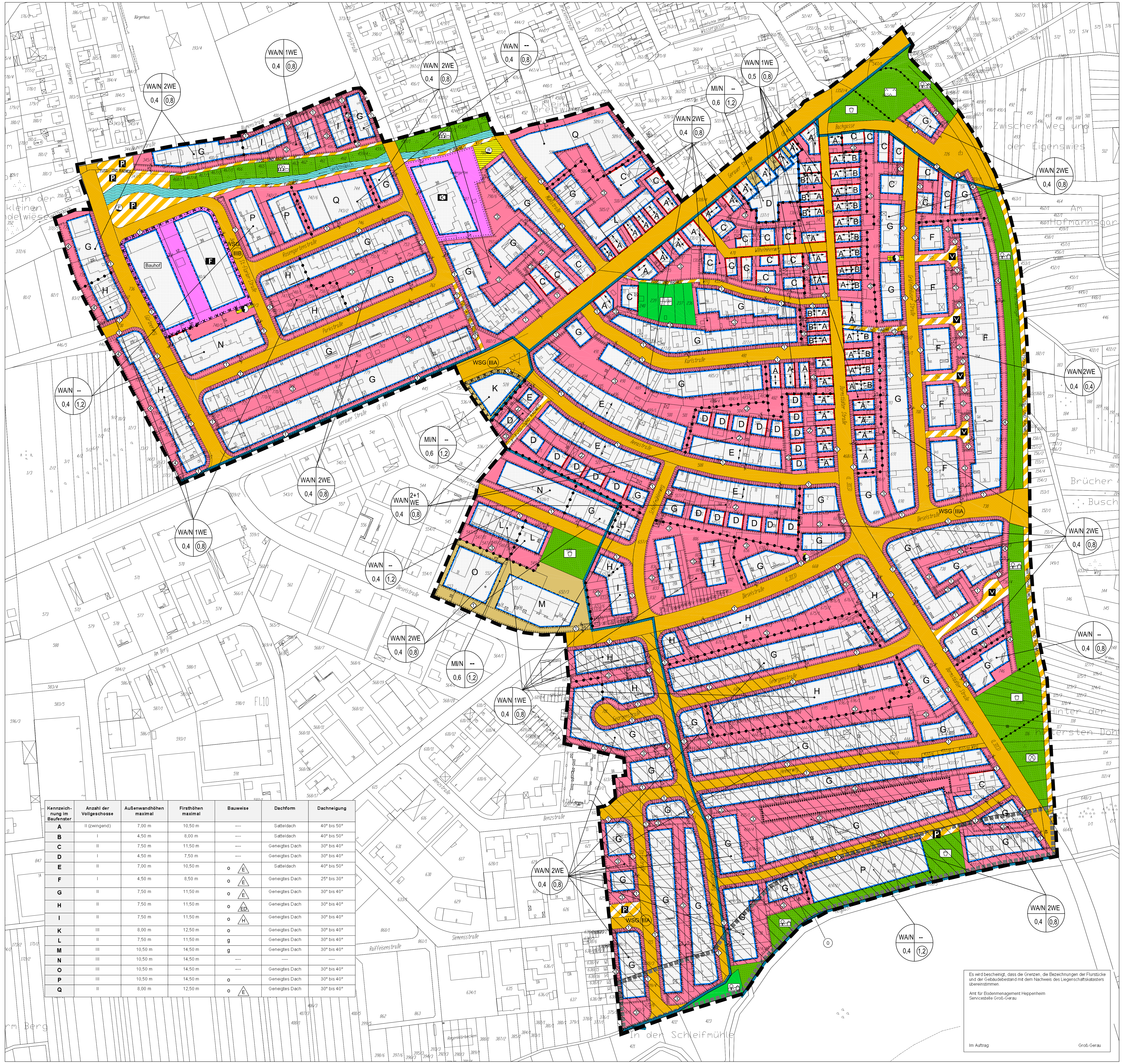
BEBAUUNGSPLAN "WOHNGEBIET MÖRFELDEN-SÜD"

M 1:1000



Kennzeichnung im Baufenster	Anzahl der Vollgeschosse	Außenwandhöhen maximal	Firsthöhen maximal	Bauweise	Dachform	Dachneigung
A	II (zwingend)	7,00 m	10,50 m	----	Satteldach	40° bis 50°
B	I	4,50 m	8,00 m	----	Satteldach	40° bis 50°
C	II	7,50 m	11,50 m	----	Geneigtes Dach	30° bis 40°
D	I	4,50 m	7,50 m	----	Geneigtes Dach	30° bis 40°
E	II	7,00 m	10,50 m	o E	Satteldach	40° bis 50°
F	I	4,50 m	8,50 m	o E	Geneigtes Dach	25° bis 30°
G	II	7,50 m	11,50 m	o E	Geneigtes Dach	30° bis 40°
H	II	7,50 m	11,50 m	o ED	Geneigtes Dach	30° bis 40°
I	II	7,50 m	11,50 m	o H	Geneigtes Dach	30° bis 40°
K	III	8,00 m	12,50 m	o	Geneigtes Dach	30° bis 40°
L	II	7,50 m	11,50 m	g	Geneigtes Dach	30° bis 40°
M	III	10,50 m	14,50 m	g	Geneigtes Dach	30° bis 40°
N	III	10,50 m	14,50 m	----	----	----
O	III	10,50 m	14,50 m	----	Geneigtes Dach	30° bis 40°
P	III	10,50 m	14,50 m	o	Geneigtes Dach	30° bis 40°
Q	II	8,00 m	12,50 m	o E	Geneigtes Dach	30° bis 40°

