

**STADT
MÖRFELDEN-WALLDORF**

**BEBAUUNGSPLAN
WALLDORF - MITTE** *VL 14.1*

**TEIL -II-
TEXTLICHE
FESTSETZUNGEN**

Teil -A-

**PLANUNGSRECHTLICHE
FESTSETZUNGEN**

Teil -B-

**BAUORDNUNGSRECHTLICHE
FESTSETZUNGEN**

Teil -C-

**ARTENLISTE ZUR
GEHÖLZVERWENDUNG**

Teil -D-

ALLGEMEINE HINWEISE

PROJEKTPLAN
Frankfurt am Main

März 1997

STADTPLANUNGS- UND -BAUAMT
Mörfelden-Walldorf

Juni 2001

Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 08.12.1986 (BGBl.I.S. 2253), zuletzt geändert durch Artikel 10 Abs. 1 des Bau- und Raumordnungsgesetzes 1998 vom 18. August 1997 (BGBl.I.S. 2081) und Bekanntmachung der Neufassung vom 27.08.1997 (BGBl.I.S. 2141)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung -BauNVO-) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl.I. S. 132) zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I. S. 466)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung vom 12.03.1987 (BGBl. I. S. 889), zuletzt geändert durch Art. 5 des Gesetzes vom 22.04.1993 (BGBl.S. 466).
- Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) in der Fassung vom 14.05.1990 (BGBl.I. S. 880), zuletzt geändert durch Art. 8 des Gesetzes vom 22.04.1993 (BGBl.S. 466)
- Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl.I. S. 58)
- Hessische Bauordnung (HBO 93) in der Fassung vom 20.12.1993 (GVBl.II. S.361)
- Hessische Gemeindeordnung (HGO) in der Fassung vom 01.04.1993 (GVBl.I. S. 533), geändert durch Gesetz vom 12.09.1995 (GVBl.I. S. 462)
- Hessisches Naturschutzgesetz (HENatG) in der Fassung vom 19.09.1980 (GVBl.I.S. 309), zuletzt geändert durch Gesetz vom 19.12.94 (GVBl.I.S. 775)
- Hessisches Wassergesetz HWG in der Fassung vom 22.01.1990 (GVBl.I.S.114) geändert durch Gesetz vom 26.06.1990 (GVBl.I.S. 197).

Inhaltsübersicht

Teil A - Planungsrechtliche Festsetzungen

1.	Art der baulichen Nutzung	Seite	- 1 -
2.	Maß der baulichen Nutzung	Seite	- 1 -
3.	Höhenlage der baulichen Anlagen und Geländeanschlüsse	Seite	- 3 -
4.	Bauweise, Baulinien, Baugrenzen, überbaubare Grundstücksflächen sowie Stellung der baulichen Anlagen (Firstrichtung)	Seite	- 5 -
5.	Flächen für private Stellplätze und Garagen - Nebenanlagen	Seite	- 6 -
6.	Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen sowie Nutzungsbeschränkungen	Seite	- 6 -
7.	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft - Bindungen für Bepflanzungen.	Seite	- 7 -

Teil A
Planungsrechtliche Festsetzungen
(§ 9 (1) bis (7) BauGB)

1. Art der baulichen Nutzung
(§ 9 (1) BauGB und §§ 4 und 6 BauNVO)

Hinweis:
Festsetzung der Art der Nutzung siehe auch Tabelle Teil I-
Zeichnerische Festsetzungen.

1.1. In den WA-Gebieten WA1 bis WA3 sind Ausnahmen nach § 4 (3), Nr. 3, 4 und 5 (Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) nicht zugelassen (§ 1 (6) BauNVO).

1.2. In den MI-Gebieten MI-1 bis MI-3 sind Nutzungen gem. § 6 (2) Nr. 6, 7 und 8 (Gartenbaubetriebe, Tankstellen u. Vergnügungsstätten) sowie Ausnahmen nach § 6 (3) der BauNVO ausgeschlossen (§ 1 (5) und (6) BauNVO).

1.3. In den MI-3-Gebieten am Bahnhof sind in den Erdgeschossen der Gebäude außer den ausgeschlossenen Nutzungen gem. Ziff. 1.2 Wohnungen sowie sonstige Gewerbebetriebe unzulässig (§ 6 (2) Nr. 1 u. 4 und § 1 (7) BauNVO).

2. Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
(siehe auch Ziff. 1.4)

Hinweis:
Festsetzung des Maßes der Nutzung siehe auch Tabelle Teil I-
Zeichnerische Festsetzungen.

2.1 Bei der Ermittlung der zulässigen Grundfläche darf die Grundfläche für Stellplätze, Garagen nach § 12 BauNVO und deren Zufahrten sowie Nebenanlagen nach § 14 BauNVO die Werte nach § 19 (4) BauNVO nicht überschreiten. Bei baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche (Tiefgaragen) können ausnahmsweise geringfügige Überschreitungen zugelassen werden.

2.2 Geschoßflächenzahl

Hinweis:

Als Maß der baulichen Nutzung werden die im Bebauungsplan angegebenen Werte als Höchstwerte festgesetzt, soweit die Festlegungen über die bebaubaren Flächen und Geschoßflächen, sowie die der HBO nicht zu einer niedrigeren Ausnutzung zwingen.

2.3 Mindestgrundstücksgrößen,
Anzahl der Wohnungen pro Haus.
(§ 9 (1), Nr. 3 u. 6 BauGB)

2.3.1 Die Mindestgrundstücksgröße beträgt 400 m².

Ausnahmen:

- bei Hausgruppen in geschlossener Bauweise mit Einzelhäusern (Reihenhäusern, Stadthäusern) muß das neu gebildete Baugrundstück mindestens 150 m² Größe betragen. Dabei darf die Grundstücksbreite von 8,0 m nicht unterschritten und von 10,0 m nicht überschritten werden.
- Eckgrundstücke müssen eine Mindestgröße von 250 m² aufweisen.

2.3.2 In den Baugebieten mit einer Hausgruppen-Bebauung (g/a-Bauweise) und auf den rückwärtigen Grundstücksflächen mit einer eingeschossigen Bebauung sind maximal zwei Wohnungen pro Haus und Grundstück zulässig (§ 9 (1) Nr. 6 BauGB).

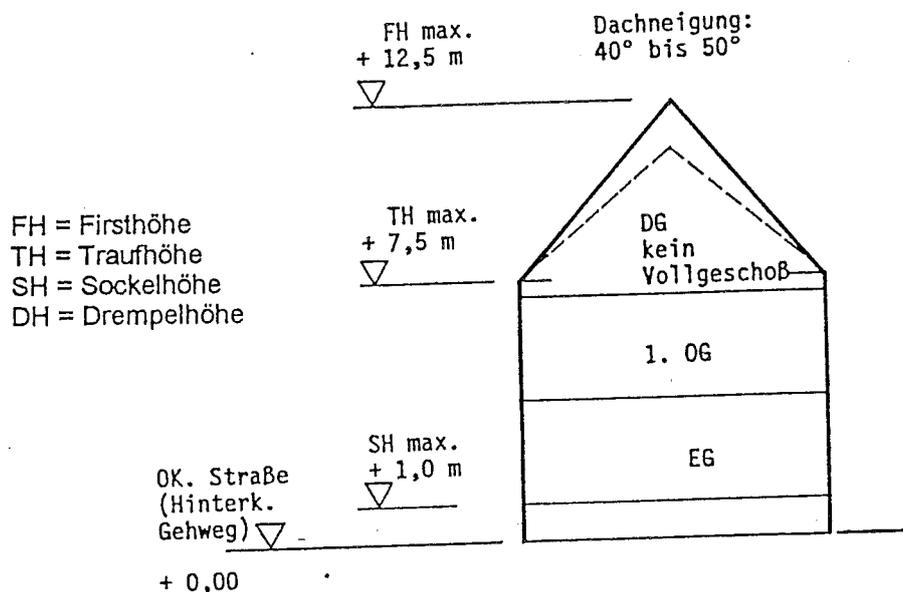
3. Höhenfestsetzungen für bauliche Anlagen
 (§ 9 (2) BauGB, § 16 (3) Nr. 2 BauNVO)

