

# B-PLAN NR. 5.3



## FESTSETZUNGEN NACH DER PLANZEICHENVERORDNUNG

Art der baulichen Nutzung  
(§9(1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 ff. BauNVO))



Allgemeines Wohngebiet  
§ 4 BauNVO

Maß der Baulichen Nutzung  
(§ 9(1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 ff. BauNVO)

0,4 Grundflächenzahl  
(§ 16(2) Nr. 1 i.V.m. § 19 BauNVO)

0,4 Geschossflächenzahl  
(§ 16(2) Nr. 2 i.V.m. § 20 BauNVO)

Hmax = 8,5m Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß  
(§ 16(2) Nr. 4 i.V.m. § 18(1) BauNVO)

DN min 25° Dachneigung als Mindestmaß  
DN max 35° Dachneigung als Höchstmaß

Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche,  
(§ 9(1) Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 ff. BauNVO)

Offene Bauweise  
(§ 22(1) und (2) BauNVO)

Baugrenze  
(§ 23(1) und (3) BauNVO)

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches  
des Bebauungsplanes  
(§9(7) BauGB)

Umgrenzungen der Flächen  
zum Schutz vor schädlichen  
Umwelteinwirkungen im Sinne  
des Bundes-Immissionsschutzgesetzes  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 6 BauGB)

### Vorbemerkung:

Dieser Bebauungsplan Nr. 5.3 "Westlich des Friedhofs, Überplanung der Freifläche südlich der Oderstraße" ersetzt innerhalb seines Geltungsbereiches bei seinem Inkrafttreten die Bebauungspläne Nr. 5.2 "Westlich des Friedhofs, 2. Änderung" (in Kraft getreten am 25.09.1976) und Nr. 5.1 "Westlich des Friedhofs, 1. Änderung" (in Kraft getreten am 10.01.1970, außer Kraft getreten am 24.09.1976) und Nr. 5 "Westlich des Friedhofs" (in Kraft getreten am 22.03.1966, außer Kraft getreten am 09.01.1970) in allen ihren Festsetzungen.

### Textliche Festsetzungen

**Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und 2 BauGB i.V.m. BauNVO)**  
Festgesetzt ist ein Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO mit folgenden Nutzungsbeschränkungen:

Nicht zulässig sind gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO in Verbindung mit § 1 Abs. 5 BauGB Schank- und Speisewirtschaften und Anlagen für sportliche Zwecke.  
Ausnahmsweise zugelassen werden können gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO in Verbindung mit § 1 Abs. 5 BauNVO Anlagen für kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.  
Die gemäß § 4 Abs. 3 Nm. 2, 3, 4 und 5 BauNVO genannten Ausnahmen werden gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil dieses Bebauungsplanes.

Die Grundflächenzahl (GRZ 0,4) ist als Höchstmaß festgesetzt.  
Die zulässige Grundfläche ist gemäß § 19 BauNVO zu ermitteln.

Die Geschossflächenzahl (GFZ 0,4) ist als Höchstmaß festgesetzt.  
Die zulässige Geschossfläche ist gemäß § 20 BauNVO zu ermitteln.

Die Höhe baulicher Anlagen (H 8,50 m über Bezugspunkt) ist als Höchstmaß festgesetzt.  
Der untere Bezugspunkt für die Höhe baulicher Anlagen ist auf 99,80 m über NN (mittlere Höhe des Meeresspiegels) festgesetzt.  
Der obere Bezugspunkt für die Höhe baulicher Anlagen ist der höchste Punkt der Dachhaut. Technische Aufbauten wie Schornsteine, Solaranlagen, Aufzüge, Lüftungsanlagen bleiben unberücksichtigt.

Der untere Bezugspunkt ist Geländeoberfläche im Sinne von § 2 Abs. 5 HBO.

**Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 i.V.m. Nr. 16 BauGB)**  
Befestigte, nicht überdachte Flächen der Baugrundstücke, mit Ausnahme von Tiefgaragenzufahrten sind, soweit wasserwirtschaftliche Belange nicht entgegen stehen, wasserundurchlässig auszuführen.

Als wasserundurchlässige Beläge gelten u.a. wasserundurchlässige Pflastersysteme, Porenpflaster, Pflasterbeläge mit einem Fugenanteil von mindestens 20 % und Einfachbefestigungen wie z.B. Schotterrasen und wassergebundene Wegedecken.

### Lärmschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Im Geltungsbereich sind auf den gekennzeichneten Flächen bei Neu-, Um- und Erweiterungsbauten aufgrund von Lärmimmissionen, hervorgerufen durch den Straßenverkehr und den Betrieb des Verkehrsflughafens Frankfurt/Main, gemäß § 9 BauGB für Wohnungen und sonstige Räume, die dem nicht nur vorübergehenden Aufenthalt dienen, bauliche Vorkehrungen zur Lärminderung zu treffen. Zum Schutz der Aufenthaltsräume gegen Außenlärm ist nachzuweisen, dass die Anforderungen an die Luftschalldämmung der Außenbauteile gemäß Ziffer 5 und Tabelle 8 und 9 der DIN 4109 („Schallschutz im Hochbau – Anforderungen und Nachweise“, Ausgabe 1989) erfüllt werden.

In Räumen, die vorwiegend zum Schlafen genutzt werden, ist der Einbau von schalldämmten Lüftungseinrichtungen vorzusehen.

### Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Die Baugrundstücke sind zu mindestens 40 % ihrer Flächen zu bepflanzen.  
Die nicht als Stellplätze oder Zufahrten genutzten Flächen der Vorgärten sind zu bepflanzen. Pro angefangene 400 m² Grundstücksfläche ist mindestens ein hochstämmiger, heimischer Laubbau anzupflanzen. Vorhandener Baumbestand ist hierbei anzurechnen.  
Tiefwurzelnde Bäume müssen einen Abstand von mindestens 2,5 m zu Ver- und Entsorgungsleitungen aufweisen. Wird dieser Abstand unterschritten, so sind die Ver- und Entsorgungsleitungen gegen Wurzeleinwirkungen zu sichern.

### Bauordnungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 81 HBO

**Dachneigung**  
Als Dachneigung ist mindestens 25° und höchstens 35° zulässig.

### Dachgauben

Die Dachgauben einer Dachfläche dürfen zusammen nicht mehr als 1/3 der Gebäudelänge einnehmen. Bei Gebäuden mit mehr als zwei Vollgeschossen darf die Länge einer Gaube nicht länger als 1,50 m sein. Die Traufe des Hauptdaches darf nicht unterbrochen werden.

Die Höhe der Gauben darf 65% der Dachhöhe, gemessen in der Senkrechten zwischen der Höhe der Dachtraufe und dem Dachfirst, nicht überschreiten. Die Brüstung der Gaubenfenster darf nicht mehr als 0,15 m über dem Ausschnitt der Dachfläche hinausragen und die Traufe der Gaube darf nicht höher als 2,20 m über dem Dachgeschossfußboden liegen.

Seitenwände von Gauben müssen von Giebeln, Graten und Dachkehlen, vom unteren Anschnitt an gemessen, mindestens 2,00 m entfernt bleiben.

Die Ansichtsfläche der Gaube ist in vollem Umfang als Fensterfläche auszubilden.

Austritte von Dachgauben sowie hinter der Dachhaut zurück gesetzte Außenwände sind unzulässig.

### Sichtschutzanlagen

Mülltonnenabstellplätze sowie Rampen der Tiefgaragenzufahrten sind mit Sichtschutzanlagen zu versehen. Diese sind als 1,50 m bis 2,00 m hohe Konstruktionen, Pergolen oder Laubgehölzhecken auszubilden. Die baulichen Elemente sind mit Laubgehölzvorpflanzungen oder Kletterpflanzen dauerhaft zu begrünen.

### Tiefgaragenbegrünungen

Tiefgaragen sind, soweit sie nicht überbaut oder mit Stellplätzen überstanden sind, zu mindestens 70% zu bepflanzen.

Die Mindestschichtdicke (Vegetations- und Dränschicht) von Tiefgaragenbegrünungen beträgt 0,35 m.

### Kennzeichnungen gemäß § 9 Abs. 5 BauGB

**Kennzeichnung von Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei denen besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind (hier: Grundwasser)**

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich des Grundwasser-Bewirtschaftungsplanes Hessisches Ried. Im Rahmen der Umsetzung dieser wasserwirtschaftlichen Fachplanung sind teilweise großflächige Grundwasserspiegelanhebungen beabsichtigt, die im Rahmen einer künftigen Bebauung zu beachten sind. Maßgeblich sind dabei die langjährigen Messstellenaufzeichnungen des Grundwasserdienstes und speziell die Richtwerte der Referenzmessstellen des Grundwasser-Bewirtschaftungsplanes zu berücksichtigen.