Es wird bescheinigt, dass die Grenzen, die Bezeichnungen der Flurstücke und der Gebäudebestand mit dem Nachweis des Liegenschaftskatasters übereinstimmen.

Amt für Bodenmanagement Heppenheim
Servicestelle Groß-Gerau

Im Auftrag: Groß-Gerau

FESTSETZUNGEN NACH DER PLANZEICHENVERORDNUNG

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 1 ff. BauNVO)

WA/N	Allgemeines Wohngebiet mit Nutzungseinschränkungen (§ 4 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 4 bis Abs. 9 BauNVO)
MI/N	Mischgebiet mit Nutzungseinschränkungen (§ 6 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 4 bis Abs. 9 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 ff. BauNVO)

0,4	Grundflächenzahl (§ 16 Abs. 2 Nr. 1 i.V.m § 19 BauNVO) (Wert als Beispiel)
(0,8)	Geschossflächenzahl (§16 Abs. 2 Nr. 2 i.V.m. § 20 BauNVO) (Wert als Beispiel)

Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. §§ 22 f. BauNVO)

o	Offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO)
E	nur Einzelhäuser zulässig (§ 22 Abs. 2 BauNVO)
ED	Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig (§ 22 Abs. 2 BauNVO)
H	Nur Hausgruppen zulässig (§ 22 Abs. 2 BauNVO)
g	Geschlossene Bauweise (§ 22 Abs. 3 BauNVO)
---	Baugrenze (§ 23 Abs. 1 und Abs. 3 BauNVO)
—	Baulinie (§ 23 Abs. 1 und Abs. 2 BauNVO)
⬚	Überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 Abs.1 BauNVO)
←→	Hauptfirstrichtung Stellung der baulichen Anlage

Flächen für den Gemeinbedarf (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)

🟪	Einrichtungen und Anlagen
⬛	Kindertagesstätte
F	Feuerwehr
Bauhof	Bau- und Wertstoffhof

Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

2WE	Maximal 2 Wohnungen pro Wohngebäude zulässig (Wert als Beispiel)

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

🟧	Straßenverkehrsfläche
▨	Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
V	Zweckbestimmung: Wohnweg/Verkehrsberuhigter Bereich

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

🟩	Öffentliche Grünflächen
	Zweckbestimmung:
	Parkanlage
	Spielplatz
	Spielwiese
	Ortsrandeingrünung
	Innerstädtischer Grünzug
🟩	Private Grünflächen
	Zweckbestimmung:
⊞	Gärten
	Ortsrandeingrünung

Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft (§ 5 Abs. 2 Nr. 6 BauGB)

🟦	Wasserflächen

Flächen für Versorgungsanlagen und Abwasserbeseitigung (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 und Nr. 14 BauGB)

🟨	
	Zweckbestimmung:
◐	Elektrizität (Transformatorenstation)
R	Regenüberlaufbecken
P	Pumpwerk
▧	Fläche für die genehmigungsfreie Versickerung mit Flurabstand >1,50m (siehe textliche Festsetzung Nr. 7.1)

Flächen für das Anpflanzen und die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und Nr. 25b BauGB)

⬚	Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
1	Vorgärten
2	Zwischengärten
3	Hintergärten
4	Ortsrandgärten
⬚	Umgrenzung von Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Sonstige Planzeichen

⊠	Umgrenzung der für bauliche Nutzungen vorgesehenen Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sein können (§ 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB)
⬚	Umgrenzung der Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei denen besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind (hier: Gefahr durch umfallende Bäume) (§ 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB)
•—•	Abgrenzung unterschiedlicher Grünflächen
••••	Abgrenzung unterschiedlich zulässiger Geschossigkeit, Bauweise, Dachneigung und Dachform innerhalb eines Baufensters
•—•	Abgrenzung unterschiedlicher Art der baulichen Nutzung, GRZ, GFZ und höchstzulässiger Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden
⬚	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB) und Kennzeichnung eines Bereiches, bei dessen Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei dem besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind (hier: hohe bzw. schwankende Grundwasserstände) (§ 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB)

Nachrichtliche Übernahme (§ 9 Abs. 6 BauGB)

⬚	Umgrenzung der Flächen mit wasserrechtlichen Festsetzungen
WSG IIIA	Zweckbestimmung: Trinkwasserschutzgebiet Zone III A des Wasserwerkes Mörfelden
WSG IIIB	Zweckbestimmung: Trinkwasserschutzgebiet Zone III B Schönauer Hof
Ü	Überschwemmungsgebiet

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

I. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 BauGB i.V.m. der BauNVO

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

1.1 Allgemeines Wohngebiet mit Nutzungseinschränkungen WA/N (§ 4 BauNVO)

Allgemein zulässig sind gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO:

- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche, soziale und sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise zulässig sind gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen.

