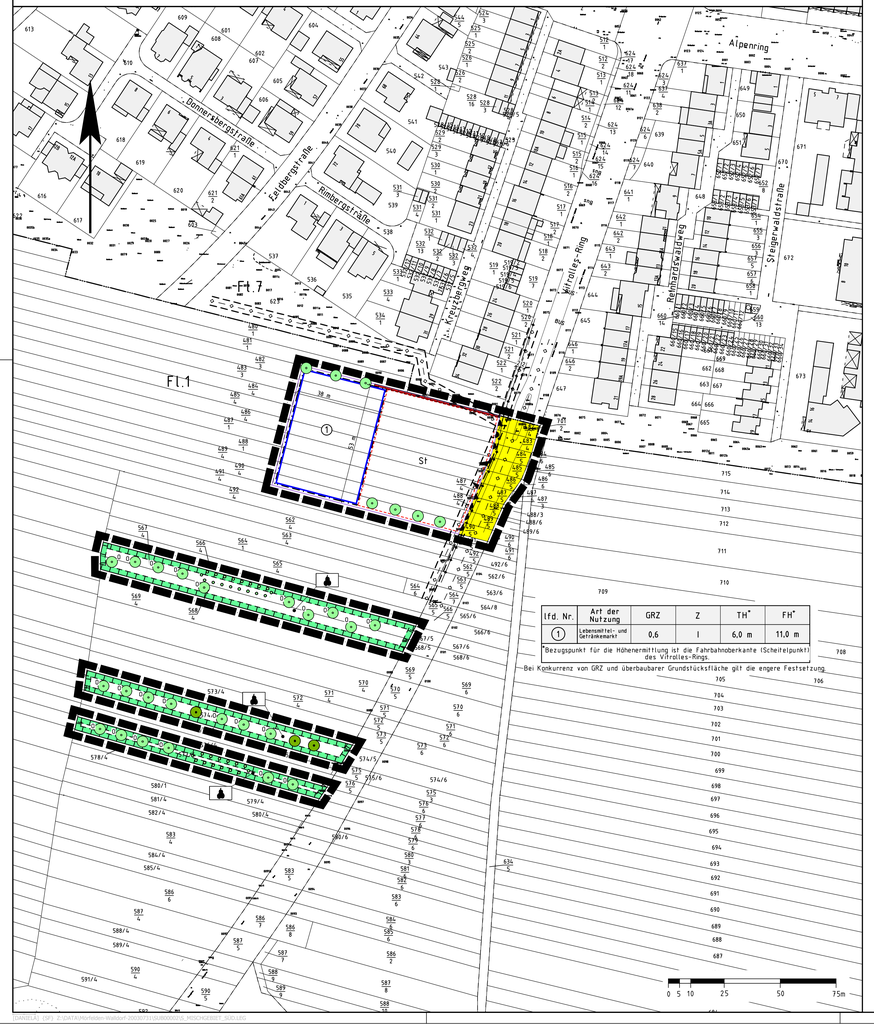
Stadt Mörfelden-Walldorf, Stadtteil Walldorf

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 29

"Walldorf Süd - Lebensmittel"



lfd. Nr.	Art der Nutzung	GRZ	Z	TH*	FH*
1	Lebensmittel- und Getränkemarkt	0,6	I	6,0 m	11,0 m

*Bezugspunkt für die Höhenermittlung ist die Fahrbahnoberkante (Scheitelpunkt) des Virtoles-Rings.

—Bei Konkurrenz von GRZ und überbaubarer Grundstücksfläche gilt die engere Festsetzung.

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch i.d.F der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S.2414), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585),
Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466),
Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) i.d.F. vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58),
Hess. Bauordnung (HBO) vom 18.06.2002 (GVBl. I S. 274), zuletzt geändert durch Gesetz vom 10.12.2009 (GVBl. I S. 631) und 15.12.2009 (GVBl. I S. 716).

