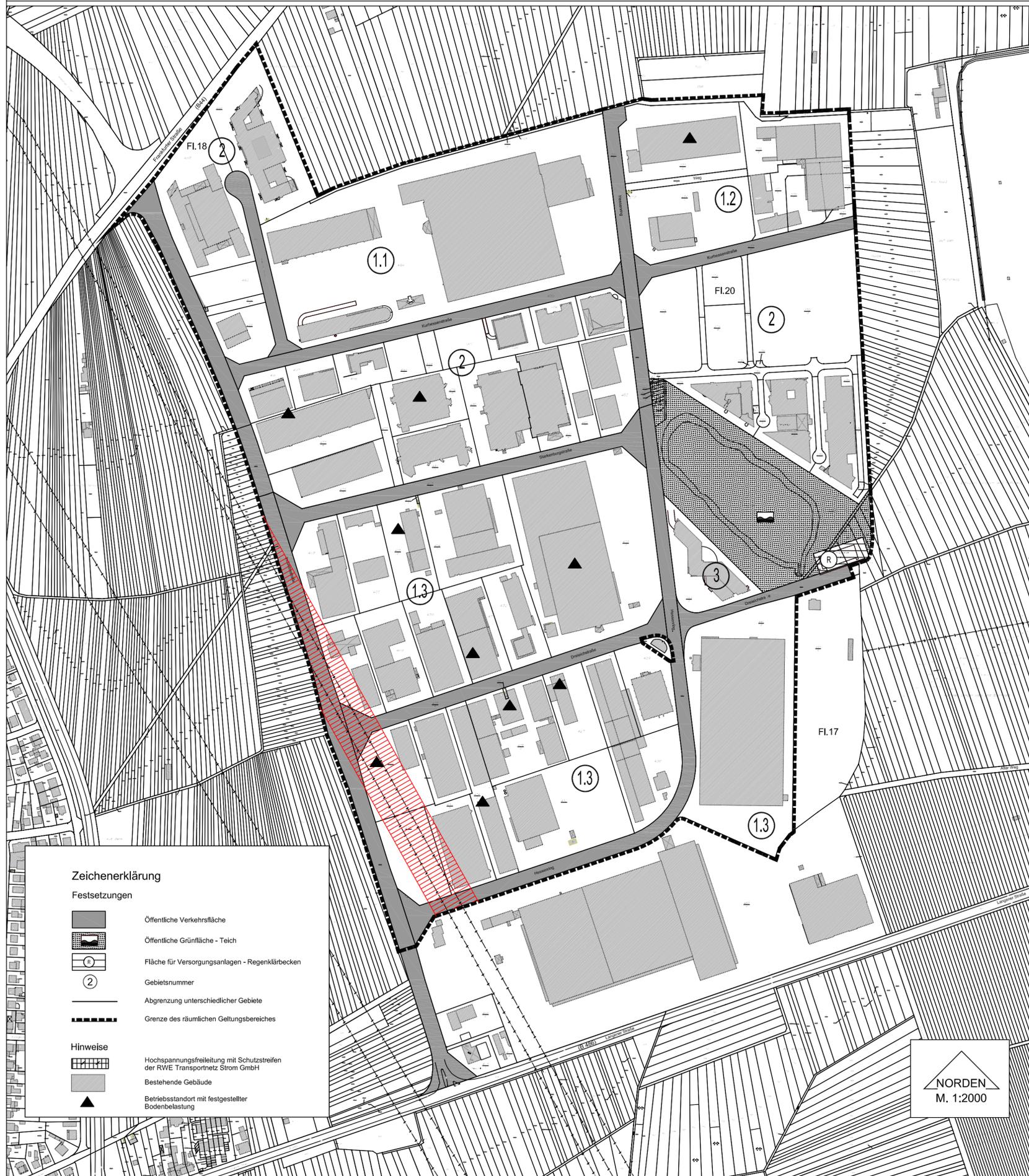


# Stadt Mörfelden-Walldorf, Stadtteil Mörfelden

## Bebauungsplan Nr. 46 " Gewerbe- und Industriegebiet Mörfelden-Ost, Teil A "



**Zeichenerklärung**

**Festsetzungen**

- Öffentliche Verkehrsfläche
- Öffentliche Grünfläche - Teich
- Fläche für Versorgungsanlagen - Regenklärbecken
- Gebietsnummer
- Abgrenzung unterschiedlicher Gebiete
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

