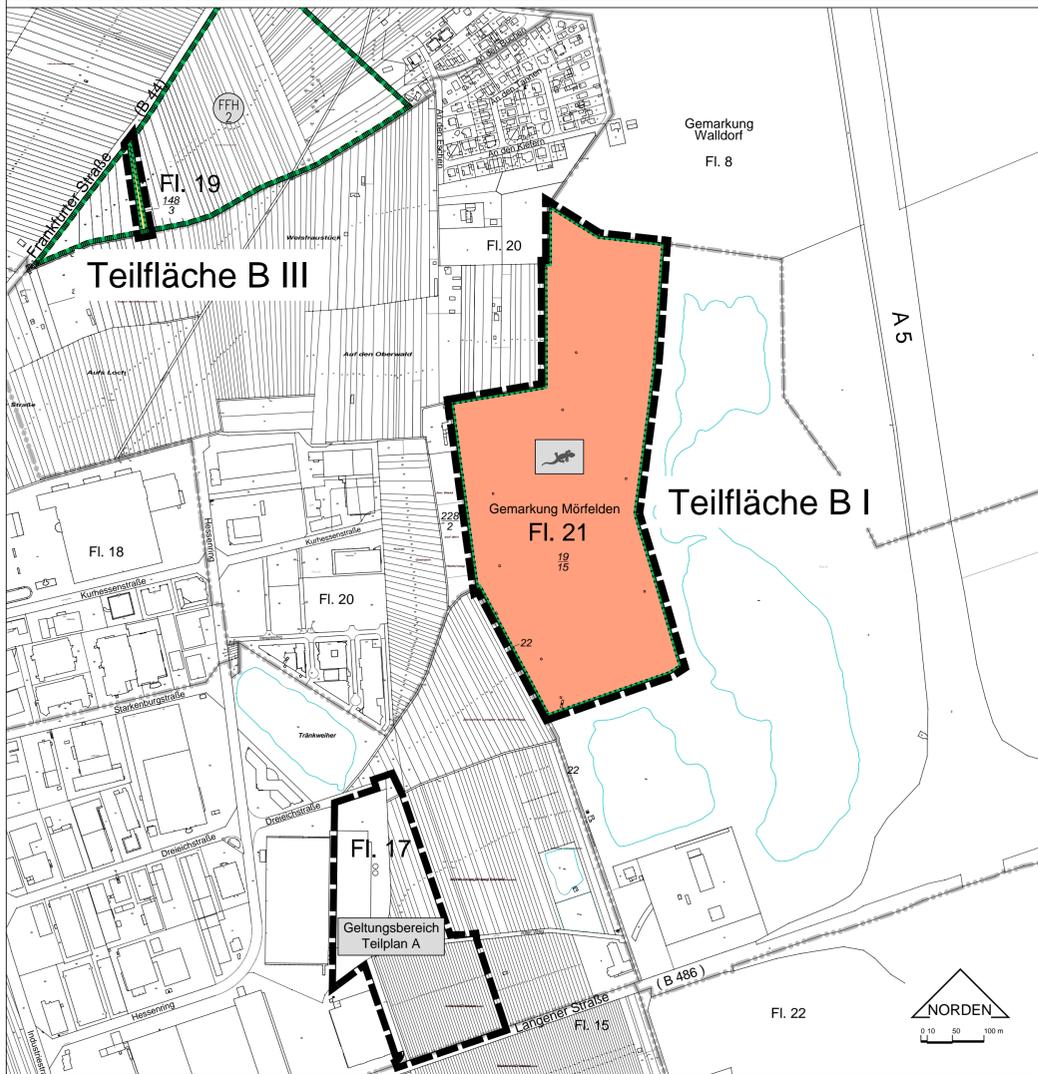


# Stadt Mörfelden-Walldorf, Stadtteil Mörfelden Bebauungsplan Nr. 44 „Erweiterung Gewerbegebiet Mörfelden-Ost, Teil Süd“ - Teilplan B -



## Zeichenerklärung

### Festsetzungen

- Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft - Zauneidechsenhabitat
- Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft - naturnaher Eichenwald
- Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft - naturnaher Buchenwald
- Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft - Sandmagerrasen / wärmeliebende ausdauernde Ruderalflur
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

### Nachrichtliche Übernahme und Vermerke

- Umgrenzung Natura 2000-Gebiete
- FFH-Gebiet (ID: 6017-304) „Mönchbruch von Mörfelden und Rüsselsheim und Gündwiesen von Mörfelden“
- FFH-Gebiet (ID: 6017-307) „Sandtrockenrasen zwischen Mörfelden und Walldorf“
- Vogelschutzgebiet (ID: 6017-401) „Mönchbruch und Wälder bei Mörfelden-Walldorf und Groß-Gerau“
- Umgrenzung Naturschutzgebiet „Mönchbruch von Mörfelden und Rüsselsheim“
- Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses - Überschwemmungsgebiet

