

**Stadt Mörfelden-Walldorf
Stadtteil Walldorf**

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 13.3
„Walldorf-Ost, Erweiterung Wohngebiet Jourdanallee /
Cezannestraße“**

Textliche Festsetzungen

Januar 2005

Bearbeitung:
Dipl.-Ing. Wolfgang Schulz
Dipl.-Ing. Christiane Winter

PLANUNGSGRUPPE DARMSTADT
Begher, Begher, Lenz, Raabe - Partnerschaftsgesellschaft
Architekten und Städtebauarchitekten

Alicenstraße 23 64293 Darmstadt
tel 06151 - 99 500 fax 99 50 22
mail@planungsgruppeDA.de

Vorbemerkung:

Dieser vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 13.3 „Walldorf-Ost, Erweiterung Wohngebiet Jourdanallee/Cezannestraße“ ersetzt innerhalb seines Geltungsbereiches bei seinem Inkrafttreten die Bebauungspläne Nr. 13 „Walldorf-Ost“ (in Kraft getreten am 24.01.1970) und Nr. 13.1 „Walldorf-Ost“ (rechtsverbindlich seit 06.05.1972) in allen ihren Festsetzungen.

I. Festsetzungen zur baulichen Nutzung gemäß § 9 Abs. 1 BauGB und BauNVO

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Allgemeines Wohngebiet WA (§ 4 BauNVO)

Zulässig sind gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO:

- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe.

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

2.1 Höhe baulicher Anlagen (§ 16 Abs. 2 und 3 i.V.m. § 18 Abs. 1 BauNVO)

2.1.1 Maximal zulässige Gebäudehöhen

Zwei Vollgeschosse: max. zulässige Gebäudehöhe $GH_{\max} = 11,00$ m.

Drei Vollgeschosse: max. zulässige Gebäudehöhe $GH_{\max} = 13,00$ m.

Als maximal zulässige Gebäudehöhe gilt das Maß vom Höhenbezugspunkt bis zum höchsten Punkt der Dachhaut. Technische Aufbauten wie Schornsteine, Solaranlagen, Aufzüge, Lüftungsanlagen bleiben unberücksichtigt.

2.1.2 Oberkante Tiefgaragendecke

Die Oberkante der Tiefgaragendecke darf nicht über dem Niveau der natürlichen Geländeoberfläche liegen.

2.2 Höhenbezugspunkt (Geländeoberfläche im Sinne von § 2 Abs. 5 HBO)

Höhenbezugspunkt für die Festsetzungen zur Höhe baulicher Anlagen ist jeweils die Oberkante der Erschließungsstraße in der Mitte der Hauswand des geplanten Gebäudes. Der gebäudebezogene Höhenbezugspunkt ist senkrecht zu der Erschließungsstraße, an der der baulichen Anlage zugewandten Grenze der öffentlichen Verkehrsfläche, zu ermitteln.

Dieser Höhenbezugspunkt ist Geländeoberfläche im Sinne von § 2 Abs. 5 HBO.

2.3 Zulässige Grundfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO)

Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen für Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie Tiefgaragen über die gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO festgelegte 50%-Grenze überschritten werden; höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,80.

3. **Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO)**

**Überschreitung der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen
(§ 23 Abs. 2 Satz 3 und Abs. 3 Satz 3 BauNVO)**

Die festgesetzten Baugrenzen dürfen durch Tiefgaragen ausnahmsweise zum Nachweis des Stellplatzbedarfes überschritten werden.

Eine Überschreitung der Baugrenzen durch Wintergärten, Balkone, Loggien, und Terrassen kann bis zu 1,50 m zugelassen werden, soweit diese Anlagen 1/3 der Gebäudefront nicht übersteigen.

4. **Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 i.V.m. § 12 Abs. 6 BauNVO)**

Oberirdische Stellplätze sind nur in den mit „St“ gekennzeichneten Flächen zulässig. Die übrigen erforderlichen Stellplätze sind nur in Tiefgaragen zulässig.

Tiefgaragen sind sowohl innerhalb der überbaubaren als auch der nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

II. **Planungsrechtliche Festsetzungen auf der Grundlage des Landschaftsplanes gemäß § 9 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 4 HENatG**

5. **Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 i. V. m. Nr. 16 BauGB)**

Oberflächenbefestigung

Befestigte, nicht überdachte Flächen der Baugrundstücke, mit Ausnahme von Tiefgaragen-Zufahrten, und private Stellplätze sind, so weit wasserwirtschaftliche Belange nicht entgegen stehen, wasserdurchlässig auszuführen.

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

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

Grundstücksbepflanzung

Die Baugrundstücke sind, mit Ausnahme des mit „ * “ gekennzeichneten Bereiches, zu mindestens 40 % zu bepflanzen.

Pro angefangene 400 m² Grundstücksfläche ist mindestens ein hochstämmiger, einheimischer Laubbaum zu pflanzen. Vorhandener Baumbestand ist hierbei jeweils anzurechnen.