1 Zeichenerklärung

1.1 Katasteramtliche Darstellungen
1.1.1 Flurgrenze
1.1.2 Fl. 1 Flurnummer
1.1.3 Polygonpunkt
1.1.4 686/2 Flurstücksnummer
1.1.5 vorhandene Grundstücks- und Wegeparzellen mit Grenzsteinen

1.2 Planzeichen
1.2.1 Art der baulichen Nutzung
1.2.1.1 Lebensmittel- und Getränkemarkt
1.2.2 Maß der baulichen Nutzung
1.2.2.1 GRZ Grundflächenzahl
1.2.2.2 Z Zahl der zulässigen Vollgeschosse
1.2.2.3 Höhe baulicher Anlagen als Höchstgrenze in m über Bezugspunkt; hier:
1.2.2.3.1 TH Traufhöhe (Schnittkante verlängerte Außenwand-Oberkante Dachhaut)
1.2.2.3.2 FH Firsthöhe
1.2.3 Bauweise, Baugrenzen, Baulinien
1.2.3.1 Baugrenze
1.2.4 Verkehrsflächen
1.2.4.1 Straßenverkehrsfläche
1.2.4.2 Straßenbegrenzungslinie, auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
1.2.4.3 Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen; hier:
1.2.4.3.1 Ein- und Ausfahrtsbereich
1.2.4.3.2 Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
1.2.5 Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
1.2.5.1 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
1.2.5.1.1 Entwicklungsziel: Streuobstwiese
1.2.5.2 Anpflanzung von Laubbäumen
1.2.5.3 Anpflanzung von Obstbäumen
1.2.5.4 Erhalt von Bäumen
1.2.5.5 Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
1.2.6 Sonstige Planzeichen
1.2.6.1 St Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen; hier:
1.2.6.2 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
1.2.6.3 Abgrenzung Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP)
1.2.6.4 Lärmschutzwand (h = 4,0 m über Niveau Parkplatz)
1.2.7 Nachrichtliche Übernahme
1.2.7.1 Abwasserkanal mit beidseitigem Schutzstreifen von je 2 m (nicht eingemessen)
1.2.7.2 Telekommunikationsanlagen der Deutschen Telekom AG (nicht eingemessen)

2. Textliche Festsetzungen

Teil A

2.1 Planungsrechtliche Festsetzungen

2.1.1 Art und Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 Abs.1 und §12 Abs. 3 BauGB i.V.m. §§ 18 bis 19 BauNVO

2.1.1.1 Art der baulichen Nutzung:
Ein Lebensmittelmarkt mit einem aus Nahrungs- und Genussmitteln bestehenden Hauptsortiment sowie ein Backshop mit einer max. Gesamtverkaufsfläche von 831 m². Die Gesamtverkaufsfläche des Lebensmittelmarktes darf 800 m² nicht überschreiten.

2.1.1.2 Höhe baulicher Anlagen: Die zulässige Firsthöhe (FH) beträgt max. 11 m, die zulässige Traufhöhe (TH) beträgt max. 6,0 m über dem Bezugspunkt Fahrbahnoberkante (Scheitelpunkt) des Vitrolles-Rings.

2.1.1.3 Stellplätze und ihre Zufahrten können bis zu einer GRZ = 0,9 zugelassen werden.

2.1.2 Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB:

2.1.2.1 Oberflächenbefestigung: Die Befestigung von Wegen und Stellplätzen ist mit Ausnahme der Zu- und Abfahrten der Stellplätze sowie den Anlieferungszonen nur in wasserdurchlässiger Art und Weise zulässig (Rasenkammersteine, wassergebundene Decke, Fugen- oder Porenpflaster).

