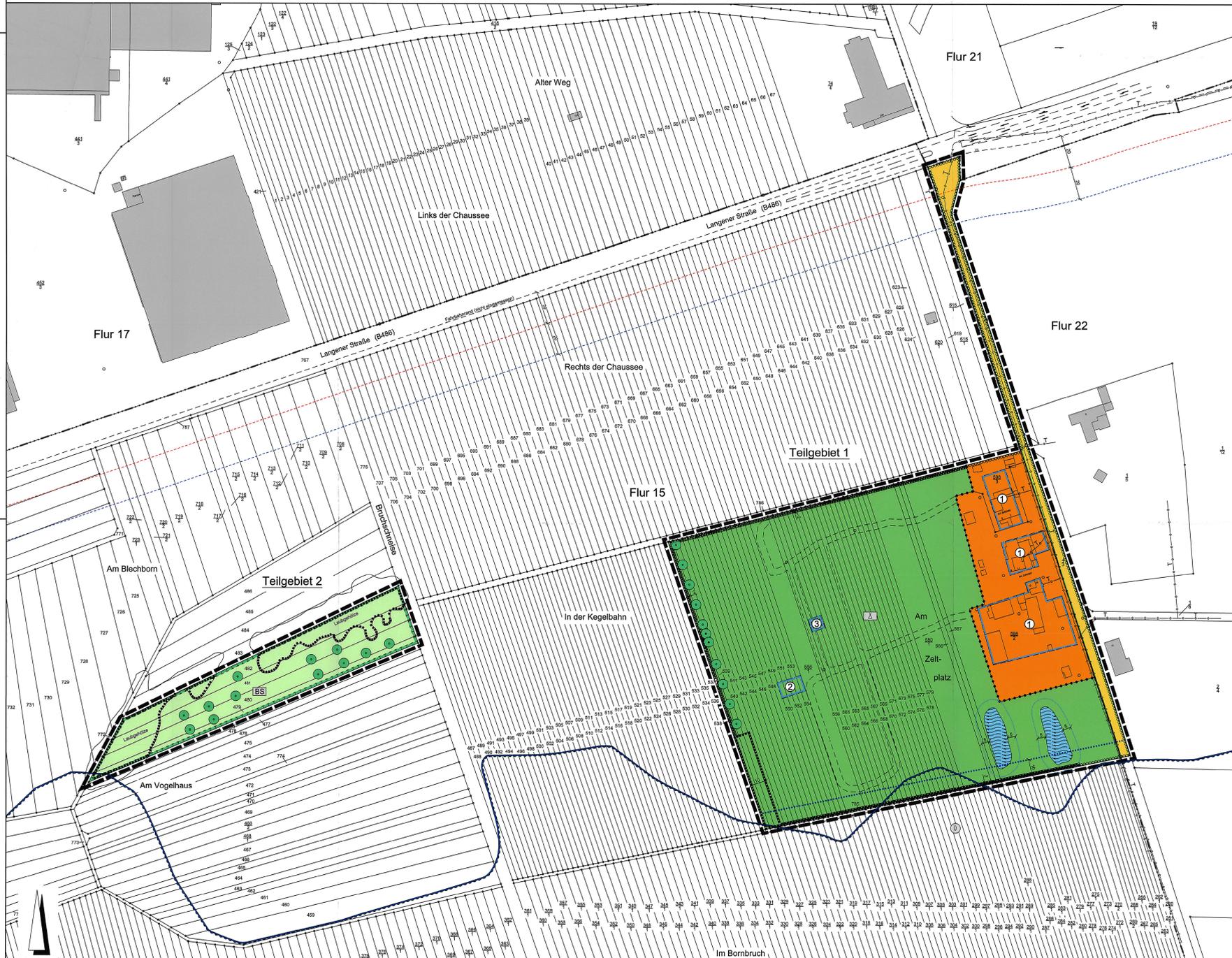


Stadt Mörfelden-Walldorf, Stadtteil Mörfelden

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 51 "Campingplatz Mörfelden"



Rechtsgrundlagen
Der Bebauungsplan (Bau-GB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3834), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08.08.2020 (BGBl. I S. 1728),
BauNutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3788),
Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) i.d.F. der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58),
zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057),
Hessische Bauordnung (HBO) vom 28.05.2018 (GVBl. S. 198), zuletzt geändert durch Gesetz vom 03.08.2020 (GVBl. S. 378),
Hessisches Wassergesetz (HWG) vom 14.12.2010 (GVBl. I S. 548), zuletzt geändert durch Artikel 11 des Gesetzes vom 04.08.2020 (GVBl. S. 473).