Die nicht als Stellplätze oder Zufahrten genutzten Flächen der Vorgärten sind zu begrünen.

Hinweis:

Tiefwurzelnde Bäume müssen einen Mindestabstand von 2,5 m zu Versorgungskabeln aufweisen müssen. Wird dieser Abstand unterschritten, so sind die Kabel gegen Wurzelwirkungen zu sichern oder die Standorte der Bäume entsprechend zu verschieben.

III. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 81 HBO

7. Dächer

7.1 Dachneigung

Als Dachneigung ist höchstens 35° zulässig.

7.2 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 Höhe der Dachtraufe und dem Dachfirst, nicht überschreiten. Die Brüstung der Gaubenfenster darf nicht mehr als 0,15 m über den Ausschnitt der Dachfläche hinausragen und die Traufe der Gaube darf nicht höher als 2,20 m über dem Dachgeschossfußboden liegen.

Seitenwände von Gauben müssen 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.

7.3 Drempe (Kniestöcke)

Für Gebäude außerhalb des Bereiches des Vorhabens gilt:

Oberhalb der Decke über dem obersten zulässigen Vollgeschoss eines Bauwerkes, ist ein Drempe von maximal 0,50 m zulässig.

Der Drempe ist der Schnittpunkt des aufgehenden Mauerwerkes (gemessen an der Außenwand) mit der Unterkante der Dachkonstruktion (z.B. Sparren).

Die Rohbaumaße sind für den Schnittpunkt maßgebend. Die Höhenangabe ist auf die Oberkante des Fertigfußbodens (OK FFB) (max. 0,15 m Fußbodenaufbau über Oberkante Rohdecke) bezogen.

8. Sichtschutzanlagen

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

9. Tiefgaragenbegrünungen

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

Die Mindestschichtdicke (Vegetations- und Dränschicht) von Tiefgaragenbegrünungen beträgt 35 cm.

IV. Kennzeichnung gemäß § 9 Abs. 5 BauGB

10. **Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei denen besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind (hier: Grundwasser)**
(§ 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB)

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 jeweils 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 der Landes Hessen vom 24.05.1999, Nr. 21, S.1659 - 1747 veröffentlicht.

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

Wer in ein vernässstes 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.

V. **Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise gemäß § 9 Abs. 6 BauGB**

11. **Wasserschutzgebiet (§ 19 WHG und § 29 HWG)**

Das Plangebiet liegt innerhalb der Zone III B des Wasserschutzgebietes des Wasserwerkes Schönauer Hof, Stadtwerke Mainz. Das bedeutet, dass innerhalb des Plangebietes zum Schutz der Trinkwassergewinnungsanlagen vor Verunreinigungen Nutzungsaufgaben und -beschränkungen zu beachten sind.

12. **Bodendenkmäler (§ 20 HDSchG)**

Es wird darauf hingewiesen, dass bei Erdarbeiten jederzeit Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände, z.B. Scherben, Steingeräte, Skelettreste entdeckt werden können. Diese sind nach § 20 HDSchG unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Archäologische Denkmalpflege oder der Unteren Denkmalschutzbehörde zu melden. Funde und Fundstelle sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen (§ 20 Abs. 3 HDSchG).

13. **Schallemissionen der Bahnlinie**

Unmittelbar an das Plangebiet grenzt die Bahnstrecke Frankfurt-Mannheim. Durch den Bahnbetrieb werden zeitweise Schallimmissionen hervorgerufen, die zu Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ führen. In diesem Zusammenhang sind die Ausführungen der Schalltechnischen Untersuchung zum Bauleitplanverfahren (DR. GRUSCHKA INGENIEURGESELLSCHAFT GMBH, JUNI 2004) zu beachten. Das Gutachten kann bei der Stadt Mörfelden Walldorf eingesehen werden.

Durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehen Immissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Erschütterungen, Abgase, Funkenflug usw.). In unmittelbarer Nähe der Bahnstrecke ist mit der Beeinflussung von Monitoren, medizinischen Untersuchungsgeräten und anderen auf magnetische Felder empfindlichen Geräten zu rechnen.

14. **Artenempfehlungen**

Empfohlen wird die Verwendung folgender heimischer, standortgerechter Arten:

Mittelgroße Bäume und Kleinbäume

Acer campestre	Feldahorn
Aesculus carnea	Scharlach-Roskastanie
Crataegus monogyna	Weißdorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Corylus colurna	Baumhase
Crataegus laevigata „Paul's Scarlet“	Rot-Dorn
Malus Hybriden	Zierapfel
Malus sylvestris	Holz-Apfel
Prunus cerasifera „nigra“	Blutpflaume
Prunus mahaleb	Weichselkirsche
Prunus serrulata	Japanische Blütenkirsche
Pyrus calleryana	Chinesische Stadtbirne
Pyrus communis	Wildbirne
Sorbus aria	Echte Mehlbeere
Sorbus aucuparia	Eberesche
Sorbus intermedia	Schwedische Mehlbeere
Heimische Obstbäume	