Nicht zulässig sind gemäß § 4 Abs. 3 i.V.m. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO

- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.

1.2 Mischgebiet mit Nutzungseinschränkung MI/N (§ 6 BauNVO)

Allgemein zulässig sind gemäß § 6 Abs. 2 BauNVO:

- Wohngebäude,
- Geschäfts- und Bürogebäude,
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Nicht zulässig sind gemäß § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO:

- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen,
- Vergnügungsstätten.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 ff. BauNVO)

2.1 Anzahl der zulässigen Vollgeschosse (§ 20 BauNVO)

So weit im Plangebiet zwingend zwei Vollgeschosse festgesetzt sind, kann hiervon folgende Ausnahme zugelassen werden:

Ab einer Bebauungstiefe von 7,00 m, gemessen von der Straßenbegrenzungslinie, ist als Ausnahme nur ein Vollgeschoss zulässig, wenn bis zu dieser Bebauungstiefe ein zweigeschossiges straßenseitiges Gebäude entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplanes errichtet ist.

2.2 Höhe der baulichen Anlagen (§ 16 Abs. 3 und § 18 Abs. 1 BauNVO)

2.2.1 Außenwandhöhen

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes gelten die in der Tabelle auf der Planzeichnung festgelegten Höhenbeschränkungen für die Außenwandhöhen.

Als maximal zulässige Außenwandhöhe gilt das Maß vom Höhenbezugspunkt bis zur Schnittkante der Außenwand mit der Dachhaut (an der Traufseite der Gebäude mit geneigtem Dach) oder bis zum oberen Abschluss der Wand (bei Gebäuden mit Flachdach z. B. Dachaufkantungen).

2.2.2 Firsthöhen

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes gelten die in der Tabelle auf der Planzeichnung festgelegten Höhenbeschränkungen für die Firsthöhen.

Als maximal zulässige Firsthöhe gilt das Maß vom Höhenbezugspunkt bis zum höchsten Punkt der Oberkante Dachhaut des Sattel- bzw. Pultdaches. Schornsteine und Antennen bleiben hierbei unberücksichtigt.

2.2.3 Höhenbezugspunkt und festgelegte Geländeoberfläche

Höhenbezugspunkt und festgelegte Geländeoberfläche für die Festsetzungen zur Höhe baulicher Anlagen ist jeweils die Oberkante der Erschließungsstraße in der Mitte der festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche (Baufenster).

2.3 Zulässige Geschossfläche bei Tiefgaragen (§ 21a Abs. 5 BauNVO)

Die zulässige Geschossfläche darf um die Flächen notwendiger Garagen, die unter der Geländeoberfläche hergestellt werden, erhöht werden.

3. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Geschlossene Bauweise „g“

Innerhalb der als geschlossene Bauweise „g“ festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen sind Gebäude in geschlossener Bauweise d.h. ohne seitliche Abstandsfläche unmittelbar an den seitlichen Nachbargrenzen zu errichten.

Als Ausnahme kann an einer der beiden seitlichen Nachbargrenzen auf die Grenzbebauung verzichtet werden, wenn zur Nutzung oder Erschließung der rückwärtigen Grundstücksbereiche eine Zuwegung notwendig ist.

4. Überschreitung der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 Abs. 2 Satz 3 und Abs. 3 Satz 3 BauNVO)

Eine Überschreitung der Baugrenzen und Baulinien durch Wintergärten, Balkone, Loggien, Terrassen, Veranden und Außentreppen kann ausnahmsweise bis zu einer Tiefe von 3,00 m zugelassen werden.

5. Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen mit ihren Einfahrten (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. §§ 12 Abs. 6 und 14 BauNVO)

5.1 Stellplätze, Carports und Garagen mit ihren Einfahrten

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind Stellplätze, Carports, Garagen sowie erforderliche Zufahrten sowohl innerhalb als auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, so weit nachfolgend nichts anderes bestimmt ist.

In den mit den Ziffern „1“ bis „4“ festgesetzten „Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ sind Stellplätze, Carports, Garagen sowie erforderliche Zufahrten wie folgt zulässig:

Auf den mit „1“ festgesetzten Flächen dürfen Stellplätze und erforderliche Zufahrten maximal 50 % der Flächen einnehmen. Garagen und Carports sind nicht zulässig.

Auf den mit „2“ festgesetzten Flächen dürfen Stellplätze, Carports, Garagen und erforderliche Zufahrten maximal 50 % der Flächen einnehmen.

Auf den mit „3“ und „4“ festgesetzten Flächen sind Stellplätze, Carports, Garagen und erforderliche Zufahrten nicht zulässig.

5.2 Doppelstock-Parkanlagen

Doppelstock-Parkanlagen dürfen nur als geschlossene Garagen ausgeführt werden.