3.1 Im Bebauungsplan sind die maximalen Höhen für Traufe und First sowie die Sockelhöhe (OKFF Erdgeschoß=Eingangsgeschoß) in Abhängigkeit zur Straße (Hinterkante Gehweg, Mitte Grundstück) festgesetzt.

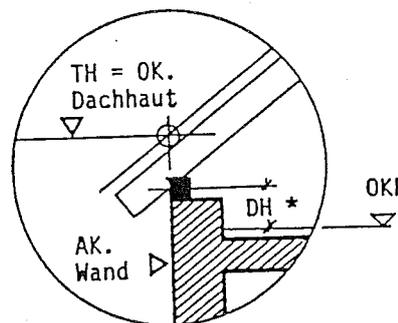
3.2 Maximal zulässige Trauf- u. Firsthöhen sowie Sockelhöhen.

Es gelten die in den Skizzen angegebenen Höhen.

3.2.1 Zweigeschossige Gebäude



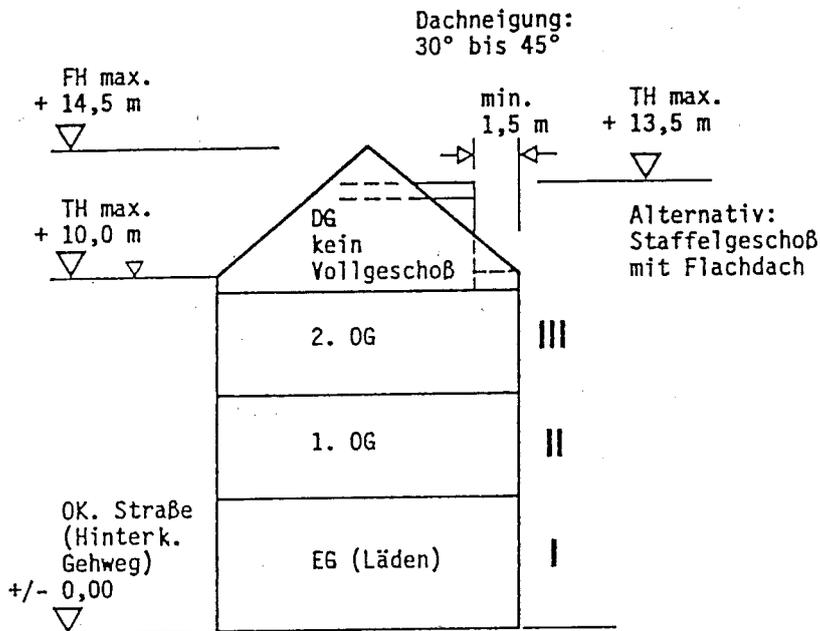
Die Traufhöhe TH liegt im Schnittpunkt von Ok. Dachhaut zur Außenkante Außenwand



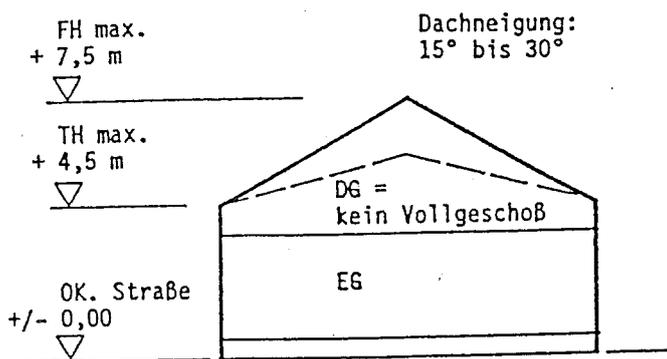
Hinweise:

- 1) Maximal zulässige Drenpelhöhe *
 siehe unter Teil 'B' - Bauordnungsrechtliche Festsetzungen, Ziff. (5).
- 2) Abweichungen von den zul. Traufhöhen
 siehe unter Teil 'B', Ziff. (3.2.2).

3.2.2 Dreigeschossige Gebäude
innerhalb des MI-3-Gebietes



3.2.3 Eingeschossige Gebäude auf den rück-
wärtigen Grundstücksflächen



4. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen, überbaubare Grundstücksflächen sowie Stellung der baulichen Anlagen (Firsttrichtung)
(§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

4.1 Abweichende Bauweise
(§ 22 (4) BauNVO)

4.1.1 Offene Bauweise mit einseitigem Grenzsanbau auf überwiegend so bebauten Grundstücken.

Im Einzelfall kann davon abgewichen werden, wenn die vorhandene Bebauung eine andere Bauweise vorgibt (Gebäude freistehend bzw. zweiseitige Grenzbebauung).

4.1.2 Bei einseitiger oder in Ausnahmefällen zweiseitiger Grenzbebauung nach Ziff. 4.1.1 kann ausnahmsweise auch an die rückwärtige Grundstücksgrenze angebaut werden, wenn die Bebauung innerhalb der im Plan festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche zu einer wesentlichen Erschwerung der zweckentsprechenden Grundstücksnutzung führen würde.

4.2 Baulinie

4.2.1 Ein Zurücktreten von der Baulinie an der Straße bis zu einer Tiefe von 2,0 m ist zulässig, wenn mindestens zwei Drittel der Fläche der angrenzenden Hausfront die Baulinie berührt.

4.2.2 Falls die Baulinie an der Straße zugleich Straßenbegrenzungslinie ist und ein Gehweg, getrennt von der Fahrbahn vorhanden ist, können folgende Überschreitungen ausnahmsweise gestattet werden:

- Bauteile, die sich unterhalb der Straße befinden bis zu 0,50 m.
- Bauteile und -zubehör unterhalb einer Höhe von 2,5 m über Gehwegniveau bis zu 0,15 m, darüber bis zu 0,50 m. Jedoch dürfen Tore, Türen, Fenster und Fensterläden nicht in den Straßenraum schlagen (Im EG. sind nur Schiebeläden zulässig).
- Nach außen zu öffnende Fenster und Fensterläden in den Obergeschossen ab einer Höhe von 3,50 m.

Wenn vor dem Gebäude unmittelbar die Fahrbahn angrenzt, sind abgesehen von Zubehörteilen, die bis zu 0,15 m über die Bauflicht ragen dürfen, Ausnahmen unterhalb einer Höhe von 3,5 m über Straßenniveau ausgeschlossen.

4.3 Ausrichtung der Gebäude (Stellung der baulichen Anlagen, Hauptfirstrichtung)

Für die Ausrichtung der Gebäude ist die im Bebauungsplan (Teil I-Zeichnerische Festsetzungen) vorgeschriebene Hauptfirstrichtung maßgebend.

