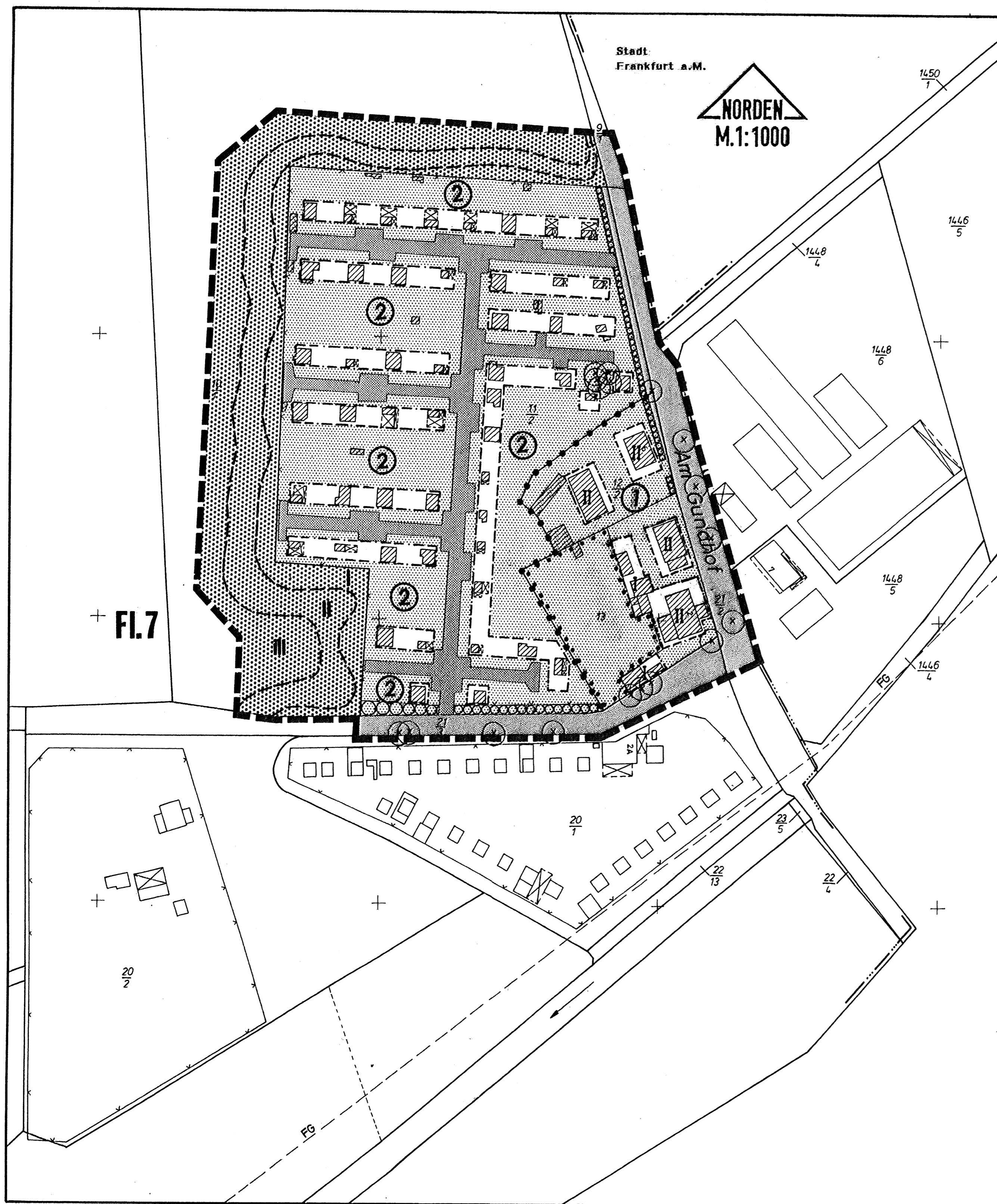


# STADT MÖRFELDEN - WALLDORF, STADTTEIL WALLDORF BEBAUUNGSPLAN NR. 27 „KLEINGÄRTEN - GUNDHOF“



## Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 BauGB

### Gebiet 1

#### Mischgebiet

Die in § 6 Abs. 2 BauNVO genannten Einzelhandelsbetriebe, Tankstellen und Vergnügungstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO sind nicht zulässig.