Zeichenerklärung
Katasteramtliche Darstellung
Flur 15
Flurnummer
Flurstücknummer
vorhandene Grundstücke- und Wegeparzellen mit Grenzsteinen

Planzeichen
Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
SO Sondergebiet Zweckbestimmung: Campingplatz

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
GRZ Grundflächenzahl
GFZ Geschossflächenzahl
Z Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß in m über Bezugspunkt gemessen ab Oberkante Erdgeschoss Rohfußboden, hier:
OKGeb. Oberkante Gebäude

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
Baugrenze
überbaubare Grundstücksfläche
nicht überbaubare Grundstücksfläche

Verkehrflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
Straßenverkehrsflächen (öffentlich)
Straßenbegrenzungslinie

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 Abs. 6 BauGB)
Private Grünflächen, Zweckbestimmung:
Campingplatz

Hauptversorgungs- und Hauptwasserleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)
Telekommunikationslinien (nicht eingemessen)

Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)
Wasserflächen
Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses; Zweckbestimmung: Überschwemmungsgebiet

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)
Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
Anpflanzung von Laubbäumen
Erhalt von Bäumen
[BS] Entwicklungsziel: Biotopstrukturen
Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Sonstige Planzeichen
Umgrenzung der Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei denen besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind, hier: Hoher Grundwasserspiegel
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes
Abgrenzung unterschiedlicher Art und unterschiedlichen Maßes der baulichen Nutzung

Sonstige Darstellungen
Bauerbotzone, Hessisches Straßengesetz (HStrG)
Bauerbotzone, Hessisches Wassergesetz (HWG)
Baubeschränkungzone, Hessisches Straßengesetz (HStrG)
Gewässerrandstreifen, Hessisches Wassergesetz (HWG)
Bemalung (verbindlich)
Wege (Lage unverbindlich)

Nutzungstabellen

Nr.	Baugebiet	GRZ	GFZ	GR	Z	OKGeb.
1	SO	0,3	0,6	-	II	11,0 m
2	Sanitär	-	-	150 m ²	I	3,0 m
3	Technik	-	-	64 m ²	I	-

Bei Konkurrenz von GRZ und überbaubarer Grundstücksfläche gilt die engere Festsetzung.

1 Textliche Festsetzungen (BauGB / BauNVO)
Der Bebauungsplan Nr. 51 „Campingplatz Mörfelden“ setzt sich aus drei Planteilen zusammen: Planteil 1 (Plankarte zum Bebauungsplan), Planteil 2 (Vorhaben- und Erschließungsplan) und Planteil 3 (Durchführungsvertrag).

1.1 Art und Maß der baulichen Nutzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB:
1.1.1 Zulässig innerhalb des Sondergebietes Zweckbestimmung Campingplatz gemäß § 10 BauNVO sind:
1. Standplätze für Zelte, Caravans, Wohnmobile und Reisemobile mit Wasser- und Abwasserschluss und Stromanschluss mit ihren Zufahrten*
2. Sanitär- und Nebenanlagen**
3. Gaststätte und untergeordnete Verkaufsstelle für Reisebedarf**
4. Anlagen der Platzverwaltung sowie bis zu 3 Wohnungen für Betriebsinhaber bzw. Verwalter und Aufsichtspersonen**
5. Zentrale Erd- und Versorgungsstationen*
6. Stellplätze, Garagen, Carports und Nebenanlagen*
*innerhalb und außerhalb der Baugrenzen
** nur innerhalb der Baugrenzen

1.1.2 Zulässig innerhalb der Grünfläche Zweckbestimmung Campingplatz sind:
1. Standplätze für Zelte, Caravans, Wohnmobile und Reisemobile mit Wasser- und Abwasserschluss und Stromanschluss mit ihren Zufahrten*
2. Sanitär- und Nebenanlagen**
* außerhalb der Baugrenzen
** nur innerhalb der Baugrenzen
Unzulässig sind folgende bauliche Anlagen und Nutzungen:
1. Dauerwohnen
2. Versiegelte Stellplätze und Standplätze
3. Garagen und Carports
4. Bauliche Anlagen (z.B. Standplätze, Zäune, Versiegelungen, etc.) im Überschwemmungsgebiet und im Gewässerrandstreifen.