Ausnahmeregelung:

Zum Zweck der Ausnutzung von Sonnenenergie für eine energiesparende Bauweise sind Ausnahmen von der festgesetzten Gebäudestellung zulässig.

**5. Flächen für private Stellplätze und Garagen
- Nebenanlagen
(§ 9 (1) Nr. 4 BauGB sowie §§ 12 und 14 BauNVO)**

5.1 Anordnung und Lage der PKW-Stellplätze und Garagen auf privaten Grundstücken.

5.1.1 Garagen, Tiefgaragen und Stellplätze sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zu errichten.

Ausnahmsweise kann in Einzelfällen die hintere Baugrenze durch Tiefgaragen bis max. 5,0 m überschritten werden, wenn eine Bodenüberdeckung für Bepflanzungen von mind. 80 cm vorgesehen wird und das bestehende Geländeniveau erhalten bleibt.

5.1.2 Garagen müssen einen Abstand von mind. 5,0 m von der Gehweghinterkante (Straßenbegrenzung) aufweisen.

Pro Grundstück ist nur eine Zufahrt zulässig.

5.2 Nebenanlagen nach § 14 (1) Baunutzungsverordnung (BauNVO) sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Ausnahmeregelung:

Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind Anlagen zur alternativen Energienutzung (z.B. freie Aufstellung von Sonnenkollektoren im Garten, Wärmepumpen u.a. ausnahmsweise zulässig.

**6. Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen sowie Nutzungsbeschränkungen
(§ 9 (1), Nr. 24 und § 9 (5) Nr. 1 und (6) BauBG)**

6.1 Innerhalb des engeren Geltungsbereiches für zusätzliche Maßnahmen zum Schutz gegen Außenlärm (MI-3-Gebiete an der Farmstr/Piemontstr.) ist eine Orientierung von Schlaf- und Wohnräumen nur nach den lärmabgewandten Seiten gestattet.

Abweichend davon, können Schlaf- u. Wohnräume nach Osten zur Bahnstrasse nur dann vorgesehen werden, wenn durch passive Lärmschutzmaßnahmen entsprechend den geltenden DIN-Normen die geltenden Orientierungspegel eingehalten werden.

- 6.2 Zum Schutze der Umwelt, des Klimas und der Rohstoffvorkommen sind für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes folgende Festsetzungen einzuhalten:

Der jährliche Heizenergiebedarf darf für Neubauten mit normaler Innentemperatur (s. dazu DIN 4108-Wärmeschutz im Hochbau) max. 70 kWh/m² betragen.

Für Wohngebäude (Neubauten) bis zu 2 Vollgeschossen und mit nicht mehr als 3 Wohneinheiten müssen alternativ die Wärmedurchgangskoeffizienten (k-Wert) der Gebäudehülle folgenden Regelanforderungen entsprechen:

Bauteil	K-Wert
Außenwände (ohne Fenster) und Decken, die beheizte Räume nach unten gegen Außenluft abgrenzen	0,30 W/(m ² K)
Dachflächen, die an beheizte Räume grenzen, Dachgeschoßdecken zwischen beheizten und unbeheizten Räumen	0,20 W/(m ² K)
Kellerdecken, Wände und Decken gegen unbeheizte Räume sowie Decken und Wände, die an das Erdreich grenzen	0,35 W/(m ² K)
Fenster mit Wärmeschutzglas	1,50 W/(m ² K)

7. **Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft; Anpflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**
(§ 9 (1) Nr. 20, 25a u.b und (6) BauGB)

- 7.1 Bodenauffüllungen und -abgrabungen sind unzulässig.

- 7.2 Grundstückszufahrten und -zuwege dürfen nur in der unbedingt erforderlichen Breite befestigt werden, mit Ausnahme der Fahrbahnen (Verkehrsräume) sind vollständig bodenversiegelnde Befestigungen generell unzulässig. Gestattet sind nur ganz oder teilweise wasserdurchlässige Bodenbeläge, z.B. Steinschüttung, Natur- und Formstein in Sandbett, Pflaster mit Breitfugen, Schotterrasen, Rasengittersteinen etc. Garagenzufahrten oder Stellplätze sind so anzulegen, daß eine unbefestigte Mittelspur verbleibt (§ 9 (1) 20 BauGB).

- 7.3 Versickerung von Niederschlagswasser

Niederschlagswasser ist soweit als möglich auf den Grundstücken zurückzuhalten. Die Entwässerung des anfallenden Niederschlagswassers von Dächern nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes bezugsfertiger, rückwärtiger Gebäude und sonstiger befestigter Flächen hat oberflächennah bzw. über begrünte Sickermulden zu erfolgen. Alternativ sind Rigolen zugelassen. Die Versickerung von Niederschlagswasser auf Wohngrundstücken ist unter Beachtung der Veröffentlichung des Hess. Ministeriums für Umwelt, Energie und Bundesangelegenheiten v. 2.5.1994

erlaubnisfrei. Sofern die dort aufgeführten Bedingungen nicht eingehalten werden, ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich.

Neu anzulegende Grundstückszufahrten u.- zuwege sind so anzulegen, daß kein Kanalanschluß erforderlich wird. Gefälle zur Straße sind unzulässig.

- 7.4 Eingriffe in die zeichnerisch festgesetzten, zu erhaltenden Gehölzbestände sind nicht zulässig, Schutzmaßnahmen bei angrenzenden Baumaßnahmen sind nach DIN 18920 vorzusehen. Bei natürlichem Abgang sind im Rahmen der Festsetzungen unter Ziff. (7.5) Neupflanzungen heimischer oder standortgerechter Laubgehölze gem. Artenliste vorzusehen.

Auf die Besonderheit des im Bebauungsplan als Naturdenkmal (ND) gekennzeichneten Baumes wird verwiesen (§ 9 (6) BauGB). Zusätzliche Schutzmaßnahmen siehe unter Teil-D- Allgemeine Hinweise.

- 7.5 Allgemeine Festsetzungen über Zeitpunkt, Standort und Sortierung der Pflanzungen auf öffentlichen und privaten Flächen:

Die zu pflanzenden Gehölzarten sind zu mindestens 90% der Gesamtzahl der Pflanzen der Artenliste I zu entnehmen, sofern im Einzelfall keine abweichenden Festsetzungen getroffen sind. Der Anteil der Nadelgehölze darf 5% der Gesamtanzahl angepflanzter Gehölze nicht überschreiten. Eine fachgerechte Pflanzung schließt Bodenverbesserungsmaßnahmen entsprechend DIN 18916 mit ein.

Alle Pflanzungen sind auf Dauer zu erhalten. Ausgefallene Gehölze sind spätestens nach einem Jahr nachzupflanzen.

Für alle zu pflanzenden Bäume und Sträucher werden folgende Mindestanforderungen vorgeschrieben:

Bäume	2xv, 10-12 cm StU
Sträucher	2xv, o.B., 80-100 cm Höhe
Heister	2xv, o.B., 120-200 cm Höhe

2xv, o.B. = 2-mal verpflanzt, ohne Ballen

StU = Stammumfang

- 7.6 Öffentliche Parkplätze und Gemeinschaftsstellplätze sind bis auf die Einfahrtseite allseitig in einer Mindestbreite von 1,5 m mit Gehölzen gem. der Artenliste I zu umpflanzen. Der Anteil der Bäume ist auf 5 bis 10% der Gesamtzahl gepflanzter Gehölze zu bemessen.

