Festsetzungen nach der Planzeichenverordnung

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

- GE – Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 4 bis Abs. 9 BauNVO)
- GI – Industriegebiet (§ 8 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 4 bis Abs. 9 BauNVO)
- SO – Sondergebiet (§ 10 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 4 bis Abs. 9 BauNVO)
- Hotel – Zweckbestimmung: "Hotel"
- Nahversorgung – Zweckbestimmung: "Nahversorgung"

Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

- Straßenverkehrsflächen
- Straßenbegrenzungslinie

Fläche für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 und 14 BauGB)

- R – Regenklärbecken

Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

- Hochspannungsfreileitung mit Schutzstreifen
- 110-kv Hochspannungskabel Bl. 1526 (2 Systeme)
- Gasleitungen unterirdisch

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

- Öffentliche Grünfläche
- Teich

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

- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
  Zweckbestimmung: "Ortsrandeingrünung"
- Anpflanzen von Bäumen

Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

- Umgrenzung von Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
  Zweckbestimmung: "Ortsrandeingrünung"
- Erhaltung von Bäumen

Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung von Baugebieten

Nachrichtliche Übernahme (§ 9 Abs. 6 BauGB)

- Bestehende Regionalparkroute

Hinweise

- Altstandort gemäß Altflächendatei mit Kennziffer (HLUG) 1.185 (Zahl als Beispiel. Siehe Begründung Nr.5.4)
- Verdachtsbereich Kampfmittel

Rechtsgrundlagen

- **Baugesetzbuch** (BauGB) i. d. F. vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 28.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 221)
- **Baunutzungsverordnung** (BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S.3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)
- **Planzeichenverordnung** (PlanzV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S.1802)
- **Hessische Bauordnung** (HBO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 28.05.2018 (GVBl. S. 198), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 31.05.2023 (GVBl. S. 378)
- **Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege** (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) i. d. F. vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 08.12.2022 (BGBl. I S. 2240)
- **Hessisches Gesetz zum Schutz der Natur und zur Pflege der Landschaft** (Hessisches Naturschutzgesetz – HeNatG) v. 25.05.2023 (GVBl. I S. 379)
- **Wasserhaushaltsgesetz** (WHG) i. d. F. vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)
- **Hessisches Wassergesetz** (HWG) i. d. F. vom 14.12.2010 (GVBl. I, S. 548), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 09.12.2022 (GVBl. S. 764)
- **Bundesimmissionsschutzgesetz** (BImSchG) i. d. F. vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274; 2021 I S. 123), zuletzt geändert durch Artikel 2 Absatz 3 des Gesetzes vom 19.10.2022 (BGBl. I S. 1792)
- **Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung** (UVPG i. d. F. der Bekanntmachung vom 18.03.2021 (BGBl. I S. 540), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.03.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 88)

Textliche Festsetzungen

I. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 BauGB i.V.m. der BauNVO

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

1.1 Gewerbegebiet GE (§ 8 BauNVO)

Allgemein zulässig sind gemäß § 8 Abs. 2 BauNVO:

- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
- Tankstellen,
- Anlagen für sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise zulässig sind gemäß § 8 Abs. 3 BauNVO:

- Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke.

Kein Bestandteil des Bebauungsplanes sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO:

- Gewerbebetriebe in Form von Rechenzentren,
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind,
- Anlagen für kirchliche und kulturelle Zwecke,
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Gewerblich betriebene Parkierungsanlagen sowie Garagengebäude,
- Eigenständige Werbeanlagen (außer am Ort der Leistung),
- Einzelhandelsbetriebe aller Art für den Verkauf an Endverbraucher,
- Vergnügungsstätten insbesondere in Form von Automatenspielhallen, Videospielhallen, Computerspielhallen, Spielcasinos, Spielbanken, Wettbüros, Nachtlokalen, Nacht- und Tanzbars, Shisha-Bars, Striptease-Lokalen, Peep-Shows und Sex-Kinos,
- Gewerbebetriebe sowie Betriebe und Einrichtungen, die auf Darbietungen oder Handlungen mit sexuellem Inhalt ausgerichtet sind.

Innerhalb des Gewerbegebietes sind nur solche Betriebe und Anlagen zulässig, die die nachfolgenden Immissionswirksamen flächenbezogenen Schallleistungspegel pro qm Grundstücksfläche nicht überschreiten.

LWA" = 60 dB(A) tagsüber (06.00 Uhr - 22.00 Uhr)
LWA" = 45 dB(A) nachts (22.00 Uhr - 06.00 Uhr)

Mindestgröße der Baugrundstücke:

Die Mindestgröße der Baugrundstücke beträgt 3.000 m².

1.2 Industriegebiet GI 1 bis GI 3 (§ 9 BauNVO)

Allgemein zulässig sind gemäß § 9 Abs. 2 BauNVO:

- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
- Tankstellen.

