

Datengrundlage:
 Amtliches Liegenschaftskatasterinformationssystem (ALKIS)
 der Hessischen Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation

Signaturen gemäß der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanZV 90)

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

3.5. Baugrenze

Füllschema der Nutzungsschablone

0,8 Grundflächenzahl (GRZ)
 107,00 m. ü. NN

zul. Höhe der baulichen Anlagen

6. Verkehrsflächen

6.1. Straßenverkehrsflächen

6.2. Straßenbegrenzungslinie

7. Flächen für die Abfallentsorgung

hier: Zweckbestimmung "Wertstoffhof / Grünsammelstelle"

8. Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen

unterirdisch

10. Flächen für die Regelung des Wasserabflusses

10.2. Umgrenzung von Flächen für die die Regelung des Wasserabflusses

13. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

13.2.1. Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

15. Sonstige Planzeichen

15.5. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächenschmale Flächen

15.13. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

D Hinweise

1 Sicherung von Bodendenkmälern

Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Archäologische Denkmalpflege, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unter Hinweis auf § 21 HDSchG, anzuzeigen. In diesen Fällen kann für die weitere Fortführung des Vorhabens eine denkmalschutzrechtliche Genehmigung nach § 18 HDSchG erforderlich werden.

2 Grundwasserschutz

Das Plangebiet liegt innerhalb der Zone III B des Wasserschutzgebietes des Wasserwerkes Schönauer Hof der Stadtwerke Mainz. Die Festsetzung erfolgte mit Datum vom 10.08.1984, veröffentlicht im Staatsanzeiger für das Land Hessen Nr. 36/1984, Seite 1745.

Die Verbote gem. § 3 der Verordnung vom 10.08.1984 sind zu beachten.

3 Grundwasserbewirtschaftung

Das Planungsgebiet liegt im Einflussbereich des Grundwasserbewirtschaftungsplans Hessisches Ried. Im Einzelnen sind die Vorgaben des Grundwasserbewirtschaftungsplans Hessisches Ried, mit Datum vom 9. April 1999 festgestellt 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, zu beachten.

4 Bodenschutz

Nach § 1 des Hess. Gesetzes zur Ausführung des Bundes-Bodenschutzgesetzes und zur Altlastensanierung (HAItBodSchG) vom 28.09.2007 sind die Funktionen des Bodens auf der Grundlage des Bundes-Bodenschutzgesetzes, des HAItSchG sowie der aufgrund dieses Gesetzes erlassenen RechtsVO nachhaltig zu sichern oder wiederherzustellen. Dies beinhaltet insbesondere:

1. die Vorsorge gegen das Entstehen schadstoffbedingter schädlicher Bodenveränderungen,
2. den Schutz der Böden vor Erosion, Verdichtung und vor anderen nachteiligen Einwirkungen auf die Bodenstruktur,
3. einen sparsamen und schonenden Umgang mit dem Boden, unter anderem durch Begrenzung der Flächeninanspruchnahme und Bodenversiegelung auf das notwendige Maß,
4. die Sanierung von schädlichen Bodenveränderungen und Altlasten sowie hierdurch verursachten Gewässerunreinigungen.

Sollten im Rahmen von Bodeneingriffen im Zusammenhang zukünftiger Baumaßnahmen Erkenntnisse über Altlasten oder schädliche Bodenveränderungen bekannt werden, die eine Beeinträchtigung der baulichen Nutzung ergeben könnten, so hat der Träger der Bauleitplanung die Art, das Ausmaß sowie das Gefährdungspotenzial aufzuklären sowie etwaige Sanierungs- und Sicherungsmaßnahmen festzulegen. Dabei ist der nachfolgende Erlass zu beachten: „Musterlass zur Berücksichtigung von Flächen mit Bodenbelastungen, insbesondere Altlasten, bei der Bauleitplanung und im Baugenehmigungsverfahren“.

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 41.5, Bodenschutz, mitzuteilen.

Darüber hinaus ist ein Fachgutachter in Altlastenfragen hinzuzuziehen. Schädliche Bodenveränderungen im Sinne des § 2 Abs.3 Bundes - Bodenschutzgesetz sind Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen, die geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für den einzelnen oder die Allgemeinheit herbeizuführen.