Nach jedem 4. Stellplatz ist mindestens ein Baum gem. Artenliste I zu pflanzen. Das Baumbeet soll die Größe eines Stellplatzes besitzen und ist gärtnerisch zu gestalten.

- 7.7 Gemeinbedarfsflächen und Parkplätze

- 7.7.1 Die Versiegelung der im Bebauungsplan mit ① bis ③ gekennzeichneten Flächen ist auf max. 70% der jeweiligen nicht bebauten Fläche zu begrenzen. Die restlichen Flächen sind gärtnerisch anzulegen.

Der Abstand von Versickerungsanlagen zu Nachbargebäuden ist unter nachbarschaftsrechtlichen Gesichtspunkten zu beachten. Ist die Versickerung von Niederschlagswasser von nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes entstandenen Gebäuden und sonstiger Flächen aus topographischen, geologischen oder baurechtlichen Gründen nicht möglich, muss eine Niederschlagswasserrückhaltung auf dem Grundstück erfolgen. Der Inhalt der Regenwasserrückhaltung darf gedrosselt in die öffentliche Kanalisation abgeleitet werden, wenn sich dadurch keine Erhöhung der Einleitungsmenge des Niederschlagswassers vor Inkrafttreten des Bebauungsplanes ergibt

7.7.2 Auf den im Bebauungsplan mit ① bis ⑤ gekennzeichneten Flächen ist je 100 m² nicht bebauter Fläche mindestens ein Laubbaum gem. Artenliste I zu pflanzen. Grundstücksbegrenzende Mauern zum Gehweg sind durch rankende und kletternde Pflanzen zu begrünen, sonstige grundstücksbegrenzende Mauern sowie das Umspanngebäude auf Fläche ⑤ alternativ durch vorgelagerte Gehölzpflanzungen.

7.7.3 Baum-und Strauchpflanzungen im Straßenraum sind gem. der Artenliste II durchzuführen.

In der Langstraße und in der Ludwigstraße sind einseitige straßenbegleitende Baumpflanzungen zu entwickeln bzw. zu erhalten. An den Baumstandorten sind offene Beete in einer Größe von 2 x 2 m vorzusehen.

Es ist die Verwendung einer einheitlichen Größe und einer Baumart je Straße vorgeschrieben.

7.8 Private Grundstücke

7.8.1 Die nicht bebauten und nicht als Lagerfläche oder Pkw-Stellplatz genutzten Flächen der Grundstücke sind mindestens zu 80 % gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.

Auf je 200 m² Grundstücksfläche ist ein Laubbaum gem. Artenliste I zu pflanzen.

7.8.2 Tiefgaragendecken sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen wie folgt fachgerecht zu bepflanzen: 50-70 % Rasen, 30-50 % Gehölze überwiegend gem. Artenliste I auf einer Mindestsubstratstärke von 80 cm in größengestaffelter Anordnung.

7.8.3 Flachdächer sind mit Ausnahme von Trafostationen fachgerecht (extensiv oder einfach intensiv) zu begrünen. Zulässig sind Substratstärken von 5 bis 20 cm. Ausnahmen können in Einzelfällen gestattet werden, z.B. bei begehbaren Dachterrassen mit Flächengrößen bis 10 m².

7.8.4 Ungegliederte, geschlossene, über 20 m² große Wandflächen an Gebäuden sind mit rankenden und kletternden Pflanzen zu begrünen.

PROJEKTPLAN
Frankfurt a.M.
März 1997

STADTPLANUNGS-
UND -BAUAMT
Mörfelden-Walldorf
Juni 2001

Inhaltsübersicht

Teil B - Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

1.	Allgemeine Anforderungen an die äußere Gestaltung baulicher Anlage	Seite - 1 -
2.	Baugruppen mit einheitlicher Gestaltung	Seite - 2 -
3.	Dächer und Gesimse, Dachaufbauten und - einschnitte	Seite - 3 -
4.	Dachformen	Seite - 4 -
5.	Drempelhöhe (Kniestock)	Seite - 6 -
6.	Staffelgeschosse in den M13-Gebieten	Seite - 6 -
7.	Einfriedungen	Seite - 7 -
8.	Standplätze für Müllbehälter	Seite - 7 -
9.	Werbeanlagen	Seite - 7 -
10.	Gestaltung der Grundstücksfreiflächen	Seite - 8 -
11.	Spielplätze	Seite - 8 -
12.	Errichtung von Zisternen zur Regenwassernutzung	Seite - 8 -

Teil B Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 87 HBO)

1. **Allgemeine Anforderungen an die äußere Gestaltung baulicher Anlagen.**
- 1.1 **Fachwerkgebäude**
- 1.1.1 Fachwerkgebäude sind, soweit es der bauliche Zustand erlaubt und im Bebauungsplan nichts anderes vorgesehen ist, zu erhalten, auch dann, wenn sie nicht als schutzwürdiges Einzelobjekt dem Denkmalschutz unterliegen.
- 1.1.2 Typische Elemente, wie Sprossenfenster und Klappläden sind weitgehend zu erhalten; bzw. wieder zu verwenden. Fliesen- und Klinkerverkleidungen sowie sonstige Plattenverkleidungen sind unzulässig.
- 1.2 **Massivgebäude (mit Ausnahme des M13-Gebietes).**

Für die Gestaltung der Außenfronten von Massivgebäuden, die von den öffentlichen Verkehrsflächen eingesehen werden können, gelten folgende Festsetzungen:
- 1.2.1 Bei Neu- und Umbauten sind die Fassaden so zu gliedern, daß die vorherrschenden Hausbreiten sowie die originäre gestalterische Wirkung der Geschosse im wesentlichen gewahrt bleiben.
- 1.2.2 Es sind nur hochformatige Fensteröffnungen oder bei Reihungen hochformatige Fensterteilungen zulässig. Dies gilt auch für Schau- fenster, die grundsätzlich nur im Erdgeschoß angeordnet werden dürfen.
- 1.2.3 Die Gebäudesockel sind durch unterschiedliche Putzstruktur und / oder Farbgebung von der übrigen Fassadenflächen abzusetzen.
- 1.2.4 Der überwiegende Flächenanteil ($\geq 75\%$) der Fassaden ist zu verputzen.

Sichtmauerwerk, Holzverschalungen als domonierende Fassadenmaterialien sind nur bei von der Straße abgewandten Hausfronten und rückwärtigen Gebäuden u. Gebäudeteilen zugelassen.

Glatte und glänzende Materialien jeglicher Art sind unzulässig. Dies gilt auch für Hauseingänge und Nischen, Eingangstrepfen und - überdachungen und Gebäudesockel an den öffentlichen Wegen und Straßen.

Ausnahmeregelung:
Fassadenverkleidungen mit glasierten und sonstigen glänzenden Materialien sind nur zulässig, wenn sie der Sonnenenergienutzung dienen (z.B. photovoltaische Elemente, transparente Wärmedämmung etc).

- 1.2.5 Die äußere Farbgestaltung der Wandflächen ist in hellen Tönen zu halten. Sie ist auch abhängig vom Farbton des Nachbargebäudes und der vorherrschenden Farbgebung des Straßenbildes.