5.3 Tiefgaragen

Tiefgaragen dürfen auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen errichtet werden, wenn sie zur rückwärtigen Grundstücksgrenze einen Abstand von mindestens 5,00 m einhalten. Hinsichtlich der Begrünung der Tiefgaragen wird auf die Festsetzung Nr. 8.8 verwiesen.

5.4 Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO nur eingeschränkt zulässig:

Zulässig sind Nebenanlagen zur Gartengestaltung und –bewirtschaftung sowie Anlagen zur Kleintierhaltung; die Größe dieser Anlagen ist auf 30 cbm Bruttorauminhalt begrenzt. Zulässig sind auch Nebenanlagen zur Gartengestaltung wie Pergolen und Lauben. Aufenthaltsräume, Toiletten oder Feuerstätten sind in den Nebenanlagen nicht zulässig.

Die der Versorgung und Entsorgung des Gebietes dienenden Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 2 BauNVO sind uneingeschränkt zulässig.

6. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

In den Bereichen, die mit dem Einschrieb **„1 WE“** gekennzeichnet sind, ist in Wohngebäuden nicht mehr als eine Wohnung zulässig.
Hiervon ist folgende Ausnahme zulässig:
Ausnahmsweise sind bis zu zwei Wohnungen je Wohngebäude zulässig, wenn das Baugrundstück mit nur einem Wohngebäude bebaut ist und an der Straßenseite eine Breite von mindestens 12,00 m aufweist.

In den Bereichen, die mit dem Einschrieb **„2+1 WE“** gekennzeichnet sind, sind in den straßenseitig festgesetzten Baufenstern in Wohngebäuden nicht mehr als zwei Wohnungen zulässig, in den rückwärtigen Baufenstern ist nicht mehr als eine Wohnung je Wohngebäude zulässig.

Hiervon ist folgende Ausnahme zulässig:
Ausnahmsweise sind in den straßenseitig festgesetzten Baufenstern bis zu drei Wohnungen je Wohngebäude zulässig, wenn das Grundstück innerhalb dieses Baufensters mit nur einem Wohngebäude bebaut ist und die rückwärtigen Baufenster von einer Bebauung frei bleiben. Der Verzicht auf die rückwärtige Bebauung ist dabei öffentlich-rechtlich durch Eintragung einer Baulast in das Baulastenverzeichnis zu sichern.

In den Bereichen, die mit dem Einschrieb **„2 WE“** gekennzeichnet sind, sind in Wohngebäuden nicht mehr als zwei Wohnungen zulässig.
Hiervon sind folgende Ausnahmen zulässig:
Ausnahmsweise sind bis zu drei Wohnungen je Wohngebäude zulässig, wenn das Baugrundstück mit nur einem Wohngebäude bebaut ist und an der Straßenseite weniger als 20,00 m breit ist.
Ausnahmsweise sind bis zu vier Wohnungen je Wohngebäude zulässig, wenn das Baugrundstück mit nur einem Wohngebäude bebaut ist, eine Größe von mindestens 500 m² aufweist und an der Straßenseite mindestens 20,00 m breit ist.
Ausnahmsweise sind bis zu sechs Wohnungen je Wohngebäude zulässig, wenn das Baugrundstück mit nur einem Wohngebäude bebaut ist, eine Größe von mindestens 600 m² aufweist und an der Straßenseite mindestens 25,00 m breit ist.

7. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

7.1 Versickerung von Niederschlagswasser der Baugrundstücke

Befestigte, nicht überdachte Flächen der Baugrundstücke sind als teilversiegelte Flächen herzustellen. Als Teilversiegelung sind Pflasterbeläge mit einem Fugenanteil von mindestens 20 % oder wassergebundene Wegedecken zulässig (z.B.: Rasenpflaster, Rasengittersteine, Schotterrasen, Befestigung nur von Fahrspuren bei Zufahrten und Stellplätzen).

Auf Baugrundstücken anfallendes, nicht schädlich verunreinigtes Niederschlagswasser der privaten befestigten Nebenanlagen wie Stellplätze, Zufahrten, Zuwege und Terrassen ist oberflächennah unter Berücksichtigung des Arbeitsblattes A 138 der ATV-DVWK, zu versickern. Die Befestigung von Stellplätzen, Zufahrten und Zuwegen muss wasserdurchlässig, z.B. mit Schotterrasen, Rasengittersteinen, usw. erfolgen. Das auf diesen Flächen anfallende Niederschlagswasser darf nicht gesammelt und konzentriert zum Abfluss gebracht werden.

Weiterhin kann auf den im Bebauungsplan entsprechend gekennzeichneten, nicht gewerblich genutzten Privatgrundstücken eine Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser unter Berücksichtigung des Arbeitsblatts A 138 der ATV-DVWK erfolgen.
Auf gewerblich genutzten Grundstücken ist eine Versickerung von Niederschlagswasser nur mit Erlaubnis der zuständigen Wasserbehörde zulässig.

Hinweis:
Zur Sammlung und Verwendung von Niederschlagswasser der Dachflächen siehe Hinweis Nr. 20.