### Hinweise

- Betroffene Waldabteilung
- Gemeindegrenze
- Gemarkungsgrenze
- Flurgrenze

## A Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 BauGB

- A 1 Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft – Zauneidechsenhabitat (Teilfläche B I)**
- Innerhalb der Fläche sind auf mindestens 3.500 m² Zauneidechsenhabitate herzustellen. Hierzu sind entsprechend geeignete Flächen bis auf einzelne untergeordnete Sträucher und Gebüsche dauerhaft zu entbuschen. Darüber hinaus sind mindestens 15 Eidechseninseln zu errichten, die aus Bruchsteinen, Totholz sowie Sand- und Erdschüttungen bestehen. Die Eidechseninseln müssen einen Durchmesser von mindestens 2 m und eine Aufbauhöhe von mindestens 1 m besitzen. Durch eine partielle Mahd ist das Zauneidechsenhabitat in Form von mosaikartigen Gras-Bereichen und Allgrasstreifen jährlich zu pflegen. Einzelne aufkommende Gebüsche und Sträucher sind zu erhalten. Die Sandbereiche der Eidechseninseln sind von aufkommender Vegetation freizuhalten. Die Zauneidechsenhabitate sind mit einem stabilen Kleintierschutzzaun auf die Dauer von mindestens einem Jahr ab Einsetzen der Zauneidechsen einzuzäunen.
- Darüber hinaus sind innerhalb der Deponiefläche folgende Nist- und Fledermauskästen aufzuhängen:
- 2 Fledermauskästen Typ 1FS
  - 3 Fledermauskästen Typ 1FTH
  - 5 Vogelnistkästen Typ 1B 26 mm Flugloch
  - 4 Vogelnistkästen Typ 1B 32 mm Flugloch
- Die Vogelnist- und Fledermauskästen sind dabei im westlichen Teil der Fläche, in einer Tiefe von maximal 30 m angrenzend zur Wegeparzelle Flur 21 Nr. 22 bzw. an das Flurstück Flur 20 Nr. 22/2 zu installieren.
- A 2 Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft – naturnaher Eichenwald (Teilfläche B II)**
- Innerhalb der Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft – naturnaher Eichenwald (Abt. 57 A 1) ist durch die Entnahme von Fichten ein naturnaher Eichenwald zu entwickeln und im Bestand zu erhalten.
- A 3 Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft – naturnaher Buchenwald (Teilfläche B II)**
- Innerhalb der Fläche zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft – naturnaher Buchenwald (Abt. 53 B 2) ist die forstwirtschaftliche Nutzung und Pflege einzustellen und die Waldfläche der natürlichen Sukzession zu überlassen.
- Ausgenommen hiervon ist die im Rahmen der Verkehrssicherungspflicht erforderliche Pflege entlang bestehender Wege. Bäume, die aus Sicherheitsgründen entnommen werden müssen, sind als liegendes Totholz an Ort und Stelle zu belassen.
- A 4 Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft – Sandmagerrasen / wärmeliebende ausdauernde Ruderalflur (Teilfläche B III)**
- Die Fläche ist mit einer standortgerechten Gräser- und Kräutermischung einzusäen und durch eine Mahd im Abstand von 2 Jahren zu einem Sandmagerrasen bzw. zu einer wärmeliebenden ausdauernden Ruderalflur zu entwickeln und dauerhaft im Bestand zu erhalten. Zusätzlich sind innerhalb dieser Fläche verteilt insgesamt 5 hochstämmige Obstbäume anzupflanzen und im Bestand zu erhalten.

