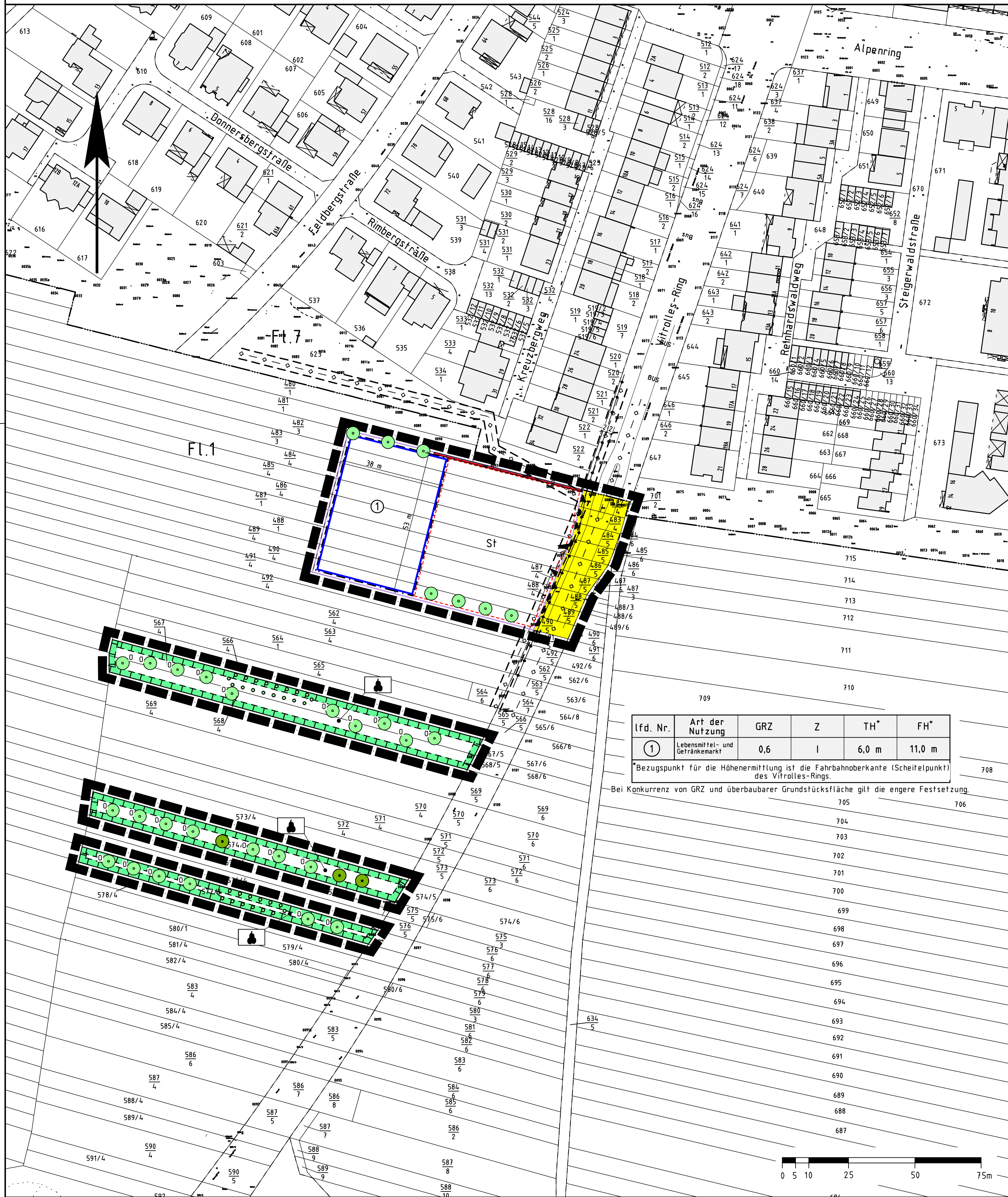


# Stadt Mörfelden-Walldorf, Stadtteil Walldorf

## Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 29

### "Walldorf Süd - Lebensmittel"



#### 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),  
 Bauutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466),  
 Hess. Bauordnung (HBO) 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 Flurnummer
- 1.1.3 Polygonpunkt
- 1.1.4 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 Grundflächenzahl
- 1.2.2.2 Zahl der zulässigen Vollgeschosse
- 1.2.2.3 Höhe baulicher Anlagen als Höchstgrenze in m über Bezugspunkt; hier: Traufhöhe (Schnittkante verlängerte Außenwand-Oberkante Dachhaut)
- 1.2.2.3.1 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 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

- 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 Anlieferungsstellen nur in wasserdurchlässiger Art und Weise zulässig (Rasenkanistersteine, 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., 6 B. 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 Federmäuse 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. Ausweise zulässig ist die periodische Beweidung mit Schafen (2 Weidgänge / Jahr), sofern entsprechende Schutzmaßnahmen für die Bäume getroffen werden. Eine Beweidung mit Ziegen und Pferden ist unzulässig. Die erste Nutzung soll frühestens Anfang Mai erfolgen, die zweite ab Mitte Juli. Der Einsatz von Düngemitteln und Pflanzenschutzmitteln ist unzulässig. Bei der Neuanlage des Grünlands auf den Ackerflächen ist kräuterreiches Saatgut regionaler Herkunft zu verwenden. Die vorhandenen Grünland-Relikte unter den vorhandenen Obstbäumen sind dabei zu erhalten. Auf den Flurstücken 567/4 und 568/4 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:  
Corylus sanguinea - Roter Hartriegel  
Corylus avellana - Hasel  
Crataegus monogyna - Weißdorn  
Crataegus laevigata  
Lonicera xylosteum - Heckenkirsche  
Rosa canina - Hundrose  
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 Dachbedeckung:**  
Zulässig sind Satteldächer mit symmetrisch gegenüberlaufenden Dachflächen mit einer Neigung von 15° bis 25° und Pultdächer mit einer Neigung von 5 bis 25°. Zur Dachbedeckung 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 Werbeanlagen und nur an einem Standort im Bereich des Vitrolles-Ring zulässig. Im Bereich der Grundstückszufahrt ist eine Mastwerbeanlage (Pylon) zulässig. Mastwerbeanlagen und Werbefahrten dürfen nicht höher als 7 m sein. Fremdwerbung ist unzulässig.
- 3.3 **Einfriedrungen:**  
Zulässig sind ausschließlich offene Einfriedrungen 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 Wertstoffbehälter sind im Betriebsgebäude vorzusehen. Ausnahmeweise können die Standflächen für Abfall- und Wertstoffbehälter 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 Versorgungsanlagen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen (FGSV 539, 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 Grundwasseranhebungen 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 bekanntgemacht 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 Fristgemäßigkeit 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