Für Baugruppen gem. Ziff. (2.) gilt für den dominierenden Wandflächenanteil von 75 % nachstehende Festlegung:

Material: Putz (gerieben oder gespritzt)
Farbe: Helle Farbtöne
Farbreihe weiß nach RAL

2. Baugruppen mit einheitlicher Gestaltung

2.1 Als Baugruppe gelten:

- a) je ein Doppelhaus, bestehend aus zwei Doppelhaushälften
- b) je eine Hausgruppe mit Einzelhäusern (Stadthäusern) in den mit „g/a“ bezeichneten Bereichen in der Bebauungsplanzeichnung
- c) je eine Hauszeile im Bereich der mit „g“ bezeichneten geschlossenen Bauweise in der Bebauungsplanzeichnung.

2.2 Die geforderte Einheitlichkeit der Gestaltung bezieht sich auf:

- a) Material und Farbe der Dacheindeckung und der Gesimsausbildung
- b) Material und Farbe der Fassade

Die geforderte Einheitlichkeit der Materialien und Farben innerhalb einer Baugruppe ist erfüllt, wenn nach Maßgabe Ziff. (1.2.5), Teil B die in den Fassadenflächen dominierenden Materialien übereinstimmen und die gewählten Farben sowie die Dacheindeckung in Material und Farbe harmonisch aufeinander abgestimmt sind.

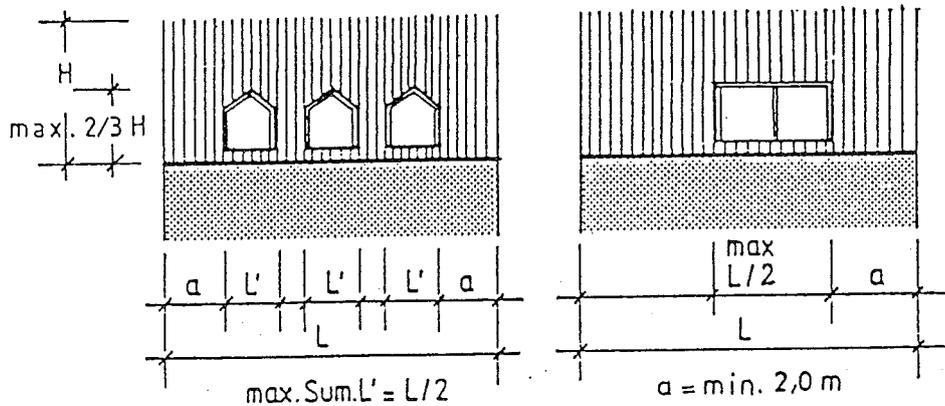
3. Dächer und Gesimse, Dachaufbauten und-einschnitte

3.1 Es sind nur rote oder rotbraune Dacheindeckungen zulässig.

3.2 Dachgauben bzw. Dacheinschnitte zur Bildung von Dachloggien sind in ihren Proportionen der Hausdachfläche unterzuordnen.

Dabei sind die in den Skizzen dargestellten Abmessungen einzuhalten.

3.2.1 Dachgauben



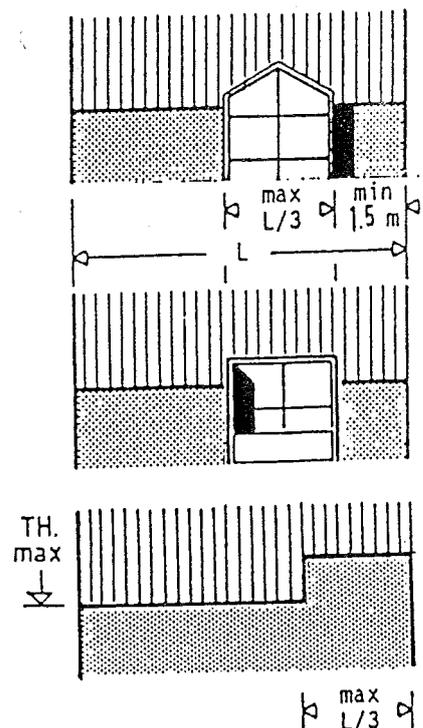
Außenflächen und Eindeckungen der Dachgauben sind dem Farbton und dem Material des Daches anzupassen.

3.2.2 Vorbauten (Zwerchgiebel), Dacheinschnitte bzw. zurückspringende Gebäudeteile

a) Vorbauten (Zwerchgiebel), sind gestattet, wenn sie erkerförmig mit der Hausfassade in Verbindung stehen und die in der Skizze angegebenen Abmessungen eingehalten werden.

b) Dacheinschnitte zur Ausbildung von Dachterrassen bzw. Loggien sind zulässig, wenn die in der Skizze angegebenen Abmessungen eingehalten werden.

c) Gebäuderücksprünge in Abweichung zur max. zulässigen Traufhöhe, gem. Ziff. (3), Teil „A“ sind zulässig, wenn die in der Skizze angegebenen Abmessungen eingehalten werden.



3.3 Ausnahmeregelung zu Ziff. 3.1 und 3.2 :

Anlagen für die Sonnenenergienutzung (Kollektoren, photovoltaische Elemente etc.) sind auf den Dachflächen zulässig.

4. **Dachformen**
(s. auch Tabelle, Teil I- Zeichnerische Festsetzungen)

4.1 Nur Satteldach zulässig

Dachneigung: 40° bis 50°

- Bei mehrgeschossiger Bebauung zulässig in allen Gebieten, außer im MI3-Gebiet an der Farmstr./Piemontstr.

4.2 Geneigtes Dach als Sattel-, Pult- oder Walmdach

Dachneigung: 30° bis 45°

- Bei mehrgeschossiger rückwärtiger Bebauung, zulässig im MI3-Gebiet an der Farmstr./Piemontstr.

Dachneigung: 15° bis 30°

- Bei eingeschossiger, rückwärtiger Bebauung in allen Gebieten.

4.3 Flachdach als alternative Dachform

Dachneigung: 0° bis 15°

- Bei eingeschossiger, rückwärtiger, Bebauung, zulässig in allen Gebieten (MI3-Gebiet, Farmstr./Piemontstr. zwingend).
- Bei mehrgeschossiger Bebauung im MI3-Gebiet, Farmstr./ Piemontstr.zulässig.
- Bei mehrgeschossiger Bebauung im MI3-Gebiet, Farmstr./ Piemontstr. bei Anschlußbauwerken an bestehende Falchdachbebauung zwingend.

Hinweis:

Extensivbegrünung von Flachdächern siehe unter Teil -A- Planungsrechtliche Festsetzungen Ziff. (7.): Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft - Bindungen für Bepflanzungen -

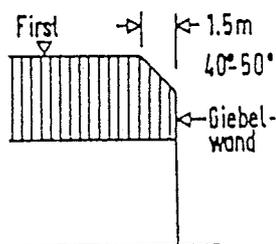
4.4 Mansarddach als alternative Dachform

Dachneigung: 60 bis 70°

- Bei mehrgeschossiger Bebauung im MI3-Gebiet, Farmst./Piemontstr. (ab 2. Obergeschoß möglich).

4.5 Knüppelwalme sind bei giebelständiger Straßenbebauung mit einer Bauflucht an der Straßenbegrenzungslinie unzulässig.

In allen anderen Fällen kann eine Krüppelwalmausbildung ausnahmsweise zugelassen werden, wenn die Länge der Dachschräge, gemessen in Firsthöhe, zwischen Außenkante Giebelwand und Anschnittpunkt der Schräge im First, nicht mehr als 1,50 m beträgt. Die Neigung der Dachschräge darf 40 - 50 Grad betragen.



