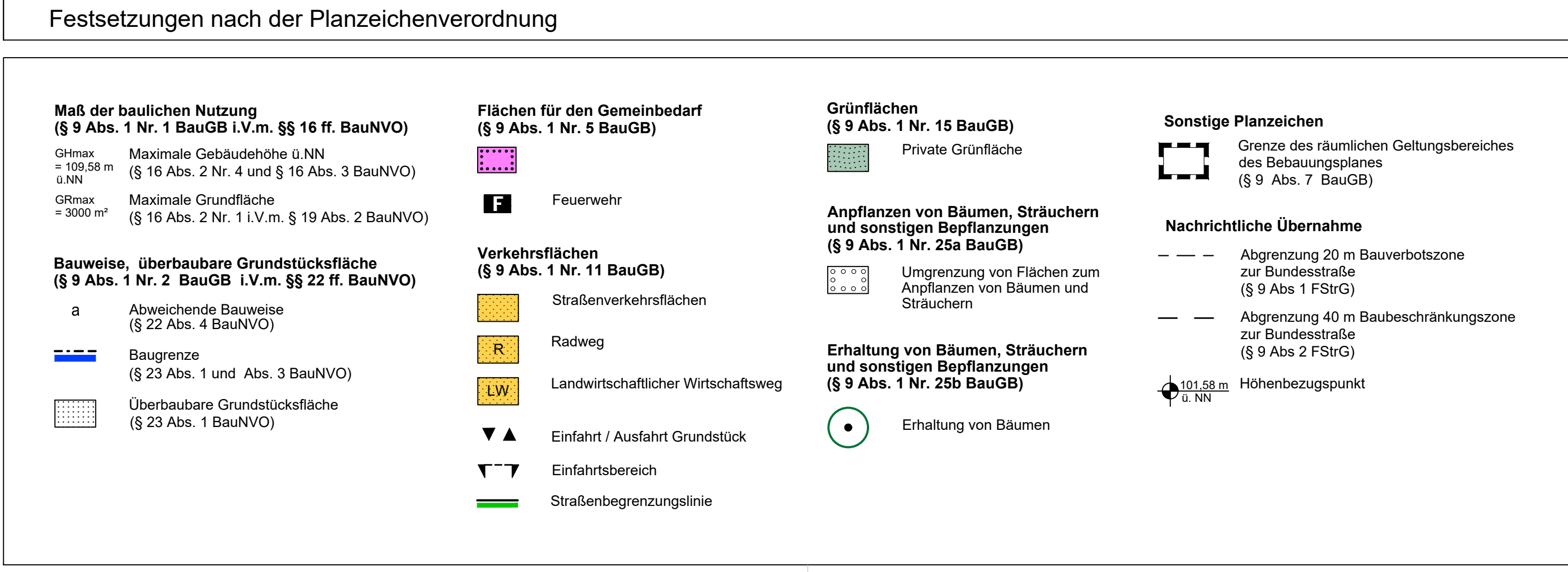




- Textliche Festsetzungen
- Bauplanungsrechtliche Festsetzungen gem. § 9 Abs. 1 BauGB und BauNBV**
 - Art der baulichen Nutzung**
 - Flächen für Gemeinbedarf – Feuerwehr (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauNBV)**

Die Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Feuerwehr“ dient der Unterbringung einer Feuerwehr.

Zulässig sind Anlagen für die Feuerwehr, einschließlich der dafür erforderlichen Einrichtungen und Gebäude.
 - Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 ff. BauNBV)**

Die festgesetzte Grundfläche von 3.000 m² darf durch die Grundfläche der in § 19 Abs. 4 BauGB genannten Anlagen (Stellplätze mit ihren Zufahrten und Nebenanlagen gemäß § 14 BauNBV) bis zu einer Grundfläche von 7.500 m² überschritten werden.
 - Maximal zulässige Gebäudehöhen (§ 16 Abs. 2 und 3 i.V.m. § 18 Abs. 1 BauNBV)**

Als maximal zulässige Gebäudehöhe gilt das Maß vom Höhenbepunkt bis zum höchsten Punkt der Dachhaut. Technische Aufbauten wie Schornsteine, Solaranlagen, Aufzüge und Lüftungsanlagen bleiben unberücksichtigt.
 - Höhenbepunkt (§ 18 Abs. 1 BauNBV)**

Der Höhenbepunkt für die Festsetzungen zur max. Gebäudehöhe wird per Planeinschrieb festgesetzt.
 - Technische Aufbauten**

Technische Aufbauten dürfen die festgesetzte maximal zulässige Gebäudehöhe (GH_{max}) um bis zu 3,00 m überschreiten.