1.2 Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB:
Westliche Fläche Teilgebiet 2 (Fläche 470-482 in der Flur 15, Gemarkung Mörfelden)
Entwicklungsziel: Biotopstrukturen (Straubweiden und Eichengrünland)
Maßnahmen: Anpflanzung von Hochstammobstbäumen laut Plankarte, Abgängige Einzelbäume sind durch Nachpflanzungen mit Hochstammobstbäumen zu ersetzen. Das derzeitige Wirtschaftsgrünland ist durch eine ein- bis zweischürige Mahd oder Beweidung zu extensivieren. Das Schnittgut ist abtransportieren. Eine Düngung ist unzulässig.

1.3 Eingriffsmindernde, gründerische und landschaftspflegerische Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 und Nr. 25a BauGB:
1.3.1 Zufahrtswege zu den Standplätzen sind zu schottern oder mit Koppfaster zu befestigen.
1.3.2 Mind. 60% der Grundstücksflächen (= nicht überbaubare Grundstücksfläche laut GRZ) innerhalb des Sondergebietes und mind. 80% der Grundstücksflächen innerhalb der Grünfläche Zweckbestimmung Campingplatz sind als Grünflächen anzulegen und zu unterhalten. Die wasserundurchlässige Befestigung der Standplätze ist nicht zulässig.
1.3.3 Im Bereich der Eingriffsmindernde im Norden und im Westen der Grünfläche Zweckbestimmung Campingplatz sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB standortgerechte Laubbäume und Bäume 2. Ordnung zu pflanzen. Je 4 m² ein Strauch, im Abstand von 15 m ein Laubbäum, siehe Artenliste.

1.4 Art der baulichen Nutzung / zulässige Vorhaben / Durchführungsvertrag
Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 i.V.m. § 12 Abs. 3a BauGB und § 9 Abs. 2 BauGB sind innerhalb des Sondergebietes Zweckbestimmung Campingplatz und der Grünflächen mit der Zweckbestimmung Campingplatz nur solche Vorhaben zulässig, zu denen sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag (siehe Planteil 3 von 3) verpflichtet hat.

2 Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften
(Satzung gemäß § 91 Abs. 1 und 3 HBO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB)
2.1 Gestaltung der Einfriedungen gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 91 Abs. 1 Nr. 3 HBO:
Zulässig sind offene Einfriedungen bis zu einer Höhe von max. 1,5 m über dem gewachsenen Boden i.V.m. einheimischen Sträuchern oder dauerhaften Kletterpflanzen sowie lebende Zäune. Ausnahme: Natursteinmauern.