5 Abfallwirtschaft-Anlagen

Abhängig von der Lager- und Durchsatzkapazität der Abfälle kann für die geplante Anlage ein Antrag gemäß § 4 Abs. 1 Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) notwendig sein. Dabei sind hinsichtlich der so genannten Mengenschwellen die Kriterien von Anhang 1 der Verordnung über genehmigungsbedürftige Anlagen (4. BImSchV) zu beachten; insbesondere Nr. 8.11.2.4 und Nr. 8.12.2.

6 Gefahrenabwehr

Gemäß der Hessischen Bauordnung muss bei Gebäuden der erste Rettungsweg baulich sichergestellt sein, der zweite kann ebenfalls baulich sichergestellt sein oder über Rettungsgeräte der Feuerwehr führen.

7 Solarenergie

Anlagen zur Verwendung der Solarenergie werden empfohlen.

8 Beleuchtung

Der Einsatz insektenfreundlicher Beleuchtungskörper wird empfohlen. Empfehlenswert sind z.B. warmweiße LED-Kofferleuchten oder Natriumdampfhochdrucklampen (SEIST-Lampe) mit Richtcharakter (Vermeiden von Kugelleuchten) und verschlossenen Lampengehäusen gegen das Eindringen von Insekten.

Es ist darauf zu achten, dass Licht nicht wesentlich (max. 10%) über die Nutzfläche hinausstrahlt, was besonders den Einsatz von asymmetrischen Planflächen- oder äquivalenten LED-Strahlern mit horizontaler Montage bedingt.

Die Beleuchtung ist nach Betriebsende / im Laufe der Nachtstunden bedarfsorientiert zu reduzieren bzw. abzuschalten.

A Rechtsgrundlagen des Bebauungsplanes

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung - PlanZV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15. September 2017 (BGBl. I S. 3434)

Hessisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (HAGBNatSchG) GVBl. II 881-51 vom 20. Dezember 2010 (GVBl. I S. 629, 2011 I S. 43), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 17. Dezember 2015 (GVBl. S. 607)

B Rechtsgrundlagen der Satzung über bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Verordnung über die Aufnahme von auf Landesrechten beruhenden Regelungen in dem Bebauungsplan vom 28. Januar 1977.

Hessische Bauordnung (HBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 06. Juni 2018 (GVBl. 2018 Nr. 9, Seite 197 - 248)

Hessische Gemeindeordnung (HGO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 7. März 2005 (GVBl. I S. 142), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 21. Juni 2018 (GVBl. S. 291)

C Planungsrechtliche Festsetzungen

1 Flächen für die Abfallbeseitigung mit der Zweckbestimmung „Wertstoffhof / Grünsammelstelle“

(§ 9 Abs. 1-3 BauGB)

(§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

Zulässig ist die Errichtung eines Wertstoffhofes mit Grünsammelstelle mit den notwendigen versiegelten Betriebsflächen.

Die Fläche für die Abfallbeseitigung mit der Zweckbestimmung „Wertstoffhof / Grünsammelstelle“ dient der zum Betrieb notwendigen Unterbringung von Anlagen und Einrichtungen.

Im Rahmen dieser Zweckbestimmung sind die im Vorhaben- und Erschließungsplan dargestellten Anlagen und Einrichtungen zulässig.

2 Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1. BauGB)

2.1 Grundflächenzahl GRZ

Die zulässige Grundflächenzahl GRZ beträgt 0,8.

2.2 Höhe der baulichen Anlagen

Die maximal zulässige Höhe baulicher Anlagen beträgt 107,00 m ü. NN.

3 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

(§ 9 (1) Nr. 2. BauGB)

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen festgesetzt.

Die Errichtung überdachter Lagerboxen gemäß dem Vorhaben- und Erschließungsplan ist nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

4 Soll-Geländehöhen

(§ 9 (3) BauGB)

Die geplante Höhenlage (Soll-Geländehöhe) wird mit 102,00 m ü. NN festgesetzt.

Abweichungen von den festgesetzten Soll-Geländehöhen sind bis zu +/- 50cm zulässig. Weitere Abweichungen zur Herstellung von Anschlüssen an vorhandene oder geplante Höhen an angrenzende öffentliche Verkehrsflächen sind zulässig.

5 Verkehrsflächen

(§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)

5.1 Straßenverkehrsflächen

Siehe Einzeichnungen im Plan.

6 Flächen für die Regelung des Wasserabflusses

(§ 9 (1) Nr. 16 (b) BauGB)

Zum Schutz des Grundwassers vor schädlichen Bodeneinträgen sind die festgesetzten Flächen für die Regelung des Wasserabflusses vollständig zu versiegeln. Das anfallende Dach- und Oberflächenwasser ist vollständig in den Mischwasserkanal einzuleiten.