Hinweis zu Ziff. 4.1 bis 4.4:

Abhängigkeit der Dachneigung zur maximal zulässigen Firsthöhe und geplanten Gebäudetiefe.

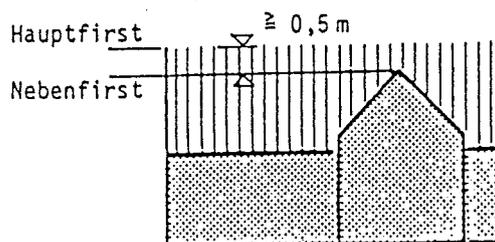
Die nach Ziff. (4.1) bis (4.4) maximal möglichen Dachneigungen sind nur gestattet, soweit die maximal zulässigen Firsthöhen gem. Ziff. 3.2 der planungsrechtlichen Festsetzungen nicht überschritten werden und die gewählte Gebäudetiefe dies zuläßt.

4.6 Bei aneinander gebauten Gebäuden (Doppelhäuser, Hausgruppe, Hauszeile) dürfen die Dachneigungen nicht voneinander abweichen.

Dies gilt auch für an der Grenze errichteten Garagen und sonstigen Nebenanlagen mit geneigten Dachflächen.

4.7 Die Hauptfirstrichtung ist im Plan verbindlich festgelegt. Die Firstrichtung muß immer über Gebäudelängsachse liegen.

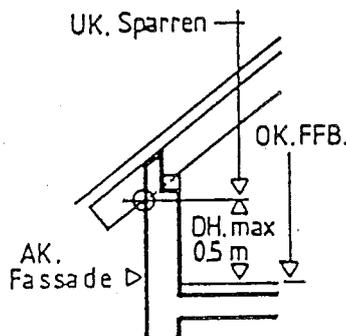
Bei winkelförmigen Gebäudegrundrissen muß der quer zum Hauptfirst gerichtete Nebenfirst in seiner Höhe um mindestens 0,5 m darunter anschließen.



5. Drempelhöhe (Kniestock)

Oberhalb der Decke über dem obersten zulässigen Vollgeschoß ist ein Drempel von max. 0,50 m zulässig.

Als Drempelhöhe gilt das Maß von OK. Fußboden des Dachgeschosses bis zur Schnittlinie der Außenkante Fassade mit der Unterkante der Dachkonstruktion (z.B. Sparren).

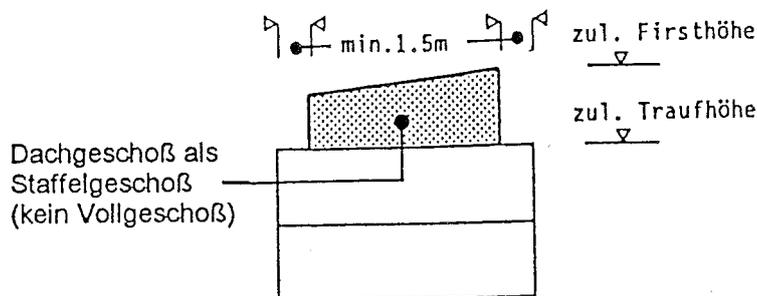


Hinweis:

Maximal zulässige Trauf- u. Firsthöhen siehe unter Teil 'A' - Planungsrechtliche Festsetzungen, Ziff. (3).

6. Staffelgeschosse in den MI3-Gebieten (Piemontstr./Farmstr.)

Innerhalb des MI3-Gebietes können an Stelle der Dachgeschosse mit geneigten Dachflächen Staffelgeschosse errichtet werden, wenn die Außenfront des Staffelgeschosses gegenüber der Gebäudefront des darunter liegenden Normalgeschosses um mindestens 1,50 m zuzücktritt (s. auch Ziff.(3.2.2) der planungsrechtlichen Festsetzungen).



Ausnahmeregelung:

In Teilbereichen kann von dieser Festsetzung abgewichen werden, wenn es sich um untergeordnete Bauteile, z.B. um Treppenhäuser, durchgehende Erker o.ä. handelt.

7. Einfriedungen

7.1 Als Einfriedungen zu den Straßen sind zulässig:

- a) Mauern und Torpfeiler in Naturstein oder verputzte Mauern
- b) senkrechte Lattenzäune
- c) Holzzäune und -tore aus senkrechten Latten oder vollflächig
- d) Metallzäune und -tore aus senkrechten Gitterstäben.

7.2 Für die unter Ziff. 7.1 a) bis d) aufgeführten Einfriedungen gelten folgende Höhenbeschränkungen:

- in der Bahnstraße H = max. 1,10 m
- in den übrigen Straßen H = min. 1,10 m bis max. 1,80 m.

7.3 Bei den Grundstücken, bei denen die Grundstücksfreiflächen nach Maßgabe Ziff. (10.2) zu gestalten sind, sind Einfriedungen zur Straße nur in der von der Straße zurückliegenden Gebäudeflucht zulässig.

8. Standplätze für Müllbehälter

Von den öffentlich zugänglichen Flächen einsehbare Mülltonnenstandplätze sind auszuschließen. Sie sind durch geeignete bauliche Maßnahmen wie Mauern und Zäune, Grundstückseinfriedungen bzw. Abpflanzungen einzubinden.

Die Verwendung von Mülltonnenschränken befreit nicht von der Forderung baulicher Einbindung und Abpflanzung.

9. Werbeanlagen

9.1 Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind folgende Werbeanlagen unzulässig:

- a) Großflächenwerbung
- b) Werbeanlagen mit wechselndem, bewegtem und (oder) laufendem Licht (Schriftbänder)
- c) Lichtwerbung oder Leuchtschilder in grellen Farben.

9.2 Werbeanlagen sind dem Gebäudecharakter und dem Straßenbild anzupassen und müssen sich insgesamt dem Bauwerk unterordnen, sowohl in Größe, Form und Farbgestaltung.

9.3 Werbeanlagen sind grundsätzlich nur an der Stätte der Leistung und in der Erdgeschoßzone zulässig, wobei in Ausnahmefällen auch eine solche Anlage an der Brüstungszone des 1. Obergeschosses genehmigt werden kann, falls eine angemessene Werbung im Erdgeschoßbereich nicht möglich ist.

Innerhalb des M13-Gebietes (Farmstr./Piemontstr.) sind Werbeanlagen auch innerhalb der Außenwandflächen des 1. Obergeschosses zugelassen.

9.4 Einfriedungen, Tore, Zäune und Fenster sind grundsätzlich von Werbeanlagen freizuhalten.

10. Gestaltung der Grundstücksfreiflächen

10.1 Für die Bepflanzung der Grundstücksfreiflächen gelten die planungsrechtlichen Festsetzungen unter Teil -A-, Ziff. (7.)

10.2 Im gesamten Straßenzug der Langstraße, Ludwigstraße und Farmstr./Piemontstr. sind die Grundstücksfreiflächen zwischen zurückliegenden Gebäudefluchten und den öffentlichen Erschließungsflächen in Anpassung an den Straßen/Gehwegbelag mit Pflaster zu befestigen.
Baumpflanzungen siehe unter Teil -A-, Ziff. (7.6.3).

