



Festsetzungen nach der Planzeichenverordnung

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

GH<sub>max</sub> = 4,50 m Maximale Gebäudehöhe  
(§ 16 Abs. 2 Nr. 4 und § 16 Abs. 3 BauNVO)  
GR<sub>max</sub> = 1.400 m<sup>2</sup> Maximale Grundfläche  
(§ 16 Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 19 Abs. 2 BauNVO)

**Bauweise**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO)

o Offene Bauweise  
(§ 22 Abs. 1 und Abs. 3 BauNVO)

**Flächen für den Gemeinbedarf**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)

Kindergarten

**Grünflächen**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Öffentliche Grünfläche  
Spielplatz

**Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

Erhaltung von Bäumen

**Sonstige Planzeichen**

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

Textliche Festsetzungen

**I. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen gem. § 9 Abs. 1 BauGB und BauNVO**

- Fläche für Gemeinbedarf (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)**  
Die Fläche für Gemeinbedarf dient der Unterbringung einer Kindertagesstätte. Zulässig ist eine Kindertagesstätte, einschließlich der dafür erforderlichen Einrichtungen und Gebäude.
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 ff. BauNVO)**
  - Höhe baulicher Anlagen (§ 16 Abs. 2 und 3 i.V.m. § 18 Abs. 1 BauNVO)**
    - Höhenbezugspunkt**  
Höhenbezugspunkt für die Festsetzungen zur Höhe baulicher Anlagen ist die Oberkante des Nordrings, in der Mitte der Außenwand, die der Erschließungsstraße am nächsten liegt.
    - Maximal zulässige Gebäudehöhe**  
– Max. zulässige Gebäudehöhe GH<sub>max</sub> = 4,50 m  
Als zulässige Gebäudehöhe gilt das Maß vom Höhenbezugspunkt bis zum höchsten Punkt der Dachhaut.  
Eine Überschreitung der zulässigen Gebäudehöhe um maximal 1,00 m durch technische Aufbauten wie Schornsteine, Solaranlagen und Lüftungsanlagen ist zulässig.
- Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**
  - Artenschutz**  
Zur Vermeidung oder Verhinderung von Störungen, Tötungen und/oder Schädigungen von Tierarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und von europäischen Vogelarten i.S.v. Art. 1 der Vogelschutzrichtlinie sind folgende Maßnahmen durchzuführen:

Art der Maßnahme	betroffene Artengruppe
Durchführung aller Rodungs- und Gehölzschnittmaßnahmen in den Herbst- und Wintermonaten (Anfang Oktober bis Ende Februar). Im gleichen Zeitraum erfolgt die Räumung des gesamten Baufeldes und somit die Entfernung aller möglicherweise als Nistplatz oder Unterschlupf dienender Strukturen.	Vögel, Fledermäuse
Beginn von Abriss- und Bauarbeiten an den Containern zwischen Anfang Oktober und Ende Februar	Vögel, Fledermäuse
Keine Durchführung von Bauarbeiten in der Dunkelheit (Lärmentwicklung und Kunstlichteinsatz) um Störungen und Kollisionen mit jagenden Tieren zu vermeiden	Fledermäuse

- Oberflächenbefestigung**  
Befestigte, nicht überdachte Flächen sind, soweit wasserwirtschaftliche Belange nicht entgegenstehen, wasserdurchlässig herzustellen.  
Als wasserdurchlässige Beläge gelten u.a. wasserdurchlässige Pflaster Systeme, Porenpflaster, Pflasterbeläge mit einem Fugenanteil von mindestens 15 % und Einfachbefestigungen wie z.B. Schotterrasen und wassergebundene Wegedecken.
- Erhaltung von Bäumen**  
Die im Plan festgesetzten Bäume sind dauerhaft zu erhalten. Abgängige Gehölze sind durch Arten ähnlicher Wuchsordnung und -größe oder durch heimische standortgerechte Laubgehölze zu ersetzen.
- Bauliche und sonstige technische Vorkehrungen zur Vermeidung oder Minderung von schädlichen Umwelteinwirkungen i.S.d. Bundesimmissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)**  
Für das Plangebiet wurden nach DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau – Anforderungen und Nachweise, Ausgabe 1989) Lärmpegelbereiche ermittelt (siehe Hinweis III Nr. 8).  
Im Geltungsbereich sind bei Neu-, Um und Erweiterungsbauten auf Grund der durch den Straßenverkehr hervorgerufenen Lärmimmissionen für Räume, die dem nicht nur vorübergehenden Aufenthalt dienen, bauliche Vorkehrungen zur Lärminderung zu treffen.  
Zum Schutz von Aufenthaltsräumen gegen Außenlärm ist nachzuweisen, dass die Anforderungen an die Luftschalldämmung der Außenbauteile gemäß Ziffer 5, Tabelle 8 und 9 der DIN 4109 erfüllt werden.  
In Fassadenbereichen, die dem Lärmpegelbereich IV und höher zugeordnet werden, sind nach VDI 2719 („Schalldämmung von Fenstern und deren Zusatzeinrichtungen“, August 1987) für Schlafräume schallgedämmte Lüftungseinrichtungen vorzusehen. Für alle anderen Raumnutzungen werden schallgedämmte Lüftungen empfohlen.  
*Die DIN 4109 sowie VDI 2719 kann beim Beuth-Verlag Berlin (Burggrafenstraße 6 in 10787 Berlin) kostenpflichtig bestellt werden.*