7.2 Versickerung von Niederschlagswasser der öffentlichen Flächen

Fuß- und Radwege sowie Befestigungen in öffentlichen Grünflächen sind wasserdurchlässig herzustellen durch die Verwendung von wasserdurchlässigen Belägen oder von Pflasterbelägen mit einem Fugenanteil von mindestens 20 %.

Auf öffentlichen Grünflächen anfallendes überschüssiges Niederschlagswasser ist innerhalb der öffentlichen Grünfläche zu versickern.

8. Erhaltung und Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

8.1 Mindestanforderungen an Baum-, Strauch- und sonstige Anpflanzungen

Für alle nach § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB zu pflanzenden Bäume und Sträucher werden folgende Mindestanforderungen festgesetzt:

Bäume:	Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 14-16 cm
Bäume 1. Ordnung:	Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 16-18 cm
Sträucher:	2 x verpflanzt, Größe 60-100 cm.

Zu verwenden sind heimische, standortgerechte Laubarten oder Obstbaumhochstämme.

8.2 Öffentliche Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Ortsrandeingrünung“

Die öffentlichen Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Ortsrandeingrünung“ – mit Ausnahme der Flurstücke 726 und 748 - sind wie folgt anzulegen:

- Mindestens 50 % der Flächen sind als flächige Gehölzpflanzungen aus Bäumen, Heistern und Sträuchern herzustellen.
- Bäume 1. Ordnung sind nicht zulässig.
- Am südlichen Ortsrand sind nur Gehölze bis zu einer arttypisch maximal erreichbaren Kronenhöhe von 10 m zulässig.
- Nicht mit Gehölzen bepflanzte Flächen sind als extensive Wiese durch eine kräuterreiche Ansaat oder als Hochstaudenflur zu entwickeln.

Die öffentlichen Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Ortsrandeingrünung“ (Flurstücke 726 und 748) sind, unter Beachtung der Schutzstreifen der Ver- und Entsorgungsleitungen, wie folgt anzulegen:

- Die Flächen sind als extensive Wiese durch eine kräuterreiche Ansaat oder als Hochstaudenflur zu entwickeln.
- Maximal 10 % der Flächen dürfen als flächige Gehölzpflanzungen aus Sträucher mit einer Endwuchshöhe von maximal 3,00 m hergestellt werden.

8.3 Vorgärten „1“

Die mit „1“ festgesetzten "Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen" sind zu mindestens 30 % wie folgt gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu unterhalten:

Pro 15 lfd. Meter Vorgartenzone ist mindestens ein Laubbaum oder ein als Hochstamm gezogener Großstrauch zu pflanzen. Zulässig sind auch nicht heimische Arten. Vorhandene Bepflanzungen sind hierbei anzurechnen.

Zufahrten und Stellplätze sind in den mit „1“ festgesetzten Grundstücksflächen auf maximal 50 % der Fläche zulässig. Hinsichtlich der zu verwendenden Bodenbeläge wird auf Festsetzung Nr. 7.1 verwiesen.

8.4 Zwischengärten „2“

Die mit „2“ festgesetzten "Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen" sind zu mindestens 50 % wie folgt gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu unterhalten:

Mindestens 50 % dieser so zu bepflanzenden Flächen sind mit freiwachsenden Bäumen, Heistern oder Sträuchern zu bepflanzen. Vorhandene Bepflanzungen sind hierbei anzurechnen.

Terrassen und Nebenanlagen, erforderliche Zufahrten und Zuwege, Stellplätze, Carports und Garagen sind auf maximal 50 % der mit „2“ festgesetzten Grundstücksfläche zulässig.

Abgängige Bäume sind durch Laubbäume oder Obstbaumhochstämme zu ersetzen.

8.5 Hintergärten „3“

Die mit „3“ festgesetzten "Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen" sind zu mindestens 75 % zusammenhängend wie folgt gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu unterhalten:

Pro 150 qm der mit „3“ festgesetzten Grundstücksfläche sind mindestens ein Laubbaum oder mindestens 5 freiwachsende, mindestens mittelhohe Sträucher zu pflanzen.

Terrassen und Nebenanlagen sind auf maximal 25 % der mit „3“ festgesetzten Grundstücksflächen zulässig. Zufahrten, Stellplätze, Carports und Garagen sind nicht zulässig.

Abgängige Bäume sind durch Laubbäume oder Obstbaumhochstämme zu ersetzen.

8.6 Ortsrandgärten „4“

Die mit „4“ festgesetzten "Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen" sind wie folgt anzulegen:

Mindestens 50 % der Flächen sind als flächige Gehölzpflanzungen aus Bäumen, Heistern und Sträuchern herzustellen.

Bäume 1. Ordnung sind nicht zulässig.

Terrassen und Nebenanlagen sind auf maximal 25 % der mit „4“ festgesetzten Grundstücksflächen zulässig. Zufahrten, Stellplätze, Carports und Garagen sind nicht zulässig.

8.7 Kletterpflanzen

In der Darmstädter Straße ist an jedem an der Straßenbegrenzungslinie errichtetem Hauptgebäude straßenseitig mindestens eine ausdauernde Kletterpflanze zu pflanzen.