7 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)

7.1 Artenschutzmaßnahmen

Die Gehölzbeseitigung muss als „schonende Rodung“ erfolgen. Hierzu erfolgt in der Phase des Winterschlafs (Oktober bis Februar) ein „Auf-den-Stock-Setzen“ der im Plangebiet vorkommenden Gehölze. Das Schnittgut wird dabei direkt entnommen. Die Wurzelstöcke werden in dieser Phase nicht gerodet. Nach Verlassen der Winterquartiere durch die Haselmaus (März/April - je nach Witterung) werden die Wurzelstöcke gerodet. Zur strukturellen Optimierung sind im Umfeld des Plangebietes - vorlaufend zum Eingriff - insgesamt vier Haselmauskobel als Quartierhilfen aufzuhängen. Die Standorte sind durch eine Ökologische Baubegleitung festzulegen und die Maßnahmenumsetzung gegenüber der UNB durch einen Ergebnisbericht mit Standortkarte zu dokumentieren. Alternativ kann zwischen April und September eine gezielte Nachsuche nach Vorkommen der Haselmaus durchgeführt werden. Im Nachweisfall gelten die vorigen Maßnahmen uneingeschränkt, gelingt dagegen kein Nachweis, entfällt die Notwendigkeit zur Umsetzung von Maßnahmen.

Die Rodung von Gehölzen sowie die Durchführung der Erdarbeiten und der Baustellenvorbereitung müssen außerhalb der Brutzeit - also zwischen 01. Oktober und 28. Februar - erfolgen; dies umfasst ausdrücklich auch die Rodung kleinflächiger Gehölze und den Rückschnitt von Ästen.

Bodenlöcher, die bei (Probe-)Bohrungen im Plangebiet entstehen, sind unverzüglich durch geeignete Substrate zu verschließen.

7.2 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

(§ 9(1) Nr. 25 a BauGB)

Die festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Sträuchern sind flächendeckend mit Strauchgehölzen aus der folgenden Artenliste unter Berücksichtigung der einzuhaltenden Grenzabstände (Hessisches Nachbarrechtsgesetz) zu bepflanzen und dauerhaft zu pflegen:

Carpinus betulus (Hainbuche), Cornus mas (Kornelkirsche), Cornus sanguinea (Hartriegel), Coryllus avellana (Hasel), Crataegus monogyna (Weißdorn), Prunus spinosa (Schlehe), Sambucus nigra (Schwarzer Holunder), Sambucus racemosa (Traubenholunder), Rosa canina (Hundsrose), Viburnum opulus (Gewöhnlicher Schneeball), Viburnum lantana (Wolliger Schneeball).

Innerhalb der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind Zufahrten oder Zugänge bis zu einer maximalen Gesamtbreite von insgesamt 25 m zulässig.

8 Flächen für Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

(§ 9 (1) Nr. 21 BauGB)

Siehe Einzeichnungen im Plan.

8.1 Fläche F1

Es wird ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Nutzer der vorhandenen Ver- und Entsorgungsleitungen festgesetzt.

8.2 Fläche F2

Es wird ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Nutzer der vorhandenen Ver- und Entsorgungsleitungen sowie ein Geh- und Fahrrecht zu Gunsten der Allgemeinheit festgesetzt.

9 Bauliche und sonstige technische Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung

(§ 9 (1) Nr. 23 b) BauGB)

9.1 Anlagen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung

Bei der Errichtung von baulichen Anlagen sind im Rahmen der technischen Möglichkeiten die für die Inbetriebnahme von Anlagen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung notwendigen Leitungen und Anschlüsse zu installieren.

Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss (§ 2 Abs. 1 BauGB) 09.04.2019