Grundflächenzahl: 0,3  
Geschossflächenzahl: 0,5  
Zahl der Vollgeschosse: siehe Planbild

Gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO darf die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten und von Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie von baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bis zu einer Grundflächenzahl von 0,5 überschritten werden. Eine wasserundurchlässige Befestigung von Wegen, Stellplätzen und Zufahrten ist unzulässig.

Innerhalb der im Planbild gekennzeichneten Teilzone der nicht überbaubaren Grundstücksfläche mit Bindungen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern ist - soweit nicht bereits vorhanden - je angefangene 25 m<sup>2</sup> mindestens ein Laubgehölz anzupflanzen und im Bestand zu erhalten. Bei Nachpflanzungen sind Arten der nachfolgenden Auswahlliste I zu verwenden. Der Baumanteil an der Stückzahl darf 30 % nicht unterschreiten.

### Auswahlliste I

#### Standortgerechte, einheimische Laubgehölze

(B/S) Acer campestre	-	Feld-Ahorn
(B) Acer platanoides	-	Spitz-Ahorn
(B/S) Carpinus betulus	-	Hainbuche
(S) Cornus sanguinea	-	Gemeiner Hartriegel
(S) Corylus avellana	-	Waldhasel
(S) Crataegus monogyna	-	Eingriffeliger Weißdorn
(B) Fagus sylvatica	-	Rot-Buche
(S) Ligustrum vulgare	-	Gemeiner Liguster
(B) Prunus padus	-	Trauben-Kirsche
(B) Populus tremula	-	Zitter-Pappel
(S) Prunus spinosa	-	Schlehe
(B) Quercus petraea	-	Trauben-Eiche
(B) Quercus robur	-	Stiel-Eiche
(S) Rosa rubiginosa	-	Wein-Rose
(S) Rosa rugosa	-	Apfel-Rose
(B) Salix alba	-	Silber-Weide
(S) Salix caprea	-	Sal-Weide
(S) Salix fragilis	-	Bruch-Weide
(S) Sambucus nigra	-	Schwarzer Holunder
(S) Sambucus racemosa	-	Roter Holunder

(B) = Baum  
(S) = Strauch

### Gebiet 2

#### Private Grünfläche - Dauerkleingärten

Innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche ist je Garten die Errichtung einer Gartenlaube mit überdachtem Freisitz bis zu einer Größe von maximal 30 m<sup>2</sup> zulässig. Die maximale Höhe der Lauben beträgt 2,50 m, bezogen auf die Oberkante der Straße „Am Gundhof“.

Bei Gärten ab einer Größe von 300 m<sup>2</sup> ist, soweit nicht bereits vorhanden, je Garten mindestens ein hochstämmiger Obstbaum oder standortgerechter, einheimischer Laubbaum gemäß nachfolgender Auswahlliste II anzupflanzen und im Bestand zu erhalten.

Die wasserundurchlässige Befestigung von Wegen ist unzulässig.

### Auswahlliste II

#### Standortgerechte, einheimische Laubbäume

(x) Acer platanoides	-	Spitz-Ahorn
(x) Carpinus betulus	-	Hainbuche
	-	Fagus sylvatica
	-	Populus tremula
(x) Quercus petraea	-	Trauben-Eiche
(x) Quercus robur	-	Stiel-Eiche

(x) = für Straßen- und Wegeflächen geeignet

### Öffentliche Verkehrsfläche - Weg

Die Öffentliche Verkehrsfläche - Weg darf nicht wasserundurchlässig befestigt werden.

### Fläche für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

Innerhalb der Fläche für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern ist - soweit nicht bereits vorhanden - eine mindestens einreihige Gehölzpflanzung aus standortgerechten und einheimischen Laubgehölzen gemäß oben aufgeführter Auswahlliste I anzulegen und im Bestand zu erhalten.

### Zu erhaltender Einzelbaum

An den zeichnerisch festgesetzten Standorten sind standortgerechte Laubbäume im Bestand zu erhalten. Für Nachpflanzungen sind Arten der oben aufgeführten Auswahlliste II zu verwenden.

### Wald

Entlang der Grenzen der Fläche zur Privaten Grünfläche - Dauerkleingärten und zu den Öffentlichen Verkehrsflächen sind gestufte Waldaufwälder zu entwickeln. Dazu sind die bestehenden Gehölze innerhalb der im Planbild markierten Teilzone I zu entfernen. Die Fläche ist als Krautsaum durch abschnittsweise Mahd alle drei bis fünf Jahre von Gehölzaufwuchs freizuhalten. Innerhalb der im Planbild markierten Teilzone II ist ein Baum- und Strauchgürtel zu entwickeln, indem bestehende Gehölze von über 10 m Höhe bzw. aufkommende Gehölze bei Erreichen dieser Höhe entfernt werden. Innerhalb der im Planbild markierten Teilzone III sind bestehende Gehölze von über 20 m Höhe bzw. aufkommende Gehölze bei Erreichen dieser Höhe zu entfernen.

## Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 87 HBO

### Gebiet 1

#### Grundstücksfreiflächen

Die Grundstücksfreiflächen sind vollständig als Grünflächen anzulegen und im Bestand zu erhalten. Mindestens 20 % dieser Flächen sind mit standortgerechten, einheimischen Bäumen und Sträuchern gemäß oben aufgeführter Auswahlliste I zu bepflanzen. Der Baumanteil darf 30 %, bezogen auf die Fläche, nicht unterschreiten. Dabei ist pro Baum eine Fläche von 10 m<sup>2</sup> und pro Strauch eine Fläche von 2 m<sup>2</sup> anzurechnen. Die in der Fläche für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und in der Teilzone der nicht überbaubaren Grundstücksfläche mit Bindungen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern festgesetzten Gehölze sind hierauf anzurechnen.

#### Dachentwässerung

Das auf den Dachflächen anfallende Niederschlagswasser ist zu sammeln und zu verwenden.

### Gebiet 2

#### Einfriedigungen

Einfriedigungen sind nur als Maschendrahtzäune mit einer Höhe bis zu 1,5 m innerhalb der Anlage bzw. 1,80 m zu den umgebenden Flächen hin und als Hecken aus standortgerechten, einheimischen Laubgehölzen gemäß der oben aufgeführten Auswahlliste I zulässig.

#### Dachentwässerung

Das auf den Dachflächen anfallende Niederschlagswasser ist zu sammeln und zu verwenden.

#### Gartenlauben

Die Errichtung von Gartenlauben ist nur aus Holz und ohne Feuerstellen zulässig.

## Verfahrensvermerke

### Aufstellung

Durch Beschluß der Stadtverordnetenversammlung vom 10.12.1998

### Offenlegung

Öffentlich ausgelegt in der Zeit vom 14.08.2000 bis 22.09.2000

### Beschluß

Als Satzung gemäß § 10 BauGB von der Stadtverordnetenversammlung beschlossen am 21.08.2001

30.10.2001  
Datum

*[Signature]*  
Unterschrift

### Prüfung des Katasterstandes

Es wird bescheinigt, daß die Grenzen und Bezeichnungen der Flurstücke mit dem Nachweis des Liegenschaftskatasters nach dem Stande vom 11.10.01 übereinstimmen.

11.10.2001  
Datum



Der Landrat des  
Kreises Groß-Gerau  
Katasteramt

Im Auftrag  
*[Signature]*  
Unterschrift

### Inkrafttreten

Nach Bekanntmachung in Kraft getreten am 09.11.2001

09.11.2001  
Datum

*[Signature]*  
Unterschrift

## Zeichenerklärung

### Festsetzungen

- Öffentliche Verkehrsfläche - Straße
- Öffentliche Verkehrsfläche - Weg
- Nicht überbaubare Grundstücksfläche
- Überbaubare Grundstücksfläche
- Baugrenze
- Wald
- Fläche für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
- Teilzone der nicht überbaubaren Grundstücksfläche mit Bindungen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern
- Zu erhaltender Einzelbaum
- Nummer des Gebietes
- Anzahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

### Hinweise

- Teilzonen innerhalb der Waldfläche
- Bestehende Gebäude

## Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 8. Dezember 1986, BGBl. I S. 2253