Anlagen zur Solarenergiegewinnung dürfen die maximale Gebäudehöhe (GH_{max}) bis zu 0,80 m überschreiten.
 - Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNBV)**

Eine Überschreitung der festgesetzten Baugrenzen bis zu einer Tiefe von 3,00 m für die Errichtung von An- und Vorbauten ist unter Beachtung der Abstandsflächen nach § 8 HBO zulässig.
 - Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**

Abweichende Bauweise (§ 22 Abs. 4 BauNBV)

Es sind Gebäude im Sinne der offenen Bauweise nach § 22 Abs. 2 BauNBV zulässig; die Gebäudelänge kann 50 m überschreiten.
 - Stellplätze und Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und Nr. 25 BauNBV)**

Nebenanlagen sowie Stellplätze sind innerhalb der als „Gemeinbedarf“ gekennzeichneten Flächen und den überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.
 - Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauNBV)**

Innerhalb des Plangebiets sind nur solche Betriebe und Anlagen zulässig, die die jeweiligen nachfolgenden Immissionswirkungsflächen (Berechnungsschallleistungspegel L_{WA} nach DIN 45691) nicht überschreiten:

 - tags (06:00 bis 22:00 Uhr): L_{WA} = 58,0 dB/m²
 - nachts (22:00 bis 06:00 Uhr): L_{WA} = 40,0 dB/m²

Die Quellenhöhe beträgt 4,00 m über Oberkante Gelände.
 - Straßenverkehrslärm**

Es sind Außenbauteile von Aufenthaltsräumen im gesamten Plangebiet mit schallgedämmten fensterunabhängigen Außenluftdurchlässen (technische Lüftungseinrichtungen) auszustatten.

Auf dezentrale schallgedämmte Lüftungsgeräte kann verzichtet werden, wenn die Gebäude mit einer zentralen Lüftungsanlage ausgestattet sind und hier durch ein ausreichender und schallgedämmter Luftaustausch gewährleistet ist.

Von dieser Festsetzung kann gemäß § 31 Abs. 1 BauGB ausnahmsweise abgewichen werden, wenn im Baugenehmigungsverfahren der Nachweis erbracht wird, dass die zum Lüften geeigneten Fenster von Schlafzimmern im Einzelfall mit Beurteilungspegeln L_d des Straßenverkehrslärms nachts von ≤ 50 dB(A) beaufschlagt sind (z.B. unter Berücksichtigung der Abschirmung durch Gebäude).
 - Außenlärm**

Die gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße R_{WA} der Außenbauteile sind nach DIN 4109-1:2018-01 und DIN 4109-2:2018-01 zu dimensionieren. Hierbei sind die in den Abbildungen 10 und 11 aufgeführten dB-genauen maßgeblichen Außenlärmpegel heranzuziehen.

Von dieser Festsetzung kann gemäß § 31 Abs. 1 BauGB ausnahmsweise abgewichen werden, wenn im Baugenehmigungsverfahren der Nachweis erbracht wird, dass die zum Lüften geeigneten Fenster von Schlafzimmern im Einzelfall mit Beurteilungspegeln L_d des Straßenverkehrslärms nachts von ≤ 50 dB(A) beaufschlagt sind (z.B. unter Berücksichtigung der Abschirmung durch Gebäude).
 - Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20)**
 - Oberflächenbefestigung**

Befestigte, nicht überdeckte Flächen der Baugrundstücke sowie PKW-Stellplätze sind, soweit wasserwirtschaftliche Belange nicht entgegenstehen, wasserdurchlässig auszuführen.

Stellplätze für Feuerwehrfahrzeuge sowie sonstige Flächen, auf denen betriebsbedingte Verschmutzungen auftreten (Zufahrten, Liegeflächen, die die Grundwasserqualität beeinträchtigen könnten, sind mit einem wasserdurchlässigen Belag zu versehen.

Es wird darauf hingewiesen, dass eine wasserdurchlässige Bauweise von Bodenbelägen nur möglich ist, wenn die Bewertung nach dem DWA-Merkblatt M 153 (Handlungsempfehlung) zum Umgang mit Regenwasser dies zulässt.
 - Versickerung und Ableitung von Niederschlagswasser**

Soweit wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen, ist Niederschlagswasser, das nicht zur Brauchwassernutzung verwendet wird, auf den Grundstücken rückzuhalten bzw. zu versickern.