Heinz-Peter Becker  
Bürgermeister

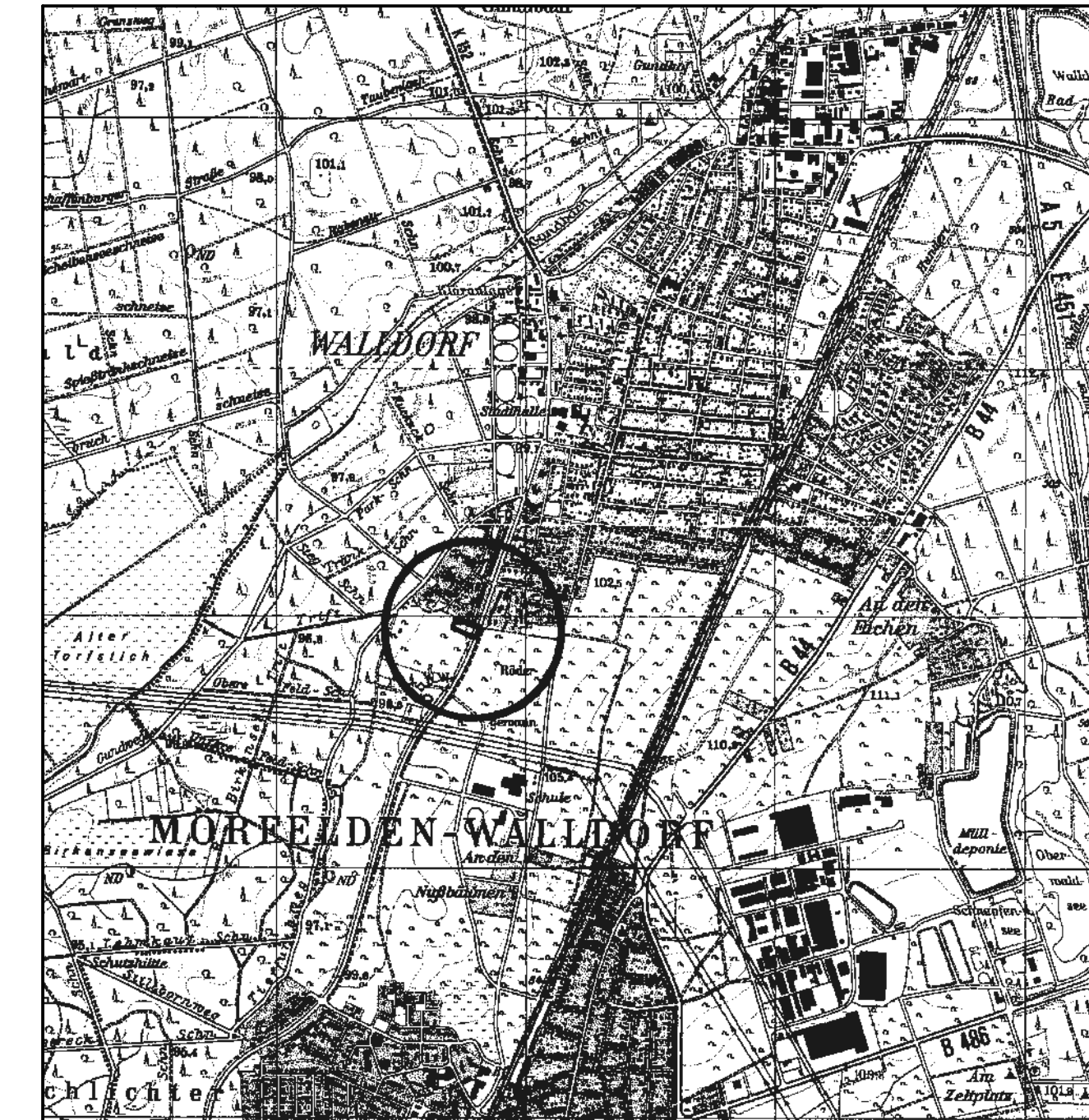
#### Rechtskraftvermerk:

Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 29 „Walldorf Süd - Lebensmittel“ und der bauordnungsrechtlichen Festsetzungen durch ortsübliche Bekanntmachung gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am \_\_\_\_\_

Mörfelden-Walldorf, den \_\_\_\_\_

Heinz-Peter Becker  
Bürgermeister

Übersichtskarte (Maßstab 1 : 25.000)



Planungsbüro Holger Fischer, Konrad-Adenauer-Str. 16 - 35440 Linden - Tel. 06463 / 9537-0, Fax. 9537-30  
 Stand: 10.07.08 / 17.09.08  
 23.09.2008  
 17.04.2009  
 19.10.2009  
 05.02.2010  
 Bearbeiter: Schade  
 CAD: Reeling  
 Maßstab: 1 : 1.000

Stadt Mörfelden-Walldorf, Stadtteil Walldorf  
 Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 29  
 "Walldorf Süd - Lebensmittel"  
 Satzung, März 2010