3 Hinweise und nachrichtliche Übernahmen
3.1 Denkmalspflege
Gemäß § 21 HDSchG sind Funde oder Entdeckungen von Bodendenkmälern unverzüglich der Denkmalschutzbehörde, der Stadtverwaltung oder der unteren Denkmalschutzbehörde beim Kreisarchiv anzuzeigen. Auf die weiteren Bestimmungen des § 21 HDSchG wird verwiesen. Im unmittelbaren Umfeld des Plangebietes befinden sich Bodendenkmäler (Mörfelden 22: vorgeschichtliche Siedlungsspuren), deren Ausdehnung ins Plangebiet reiches kann.
3.2 Enzts-Güthausen
Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich Betriebsmittel des Unternehmens bzw. der Ernta AG. Bei einer Entwicklung von Wegeparzellen sind die Betriebsmittel im Grundbuch dinglich zu sichern.
3.3 Deutsche Telekom AG
Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich Telekommunikationsanlagen der Deutschen Telekom AG.
3.4 GLH GmbH
Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich LWL-Anlagen (Lichtwellenleiter-Anlagen) der GLH GmbH.
3.5 HLNUG
Gemäß DIN 4149: 2005-04 liegt das Plangebiet (beide Teilgebiete) innerhalb der Erdbebenzone 1 (Untergrundklasse S). Es ist darauf zu achten, dass neu entstehende Bauwerke (Hochbauten) entsprechend der Vorgaben der DIN Norm erdbebenresistent gebaut werden.
3.6 RP Darmstadt, Bodenschutz
Bei allen Baumaßnahmen, die einen Eingriff in den Boden erfordern, ist auf organoleptische Auffälligkeiten zu achten. Ergeben sich bei den Erdarbeiten Kenntnisse, die den Verdacht einer schädlichen Bodenveränderung begründen, sind diese umgehend der zuständigen Behörde, dem Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Darmstadt, Dezernat IV/Da. 41.6, Bodenschutz, mitzuteilen.
3.7 Baumschutzmaßnahmen
Hinsichtlich der geplanten Anpflanzungsmaßnahmen im Bereich von Leitungsgräben ist zu beachten, dass tiefwurzelnde Bäume lt. DIN 18623 und den technischen Richtlinien GW 125 ein Mindestabstand von 2,5 m zu den Versorgungsleitungen im Plangebiet aufweisen müssen. Wird dieser Abstand unterschritten sind die Leitungen gegen Wurzelwirkungen zu sichern oder die Standorte der Bäume entsprechend zu verschieben. Zudem sind die Maßnahmen nach „Baumschutz auf Baustellen“ (DALK e. V. 2012) empfehlenswert.
3.8 Verwertung von Niederschlagswasser
Niederschlagswasser soll ortsnah versickert, verteilt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit den wasserwirtschaftlichen noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften nach wasserwirtschaftlichen Belangen entgegenstehen (§ 95 Abs. 2 Satz 1 HWG).
Abwasser, insbesondere Niederschlagswasser, soll von der Person, bei der es anfällt, verwertet werden, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen (§ 37 Abs. 4 Satz 1 HWG).
Sollte eine Verwertung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser geplant sein, ist eine qualitative Beeinträchtigung des Grundwassers durch diese auszuschließen. Das Arbeitsblatt DWA-A 138 „Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Verwertung von Niederschlagswasser“ sowie das Arbeitsblatt DWA-M 153 „Anlagen zur Verwertung von Regenwasser“ sind zu beachten. Die Möglichkeit des Sickerbaus sollte, bezogen auf den mittleren höchsten Grundwasserstand, mindestens 1 Meter betragen.

3.9 RP Darmstadt, Grundwasser
Das Plangebiet liegt im Einflussbereich des Grundwasserbewirtschaftungsplans Hessisches Ried. Die Vorgaben des Grundwasserbewirtschaftungsplans Hessisches Ried, mit Datum vom 9. April 1999 festgesetzt und veröffentlicht im Staatsanzeiger für das Land Hessen 21 / 1999 S. 1659* in der Fassung vom 17. Juli 2006 veröffentlicht im Staatsanzeiger 31 / 2006 S. 1704, sind zu beachten.

3.10 Artenschutz
Die Beachtung der Verbotstatbestände des § 44 NatSchG gilt auch bei der nachfolgenden Konsultation Planumsetzung. Der Vorhabenträger bzw. Bauherr muss dem Erdemiss des Artenschutzes ggf. auch hier Rechnung tragen (Prüfung der Artenschutzbelange bei allen genehmigungspflichtigen Planungs- und Zulassungsverfahren, gilt auch für Vorhaben nach § 65ff HGO).
Von einer Rodung von Bäumen und Gehölzen ist während der Brutzeit (01. März bis 30. September) gemäß § 39 NatSchG abzurufen. Sofern Rodungen in diesem Zeitraum notwendig werden, sind die betroffenen Bereiche zeitnah vor Beginn der Maßnahmen durch einen Fachgutachter auf aktuelle Brutvorkommen zu kontrollieren. Außerhalb der Brut- und Setzzeit (01. Oktober bis Ende Februar) sind Baumhöhlen vor Beginn von Rodungsarbeiten von einem Fachgutachter auf überlebende Arten zu überprüfen.