Der Grundwasser-Bewirtschaftungsplan Hessisches Ried wurde mit Datum vom 09.04.1999 gemäß §§ 118, 119 HWG festgestellt und im Staatsanzeiger des Landes Hessen vom 24.05.1999, Nr. 21, S. 1659 – 1747 veröffentlicht. Der Grundwasser-Bewirtschaftungsplan wurde fortgeschrieben. Die Fortschreibung wurde im Staatsanzeiger (StAnz. 31/2006 S. 1704) veröffentlicht.

Demzufolge ist in dem Plangebiet mit Nutzungseinschränkungen oder zusätzlichen Aufwendungen (z. B. baulichen Vorkehrungen gegen Vernässungen) zu rechnen. Diese sind entschädigungslos hinzunehmen.

Wer in ein vernässertes oder vernässungsgefährdetes Gebiet hineinbaut und keine Schutzvorkehrungen gegen Vernässungen trifft, kann bei auftretenden Vernässungen keine Entschädigung verlangen.

Bei unterkellerten Gebäuden sollte bei Anschneiden des Grundwasserhorizonts die Ausführung als druckwasserhaltende Wanne erfolgen.

Die für die Bemessung der einzelnen Gründungs- und Bauhilfsmaßnahmen erforderlichen Bemessungskennwerte sowie detaillierte Angaben zur Gründung der geplanten Gebäude und zur Bauausführung sind im Einzelfall ggf. noch in gesonderten Gründungsgutachten zu erarbeiten.

### Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise gemäß §9 Abs. 6 BauGB

**Bauschutzbereich**  
Das Plangebiet befindet sich innerhalb der Bauhöhenbeschränkung des Bauschutzbereichs für den Flughafen Frankfurt/Main gemäß § 12 Abs. 3 Satz 1a LuftVG.

Sofern im Plangebiet Baukräne errichtet werden, ist eine gesonderte luftverkehrsrechtliche Genehmigung beim RP Darmstadt, Dezemat III 33.3, 64278 Darmstadt zu beantragen.

### Bodendenkmäler (§ 20 HDsChG)

Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege, Archäologische Denkmalpflege, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen.

**Schalltechnische Untersuchung zur Ermittlung von Lärmwirkungen im Plangebiet**  
Zur Ermittlung der Lärmwirkungen im Plangebiet wurde eine Schalltechnische Untersuchung durchgeführt. Die Schalltechnische Untersuchung (Bericht Nr. 07226-VSS-1 vom 27.02.2008, Fritz GmbH, Einhausen) ist Bestandteil der Begründung zum Bebauungsplan. In der Schalltechnischen Untersuchung sind die Lärmpegelbereiche als Grundlage für den baulichen Schallschutz gemäß DIN 4109 ausgewiesen (Anhang 4). Die Begründung zum Bebauungsplan einschließlich der Schalltechnischen Untersuchung werden dauerhaft bei der Stadt Mörfelden-Walldorf (Planaufgabe) zur Einsichtnahme für jedermann bereitgehalten.

### Artenempfehlungen

Empfohlen wird die Verwendung heimischer, standortgerechter Arten:

Mittelgroße Bäume und Kleinbäume	Feldahorn
Acer campestre	Scharlach-Roskastanie
Aesculus carnea	Weißdorn
Crataegus monogyna	Hainbuche
Carpinus betulus	Baumhasel
Corylus colurna	Rotdorn
Crataegus laevigata "Pauls Scarlet"	Zierapfel
Malus Hybriden	Holzapfel
Malus sylvestris	Blutpflaume
Prunus cerasifera "nigra"	Weichselkirsche
Prunus mahaleb	Japanische Blütenkirsche
Prunus serotina	Chinesische Stadtbirne
Pyrus calleryana	Wildbirne
Pyrus communis	Echte Mehlbeere
Sorbus aria	Eberesche
Sorbus aucuparia	Schwedische Mehlbirne
Sorbus intermedia	
Heimische Obstbäume	

### Verfahrensvermerke

#### Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB

Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 14.12.2004  
Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses am 20.01.2005

#### Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB

Bekanntmachung am 18.08.2005  
Durchführung vom 28.08.2005 bis 12.09.2005

#### Frühzeitige Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB

Durchführung vom 07.09.2005 bis 08.10.2005

#### Beschluss über die Billigung und Offenlegung des Planentwurfs i.d.F. von Nov. 2005

Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 13.12.2005  
Bekanntmachung am 22.12.2005

#### Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB (Entwurf i.d.F. Nov. 2005)

Bekanntmachung am 22.12.2005  
Durchführung vom 30.12.2005 bis 31.01.2006.

