

# Stadt Mörfelden-Walldorf, Stadtteil Mörfelden

## Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 51 "Campingplatz Mörfelden"



**Rechtsgrundlagen**  
Der Bebauungsplan (BauGB) 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

**Verkehrsmittelflächen (§ 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 denen 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**  
Bauverbotszone, Hessisches Straßengesetz (HStRG)  
Bauverbotszone, 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 <sup>2</sup>	I	3,0 m
3	Technik	-	-	64 m <sup>2</sup>	I	-

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

**1 Textliche Festsetzungen (BauGB / BauNVO)**  
Der Bebauungsplan (BauGB) 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).

**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 Erlenangraben)  
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 m<sup>2</sup> 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 Siedlungsreste), deren Ausdehnung ins Plangebiet reiches kann.  
3.2 Enzts-Güthausen  
Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich Betriebsmittel des Unternehmens bzw. der Ertrags 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 für die 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 § 55ff HBO).  
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 Felsenbirne  
Buxus sempervirens - Buchsbaum  
Cornus sanguinea - Roter Hartweid  
Corylus avellana - Hasel  
Elaeagnus angustifolia - Pfaffenhütchen  
Fraxinus excelsior - Esche  
Gaultheria procumbens - Felsenbeere  
Ligustrum vulgare - Liguster  
Lonicera xylosteum - Heckenröhren  
Lonicera caerulea - Heckenröhren  
Artenliste 3 (Ziersträucher und Kleinbäume):  
Aronia arbuscula - Gemeine Felsenbirne  
Cultus vulgaris - Heidekraut  
Chaenomeles div. spec. - Zierquitten  
Cornus florida - Blumenhortweid  
Cornus mas - Kornelrösche  
Deutzia div. spec. - Deutzia  
Foraxia 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. - Heckenröhren  
Parthenocissus vitacea - Wilder Wein  
Polygnum austriacum - Kirschlorbeer  
Vitis rotifolia - Blaurang

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

**Verfahrensvermerk:**  
Der Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 Satz 1 BauGB wurde durch die Stadtverordnetenversammlung gefasst am 12.07.2016  
Der Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB wurde ortsüblich bekanntgemacht am 11.08.2016  
Die Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde ortsüblich bekanntgemacht am 26.05.2017  
Die Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte in der Zeit vom 08.06.2017 bis einschließlich 14.07.2017  
Die Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB wurde ortsüblich bekanntgemacht am 18.01.2019  
Die Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte in der Zeit vom 28.01.2019 bis einschließlich 05.03.2019  
Die erneute Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4a Abs. 3 BauGB wurde ortsüblich bekanntgemacht am 13.11.2020  
Die erneute Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 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 gemäß § 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 Verfahrensvorschriften eingehalten worden sind.  
Mörfelden-Walldorf, den 28.10.2021  
Bürgermeister  
Rechtskraftvermerk:  
Der Bebauungsplan ist durch ortsübliche Bekanntmachung gemäß § 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"

**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  
08.03.2020  
17.05.2021  
Projektleitung: Heide Wolf  
CAD: Wellstein  
Maßstab: 1:1.000  
Projektnummer: 115015