2.1.2.2 Mindestens 10% der Grundstücksfläche sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.

2.1.3 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

Die vorhandenen Hochstamm-Obstbäume sind dauerhaft zu erhalten und unter teilweisem Erhalt von Totholz fachgerecht zu pflegen. Abgänge sind zu ersetzen. Auf die artenschutzrechtliche Relevanz der Beseitigung höhlenreichen Totholzes sei hingewiesen. Im Übrigen sind zur Ergänzung bzw. Schaffung von Streuobstzeilen insgesamt 23 Neupflanzungen regionaltypischer Obstsorten vorzunehmen. (13 Ex. H., 2 x v., o. B., 8-10; 10 Ex. H., 3 x v., m. DB., 18-20). Der Abstand zwischen den Bäumen beträgt 10 m. An den Bäumen der Dimension 18-20 sind mindestens drei Nistkästen für Vögel (Höhlenbrüter) und drei Nistkästen für Fledermäuse aus Holzbeton aufzuhängen und dauerhaft zu unterhalten.

Der Unterwuchs ist als zweischüriges Extensivgrünland anzulegen und zu pflegen, das Schnittgut ist von der Fläche zu entfernen. Ersatzweise zulässig ist die periodische Beweidung mit Schafen (2 Weidegänge / Jahr), sofern entsprechende Schutzmaßnahmen für die Bäume getroffen werden. Eine Beweidung mit Ziegen und Pferden ist unzulässig. Die erste Nutzung soll früh ab Anfang Mai erfolgen, die zweite ab Mitte Juli. Der Einsatz von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln ist unzulässig. Bei der Neuanlage des Grünlands auf den Ackerflächen ist kräutereiches Saatgut regionaler Herkunft zu verwenden. Die vorhandenen Grünland-Relikte unter den vorhandenen Obstbäumen sind dabei zu erhalten. Auf den Flurstücken 56/74 und 56/84 ist jeweils ein Lesesteinhaufen (grobes Bruchmaterial) von 2x8 m Länge und 1,0 m Höhe aufzuschichten.

Für die gemäß Plankarte vorzunehmenden Heckenpflanzungen sind die nachfolgend aufgeführten Sträucher zu verwenden. Die Anpflanzung erfolgt zweireihig im Verband, wobei eine Standfläche von 1 m² / Strauch anzurechnen ist.

Artenliste:
Cornus sanguinea - Roter Hartriegel
Corylus avellana - Hasel
Crataegus monogyna - Weißdorn
Crataegus laevigata
Lonicera xylosteum - Heckenkirsche
Rosa canina - Hundsrose
Sambucus nigra - Schwarzer Holunder

2.1.4 Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen gem. 9 Abs. 24 BauGB

2.1.4.1 An der nördlichen Grundstücksgrenze ist über eine Länge von 55m eine Schallschutzwand mit einer Höhe von 4,0 m über Niveau Parkplatz zu errichten.

2.1.5 Anpflanzung und Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB

2.1.5.1 Pro 4 Stellplätze ist mindestens ein einheimischer, standortgerechter großkroniger Laubbaum zu pflanzen und zu unterhalten. Die gemäß den zeichnerischen Festsetzungen anzupflanzenden Bäume werden zur Anrechnung gebracht.

Die Anpflanzungen können auch in den Randbereichen vorgesehen werden.

2.1.5.2 Für die Anpflanzungen sind Laubbäume der Art Bergahorn (*Acer pseudoplatanus*), Sorten ´Cleveland´ oder ´Columnare´, in der Qualität Hochstamm, 3. x v., Stammumfang mindestens 16-18 cm, zu verwenden. Bei Anpflanzungen außerhalb größerer Grünflächen ist eine als Pflanzinsel anzulegende Baumscheibe > 4 m² je Baum vorzusehen. Eine Verschiebung der Pflanzungen von bis zu 5 m gegenüber den in der Plankarte festgesetzten Standorten ist zulässig.