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB) 29.04.2019 - 31.05.2019

Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen

Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB) 10.04.2019 - 20.05.2019

Öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfs

(§ 3 Abs. 2 BauGB) 23.09.2019 - 01.11.2019

Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger

öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB) 23.09.2019 - 01.11.2019

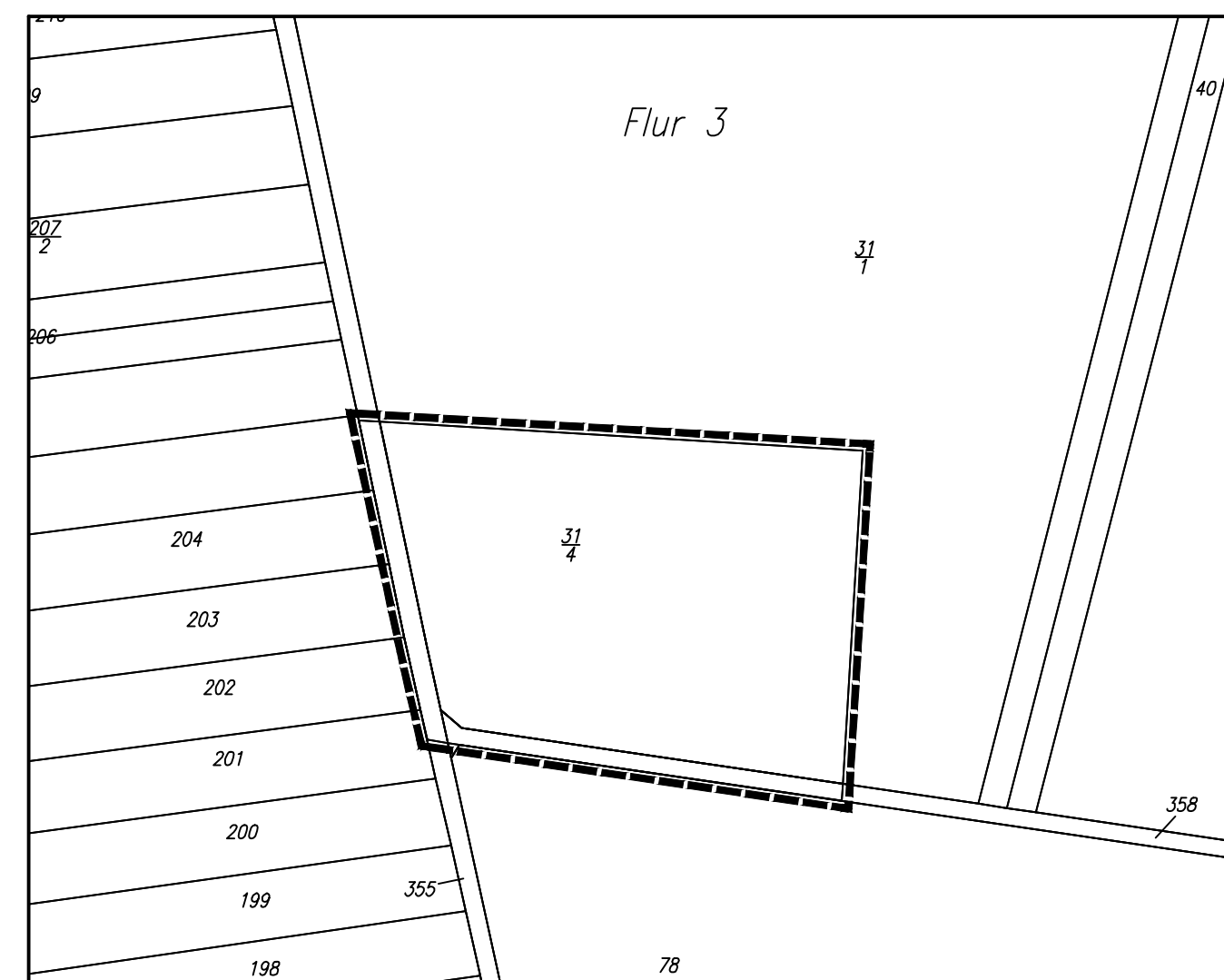
Satzungsbeschluss (§ 10 Abs. 1 BauGB) 18.02.2020

.....
 (Dienstsigel) (Datum) (Unterschrift)

Bekanntmachung des Beschlusses des

Bebauungsplans (§ 10 Abs. 3 BauGB)

.....
 (Dienstsigel) (Datum) (Unterschrift)



ROB
 planergruppe
 ARCHITEKTEN + STADTPLANER
 Schulstraße 6 65824 Schwalbach / Ts.

Geoinformatik
umweltPlanung
neue Medien

Stadt Mörfelden-Walldorf
Vorhabenbezogener Bebauungsplan
„Nr. 53 – Grünsammelstelle und Wertstoffhof“

Bearbeiter:	Rüttinger	Maßstab:	1: 500
Plannr.:	1840_01S	Format:	DIN A1
Datum:	09.03.2020		

Satzung