**II. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen gem. § 9 Abs. 4 BauGB und § 81 HBO**  
Aufgrund § 81 Hessische Bauordnung (HBO) i.d.F. vom 15.01.2011 (GVBl. I S. 46) i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB wird festgesetzt:

- Dachform**  
Zulässig sind Flachdächer sowie flachgeneigte Dächer bis 10° Dachneigung.
- Kennzeichnungen gem. § 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB**
- Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei denen besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten (hier: Grundwasser) erforderlich sind**  
Das Plangebiet liegt im Einflussbereich des Grundwasserbewirtschaftungsplans „Hessisches Ried“. Im Rahmen dieser wasserwirtschaftlichen Planung ist mit großflächigen Grundwasseraufspiegelungen zu rechnen, die bei einer künftigen Bebauung zu berücksichtigen sind. Im Einzelnen sind die Vorgaben des Grundwasserbewirtschaftungsplans Hessisches Ried (StAnz Hessen 21/1999, S. 1659 und 31/2006, S. 1704) zu beachten.  
Gemäß einer geotechnischen Untersuchung (Geotechnischer Bericht vom 14.02.2014, Baugrundbüro Simon, Wiesbaden) ist für das Plangebiet mit einem Flurabstand zum mittleren Grundwasserhöchststand von 2,4 - 2,8 m zu rechnen (beizwischen 96,4 und 96,6 m ü. NN unter Gelände). Diese Bemessungsgrundwasserstände sind im Rahmen der Bauausführung zu berücksichtigen, um Vernässungsschäden zu vermeiden.

Textliche Festsetzungen

- Hinweise und Empfehlungen**
- Lärmschutz**  
Auf Grund der Verkehrslärmimmissionen werden im Plangebiet die Orientierungswerte der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) überschritten.  
Für das Plangebiet wurden nach DIN 4109 folgende Lärmpegelbereiche (LPB) ermittelt (Schalltechnische Untersuchung, Bericht Nr. 14-2492 vom 09.03.2014 der Dr. Gruschka Ingenieurgesellschaft mbH, Darmstadt):  
Straßenfassade (Richtung Nordring) IV LPB  
Nord- und Südfassade II-III LPB  
Westfassade I LPB  
*Die o.g. DIN-Normen können beim Beuth-Verlag Berlin (Burggrafenstraße 6 in 10787 Berlin) kostenpflichtig bestellt werden.*
- Bodendenkmäler**  
Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege, Hessen Archäologie oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen.
- Altlasten**  
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. 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.
- Leitungsschutzmaßnahmen**  
Tiefwurzeln Bäume müssen lt. DIN 18920 (Schutz von Bäumen, Pflanzenbestände und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen) und den technischen Richtlinien GW 125 (Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsanlagen) einen Mindestabstand von 2,50 m zu Versorgungsleitungen aufweisen. Wird dieser Abstand unterschritten, so sind die Kabel gegen Wurzeleinwirkungen zu sichern oder die Standorte der Bäume entsprechend zu verschieben.  
Pflanzmaßnahmen im Nahbereich zu Versorgungsleitungen sind mit dem Versorgungsträger abzustimmen.
- Kampfmittel**  
Der Kampfmittelräumdienst weist auf folgendes hin:  
„Die Auswertung der beim Kampfmittelräumdienst vorliegenden Kriegsflutbilder hat ergeben, dass sich das Plangebiet im Bereich von ehemaligen Flakstellungen befindet.  
Vom Vorhandensein von Kampfmitteln auf solchen Flächen muss grundsätzlich ausgegangen werden.  
Eine systematische Überprüfung (Sondieren auf Kampfmittel) ist daher vor Beginn der geplanten Bauarbeiten und Baugrunduntersuchungen auf den Grundstücksflächen erforderlich, auf denen bodeneingreifende Maßnahmen stattfinden. Hierbei soll grundsätzlich eine EDV-gestützte Datenaufnahme erfolgen.  
Zur eigenen Sicherheit sollten Sie sich bescheinigen lassen, dass die Kampfmittelräumarbeiten nach dem neuesten Stand der Technik durchgeführt wurden. Der Bescheinigung ist ein Lageplan beizufügen, auf dem die untersuchten Flächen dokumentiert sind. Weiterhin ist das verwendete Detektionsverfahren anzugeben.  
Für die Dokumentation der Räumdaten beim Kampfmittelräumdienst des Landes Hessen wurde das Datenmodul KMIS-R entwickelt. Wir bitten Sie, bei der Beauftragung des Dienstleisters auf die Verwendung des Datenmoduls KMIS-R hinzuweisen.  
Hierfür ist es erforderlich, dass die überprüften und geräumten Flächen örtlich mit den Gauß/Krüger Koordinaten eingemessen werden.  
Wir bitten Sie nach Abschluss der Arbeiten um Übersendung des Lageplans und der KMIS-R-Daten.  
Das Datenmodul KMIS-R können Sie kostenlos von der nachstehenden Internetseite des Kampfmittelräumdienstes downloaden:  
<http://www.rp-darmstadt.hessen.de>  
Die Kosten für die Kampfmittelräumung (Aufsuchen, Bergen, Zwischenlagern) sind vom Antragsteller/Antragstellerin, Interessent/in oder sonstigen Berechtigten (z.B. Eigentümer/Eigentümerin, Investor/Investorin) zu tragen. Die genannten Arbeiten sind daher von diesen selbst bei einer Fachfirma in Auftrag zu geben und zu bezahlen.  
Den Abtransport - ggf. auch die Entsorgung - und die Vernichtung der gefundenen Kampfmittel wird das Land Hessen -Kampfmittelräumdienst- weiterhin auf eigene Kosten übernehmen.“