Die Hof- und Übungsflächen sowie die Stellflächen der Einsatzfahrzeuge sind aufgrund möglicher betriebsbedingter Verunreinigungen grundsätzlich von der Versickerung ausgeschlossen. Eine Versickerung ist nur zulässig, sofern im Einzelfall nachgewiesen wird, dass keine schädlichen Verunreinigungen zu erwarten sind und eine entsprechende Vorbehandlung erfolgt.

Waschplätze dürfen nicht versickert werden und sind – mit einer vorgeschalteten Abscheieranlage – an den öffentlichen Schmutzwasserkanal anzuschließen. Die Einleitung von Niederschlagswasser in den öffentlichen Mischwasserkanal wird auf 2 l/s begrenzt, ggf. ist entsprechendes Rückhaltevolumen mit einer Drosselanlage auf dem Baugrundstück zu schaffen.

Die Versickerung von Niederschlagswasser bedarf einer wasserrechtlichen Erlaubnis durch den Kreisausschuss des Landkreises Groß-Gerau, Wasser- und Bodenschutz, Wilhelm-Seipp-Straße 4, 64521 Groß-Gerau. Für die Einleitung oder Versickerung sind die Vorgaben des Arbeitsblattes DWA-A 138-1 und Merkblatt DWA-M 153 zu beachten.
 - Artenenschutzmaßnahmen**

Zur Vermeidung oder Verhinderung von Störungen, Tötungen und/oder Schädigungen von Tieren des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und von anderen geschützten Arten und natürlichen Lebensgemeinschaften sind die Vorkehrungen gemäß § 39 Abs. 5 BNatSchG zu beachten:

 - Rodung von Bäumen und Gehölzen haben in der Zeit vom 01. Oktober bis 28.29. Februar zu erfolgen.
 - Die Bäume sind vor der Fällung auf Höhlen durch Fachkunde zu kontrollieren.
 - Bei Fällung eines Baumes mit Höhlung sind je Höhe 2 Ersatzkästen für den Star durch eine fachkundige Person anzubringen.

- Textliche Festsetzungen
- Vermeidung von Beeinträchtigungen durch Beleuchtung**

Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen nachtaktiver Insekten sowie der Irritation von Vögeln und Fledermäusen ist Außenbeleuchtung, welche folgende Bedingungen erfüllt, zulässig:

 - Die Beleuchtung darf nicht über den Bestimmungsbereich hinaus strahlen.
 - Zulässig sind nur voll abgeschirmte Leuchten (0 % Upward Light Ratio) mit vollständig geschlossenem, staubdichtem Gehäuse (Schutzklasse IP 65) und einem für die meisten Arten wirkungsarmen Farbspektrum (ohne UV-Anteil), geringer Blaulichtanteil, warmweißes Licht mit Farbtemperaturen von 2.200 K, deren Oberfläche sich nicht auf mehr als 80 °C aufheißt.
 - Die Lichtpunktweiten sind möglichst niedrig zu halten.
 - Die höchstzulässige Beleuchtungsstärke beträgt 5 Lux für die Weg- und Zugangsbeleuchtung von Grundstücken sowie 10 Lux für Hof- und Parkplatzbeleuchtung.
 - Es sind nächtliche Beleuchtungspausen von mehreren Stunden einzuhalten.
 - Vermeidung von Vogelschlag**

Bei der Verwendung von spiegelnden Oberflächen und Glaselementen von mehr als 0,5 m² Flächengröße sind geeignete Maßnahmen zum Vermeidung von Vogelschlag zu treffen, zum Beispiel eine kienleilige Unterteilung der Flächen, Einarbeiten oder Aufbringen von Punktrastern, Streifen oder sonstigen Mustern mit einer Bedeckung von mindestens 25% oder die Verwendung von halbttransparentem oder geripptem Glas.
 - Ökologische Baubegleitung**

Im Rahmen von Baumaßnahmen und bei der Anbringung der Netzkästen sowie der Kontrolle der Höhenbäume ist eine ökologische Baubegleitung durchzuführen.
 - Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)**

Grundsatzbepflanzung und Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Grundstücksbegrünung und Private Grünfläche

Die Private Grünfläche und die nicht überbauten sowie nicht befestigten Grundstücksflächen sind zu begrünen, gärtnerisch anzulegen und zu pflegen.

Anpflanzfläche

Die festgesetzte Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist mit einer zusammenhängenden Grünfläche wie folgt gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten:

 - Je 10 qm Pflanzfläche ist ein klein Kroniger, standortgerechter, klimangepasster Laubbau entsprechend den Artenempfehlungen zu pflanzen.

Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNBV und Stellplatzanlagen sind innerhalb dieser Fläche nicht zulässig.

Anzupflanzende Bäume gemäß Stellplatzsatzung der Stadt Mörfelden-Walldorf können angerechnet werden.

Stein-Kies-Splitt- und Schottergärten oder –schüttungen

Flächhafte Stein-Kies-Splitt- und Schottergärten oder –schüttungen sind unzulässig mit Ausnahme von baukonstruktiv erforderlichen Einbauten wie Spritzschutzstreifen an Gebäuden bis zu einer Breite von 0,5 m.
 - Mindestanforderungen an Baum-, Strauch- und sonstige Anpflanzungen sowie Unterhaltungspegel**

Für alle nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB zu pflanzende Bäume und Sträucher werden folgende Mindestanforderungen festgesetzt:

 - Bäume: Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 16-18 cm
 - Sträucher: 2 x verpflanzt, Größe 60-100 cm.

Zu verwenden sind standortgerechte Laubarten oder Obstbäume. Empfohlen wird die Verwendung von Arten der Artenempfehlung.

Alle Anpflanzungen sind spätestens ein Jahr nach Fertigstellung der Gebäude auszuführen. Sie sind dauerhaft zu erhalten. Es sind ausschließlich standortgerechte Arten zu verwenden. Abgäbe Holzreste sind gleichzeitig zu ersetzen und spätestens nach einem Jahr nachzupflanzen.
 - Erhaltung von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)**

Die im Bebauungsplan festgesetzten Einzelbäume sind dauerhaft zu erhalten, zu pflegen und vor Beschädigungen zu schützen. Beschädigte Gehölze sind fachgerecht zu behandeln. Zeichnerisch festgesetzte Bäume dürfen nur ausnahmsweise in Abstimmung mit der Stadt gefällt werden.

Abgäbe Holzreste sind durch standortgerechte Arten der gleichen Wuchsordnung zu ersetzen. Von der Lage der zu ersetzende Bäume kann innerhalb des Grundstücks ein anderer Standort gewählt werden.
 - Fassadenbegrünung**

Zusammenhängende nördliche Außenwand- oder Fassadenflächen der Feuerwehr sind zu begrünen, dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen, sofern dem keine brandschutzrechtliche Regelungen, oder andere technische Regeln entgegenstehen. Vorgelagerte Konstruktionen z.B. Rankpflanzbegrünung sind zulässig. Als zusammenhängende Außenwandflächen von Gebäuden gelten auch offene Fassaden z.B. mit Querlüftöffnungen oder Gitterkonstruktionen.

Die Richtlinien für Planung, Bau und Instandhaltung von Fassadenbegrünungen der Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e.V. (FL) sind zu beachten.

Von der Festsetzung kann zugunsten von technischen Fassadenfunktionen (z.B. Schallschirmung, Brandschutz oder natürliche Belüftung und konstruktive Öffnungen wie Ein- und Ausfahrten, Türen und Fenster) abgewichen werden, soweit sichergestellt ist, dass 25% der gesamten Fassadenflächen dauerhaft begrünt sind.

Für die Fassadenbegrünung sind vorwiegende standortgerechte Pflanzenarten gemäß der Artenempfehlung zu verwenden.

Siehe Hinweis 16 „Pflanzrichtlinien für Fassadenbegrünung“.
 - Dachbegrünung**

Mindestens 40 % aller flachen und fachgeneigte Dächer sind extensiv und dauerhaft zu begrünen (Höhe der Substratschicht mind. 8 cm). Ausgenommen sind Dachterrassen, technische Einrichtungen, Aufzugsüberläufe, notwendige Fensteröffnungen und Vordächer.

Es ist regionales Saatgut zu verwenden.

Die Dachbegrünung und die Photovoltaikmodule sind zu kombinieren.
 - Technische Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energien (§ 9 Abs. 1 Nr. 23 BauGB)**

Die Dachflächen sind mit Solaranlagen (Photovoltaik- und/oder Solarthermieanlagen) zur Nutzung der einfallenden solaren Strahlungsenergie auszustatten. Ausgenommen sind Dachterrassen, technische Einrichtungen, Aufzugsüberläufe, notwendige Fensteröffnungen und Vordächer.

Anlagen zur Solarenergiegewinnung dürfen die maximale Gebäudehöhe (GH_{max}) bis zu 0,80 m überschreiten. Diese Anlagen dürfen die gesamte Dachfläche überdecken.