## B Hinweise und Empfehlungen

- B 1 Vorschlagsliste (regionaltypische Obstsorten)**
- |                           |                            |
|---------------------------|----------------------------|
| Apfel                     | Kirsche                    |
| Baumanns Renette          | Süßkirsche                 |
| Reichelsheimer Weinapfel  | Königskirsche Typ Querfurt |
| Zabergäu                  | Schmahfelds Schwarze       |
| Danziger Kantapfel        | Teickners Schwarze         |
| Geheimrat Dr. Oldenburg   |                            |
| Rheinischer Bohnapfel     | Birne                      |
| Schöner von Boskoop       | Clapps Liebling            |
| Freiherr von Berlepsch    | Gute Graue                 |
| Brettacher                | Alexander-Lukas            |
| Goldparmäne               | Gellerts Butterbirne       |
| Gravensteiner             | Vereins-Dechantsbirne      |
| Jakob Lebel               |                            |
| Kaiser Wilhelm            | Pflaume, Zwetschge         |
| Winterrambour, Syn.       | Vangenhems Frühzwetschge   |
| Rheinischer Winterrambour | Gelber Edelapfel           |
| Schöner aus Nordhausen    | Schöner aus Nordhausen     |
| Bitterfelder Sämling      | Lützelbacher Frühzwetschge |
|                           | Zimmers Frühzwetschge      |
- B 2 Kampfmittel**
- Der Teilplan B II befindet sich nach Mitteilung des Kampfmittelräumdienstes in einem ehemaligen Bombenabwurfgebiet. Vom Vorhandensein von Kampfmitteln ist grundsätzlich auszugehen. Eine systematische Überprüfung ist vor Beginn von Maßnahmen mit Bodeneingriffen bis zu einer Tiefe von 5 m erforderlich.
- Sollten kampfmittelverdächtige Gegenstände gefunden werden, so ist unverzüglich der Kampfmittelräumdienst des Regierungspräsidiums Darmstadt zu verständigen.
- B 3 Berücksichtigung vorhandener Leitungen**
- Hinsichtlich geplanter Anpflanzungsmaßnahmen von Bäumen ist zu beachten, dass tiefwurzelnde Bäume laut DIN 18920 und den technischen Richtlinien GW-125 einen Mindestabstand von 2,5 m zu Elektroleitungen, Kanälen und sonstigen Leitungen aufweisen müssen. Wird dieser Abstand unterschritten, so sind die Leitungen gegen Wurzeleinwirkung zu sichern oder die Standorte der Bäume dementsprechend zu verschieben. Darüber hinaus ist bei Baumaßnahmen die RAS-LP 4 zu beachten.

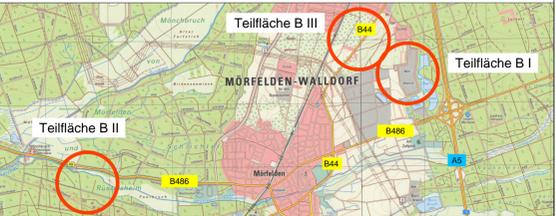
## C Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017, BGBl. I S. 3634
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017, BGBl. I S. 3786
- § 5 Abs. 1 der Hessischen Gemeindeordnung (HGO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 07.03.2005, GVBl. I S. 142
- Hessische Bauordnung (HBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 06.06.2018, GVBl. I S. 198
- Hessisches Wassergesetz (HWG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.12.2010, GVBl. I S. 548

## Verfahrensvermerke

- Aufstellung**
- Durch Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 10.09.2013
- Offenlegung**
- Öffentlich ausgelegt in der Zeit vom 10.03.2017 bis 12.04.2017
- Erneut öffentlich ausgelegt in der Zeit vom 07.10.2019 bis 08.11.2019 mit mindestens zeitgleicher Einstellung ins Internet
- Beschluss**
- Als Satzung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB von der Stadtverordnetenversammlung beschlossen am 15.12.2020
- Mörfelden-Walldorf, den 27.01.2021  
Ort, Datum
- gez. Thomas Winkler  
Thomas Winkler, Bürgermeister
- Ausfertigung**
- Die Übereinstimmung dieser Planausfertigung mit dem von der Stadtverordnetenversammlung am 15.12.2020 beschlossenen Bebauungsplan Nr. 44 „Erweiterung Gewerbegebiet Mörfelden-Ost, Teil Süd“, bestehend aus den Planzeichnungen der Teilpläne A und B sowie den textlichen Festsetzungen, wird bestätigt.
- Das Bebauungsplanverfahren wurde nach den gesetzlichen Bestimmungen durchgeführt.
- Der Bebauungsplan wird hiermit ausgefertigt.
- Mörfelden-Walldorf, den 27.01.2021  
Ort, Datum
- gez. Thomas Winkler  
Thomas Winkler, Bürgermeister
- Katasterstand**
- Stand der Planunterlagen: 09/2019
- Bekanntmachung**
- Der Beschluss des Bebauungsplanes wurde gemäß § 10 Abs. 3 BauGB mit dem Hinweis auf die Bereithaltung am 28.01.2021 ortsüblich bekannt gemacht.
- Mörfelden-Walldorf, den 28.01.2021  
Ort, Datum
- gez. Thomas Winkler  
Thomas Winkler, Bürgermeister

## Übersichtsplan



Der Bebauungsplan Nr. 44 „Erweiterung Gewerbegebiet Mörfelden-Ost, Teil Süd“ besteht aus den Teilplänen A und B

**Stadt Mörfelden-Walldorf**  
Stadtteil Mörfelden

**Bebauungsplan Nr. 44**  
„Erweiterung Gewerbegebiet Mörfelden-Ost, Teil Süd“  
- Teilplan B -

Maßstab : 1 : 5000  
Auftrags-Nr. : PB90029-P

Stand: Dezember 2020

**planungsbüro für städtebau**  
göinger\_hoffmann\_bauer

im rauhen see 1  
64846 groß-zimmern  
Hoffmann

telefon (060 71) 493 33  
telefax (060 71) 493 59  
email info@planung-ghb.de  
www.planungsbuero-fur-staedtebau.de