#### Abwägung gemäß § 1 Abs. 7 BauGB zum Planentwurf i.d.F. von Nov. 2005

Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 02.09.2008

#### Beschluss über die Billigung und Offenlegung des Planentwurfs i.d.F. von Juni 2008

Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 02.09.2008  
Bekanntmachung am 11.12.2008

#### Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB (Entwurf i.d.F. Juni 2008)

Bekanntmachung am 11.12.2008  
Durchführung vom 19.12.2008 bis 19.01.2009

#### Abwägung gemäß § 1 Abs. 7 BauGB zum Planentwurf i.d.F. von Juni 2008

Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 19.05.2009

#### Satzungsbeschluss gemäß § 10 BauGB

Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 19.05.2009

### Rechtsgrundlagen

**Baugesetzbuch (BauGB)** i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I 2004, S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 24.12.2008 (BGBl. I S. 3018)

**Baunutzungsverordnung (BauNVO)** i. d. F. vom 23.01.1990 (BGBl. I, S. 132), zuletzt geändert am 22.04.1993 (BGBl. I, S. 466)

**Planzeichenverordnung (PlanzV 90)** vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991, S. 58)

**Hessische Bauordnung (HBO)** i. d. F. vom 18.06.2002 (GVBl. I, S. 274), zuletzt geändert durch Artikel 12 des Gesetzes vom 06.09.2007 (GVBl. I, S. 548)

**Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG)** i. d. F. vom 25.03.2002 (BGBl. I, S. 1193), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22.12.2008 (BGBl. I, S. 2996)

**Hessisches Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (HENatSchG)** vom 04.12.2006 (GVBl. I, S. 619), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 12.12.2007 (GVBl. I, S. 851)

**Wasserhaushaltsgesetz (WHG)** i. d. F. der Bekanntmachung vom 19.08.2002 (BGBl. I, S. 3245), zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 22.12.2008 (BGBl. I, S. 2986)

**Hessisches Wassergesetz (HWG)** i. d. F. vom 06.05.2005 (GVBl. I, S. 305), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 19.11.2007 (GVBl. I, S. 792)

**Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG)** i. d. F. vom 26.09.2002 (BGBl. I, S. 3830), zuletzt geändert am 23.10.2007 (BGBl. I, S. 2470)

**Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG)** i. d. F. der Bekanntmachung vom 25.06.2005 (BGBl. I, S. 1757), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 22.12.2008 (BGBl. I, S. 2986)

### Ausfertigung

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

Mörfelden-Walldorf, den 07.10.2009

gez. Becker  
Heinz-Peter Becker, Bürgermeister

Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 5.3 "Westlich des Friedhofs, Überplanung der Freifläche südlich der Opelstraße" und der bauordnungsrechtlichen Festsetzungen durch amtliche Bekanntmachung gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 08.10.2009.

Mörfelden-Walldorf, den 19.10.2009

gez. Becker  
Heinz-Peter Becker, Bürgermeister

## STADT MÖRFELDEN-WALLDORF STADTTEIL WALLDORF

B-Plan Nr. 5.3  
"Westlich des Friedhofs, Überplanung der  
Freifläche südlich der Oderstraße"

Mai 2009



<b>STADT MÖRFELDEN - WALLDORF</b>				
DER MAGISTRAT				
<b>B-Plan Nr. 5.3</b>				
DER MAGISTRAT DER STADT MÖRFELDEN-WALLDORF, WESTENDSTRASSE 8, 64546 MÖRFELDEN-WALLDORF TELEFON 06105 938-0 (DURCHWAHL 938- ) TELEFAX 06105 938-888				
BEARBEITET: Riecke CAD : Gutfrucht GERÜFT : Sonntag DATUM : Juni 2008 (Mai 2009)	OBJEKT NR.	Herkunft m:\data\Pläne\Projekte\Bebauungsplan\B-Plan Nr.5.1\Plan5_1.mxd	Maßstab <b>1:500</b>	Plat
DER MAGISTRAT DER STADT MÖRFELDEN-WALLDORF BÜRGERMEISTER		DER MAGISTRAT DER STADT MÖRFELDEN-WALLDORF i.A.		