8.8 Tiefgaragenbegrünungen

Die nicht überbauten Flächen der Tiefgaragen sind zu mindestens 70 % intensiv zu bepflanzen. Die Vegetationsschichtdicke von Tiefgaragenbegrünungen muss dabei mindestens 50 cm betragen.

8.9 Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Auf der im Plan als „Fläche zur Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ festgesetzten privaten Grundstücksflächen sind Bäume und Sträucher dauerhaft zu erhalten.

Beschädigte Gehölze sind fachgerecht zu behandeln.

Abgängige Gehölze sind durch heimische, standortgerechte Arten der gleichen Wuchsordnung zu ersetzen.

II. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 81 Abs. 1 und 4 HBO

9. Dachform (§ 81 Abs. 1 Nr. 1 HBO)

Hauptgebäude sind nur mit geneigten Dächern zulässig, es sei denn, in der Tabelle zur Planzeichnung ist durch Einschrieb etwas anders festgesetzt.

In den Bereichen, die durch den Einschrieb „Satteldach“ gekennzeichnet sind, sind auf den Hauptgebäuden nur Dächer zulässig, die keinen geneigten Giebel aufweisen; in irgend einer Form abgewalmte Dächer und auch Tonnendächer sind hier nicht zulässig.

10. Dachneigung (§ 81 Abs. 1 Nr. 1 HBO)

Die zulässigen Dachneigungswinkel sind der Tabelle zur Planzeichnung zu entnehmen.

Wenn an ein bereits vor Inkrafttreten des Bebauungsplanes errichtetes Gebäude, das eine nicht den festgesetzten Neigungswinkeln entsprechende Dachneigung aufweist, angebaut werden soll, so darf der Anbau ausnahmsweise den gleichen Dachneigungswinkel einnehmen, wie das bereits bestehende Gebäude.

11. Einfriedungen (§ 81 Abs. 1 Nr. 3 HBO)

Im gesamten Plangebiet ist ein seitlicher Sichtschutz in Holz oder Mauerwerk bis zu einer Höhe von 2,00 m und bis zu einer maximalen Tiefe von 5,00 m ab rückwärtiger Gebäudekante zulässig. Bauliche Anlagen sind dauerhaft mit Kletterpflanzen zu beranken. Diese Festsetzung gilt auch für Einfriedungen auf den seitlichen Grundstücksgrenzen.

12. Mülltonnenabstellplätze (§ 81 Abs. 1 Nr. 3 HBO)

Mülltonnenabstellplätze sind gegen Einblicke abzuschirmen. Sie sind möglichst in Bauteile einzubeziehen oder durch Hecken abzupflanzen und so anzuordnen, daß Entsorgungsfahrzeuge nicht rückwärts fahren müssen.

III. Kennzeichnungen gemäß § 9 Abs. 5 BauGB

13. Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (§ 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB)

Auf den in der Planzeichnung gekennzeichneten Grundstücken ist mit einer Belastung des Bodens mit umweltgefährdenden Stoffen zu rechnen.

Vor einer Neubebauung oder Umsetzung der festgesetzten Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser ist eine Erkundung des Bodens und ggf. die Durchführung entsprechender Sanierungsmaßnahmen zur Abwehr gesundheitlicher Schäden erforderlich. Bei Erdarbeiten ist die Abteilung Umwelt Darmstadt beim Regierungspräsidium Darmstadt hinzuzuziehen.

14. Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei denen besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind (hier: hohe bzw. schwankende Grundwasserstände und Überschwemmungsgebiet) (§ 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB)

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich des Grundwasser-Bewirtschaftungsplanes Hessisches Ried. Im Rahmen der Umsetzung dieser wasserwirtschaftlichen Fachplanung sind teilweise großflächige Grundwasserspiegelanhebungen beabsichtigt, die im Rahmen einer künftigen Bebauung zu beachten sind. Maßgeblich sind dabei jeweils die langjährigen Messstellenaufzeichnungen des Grundwasserdienstes und speziell die Richtwerte der Referenzmessstellen des Grundwasser-Bewirtschaftungsplanes zu berücksichtigen.

Der Grundwasser-Bewirtschaftungsplan Hessisches Ried wurde mit Datum vom 09.04.1999 gemäß §§ 118,119 HWG festgestellt und im Staatsanzeiger der Landes Hessen vom 24.05.1999, Nr. 21, S.1659-1747 veröffentlicht.

Demzufolge ist in einigen Planungsgebieten mit Nutzungseinschränkungen (z.B. Verzicht auf Unterkellerung) oder zusätzlichen Aufwendungen (z.B. baulichen Vorkehrungen gegen Vernässungen) zu rechnen. Diese sind entschädigungslos hinzunehmen. Wer in ein vernässtes oder vernässungsgefährdetes Gebiet hineinbaut und keine Schutzvorkehrungen gegen Vernässungen trifft, kann bei auftretenden Vernässungen keine Entschädigung verlangen.