Hinweis:

Einfriedungen bei diesen Grundstücken siehe unter Teil -B- Ziff. (7.3)

11. Spielplätze

Der im Bebauungsplan gekennzeichnete Spielplatz ist als öffentlicher Spielplatz zu konzipieren. Er ist vielfältig auszustatten, zumindest mit Sandgruben in Kombination mit Spielgeräten, beweglichem Spielelement, Fläche für Hüpfspiele, Sitzbänke für Kinder und Begleiter/innen. Vorrangig sind Holzkonstruktionen aufzustellen. Zur Begrünung sind vorrangig Hainbuche, Grauweide, Spitzahorn, Hasel, Wildapfel, Roter Hartriegel und Obstgehölze zu verwenden.

12. Errichtung von Zisternen zur Regenwassernutzung (§ 87 (2) Nr. 3)

Zur Aufnahme des Niederschlagswassers von Dachflächen können Zisternen auf den Grundstücken errichtet werden. Das Fassungsvermögen ist auf die zu erwartende Niederschlagsmenge der projektierten Dachfläche auszulegen.

Zisternenüberläufe dürfen nicht an das Kanalnetz angeschlossen werden (vgl. Ziff. (7.3) der planungsrechtlichen Festsetzungen.

Die Nutzung des gesammelten Niederschlagswassers für häusliche und gewerbliche Verwendungszwecke (z.B. Gartenbewässerung, Toilettenspülung) ist unter Einhaltung der wasserrechtlichen Bestimmungen erlaubt (siehe auch unter Teil -D- Allgemeine Hinweise).

Teil C: Artenliste zur Gehölzverwendung

Artenliste I

Bäume und Sträucher zur Anpflanzung auf Grundstücksfreiflächen

Bäume:

Botanischer Name	Deutscher Name
<i>Acer campestre</i>	Feldahorn
<i>Acer platanoides</i>	Spitzahorn
<i>Acer pseudoplatanus</i>	Bergahorn
<i>Betula pendula</i>	Hängebirke
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
<i>Fagus sylvatica</i>	Rotbuche
<i>Fraxinus excelsior</i>	Gewöhnliche Esche
<i>Juglans regia</i>	Echte Walnuß
<i>Malus sylvestris</i>	Wildapfel
<i>Prunus avium</i>	Vogelkirsche
<i>Prunus domestica</i>	Zwetschge
<i>Prunus padus</i>	Frühe Traubenkirsche
<i>Quercus petraea</i>	Traubeneiche
<i>Quercus robur</i>	Stieleiche
<i>Sorbus aucuparia</i>	Vogelbeere
<i>Sorbus torminalis</i>	Elsbeere
<i>Tilia cordata</i>	Winterlinde
<i>Ulmus laevis</i>	Flatterulme

Sonst. einheimische Obstbäume (Hochstämme) in Sorten

Sträucher:

Botanischer Name	Deutscher Name
<i>Amelanchier lamarckii</i>	Kupfer-Felsenbire
<i>Buddleia davidii</i>	Schmetterlingsstrauch
<i>Colutea arborescens</i> **	Blasenstrauch
<i>Cornus sanguinea</i>	Roter Hartriegel
<i>Corylus avellana</i>	Hasel
<i>Crataegus laevigata</i>	Zweiggriffliger Weißdom
<i>Crataegus monogyna</i>	Eingrifflicher Weißdom
<i>Frangula alnus</i>	Faulbaum
<i>Ilex aquifolium</i> *	Stechpalme
<i>Lonicera periclymenum</i>	Wald-Geißblatt
<i>Lonicera xylosteum</i> **	Gemeine Heckenkirsche
<i>Lycium halimifolium</i> **	Gemeiner Bocksdom
<i>Prunus spinosa</i>	Schlehe
<i>Ribes nigrum</i>	Schwarze Johannisbeere
<i>Ribes uva-chrispa</i>	Stachelbeere
<i>Rosa canina</i>	Hundsrose
<i>Salix aurita</i>	Ohrweide

Salix triandra
Sambucus nigra
Viburnum opulus **

Mandelweide
Schwarzer Holunder
Gewöhnlicher Schneeball

Sonst. einheimische Obststräucher

Anmerkungen:

- * Verwendung der Gehölzart an oder in der Nähe von Spielbereichen nicht gestattet.
- ** Verwendung der Gehölzart an oder in der Nähe von Spielbereichen nicht empfohlen.

Artenliste II

Bäume und Sträucher zur Anpflanzung im Straßenraum

Großkronige Bäume:

Botanischer Name	Deutscher Name
Acer platanoidis	Spitzahorn
Aesculus hippocastanum „Baumannii“	Roßkastanie
Carpinus betulus	Hainbuche
Fraxinus excelsior	Gewöhnliche Esche
Gleditsia triacanthos „Inermis“	Lederhülsenbaum
Quercus robur	Stieleiche
Sophora japonica	Schnurbaum
Tilia cordata	Winterlinde

Kleinkronige Bäume:

Botanischer Name	Deutscher Name
Acer campestre	Feldahorn
Corylus colurna	Baumhasel
Crataegus „Carrierei“	Chinesische Wildbire
Sorbus intermedia	Schwedische Mehlbeere

Sträucher:

Botanischer Name	Deutscher Name
Chaenomeles japonica	Scheinquitte
Comus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Hasel
Euonymus fortunei i.S.	Spindelstrauch
Genista tinctoria	Färber-Ginster
Hypericum patulum „Hidecote“	Großblumiger Johannisstrauch
Lavandula angustifolia	Lavendel
Ligustrum vulgare	Gemeiner Liguster
Lonicera nitida „Elegant“	Heckenmyrte
Mahonia aquifolium	Mahonie
Potentilla fruticosa i.S.	Fingerstrauch
Prunus spinosa	Schlehe
Ribes alpinum	Alpenbeere
Rosa canina	Hundsrose
Rosa nitida	Glanz-Rose
Rosa pimpinellifolia	Bibernell-Rose
Rubus odoratus	Zimt-Himbeere
Salix purpurea „Nana“	Purpurweide
Viburnum opulus	Gewöhnlicher Schneeball

Inhaltsübersicht

Teil D - Allgemeine Hinweise

1.	Entwässerung der Gebäude und Grundstücke von Niederschlagswasser, Regenwassernutzungsanlagen	Seite	- 1 -
2.	Wasserschutzgebiet	Seite	- 1 -
3.	Mögliche Setzungsempfindlichkeiten des Bodens innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes	Seite	- 1 -
4.	Nutzung von Sonnenenergie	Seite	- 1 -
5.	Denkmalgeschützte Gebäude	Seite	- 2 -
6.	Archäologische Funde	Seite	- 2 -
7.	Finanzielle Förderung privater Begrünungsmaßnahmen	Seite	- 2 -
8.	Hinweise zu den grünordnerischen Festsetzungen und der nachrichtlichen Übernahme (Naturdenkmal)	Seite	- 3 -
9.	Hinweis zur Ausweisung von Baugebieten in der Nähe von Eisenbahnen	Seite	- 4 -

Teil D Allgemeine Hinweise

- 1. Entwässerung der Gebäude und Baugrundstücke von Niederschlagswasser, Regenwassernutzungsanlagen**
- 1.1** Für jedes genehmigungspflichtige Bauvorhaben ist auch eine Entwässerungsgenehmigung erforderlich.