Teil B

3 Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften
(Satzung gemäß § 81 Abs. 1 HBO i. V. m. § 9 Abs. 4 BauGB)

3.1 **Dachform, Dachneigung und Dacheindeckung:**
Zulässig sind Satteldächer mit symmetrisch gegeneinander laufenden Dachflächen mit einer Neigung von 15°bis 25°und Pultdächer mit ei ner Neigung von 5 bis 25°.
Zur Dacheindeckung sind Tonziegel und Dachsteine in anthrazit sowie beschichtetes Zinkblech und dauerhafte Begrünungen. Anlagen zur aktiven Nutzung von Sonnenenergie (Solar- und Fotovoltaikanlagen) sind zulässig.

3.2 **Werbeanlagen:**
Werbeanlagen sind bis max. 1 m unter der Dachhaut und auf nicht überbaubaren Grundstücksflächen, außer dem Bereich der Grundstückszufahrt unzulässig. Werbeanlagen auf der Nordseite des Gebäudes sind unzulässig.

Die Gesamtgröße der Werbeanlagen darf 10 % der Wandfläche, an der sie angebracht oder vor der sie aufgestellt werden sollen, nicht überschreiten. Es sind höchstens zwei Werbefahnen und nur an einem Standort im Bereich des Virtoles – Ringes zulässig.
Im Bereich der Grundstückszufahrt ist eine Mastwerbeanlage (Pylon) zulässig. Mastwerbeanlagen und Werbefahnen dürfen nicht höher als 7 m sein.
Fremdwerbung ist unzulässig.

3.3 **Einfriedungen:**
Zulässig sind ausschließlich offene Einfriedungen bis zu einer Höhe von max. 1,5 m über Geländeoberkante, gemessen an der Grundstücksgrenze und in Verbindung mit einheimischen, standortgerechten Laubsträuchern oder Kletterpflanzen. Mauersockel sind unzulässig. Ein Mindestbodenabstand von 15 cm ist einzuhalten.

3.4 **Abfall- und Wertstoffbehälter:**
Die Standflächen für Abfall- und Wertstoffbehältnisse sind im Betriebsgebäude vorzusehen. Ausnahmsweise können die Standflächen für Abfall- und Wertstoffbehältnisse auch außerhalb der Betriebsgebäude vorgesehen werden, wenn sie gegen eine allgemeine Einsicht abgeschirmt werden.

3.5 **Begrünung:**
Die im Bebauungsplan festgesetzte Lärmschutzwand im Norden des Plangebietes ist beidseitig mit ausdauernden Kletterpflanzen (z.B. Efeu, Wilder Wein, Clematis, Blauregen) zu begrünen. Hierzu ist ein mindestens 0,5 m breiter Pflanzstreifen vorzusehen; der Pflanzabstand beträgt max. 1 m.

Teil C

4 Hinweise

4.1 **Bodendenkmäler**
Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, so ist dies gemäß § 20 HDSchG dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen (Abt. Archäologische Denkmalpflege) oder der unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle sind gem. § 20 Abs. 4 HDSchG bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige im unveränderten Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung des Fundes zu schützen.

4.2 **Leitungen und Baumstandorte**
Hinsichtlich der Baumpflanzungen ist das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen: der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen (FGSV 939, Ausgabe 1989) zu beachten.
Die Leitungszone der vorhandenen Kanalleitung ist von Pflanzungen freizuhalten.

4.3 **Wasserschutzgebiete**
Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt im Bereich der Schutzzone III B des „Wasserwerkes Hof Schönau". Die entsprechende Schutzgebietsverordnung ist zu beachten (StAnz. 36/1984 S. 1745).

4.4 **Grundwasserschutz**
Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt innerhalb des „Grundwasserbewirtschaftungsplan Hessisches Ried" (StAnz. 25/1999 S. 1659, mit Fortschreibung vom 17.07.2006 – StAnz. 31/2006 S. 1704) bei dessen Umsetzung großflächige Grundwasseraufspiegelungen möglich sind, die bei einer künftigen Bebauung zu berücksichtigen sind.