Die Dachbegrünung und die Solaranlagen sind zu kombinieren. Die Anlagen müssen einen Abstand von mindestens 1,00 m zur nächstgelegenen Außenwand bzw. Attika einhalten.
 - Bauordnungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 91 HBO**
 - Dachformen und -neigungen (§ 91 Abs. 1 Nr. 1 HBO)**

Zulässig sind Flachdächer und Puttdächer.

Für beide Dachformen ist eine Dachneigung von maximal 15° zulässig.

- Textliche Festsetzungen
- Kennzeichnungen gem. § 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB**
 - Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen (hier: hohe bzw. schwankende Grundwasserstände) erforderlich sind**

Das Plangebiet liegt im Einflussbereich des Grundwasserbewirtschaftungsplans „Hessisches Ried“. Im Rahmen dieser wasserwirtschaftlichen Planung ist mit großflächigen Grundwasseranhebungen zu rechnen, die bei einer künftigen Bebauung zu berücksichtigen sind. Im Einzelnen sind die Vorgaben des „Grundwasserbewirtschaftungsplans Hessisches Ried“ (Staatsanzeiger für das Land Hessen 21/1999, S. 1659 und 31/2006, S. 1704) zu beachten.

Auf Grund der hohen bzw. schwankenden Grundwasserstände, wird weiterhin darauf hingewiesen, dass im Plangebiet mit Nutzungsbeschränkungen oder zusätzlichen Auflagen (z.B. bauliche Vorkehrungen gegen Vernässungen) zu rechnen ist.

Die zusätzlichen Auflagen sind einschlägig auszuwählen. Wer in ein bereits vernässenes oder vernässunggefährdetes Gebiet hineinbaut und keine Schutzvorkehrungen gegen Vernässungen trifft, kann bei auftretenden Vernässungen keine Entschädigung verlangen.
 - Hinweise und Empfehlungen**
 - Bodendenkmäler (§ 9 Abs. 6 BauGB)**

Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, so ist dies der hessenArchäologie oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen (§ 21 HDöSchG). In diesen Fällen kann für die weitere Fortführung des Vorhabens eine denkmalschutzrechtliche Genehmigung nach § 18 HDöSchG erforderlich werden.
 - Bodenschutz und Altlasten**

Es wurden erhöhte Quecksilberkonzentrationen im Plangebiet festgestellt.

Bei allen Baumaßnahmen, die einen Eingriff in den Boden erfordern, ist auf organoleptische Auffälligkeiten zu achten. Ergeben sich bei den Erdarbeiten Kennzeichen, 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 (BBodSchG) sind Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen, die geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für den einzelnen oder die Allgemeinheit herbeizuführen.

Der belastete Boden ist sachgerecht zu entsorgen bzw. zu verwerten.

Es ist eine Bodenkundliche Baubegleitung durchzuführen.
 - Kampfmittel**

Eine Untersuchung des Kampfmittelräumdienstes des Landes Hessen hat ergeben, dass sich im Plangebiet zwar in der Nähe einer ehemaligen Flakstelle befindet, jedoch kein begründeter Verdacht für das Auftreten von Bombenblindgängern auf der Fläche besteht.

Sollten im Zuge der Baumaßnahmen dennoch Munition oder kampfmittelverderbliche Gegenstände zu Tage treten, ist die Arbeit unverzüglich einzustellen, die Fundstelle abzusichern und die Polizei bzw. der Kampfmittelräumdienst in Darmstadt zu verständigen (Regierungspräsidium Darmstadt, Kampfmittelräumdienst des Landes Hessen, Luisenplatz 2, 64283 Darmstadt, Tel. 06151-12-49).
 - Schutzmaßnahmen für Leitungen und Trinkwasserversorgungsanlagen**

Tiefwurzelnde Bäume müssen lt. DIN 18920 und den technischen Richtlinien GW 125 einen Mindestabstand von 2,50 m zu Versorgungsleitungen aufweisen. Wird dieser Abstand unterschritten, so sind die Ver- und Entsorgungsleitungen gegen Wurzelneinwirkungen zu sichern oder die Standorte der Bäume entsprechend zu verschieben.

Pflanzmaßnahmen im Nahbereich zu Versorgungsleitungen sind mit dem Versorgungsträger abzustimmen.
 - Wasserrechtliche Anforderungen**

Grundwasserhaltungen sowie Tiefeneingriffe bedürfen einer wasserrechtlichen Erlaubnis durch den Kreisausschuss des Landkreises Groß-Gerau, Wasser- und Bodenschutz, Wilhelm-Seipp-Straße 4, 64521 Groß-Gerau.

