



Datengrundlage:
 Amtliches Liegenschaftskatasterinformationssystem (ALK/IS)
 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)
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
 - 3.5. Baugrenze
 - Füllschema der Nutzungsschablone
 - 0.8 Grundflächenzahl (GRZ)
 - 10/100 m² NN
 - zull. Höhe der baulichen Anlagen
 - Verkehrsfahrschablone
 - 6.1. Straßenverkehrsflächen
 - 6.2. Straßenbegrenzungslinie
 7. Flächen für die Abfallentsorgung
 - hier: Zweckbestimmung "Wertstoffhof / Grünsammelstelle"
 - 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 Pflanzzeichen
 - 15.1. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächenschmale Flächen
 - 15.13. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

D Hinweise

- 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 denkmalrechtlich Genehmigung nach § 18 HDSchG erforderlich werden.
- Grundwasserschutz**
 Das Plangebiet liegt innerhalb der Zone III B des Wasserschutzgebietes des Wasserwerkes Schorauer 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 Verbotse gem. § 3 der Verordnung vom 10.08.1984 sind zu beachten.
- Grundwasserbewirtschaftung**
 Das Plangebiet 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.
- Bodenschutz**
 Nach § 1 des Hess. Gesetzes zur Ausführung des Bundes-Bodenschutzgesetzes und zur Altlastensanierung (HAltBodSchG) vom 28.09.2007 sind die Funktionen des Bodens auf der Grundlage des Bundes-Bodenschutzgesetzes, des HAltBodSchG 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 Auswirkungen 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 Gewässerverunreinigungen.
 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".

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

Bekanntmachung des Beschlusses des Bebauungsplans (§ 10 Abs. 3 BauGB) 02.04.2020

(Dienststempel) (Datum) (Unterschrift)

(Dienststempel) (Datum) (Unterschrift)

- Höhe der baulichen Anlagen**
 Die maximal zulässige Höhe baulicher Anlagen beträgt 107,00 m ü. NN.
- Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen**
 Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen festgesetzt.
 Die Errichtung überdachter Lagerboxen gemäß dem Vorhaben- und Erschließungsplan ist nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.
- Soll-Geländehöhen**
 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.
- Verkehrsfahrschablone**
 5.1 **Straßenverkehrsflächen**
 Siehe Einzeichnungen im Plan.
- Flächen für die Regelung des Wasserabflusses**
 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.
- 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 Winterschlags (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 Hasenmaus (März/April - je nach Witterung) werden die Wurzelstöcke gerodet. Zur strukturellen Optimierung sind im Umfeld des Plangebietes - vorlaufend zum Eingriff - insgesamt vier Hasenmauskobel 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 Nachsorge nach Vorkommen der Hasenmaus durchgeführt werden. Im Nachweisfall gelten die vorigen Maßnahmen uneingeschränkt, geling dagegen kein Nachweis, entfällt die Notwendigkeit zur Umsetzung von Maßnahmen.

- Flächen für Geh-, Fahr- und Leitungsrechte**
 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.
- 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.

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

- 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.
- Maß der baulichen Nutzung**
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 1, BauGB)
- Grundflächenzahl GRZ**
 Die zulässige Grundflächenzahl GRZ beträgt 0,8.

Flur 3

40
78
355
199
198
204
203
202
201
200
199
198

Flur 3

40
78
355
199
198

Geoinformatik
umweltPlanung
 neue Medien

ROB
 ARCHITEKTEN + STADTPLANER
 planerguppe

Schulstraße 6 65824 Schwalbach / Ts.

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

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

Satzung