**Hinweise**

- Hochspannungsfreileitung mit Schutzstreifen der RWE Transparenz Strom GmbH
- Bestehende Gebäude
- Betriebsstandort mit festgestellter Bodenbelastung

### Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 BauGB

Gebiete 1, 1.3, 2  
**Industriegebiet**

Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO wird festgesetzt, dass Betriebe des Beherbergungsgewerbes und Einzelhandelsbetriebe aller Art für den Verkauf an Endverbraucher nicht zulässig sind.

Die in § 9 Abs. 3 BauNVO genannten Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter und Anlagen für gesundheitliche Zwecke werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

Innerhalb der nachfolgend aufgeführten Gebiete sind nur solche Betriebe und Anlagen zulässig, die die nachfolgenden immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegel pro qm Grundstücksfläche nicht überschreiten.

Gebiet 1.1 LWA\* = 65 dB(A) tagsüber (06.00 Uhr - 22.00 Uhr)  
 LWA\* = 59 dB(A) nachts (22.00 Uhr - 06.00 Uhr)

Gebiet 1.2 LWA\* = 65 dB(A) tagsüber (06.00 Uhr - 22.00 Uhr)  
 LWA\* = 57 dB(A) nachts (22.00 Uhr - 06.00 Uhr)

Gebiet 1.3 LWA\* = 65 dB(A) tagsüber (06.00 Uhr - 22.00 Uhr)  
 LWA\* = 50 dB(A) nachts (22.00 Uhr - 06.00 Uhr)

**Mindestgröße der Baugrundstücke**  
 Die Mindestgröße der Baugrundstücke beträgt 3000 qm.

**Stellung baulicher Anlagen**  
 Gebäude müssen einen Mindestabstand von 5 m zu den jeweils angrenzenden Erschließungsstraßen einhalten.

Gebiet 2  
**Gewerbegebiet**

Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO wird festgesetzt, dass Betriebe des Beherbergungsgewerbes und Einzelhandelsbetriebe aller Art für den Verkauf an Endverbraucher nicht zulässig sind.

Die in § 8 Abs. 3 BauNVO genannten Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter und Anlagen für gesundheitliche Zwecke werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

Innerhalb des festgesetzten Gewerbegebietes sind nur solche Betriebe und Anlagen zulässig, die die nachfolgenden immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegel pro qm Grundstücksfläche nicht überschreiten.

LWA\* = 60 dB(A) tagsüber (06.00 Uhr - 22.00 Uhr)  
 LWA\* = 45 dB(A) nachts (22.00 Uhr - 06.00 Uhr)

**Mindestgröße der Baugrundstücke**  
 Die Mindestgröße der Baugrundstücke beträgt 3000 qm.

**Stellung baulicher Anlagen**  
 Gebäude müssen einen Mindestabstand von 5 m zu der jeweils angrenzenden Erschließungsstraße einhalten.

Gebiet 3  
**Sondergebiet - Hotel**

Innerhalb des festgesetzten Sondergebiet - Hotel sind nur zweckgebundene Gebäude und bauliche Anlagen für Betriebe des Beherbergungsgewerbes zulässig.

**Mindestgröße der Baugrundstücke**  
 Die Mindestgröße der Baugrundstücke beträgt 3000 qm.

**Stellung baulicher Anlagen**  
 Gebäude müssen einen Mindestabstand von 5 m zu den jeweils angrenzenden Erschließungsstraßen einhalten.

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

Gebiete 1, 1.3, 2 und 3  
**Einfriedungen**

Es sind nur offen wirkende Einfriedungen sowie Hecken zulässig.

**Anlage einer Grünzone im Vorgartenbereich**

Zu den jeweils angrenzenden Erschließungsstraßen ist ein mindestens 5 m breiter Streifen als Grünzone gärtnerisch anzulegen und im Bestand zu erhalten. Diese Grünzone darf auf maximal 50 % der Grundstücksbreite zur Anlage von Stellplätzen und Zufahrten unterbrochen werden. Auf mindestens 50 % der zu begrünenden Fläche sind Gehölze anzupflanzen und im Bestand zu erhalten. Je 100 qm Grünzonenfläche ist ein Laubbaum zu pflanzen.