Bei unterkellerten Gebäuden sollte, bei Anschneiden des Grundwasserhorizonts die Ausführung als druckwasserhaltende Wanne erfolgen. Hierfür kommt bei untergeordneter Nutzung, z.B. Tiefgaragen, eine „weiße Wanne“ (WU-Beton) in Frage. Bei hochwertiger Nutzung, d.h. staubtrockenen Räumen, wird eine „schwarze Wanne“ (bituminös gedichtet) erforderlich.

Die für die Bemessung der einzelnen Gründungs- und Bauhilfsmaßnahmen erforderlichen Bemessungskennwerte sowie detaillierte Angaben zur Gründung der geplanten Gebäude und zur Bauausführung sind im Einzelfall ggf. noch in gesonderten Gründungsgutachten zu erarbeiten.

Weiterhin liegt ein Bereich entlang des Hegbaches in einem noch nicht festgesetzten Überschwemmungsgebiet im Sinne des § 31b Abs. 5 WHG.

Aufgrund § 13 Abs. 3 HWG sind in Überschwemmungsgebieten geeignete bautechnische Maßnahmen vorzusehen, um den Eintrag von wassergefährdenden Stoffen bei Überschwemmungen zu verhindern.

15. Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei denen besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind (hier: Gefahr durch umfallende Bäume) (§ 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB)

Unmittelbar an die südliche Plangebietsgrenze schließt sich die Staatswaldabteilung 85 des Forstamtes Mörfelden-Walldorf an. Um einer Gefahr durch umfallende Bäume zu begegnen, sind innerhalb der in der Planfassung gekennzeichneten Bereiche im Fall einer Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen erforderlich:
Die Bebauung sollte in diesem Bereich durch besondere statisch-konstruktive Maßnahmen auf der dem Wald zugewandten Seite gegen die Gefährdung durch Waldrandbäume z.B. durch Windbruch gesichert werden. Als statisch-konstruktive Maßnahmen kommen z.B. Maßnahmen in der Dachkonstruktion oder bei der Konstruktion der dem Wald zugekehrten Außenwand in Frage. Dabei kommen vorrangig Konstruktionen aus Stahlbeton oder Stahl in Betracht. Hölzerne Dachkonstruktionen üblicher Bauart dürften nicht in der Lage sein, einem Baumsturz standzuhalten.

Diese Auflagen sollten bei Neu- und Anbaumaßnahmen beachtet werden.

IV. Hinweise und nachrichtliche Übernahmen gemäß § 9 Abs. 6 BauGB

16. Bodendenkmäler (§ 20 Abs. 3 DenkmalSchG)

Bei Erdarbeiten können jederzeit Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenständen, z.B. Scherben, Steingeräte, Skelettreste entdeckt werden. Diese sind nach § 20 DenkmalSchG unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Archäologische Denkmalpflege, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde zu melden. Funde und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen (§ 20 Abs. 3 DenkmalSchG). Bei sofortiger Meldung ist in der Regel nicht mit einer Verzögerung der Bauarbeiten zu rechnen.

17. Wasserschutzgebiet (§ 19 WHG und § 33 HWG)

Der südlich der Gerauer Straße gelegene Teil des Plangebietes liegt innerhalb der Zone III A des Trinkwasserschutzgebietes des Wasserwerkes Mörfelden, während der nördlich der Gerauer Straße gelegene Teil als Zone III B des Trinkwasserschutzgebietes des Wasserwerkes Schönauer Hof ausgewiesen ist. Das bedeutet, dass innerhalb des Plangebietes zum Schutz der Trinkwassergewinnungsanlagen vor Verunreinigungen Nutzungsauflagen und -beschränkungen zu beachten sind. Diese betreffen insbesondere die Errichtung gewerblicher Anlagen, in denen wassergefährdende Stoffe anfallen, sofern die Gefahr eines Eintrages besteht.

18. Lärmschutz

Gemäß der Lärmminderungsplanung der Stadt Mörfelden-Walldorf werden in weiten Teilen des Plangebietes die Orientierungswerte der DIN 18005 durch Verkehrslärm überschritten. Daher sind für Außenbauteile in Aufenthaltsräumen mit Ausnahme von Küchen, Bädern und Arbeitsräumen unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Raumarten und Raumnutzungen die in Tabelle 8 der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ aufgeführten Anforderungen an die Luftschalldämmung einzuhalten. Ferner ist Tabelle 9 der DIN 4109 zu beachten.

Auf der Grundlage der Immissionsbereiche des Flughafens Frankfurt/Main weist der Regionalplan Südhessen 2000 einen so genannten Siedlungsbeschränkungsbereich aus. Die Begrenzung dieses Gebietes entspricht der 60 dB(A)-Isophone des Flughafens Frankfurt/Main. Das Plangebiet befindet sich zu großen Teilen innerhalb dieses Siedlungsbeschränkungsbereiches.

19. Bauschutz- und Hindernisinformationsbereich (§ 12 und 18b LuftVG)

Das Plangebiet liegt innerhalb der Bauhöhenbeschränkung des Bauschutzbereichs gemäß § 12 LuftVG sowie innerhalb des Hindernisinformationsbereichs (HIB) gemäß § 18b LuftVG.