Bei Erdarbeiten, die sich unmittelbar oder mittelbar auf die Bewegung, die Höhe oder die Beschaffenheit des Grundwassers auswirken können, ist die Anzeigepflicht nach § 49 Abs. 1 WHG zu beachten.

Eine unbeabsichtigte Erschließung von Grundwasser ist dem Kreisausschuss des Landkreises Groß-Gerau, Wasser- und Bodenschutz, Wilhelm-Seipp-Straße 4, 64521 Groß-Gerau gemäß § 49 Abs. 2 WHG unverzüglich anzuzeigen.
 - Fassaden- und Oberflächengestaltung**

Es wird empfohlen, die Fassaden der geplanten Bebauung sowie die Oberflächenbeläge nur in heller Farbgebung auszuführen.
 - Abstandsregelungen**

Bei Einfriedungen, Eingrünungen, Baumpflanzungen u.ä. sind die doppelten Grenzabstände zu landwirtschaftlichen Flächen und Wegen laut Hessischem Nachbarrecht einzuhalten.
 - Landwirtschaftliche Immissionen**

Aufgrund der angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen ist mit landwirtschaftlichen Immissionen (z.B. Gerüche, Staub, Steine usw.) zu rechnen. Diese sind entschädigungsfrei hinzunehmen.
 - Pflanzrichtlinien für Fassadenbegrünung**

Als Richtwert für die Fassadenbegrünung gilt eine Pflanze pro m Wandlänge. Je Kletterpflanze ist eine Pflanzfläche mit Bodenschluss von mind. 1 m² herzustellen. Abweichend hiervon kann auf einen Bodenschluss verzichtet werden, wenn artszufällig ein ausreichend durchwurzelbarer Raum zur Verfügung steht.
 - Artenschutz**

Es wird empfohlen, Quartiere für Fledermäuse in die Wände von Neubauten zu integrieren (Fledermausquartiere oder -steine). Fledermausquartiere wurden speziell für die Einbauten in Fassaden entwickelt. Sie sind wartungsfrei und lassen sich in Putz- oder Ziegelmäuren integrieren. Scheinwerfer und Bewegungsmelder sollten nicht in der Nähe angebracht werden.

An Gebäudefassaden und Bäume sollten zusätzliche Nistmöglichkeiten für Gebäudebräuter, insbesondere für Stare und Sperlinge, angebracht werden.

Es wird empfohlen, für den Entfall von Bäumen diese im Verhältnis 1:2 zu ersetzen.
 - Immissionsschutz**

Zur Minimierung der Geräuschemissionen aus dem Feuerwehrbetrieb werden folgende Maßnahmen empfohlen:

 - Keine Nutzung des Martinshorns auf dem Grundstück im Übungs- oder Einsatzfall.
 - Martinshorn-Probeläufe ausschließlich innerhalb geschlossener Hallen.
 - Übungsbetrieb nur werktags bis 22:00 Uhr.
 - Abfahren nach 22:00 Uhr ausschließlich über die B 44, nicht über die Straße „Alter Weg“.
 - Bei Bedarf Einrichtung einer Lichtsignalanlage an der Ausfahrt zur B 44, um den Einsatzverkehr zu sichern und Wartezeiten zu reduzieren.
 - Schalldämpfer an Überdruckventilen der Feuerwehrfahrzeuge.
 - Bauliche Anlagen an Bundesfernstraßen (§ 9 Abs. 1 FStrG)**

Das Plangebiet liegt innerhalb der 20-m-Bauverbotszone und innerhalb der 40-m-Bauverbotszone der Bundesstraße B 44.

Längs der B 44 innerhalb der 20-m-Bauverbotszone dürfen jegliche Hochbauten, auch Nebenanlagen gemäß § 9 Abs. 1 Bundesfernstraßengesetz (FStrG) nicht errichtet werden. Dies gilt auch für Abgrabungen und Aufschüttungen größeren Umfangs.

Gemäß § 9 Abs. 1 FStrG bedürfen konkrete Bauvorhaben (auch baurechtlich verfahrens-freie Vorhaben) der Zustimmung/Genehmigung des Fernstraßen-Bundesamtes, wenn sie längs der Bundesstraße außerhalb der zu 40 Meter, gemessen vom äußeren befestigten Rand der Fahrbahn, errichtet, erheblich geändert oder anders genutzt werden.