### Hinweise

**Gestaltung und Bepflanzung von Stellplätzen**

Die Anzahl, Anordnung, Gestaltung und Eingrünung von Stellplätzen richtet sich nach § 4 und § 5 der Stellplatzsatzung der Stadt Mörfelden-Walldorf. Bezüglich der Beschaffenheit und Bepflanzung (§ 5 Abs. 2) von offenen, ebenerdigen Stellplatzanlagen enthält diese Satzung folgende Regelungen (Auszug).

- Stellplätze und Abstellplätze für Fahrräder sind mit geeignetem luft- und wasserdurchlässigem Belag (z.B. wasserabweisende Decke, Rasengittersteine, Fugengittersteine, Sickersteine o.ä.) zu befestigen, soweit nicht zum Schutz des Grundwassers andere Ausführungsarten erforderlich sind.

- Stellplätze, überdachte Stellplätze (Carports) und Garagen und Abstellflächen für mehr als 10 Fahrräder sind durch geeignete Bäume, Hecken, Sträucher oder Schling- und Kletterpflanzen zu umpflanzen. Auch Böschungen an bzw. zwischen diesen Anlagen sind flächendeckend zu bepflanzen.

- Je 4 Stellplätze oder Garagen ist ein geeigneter großkroniger Baum mit einer unbefestigten Baumscheibe von mindestens 4 qm zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Zur Sicherung von Baumscheiben sind geeignete Schutzvorrichtungen, z.B. Kantensteine, Poller etc. vorzusehen.

- Stellplatz oder Garagenanlagen mit mehr als 1000 qm befestigter Fläche (einschließlich ihrer Zufahrten) sind zusätzlich durch eine räumgliedernde Bepflanzung in einzelne Stellplatz- oder Garagengruppen zu unterteilen.

- Abgängige Bäume, Hecken, Sträucher oder Schling- und Kletterpflanzen sind zu ersetzen.

- Die Oberfläche bzw. die Geschosdecke über Tiefgaragen ist, soweit sie nicht überbaut oder selbst als Einstellfläche genehmigt ist, als Grünfläche intensiv zu gestalten (incl. ausreichende, mindestens 50 cm mächtige Erdoberdeckungsschicht), gärtnerisch anzulegen und zu erhalten. Flächförmiger ebenerdiger Garagenanlagen über 100 qm Nutzfläche sollen extensiv begrünt werden.

**Bodendenkmäler**

Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, so ist dies gemäß § 20 Hessisches Denkmalschutzgesetz dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Abteilung Archäologische Denkmalpflege, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen.

### Verfahrensvermerke

**Aufstellung**  
 Durch Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 29.10.2002

**Offenlegung**  
 Öffentlich ausgelegt in der Zeit vom 30.07.2004 bis 01.09.2004

**Beschluss**  
 Als Satzung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB von der Stadtverordnetenversammlung beschlossen am 10.11.2004

03.01.2005 Datum gez. B. Brehl, Bürgermeister  
 Unterschrift

**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 07.12.2004 übereinstimmen.

03.01.2005 Datum i.A. gez. Brehm  
 Unterschrift

**Bekanntmachung**  
 Der Beschluss des Bebauungsplanes wurde gemäß § 10 Abs. 3 BauGB mit dem Hinweis auf die Bereithaltung am 16.11.2004 ortsüblich bekannt gemacht.

03.01.2005 Datum gez. B. Brehl, Bürgermeister  
 Unterschrift

### Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Neubekanntmachung vom 23.09.2004, 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 19.10.1992, GVBl. I S. 534

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

### Übersichtskarte



**Plangebiet**

### Stadt Mörfelden-Walldorf, Stadtteil Mörfelden

Bebauungsplan Nr. 46  
 "Gewerbe- und Industriegebiet Mörfelden-Ost, Teil A"

Maßstab: 1:2000 Entwurf: Mai 2003  
 Auftrags-Nr.: P A10116-P Geändert: September 2004

**planungsbüro für städtebau**  
 basan\_bauer

64846 groß-zimmern tel.: 06071/49333  
 im rauhen see 1 fax: 06071/49359  
 i.A. Hoffmann e-mail: bnb@gells.de