Zur Gewährleistung der uneingeschränkten Anfliegbarkeit und der Hindernisfreiheit des Flughafens Frankfurt/Main dürfen Bauwerke im Plangebiet eine Höhe von 177,0 m über NN nicht überschreiten. Im Falle der Überschreitung der o.a. Grenze ist eine gesonderte luftverkehrsrechtliche Genehmigung beim RP Darmstadt, Dezernat III 33.3, 64278 Darmstadt zu beantragen.

20. Hinweis zur Sammlung und Verwendung von Niederschlagswasser (§ 42 Abs. 3 HWG)

Es wird empfohlen, das Niederschlagswasser der Dachflächen in Regenwassernutzungsanlagen zu sammeln und als Betriebswasser weiterzuverwenden.

Bei der Planung, Ausführung, Betrieb und Wartung der Regenwassernutzungsanlage sind die allgemein anerkannten Regeln der Technik für die Regenwassernutzungsanlagen zu Grunde zu legen (Normreihe DIN 1989).

VERFAHREN

Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB durch die Stadtverordnetenversammlung	am 14.12.1999
Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gemäß § 2 Abs. 1 BauGB und der frühzeitigen Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB	am 14.09.2000
Frühzeitige Beteiligung der Bürger gemäß § 3 Abs. 1 BauGB in Form einer öffentlichen Informationsveranstaltung und einer Bürgersprechstunde	am 28.11.2000 und 30.11.2000
Frühzeitige Beteiligung der Bürger gemäß § 3 Abs. 1 BauGB in Form einer öffentlichen Auslegung	vom 04.12.2000 bis 22.12.2000
Frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben	vom 20.02.2001
Beschluss des Entwurfes des Bebauungsplanes zur öffentlichen Auslegung durch die Stadtverordnetenversammlung	am
Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB	am 30.08.2001
Öffentliche Auslegung des Entwurfes des Bebauungsplanes gemäß § 3 Abs. 2 BauGB	vom 10.09.2001 bis 12.10.2001
Bekanntmachung der erneuten öffentlichen Auslegung gemäß § 4 a Abs. 3 i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB	am 30.06.2005
Erneute öffentliche Auslegung des 2. Entwurfes des Bebauungsplanes gemäß § 4 a Abs. 3 i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB	vom 07.07.2005 bis 08.08.2005
Prüfung und Entscheidung über die fristgemäß eingegangenen Anregungen	
Beschluss des Bebauungsplanes gemäß § 10 Abs. 1 als Satzung und der bauordnungsrechtlichen Festsetzungen gemäß § 81 HBO als Satzung durch die Stadtverordnetenversammlung	am 13.12.2005

Ausfertigung

Es wird bestätigt, daß der Planinhalt unter Beachtung der vorstehenden Verfahrensschritte mit den Beschlüssen der Stadtverordnetenversammlung übereinstimmt.

Mörfelden-Walldorf, den

....

Bernhard Brehl, Bürgermeister

Inkrafttreten des Bebauungsplanes durch amtliche Bekanntmachung gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 22.12.2005

Mörfelden-Walldorf, den

....

Bernhard Brehl, Bürgermeister

RECHTSGRUNDLAGEN

(Stand September 2005)

- **Baugesetzbuch** (BauGB) i. d. F. der Neubekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I 2004, S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.05.2005 (BGBl. I 2005, S. 1224)
- **Baunutzungsverordnung** (BauNVO) i. d. F. vom 23.01.1990 (BGBl. I 1990, S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I 1993, S. 466)
- **Planzeichenverordnung** (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991, S. 58)
- **Hessische Bauordnung** (HBO) i. d. F. vom 18.06.2002 (GVBl. I 2002, S. 274), zuletzt geändert durch Gesetz vom 28.09.2005 (GVBl. I 2005, S. 662)
- **Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege** (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG) i. d. F. vom 25.03.2002 (BGBl. I 2002, S. 1193), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 21.12.2004 (BGBl. I 2005, S. 186)
- **Hessisches Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege** (HENatG) i. d. F. vom 16.04.1996 (GVBl. I 145), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 06.05.2005 (GVBl. I S. 305)
- **Hessisches Wassergesetz** (HWG) i. d. F. vom 22.01.1990 (GVBl. I 2002, S. 113), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 06.05.2005 (GVBl. I 2005, S. 305)
- **Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung** (UVPG) i. d. F. der Bekanntmachung vom 25.06.2005 (BGBl. I 2005, S. 1757), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 24.06.2005 (BGBl. I 2005, S. 1794)

Stadt Mörfelden-Walldorf

Bebauungsplan "Wohngebiet Mörfelden-Süd"

0 10 20 40 60 100 m

Oktober 2005

M 1:1000

(2115-06-EN5-2ter-Entwurf2 11.01.2006)

PLANUNGSGRUPPE DARMSTADT
Alicenstraße 23
64293 Darmstadt
Telefon (06151)9950-0
Telefax (06151)995022