- Textliche Festsetzungen
- Werbeanlagen, die den Verkehrsteilnehmer ablenken können und somit geeignet sind, die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs zu gefährden, dürfen nicht errichtet werden. Hierbei genügt bereits eine abstrakte Gefährdung der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs. Auf § 33 StVO wird verwiesen. Die Errichtung von Werbeanlagen unterliegt ebenso der Genehmigung oder Zustimmung des Fernstraßen-Bundesamtes.
- Gemäß § 11 Abs. 2 FStrG dürfen Anpflanzungen, Zäune, Stapel und Haufen und andere mit dem Grundstück nicht fest verbundene Einrichtungen nicht angelegt werden, wenn sie die Verkehrssicherheit (konkrete Beeinträchtigung der Sicherheit der Zuananlage unter § 11 FStrG oder unter § 9 FStrG) bedarf der konkreten Prüfung im Einzelfall.
- Löschwasser**

Die Löschwasserversorgung für den Feuerwehreinsatz ist unter Anwendung der DVGW Arbeitsblätter W 405-Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung und W 331-Druckhydranten zur Sicherstellung, dass die erforderliche Löschwasser-menge nicht durch die zentrale Wasserversorgung sichergestellt werden, so sind andere Möglichkeiten der Wasserentnahme (z.B. Löschwasserbrunnen / -behälter) herzustellen.

Für die geplante Bebauung ist eine Löschwasser-menge von 1.600 l/min über einen Zeitraum von 2 Std. bereitzustellen.
 - Arteneempfehlungen**

Die in den Artenempfehlungen aufgeführten Arten sind als exemplarisch zu betrachten. Gleichwertige Arten sind ebenfalls zulässig.

 - Laubbäume**

Folgende Bäume sind vorrangig zu pflanzen:

Größtkronige Bäume	Eskastanie	Castanea sativa
Sieleiche	Quercus robur	
Traubeneiche	Quercus petraea	
Winter-Linde	Tilia cordata	

Mittelkronige Bäume

Feldahorn	Acer campestre
Spitzahorn <td>Acer platanoides</td>	Acer platanoides
Feldulme <td>Ulmus carpinifolia</td>	Ulmus carpinifolia
Hopfenbuche <td>Ostrya carpinifolia</td>	Ostrya carpinifolia

Kleinkronige Bäume

Echte Mispel	Mespilus germanica
Mehlbeere <th>Sorbus aria</th>	Sorbus aria
Gewöhnliche Eberesche <th>Sorbus aucuparia</th>	Sorbus aucuparia
Speierling <th>Sorbus domestica</th>	Sorbus domestica
Elsbere <th>Sorbus torminalis</th>	Sorbus torminalis
 - Sträucher**

Folgende Sträucher sind vorrangig zu pflanzen:

Roter Hahnenflegel	Cornus sanguinea
Haselnuss <th>Corylus avellana</th>	Corylus avellana
Eingrifflicher Weißdorn <th>Crataegus monogyna</th>	Crataegus monogyna
Gewöhnlicher Liguster <th>Ligustrum vulgare</th>	Ligustrum vulgare
Schlehdorn <th>Prunus spinosa</th>	Prunus spinosa
Hunds-Rose <th>Rosa canina</th>	Rosa canina
Wolliger Schneeball <th>Viburnum lantana</th>	Viburnum lantana
Gewöhnlicher Schneeball <th>Viburnum opulus</th>	Viburnum opulus
 - Extensive Dachbegrünung**

Empfohlen werden Mischungen für artenreiche Wiesen (50% Gräser / 50% Kräuter) aus regionalen Wildgräsern und Wildkräutern für Böden mit durchschnittlicher Wasserversorgung.
 - Rankpflanzen**

Folgende Rankpflanzen sind vorrangig zu pflanzen:

Schlingner/Ranker (Kletterhilfe erforderlich)	Aristolochia tomentosa
Pfeifenwinde <th>Clematis in Arten und Sorten</th>	Clematis in Arten und Sorten
Waldbrehe <th>Humulus lupulus</th>	Humulus lupulus
Hopfen <th>Lonicera in Arten und Sorten</th>	Lonicera in Arten und Sorten
Geißblätt <th>Parthenocissus vitacea</th>	Parthenocissus vitacea
Jungferrebe <th>Passiflora caerulea</th>	Passiflora caerulea
Passionsblume <th>Rosa in Arten und Sorten</th>	Rosa in Arten und Sorten
Kletter-Rose <th>Parthenocissus quinquefolia E.</th>	Parthenocissus quinquefolia E.
Wildes Wein <th>Parthenocissus tricuspidata „Veitchii“</th>	Parthenocissus tricuspidata „Veitchii“

Selbstklimmer (Kletterhilfe empfohlen)