Rechtsgrundlagen

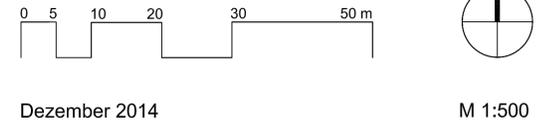
- Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. vom 23.09.2004 (BGBl. I, S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I, S. 1548)
- Bauuntersuchungsverordnung (BauUNVO) i. d. F. vom 23.01.1990 (BGBl. I 1990, S. 132), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I, S. 1548)
- Planzeichenverordnung (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I, S. 58), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I, S. 1509)
- Hessische Bauordnung (HBO) i. d. F. vom 15.01.2011 (GVBl. I, S. 46, 180), zuletzt geändert durch Gesetz vom 13.12.2012 (GVBl. I, S. 622)
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG) i. d. F. vom 29.07.2009 (BGBl. I, S. 2542), zuletzt geändert durch Art. 2 Abs. 124 des Gesetzes vom 07.08.2013 (BGBl. I, S. 3154)
- Hessisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (HAGBNatSchG) vom 20.12.2010 (GVBl. I, S. 629), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 27.06.2013 (GVBl. S. 458)
- Wasserhaushaltsgesetz (WHG) i. d. F. vom 31.07.2009 (BGBl. I, S. 2585), zuletzt geändert durch Art. 2 Abs. 100 des Gesetzes vom 07.08.2013 (BGBl. I, S. 3154)
- Hessisches Wassergesetz (HWG) i. d. F. vom 14.12.2010 (GVBl. I, S. 548), zuletzt geändert durch Art. 62 des Gesetzes vom 13.12.2012 (GVBl. I, S. 622)
- Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) i. d. F. vom 26.09.2002 (BGBl. I 3830), Neufassung durch Bek. vom 17.05.2013 (BGBl. I, S. 1274), geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 02.07.2013 (BGBl. I, S. 1943)
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) i. d. F. vom 24.02.2010 (BGBl. I, S. 94), zuletzt geändert durch Art. 10 des Gesetzes vom 25.07.2013 (BGBl. I, S. 2749)

Verfahren

- Frühzeitige Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB eingeleitet am 20.03.2014
  - Aufstellungsbeschluss und Beschluss des Entwurfes des Bebauungsplanes Nr. 5.4 „Westlich des Friedhofs - Kindertagesstätte“ durch die Stadtverordnetenversammlung am 15.07.2014
  - Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB eingeleitet am 25.07.2014
  - Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses und der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB am 24.07.2014
  - Öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 01.08.2014 bis 01.09.2014
  - Prüfung und Entscheidung über die fristgemäß eingegangenen Stellungnahmen und Beschluss des Bebauungsplanes Nr. 5.4 „Westlich des Friedhofs - Kindertagesstätte“ mit den bauordnungsrechtlichen Festsetzungen als Satzung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB und § 5 HGO durch die Stadtverordnetenversammlung am 16.12.2014
- Ausfertigung  
Es wird bestätigt, dass der Planinhalt unter Beachtung der vorstehenden Verfahrensschritte mit den Beschlüssen der Stadtverordnetenversammlung übereinstimmt.
- Mörfelden-Walldorf, den 17.12.2014**  
gez. Becker  
Heinz-Peter Becker, Bürgermeister
- Mörfelden-Walldorf, den 18.12.2014**  
gez. Becker  
Heinz-Peter Becker, Bürgermeister

Stadt Mörfelden-Walldorf  
Stadtteil Walldorf

**Bebauungsplan Nr. 5.4**  
**"Westlich des Friedhofs - Kindertagesstätte"**



Dezember 2014

M 1:500

(2122-08-endfassung\_2 17.12.2014)

PLANUNGSGRUPPE DARMSTADT

Alicenstraße 23 64293 Darmstadt  
Telefon (06151)9950-0 mail@planungsgruppeDA.de