Verfahrensvermerke:

Der Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB wurde durch die Stadtverordnetenversammlung gefasst am	03.07.2007
Der Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 Nr. 2 BauGB wurde ortsüblich bekanntgemacht am	07.08.2008
Die Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde ortsüblich bekannt gemacht am	20.11.2008
Die Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB in Form einer öffentlichen Auslegung erfolgte in der Zeit vom	24.11.2008
bis einschließlich	12.12.2008
Die Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs 1 BauGB in Form einer Bürgerinformationsveranstaltung erfolgte am	01.12.2008
Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurde eingeleitet durch Schreiben vom	05.11.2008
Die Frist zur Abgabe der Stellungnahmen wurde festgelegt auf den	05.12.2008
Der Beschluss des Entwurfes des Bebauungsplanes zur öffentlichen Auslegung wurde durch die Stadtverordnetenversammlung gefasst am	19.05.2009
Die Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB wurde ortsüblich bekanntgemacht am	28.05.2009
Die Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte in der Zeit vom	08.06.2009
bis einschließlich	10.07.2009
Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB wurde eingeleitet durch Schreiben vom	04.06.2009
Die Frist zur Abgabe der Stellungnahmen wurde festgelegt auf den	10.07.2009
Der Beschluss des 2. Entwurfes des Bebauungsplanes zur erneuten öffentlichen Auslegung wurde durch die Stadtverordnetenversammlung gefasst am	08.12.2009
Die erneute Öffentlichkeitsbeteiligung sowie die erneute Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a Abs. 3 BauGB wurde ortsüblich bekanntgemacht am	17.12.2009
Die erneute Öffentlichkeitsbeteiligung sowie die erneute Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a Abs. 3 BauGB erfolgte in der Zeit vom	28.12.2009
bis einschließlich	02.02.2010
Prüfung und Entscheidung über die fristgemäß zu den Entwürfen gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB sowie gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 i.V.m. § 4a Abs. 3 BauGB eingegangenen Stellungnahmen am	23.03.2010
Der Satzungsbeschluss gemäß § 10 Abs. 1 BauGB sowie gemäß § 5 HGO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB und § 81 HBO erfolgte durch die Stadtverordnetenversammlung am	23.03.2010

Die Bekanntmachungen erfolgten im Freitags - Anzeiger.

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

Mörfelden-Walldorf, den 27.04.2010

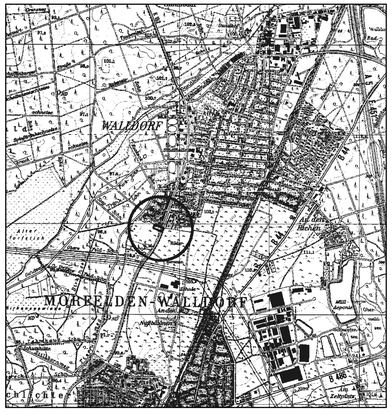
Heinz-Peter Becker
Bürgermeister

Rechtskraftvermerk:
Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 29 „Walldorf Süd - Lebensmittel" und der bauordnungsrechtlichen Festsetzungen durch ortsübliche Bekanntmachung gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 29.07.2010

Mörfelden-Walldorf, den 20.08.2010

Heinz-Peter Becker
Bürgermeister

Übersichtskarte (Maßstab 1 : 25.000)



Planungsbüro Holger Fischer, Konrad-Adenauer-Str. 16 - 35440 Linden - Tel. 06403 / 9537-0, Fax. 9537-30

Stadt Mörfelden-Walldorf, Stadtteil Walldorf
Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 29
"Walldorf Süd - Lebensmittel"

Satzung, März 2010

Stand:	10.07.08 / 17.09.08
	23.09.2008
	17.04.2009
	19.10.2009
	05.02.2010
Bearbeitet:	Schuhr
CAD:	Roeßing
Maßstab:	1 : 1.000

GUNDELA: GPS Z:\DATA\Kunden\Walldorf\BPlan\BV\BV\BV29_REVIDIERT.DGN.dgn