Kletterkompete	Campsis in Sorten
Efeu <th>Hedera helix</th>	Hedera helix
Kletterhortensie <th>Hydrangea petiolaris</th>	Hydrangea petiolaris
Kletterhortensie <th>Hydrangea petiolaris</th>	Hydrangea petiolaris
Wildes Mauerwein <th>Parthenocissus quinquefolia E.</th>	Parthenocissus quinquefolia E.
Wildes Wein <th>Parthenocissus tricuspidata „Veitchii“</th>	Parthenocissus tricuspidata „Veitchii“

- Rechtsgrundlagen
- Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22.12.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348)
 - Bauordnungsverordnung (BauNBV) i. d. F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 178)
 - Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 12.08.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189)
 - Hessische Bauordnung (HBO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 28.05.2018 (GVBl. S. 198), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.10.2025 (GVBl. 2025 Nr. 66)
 - Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG) i. d. F. vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 23.10.2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323)
 - Hessisches Gesetz zum Schutz der Natur und zur Pflege der Landschaft (Hessisches Naturschutzgesetz – HeNatG) v. 25.05.2023 (GVBl. I S. 379), zuletzt geändert durch Artikel 84 des Gesetzes vom 16.12.2025 (BGBl. 2025 Nr. 10)
 - Wasserhaushaltsgesetz (WHG) i. d. F. vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.12.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348) m.W.v. 23.12.2025
 - Hessisches Wassergesetz (HWG) i. d. F. vom 14.12.2010 (GVBl. I S. 548), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 28.06.2023 (GVBl. S. 473, 475)
 - Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) i. d. F. vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274; 2025 I Nr. 123), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22.12.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348)
 - Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) i. d. F. der Bekanntmachung vom 18.03.2021 (BGBl. I S. 540), zuletzt geändert durch Artikel 10 des Gesetzes vom 23.10.2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323)
 - Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundes-Bodenschutzgesetz – BBodSchG) vom 17.03.1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 25.02.2021 (BGBl. I S. 306)
 - Hess. Gemeindeordnung (HGO) i. d. F. vom 07.03.2005 (GVBl. I S. 142), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 1. April 2025 (GVBl. 2025 Nr. 24)

Verfahren

Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan gemäß § 2 Abs. 1 BauGB und Beschluss der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB und der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB durch die Stadtverordnetenversammlung

Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gemäß § 2 Abs. 1 BauGB

Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB

Öffentliche Auslegung des Vorentwurfs des Bebauungsplanes gemäß § 3 Abs. 1 BauGB

Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB

Beschluss des Entwurfs des Bebauungsplanes zur öffentlichen Auslegung und der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange durch die Stadtverordnetenversammlung

Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Öffentliche Auslegung des Entwurfs des Bebauungsplanes gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

Prüfung und Entscheidung über die fristgemäß eingegangenen Stellungnahmen und Beschluss des Bebauungsplanes als Satzung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 9 HGO durch die Stadtverordnetenversammlung

Ausfertigung

Es wird bestätigt, dass der Planinhalt unter Beachtung der vorstehenden Verfahrensschritte mit den Beschlüssen der Stadtverordnetenversammlung übereinstimmt. Der Bebauungsplan wird hiermit ausfertigt.

Der Magistrat der Stadt Mörfelden-Walldorf

Mörfelden-Walldorf, den Karsten Groß, Bürgermeister

Bekanntmachung

Der Satzungsbeschluss wurde gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am ortsüblich bekannt gemacht. Dabei wurde angegeben, bei welcher Stelle der Plan während der Dienststunden eingesehen werden kann.

Mit dieser Bekanntmachung ist der Bebauungsplan in Kraft getreten.

Der Magistrat der Stadt Mörfelden-Walldorf

Mörfelden-Walldorf, den Karsten Groß, Bürgermeister

Rechtsvorschriften

Die diesem Bebauungsplan zugrundeliegenden Rechtsvorschriften (Gesetze, Verordnungen, DIN-Normen) können beim Magistrat der Stadt Mörfelden-Walldorf, Rathaus Mörfelden, Westendstraße 8, 64546 Mörfelden-Walldorf auf Nachfrage eingesehen werden.

Stadt Mörfelden-Walldorf

Bebauungsplan Nr. 55 "Feuerwehr Mörfelden/B44"

0 5 10 20 30 50 m

Februar 2026

M 1:500

PLANUNGSGRUPPE DARMSTADT

Alicenstraße 23 64293 Darmstadt

Telefon (06151) 9950-0 mail@planungsgruppeDA.de