3.11 Artenschutz
Artenliste 1 (Bäume):
Acer campestre - Feldahorn
Acer platanoides - Spitzahorn
Acer pseudoplatanus - Bergahorn
Carpinus betulus - Hainbuche
Fraxinus excelsior - Esche
Ilex aquifolium - Stechpalme
Quercus petraea - Traubeneiche
Quercus robur - Stieleiche
Sorbus aralifolia - Mehlbeere
Sorbus aucuparia - Eibeische
Tilia cordata - Winterlinde
Tilia platyphyllos - Sommerlinde
Artenliste 2 (Sträucher):
Aronia arbuscula - Gemeine Felsenrose
Buxus sempervirens - Buchsbaum
Cornus sanguinea - Roter Hartweid
Corylus avellana - Hasel
Elaeagnus argentea - Pfefferhütchen
Fraxinus sylvatica - Feldweid
Genista tinctoria - Färbegras
Ligustrum vulgare - Liguster
Lonicera xylosteum - Heckenröschen
Lonicera caerulea - Heckenröschen
Artenliste 3 (Ziersträucher und Kleinbäume):
Aronia arbuscula - Gemeine Felsenrose
Cultus vulgaris - Heidekraut
Chaenomeles div. spec. - Zierrose
Cornus florida - Blumenhortweid
Cornus mas - Kornelröschen
Deutzia div. spec. - Deutzia
Forayxia intermedia - Foreythie
Hamamelis mollis - Zaubernuss
Hydrangea macrophylla - Hortensie
Artenliste 4 (Kletterpflanzen):
Aristolochia macrophylla - Pfeifenwinde
Clematis vitalba - Wald-Rebe
Hedera helix - Efeu
Hydrangea petiolaris - Kletter-Hortensie
Lonicera spec. - Heckenröschen
Parthenocissus vitacea - Wilder Wein
Polygnum aubertii - Kirschlorbeer
Vitis rotifolia - Blaurang

Auf die Grenzabstände für Pflanzungen gemäß §§ 38-40 Hessisches Nachbarrechtsgesetz wird hingewiesen.

Verfahrensvermerk:
Der Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB wurde durch die Stadtverordnetenversammlung gefasst am 12.07.2016
Der Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB wurde ortsüblich bekanntgemacht am 11.08.2016
Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB wurde ortsüblich bekanntgemacht am 26.05.2017
Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte in der Zeit vom 08.06.2017 bis einschließlich 14.07.2017
Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB wurde ortsüblich bekanntgemacht am 18.01.2019
Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte in der Zeit vom 28.01.2019 bis einschließlich 05.03.2019
Die erneute Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4a Abs. 3 BauGB wurde ortsüblich bekanntgemacht am 13.11.2020
Die erneute Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4a Abs. 3 BauGB erfolgte in der Zeit vom 23.11.2020 bis einschließlich 08.01.2021
Der Satzungsbeschluss gem. § 10 Abs. 1 BauGB sowie § 9 HGO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB und § 91 HBO erfolgte durch die Stadtverordnetenversammlung am 28.09.2021
Die Bekanntmachungen erfolgen gemäß Hauptsetzung der Stadt Mörfelden-Walldorf im "Freitags-Anzeiger".
Ausfertigungsvermerk:
Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Bebauungsplanes mit den hierzu ergangenen Beschlüssen der Stadtverordnetenversammlung übereinstimmt und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensregeln eingehalten worden sind.
Mörfelden-Walldorf, den 28.10.2021
Bürgermeister
Rechtskraftvermerk:
Der Bebauungsplan ist durch ortsübliche Bekanntmachung gem. § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft getreten am 28.10.2021
Mörfelden-Walldorf, den 28.10.2021
Bürgermeister

Stadt Mörfelden-Walldorf, Stadtteil Mörfelden
Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 51
"Campingplatz Mörfelden"

Kartenbasis: © OpenStreetMap-Mitglieder, HERE | Kartendaten: © OpenTopoMap (CC-BY-SA) | 1:10.000

PLANUNGSBÜRO FISCHER
Raumplanung | Stadtplanung | Umweltplanung
Im Nordpark 1 · 35435 Wehrhahn | T +49 641 9844-122 | F +49 641 9844-155 | info@fischer-plan.de
Planteil 1 von 3
Stand: 28.09.2017
14.06.2017
29.08.2016
08.03.2021
17.05.2021
13.07.2021
Halle, Wolf
Wellstein
Maßstab: 1:1.000
Projektnummer: 110015

Satzung