Die Planung der Haus- u. Grundstücksentwässerung muß so angelegt sein, daß die im Einzelfall festzulegende maximal zulässige Einleitungsmenge für Niederschlagswasser eingehalten wird, um das Kanalnetz nicht zu überlasten!
- 1.2** Gemäß Ziff. (12.) Teil B –Bauordnungsrechtliche Festsetzungen, sind Regenwassernutzungsanlagen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ausdrücklich zugelassen. Dabei sind die wasserrechtlichen Bestimmungen des Hessischen Wassergesetzes (HWG) zu beachten.

Die Stadt Mörfelden-Walldorf gewährt Zuschüsse beim Bau von Regenwassernutzungsanlagen. Auf die Förderrichtlinie vom 01.03.1993 wird verwiesen.
- 2. Wasserschutzgebiet**

Das Gebiet des Bebauungsplanes Walldorf - Mitte liegt in der Wasserschutzzone III B des Wasserwerkes Schönauer Hof.
- 3. Mögliche Setzungsempfindlichkeiten des Bodens innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes**

Das Regierungspräsidium Darmstadt weist darauf hin, daß bei außergewöhnlicher Abnahme des Wassergehaltes der Böden mit erhöhten Setzungsempfindlichkeiten zu rechnen sein kann.

Bei jeder Neubaumaßnahme sind im Zuge der Planung und vor Baubeginn entsprechende Baugrunduntersuchungen vorzunehmen. Eigentümer bzw. Maßnahmeträger haben eigenverantwortlich entsprechende Vorkehrungen bei der Gebäudegründung zu treffen.
- 4. Nutzung von Sonnenenergie**

Zum Zwecke einer energiesparenden Bauweise wird eine ergänzende Energieversorgung der Gebäude durch die Nutzung der Sonnenenergie, fotoelektrisch oder thermisch, empfohlen.

Im Bebauungsplan sind entsprechende planungs- u. bauordnungsrechtliche Ausnahmeregelungen vorgesehen, die die bauliche Errichtung von Solaranlagen ermöglichen.

Auf der Grundlage dieser Rahmenbedingungen sind Entscheidungen über die Eingliederung solcher Anlagen in die Gestaltung der Gebäude (z.B. v. Dachkollektoren) in jedem Einzelfall im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu treffen.

Für den Bau von Solaranlagen werden mit den nachstehenden Förderungsprogrammen Zuschüsse gewährt:

- „Landesförderung von solarthermischen Anlagen in Wohngebäuden (von 1993)
- „Förderung von privaten, thermischen Solaranlagen in Mörfelden - Walldorf“ (Beschluß der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Mörfelden - Walldorf vom 14.05.1995).

5. Denkmalgeschützte Gebäude

Im Bebauungsplan, Teil I- Zeichnerische Festsetzungen, sind Gebäude, die dem Denkmalschutz unterliegen, auf der Grundlage des § 9 (6) BauGB nachrichtliche dargestellt.

Die betreffenden Gebäude sind in die Liste der unbeweglichen Kulturgüter im Sinne des § 2 HDSchG* (Hessisches Denkmalschutzgesetz) aufgenommen worden. Auf die damit verbundenen gesetzlichen Auflagen bei Renovierungsarbeiten sowie Erhaltungsgebote wird hingewiesen.

Im einzelnen handelt es sich um die evangelische Kirche in der Langstraße sowie die Gebäude Langstraße 37, 50, 67 und 71.

6. Archäologische Funde

Bei Erdarbeiten entdeckte Bodendenkmale (Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen) und Fundgegenstände (z.B. Scherben, Steingeräte Skelettreste) sind nach § 20 HDSchG unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege, Archäologische Denkmalpflege, oder der Unteren Denkmalpflege zu melden.

Funde und Fundstelle sind im unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung auch gegen Verlust zu schützen (§ 20 HDSchG).

7. Finanzielle Förderung privater Begrünungsmaßnahmen

Auf die Richtlinien zur finanziellen Förderung privater Begrünungsmaßnahmen durch die Stadt Mörfelden-Walldorf vom 12.09.1995 wird hingewiesen.

Gefördert werden:

Heimische Laubgehölze im Hausgartenbereich, Fassadenbegrünung, Dachbegrünung, Obstbaumpflanzung, Naturschutz und Landschaftspflege.

8. Hinweise zu den grünordnerischen Festsetzungen und nachrichtlichen Übernahme (Naturdenkmale).

8.1 Zu erhaltendes Naturdenkmal

Im Bebauungsplan, Teil I -Zeichnerische Festsetzungen ist auf der Grundlage des § 9 (6) BauGB der nachstehend näher bezeichnete Baum nachrichtlich dargestellt.

Kennziffer im Naturschutzregister ND 433055,
1 Platane im Pfarrhof der Waldenserkirche, Langstraße 65 - 67

Die Festsetzung als Naturdenkmal erfolgte nach dem Entwurf vom 24.07.1996 zur 4. Verordnung zum Schutz der Naturdenkmale im Kreis Groß-Gerau.

Pflege und Schutz zum Erhalt dieses Baumes hat nach dieser Verordnung zu erfolgen.

8.2 Freiflächengestaltungsplan als Bestandteil der Genehmigungsunterlagen

Die Einhaltung der Festsetzungen zu Bepflanzungen auf privaten Grundstücken ist im Baugenehmigungsverfahren durch den erforderlichen Freiflächengestaltungsplan nachzuweisen.

8.3 Bepflanzungen auf privaten Grundstücken

Bepflanzung auf privaten Grundstücken sind von den jeweiligen Grundeigentümern durchzuführen und zu pflegen. Alle Pflanzungen sind vielfältig und abwechslungsreich auszuführen.

8.4 Einrichtung von Mietergärten für Mehrfamilienhäuser

Bei Mehrfamilienhäusern ist die Nutzung der Grundstücksfreiflächen auch als Mietergärten möglich. Die Festsetzungen zur Anpflanzung von Gehölzen gem. der Darstellung im Plan und gem. der Darstellung im Plan und gem. Ziff. 7.8.1 in Teil -A-, Planungsrechtliche Festsetzungen, bleiben hiervon jedoch unberührt.

8.5 Bodenbefestigungen

Bodenbefestigungen sind nur in zwingend notwendigem Umfang und nur, soweit sich aus den genehmigten baulichen Nutzungen ergeben, vorzunehmen.

8.6 Düngung, Pflanzenschutz

Zur Reduzierung der Bodenbelastung ist die Düngung auf ein bedarfsgerechtes Maß zu begrenzen. Vorzugsweise sind organische Düngemittel zu verwenden. Auf die Anwendung chemischer Pflanzenschutzmittel ist zu verzichten.

9. Hinweis zur Ausweisung von Baugebieten in der Nähe von Eisenbahnen.

Nach § 50 des Bundesimmissionsschutzgesetzes und dem Erlaß des Hessischen Ministers des Inneren vom 25.06.1973 sind die Kommunen bei der Ausweisung von Baugebieten in der Nähe von Eisenbahnen selbst zu Immissionsschutzmaßnahmen verpflichtet. Ausgehend davon, darf die Deutsche Bahn AG nicht für evtl. Immissionsschutzmaßnahmen sowie für Maßnahmen zum Schutz gegen Erschütterungen herangezogen werden.