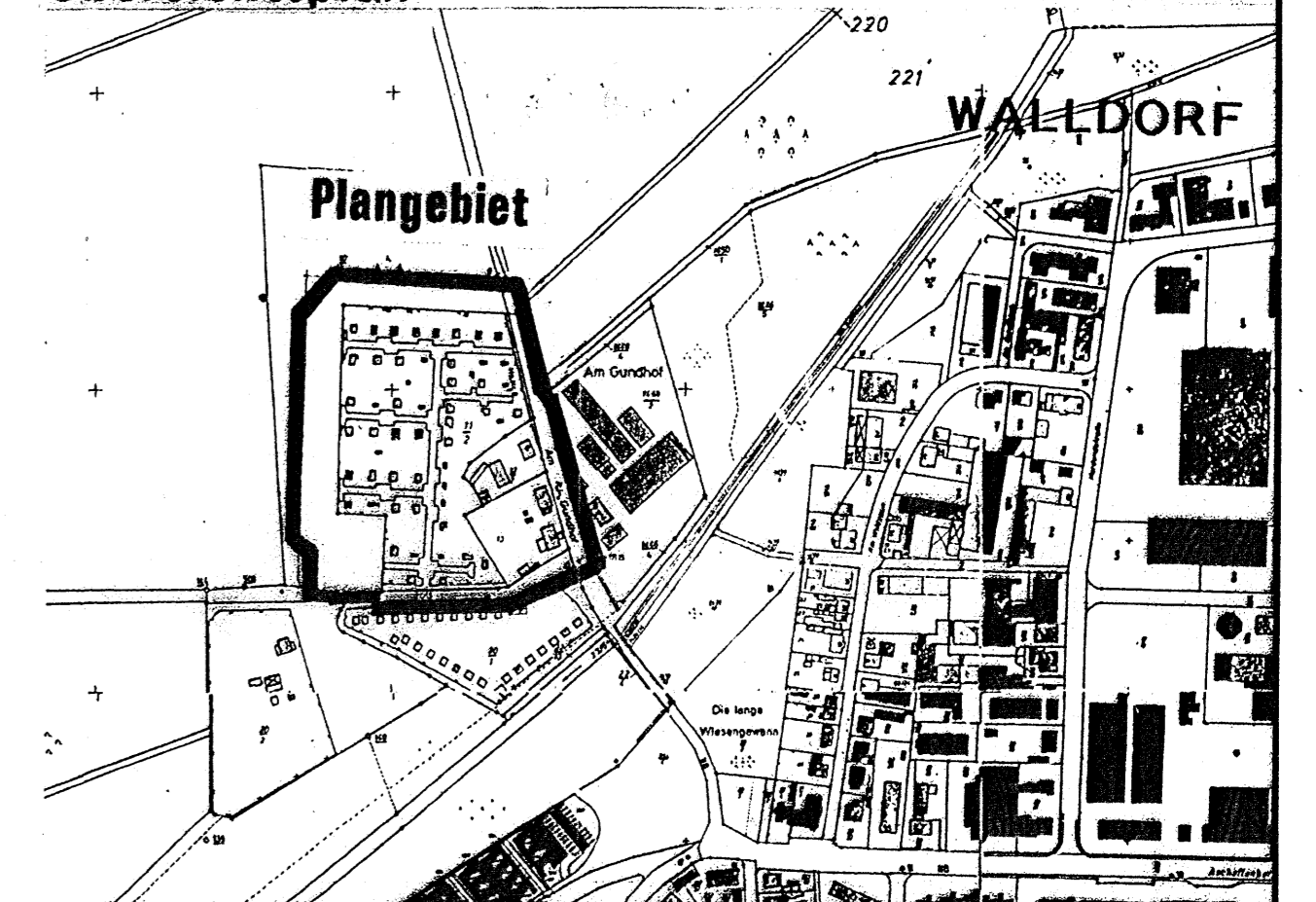
Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO-) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990, BGBl. I S. 132

Gesetz zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland (Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz) in der Fassung der Bekanntmachung vom 28. April 1993, BGBl. I S. 466

§ 5 Abs. 1 der Hessischen Gemeindeordnung (HGO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 12. November 1992, GVBl. I S. 534

Hessische Bauordnung (HBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 28. Dezember 1993, GVBl. I S. 655, zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes zur Änderung des hessischen Naturschutzrechtes vom 19. Dezember 1994, GVBl. I S. 775

## Übersichtsplan M. 1:5000



<b>PLANUNGSBÜRO FÜR STÄDTBAU</b> Dipl.-Ing. Arch. J. BASAN Dipl.-Ing. H. NEUMANN Dipl.-Ing. E. BAUER <b>GROSS-ZIMMERN IM RAUHEN SEE 1</b> TEL. 06071 49333 <i>A. Künnele</i>	<b>STADT MÖRFELDEN-WALLDORF STADTTEIL WALLDORF</b>	
	BEBAUUNGSPLAN NR. 27 „KLEINGÄRTEN - GUNDHOF“	
MASSTAB	1:1000	ENTWURF
AUFTRAGS-NR.	P440094-B	GEÄNDERT
		AUGUST 1999 JUNI 2001