Ausnahmsweise zulässig sind gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO:

- Anlagen für soziale, sportliche und gesundheitliche Zwecke.

Kein Bestandteil des Bebauungsplanes sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO:

- Gewerbebetriebe in Form von Rechenzentren,
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind,
- Anlagen für kirchliche und kulturelle Zwecke,
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Gewerblich betriebene Parkierungsanlagen sowie Garagengebäude,
- Eigenständige Werbeanlagen (außer am Ort der Leistung),
- Einzelhandelsbetriebe aller Art für den Verkauf an Endverbraucher,
- Gewerbebetriebe sowie Betriebe und Einrichtungen, die auf Darbietungen oder Handlungen mit sexuellem Inhalt ausgerichtet sind.

Innerhalb des Industriegebietes sind nur solche Betriebe und Anlagen zulässig, die die nachfolgenden Immissionswirksamen flächenbezogenen Schallleistungspegel pro qm Grundstücksfläche nicht überschreiten.

Gebiet GI 1 LWA" = 65 dB(A) tagsüber (06.00 Uhr - 22.00 Uhr)
LWA" = 59 dB(A) nachts (22.00 Uhr - 06.00 Uhr)

Gebiet GI 2 LWA" = 65 dB(A) tagsüber (06.00 Uhr - 22.00 Uhr)
LWA" = 57 dB(A) nachts (22.00 Uhr - 06.00 Uhr)

Gebiet GI 3 LWA" = 65 dB(A) tagsüber (06.00 Uhr - 22.00 Uhr)
LWA" = 50 dB(A) nachts (22.00 Uhr - 06.00 Uhr)

Mindestgröße der Baugrundstücke:

Die Mindestgröße der Baugrundstücke beträgt 3.000 m².

1.3 Festsetzung zum erweiterten Bestandsschutz gemäß § 1 Abs. 10 BauNVO

Im Gewerbegebiet (GE) und in den Industriegebieten (GI 1 bis 3) sind für die bestehenden Rechenzentren auf den Grundstücken Starkenburgstraße 12 und Dreieichstraße 12-14 Erweiterungen und Änderungen mit einer Vergrößerung von maximal 20 % der Baumasse allgemein zulässig. Die übrigen Festsetzungen des Bebauungsplanes sind einzuhalten.

1.4 Sonstiges Sondergebiet - SO „Hotel" (§ 11 BauNVO)

Das sonstige Sondergebiet SO „Hotel" dient der Unterbringung von Beherbergungsbetrieben.

Allgemein zulässig sind:

- Zweckgebundene Gebäude und bauliche Anlagen für Betriebe des Beherbergungsgewerbes.

Mindestgröße der Baugrundstücke:

Die Mindestgröße der Baugrundstücke beträgt 3000 m².

1.5 Sonstiges Sondergebiet - SO „Nahversorgung" (§ 11 BauNVO)

Das sonstige Sondergebiet SO „Nahversorgung" dient der Unterbringung von Nutzungen, die der Versorgung des Gebiets dienen.

Allgemein zulässig sind:

- der Versorgung des Gebiets dienenden Läden,
- Schank- und Speisewirtschaften,
- Kioske,
- Bürogebäude.

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

Im Gewerbegebiet (GE) und in den Industriegebieten (GI 1 bis 3) sind Garagen, Stellplätze und Carports nur für den durch die zugelassene Nutzung verursachten Bedarf entsprechend der aktuellen Stellplatzsatzung der Stadt Mörfelden-Walldorf zulässig.

3. Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen (Zufahrten) (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Im Gewerbegebiet (GE) und in den Industriegebieten (GI 1 bis 3) sind maximal zwei Zufahrten je Betriebsgrundstück mit jeweils maximal 6,0 m Breite zulässig. Ausnahmsweise sind aus nachweislich betrieblich notwendigen Gründen auch weitere Zufahrten zulässig, wenn durch die zusätzlichen Zufahrten keine öffentlichen Stellplätze entfallen.

4. Technische Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energien (§ 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB)

Im Gewerbegebiet (GE) und in den Industriegebieten (GI 1 bis 3) sind die Dachflächen der Gebäude zu mindestens 50 % mit Photovoltaikmodulen zur Nutzung der einfallenden solaren Strahlungsenergie auszustatten (Solarmindestfläche). Die Dachflächen sonstiger baulicher Anlagen wie Carports, oberirdische Garagen und Nebengebäude sind hierbei mitzurechnen. Werden auf einem Dach Solarwärmekollektoren installiert, so kann die hiervon beanspruchte Fläche auf die zu realisierende Solarmindestfläche angerechnet werden.

Eine Dachbegrünung und die technischen Anlagen sind zu kombinieren. Sie müssen einen Abstand von mindestens 1,0 m zur nächstgelegenen Außenwand bzw. Attika einhalten.

5. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 i. V. m. Nr. 14, 25a und b BauGB)

5.1 Oberflächenbefestigung

Soweit wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen, sind befestigte, nicht überdachte Flächen (außer Tiefgaragenzufahrten) in wasserdurchlässiger Bauweise auszuführen. Eine zusätzliche Begrünung dieser Flächen wird empfohlen.

LKW-Stellplätze sowie sonstige Flächen, auf denen betriebsbedingte Verschmutzungen auftreten könnten, sind mit einem wasserundurchlässigen Belag zu versehen.

5.2 Versickerung von Niederschlagswasser

Das anfallende nicht behandlungsbedürftige und nicht zur Brauchwassernutzung verwendete Niederschlagswasser sämtlicher Dachflächen, Grünflächen oder aus Flächen, auf denen kein Warenumschlag stattfindet, ist mittels geeigneter, möglichst naturnaher Versickerungsanlagen zu sammeln und zu versickern. Die Sohle der Versickerungsanlagen ist mit einer mindestens 20 cm dicken belebten Oberbodenschicht und einer einstauverträglichen Rasenmischung anzulegen. Um die Oberkante der Versickerungsmulde ist ein umlaufender Sicherheitsstreifen von mindestens 0,5 m einzuhalten.

Für die Versickerung oder Einleitung ist bei der zuständigen Wasserbehörde eine Einleiterlaubnis nach § 8 i.V.m. § 9 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) zu beantragen. Für die Einleitung oder Versickerung sind die Vorgaben des Merkblattes DWA-M 153 (Handlungsempfehlung zum Umgang mit Regenwasser) und des Arbeitsblattes DWA-A 138 (Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser) zu beachten.

Die Mächtigkeit des Sickerraums sollte, bezogen auf den mittleren höchsten Grundwasserstand, mindestens 1,0 Meter betragen.

Siehe auch Hinweis Nr. V. 9

6. Außenbeleuchtung

Zur Vermeidung von Lichtimmissionen, werden für künstliche Lichtquellen nachfolgende Regelungen getroffen:

- Die Außenbeleuchtung ist so einzusetzen, dass sie nicht blendend wirkt. Für die Außenbeleuchtung sind Leuchten und Lampen so zu verwenden, dass negative Auswirkungen auf Tiere und Menschen minimiert werden. Flächige Fassadenanstrahlungen, Bodenstrahler, freistrahlende Röhren und rundum strahlende Leuchten (Kugelleuchten, Solarkugeln) mit einem Lichtstrom höher als 50 Lumen sind unzulässig.
- Für die Außenbeleuchtung/Lichtstände sind Leuchten zu wählen und so zu montieren, dass sie nur unterhalb der Horizontalen abstrahlen (full cut off). Eine Strahlung über den Bestimmungsbereich (z.B. Zuwegungen, Stellplätze) hinaus ist zu vermeiden.
- Die Lichtmengen sind auf das funktional notwendige Maß zu reduzieren: Beleuchtungsstärken von max. 5 Lux für Weg- und Zugangsbeleuchtung von Grundstücken, von max. 10 Lux für Hof- und Parkplatzbeleuchtung.
- Für gewerbliche Anstrahlungen bzw. selbststrahlende Werbeanlagen, die größer als 10 m² sind, darf die Leuchtdichte nicht mehr als 5 cd/m² betragen; für Flächen kleiner 10 m² max. 50 cd/m². Die Hintergründe bei selbststrahlenden Anlagen (größte Flächenanteile) sind in dunklen oder warmen Tönen zu gestalten."
- Es sind nur Lichtquellen mit geringen Blaulichtanteilen wie bernsteinfarbene bis warmweiße LED, äquivalent den Farbtemperaturen unter 2.700 Kelvin, nicht höher als 3.000 K zu verwenden; keine UV-Anteile.
- Die Lichtpunkthöhen sind niedrig zu wählen.
- Durch Schalter, Zeitschaltuhren, Bewegungsmelder oder „Smarte Technologien" soll die Beleuchtung auf die Nutzungszeit begrenzt werden.

7. Vermeidung von Vogelschlag an Fassaden

Bei der Verwendung von spiegelnden Oberflächen und Glaselementen von mehr als 5 m² Flächengröße, bei Eckverglasung auch weniger als 5 m², sind geeignete Maßnahmen zur Vermeidung von Vogelschlag zu treffen, zum Beispiel eine kleinteilige Untergliederung der Flächen, Einarbeiten oder Aufbringen von Punktrastern, Streifen oder sonstigen Mustern mit einer Bedeckung von mindestens 25% oder die Verwendung von halbtransparentem oder gerripptem Glas.

8. Anpflanzen und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

8.1 Vorgartenzone

Entlang der Erschließungsstraßen ist ein mindestens 5 Meter breiter Streifen als Vorgartenzone gärtnerisch anzulegen und zu mindestens 50 % intensiv zu bepflanzen und zu unterhalten. Flächenhafte Stein-Kies-Split- und Schottergärten oder -schüttungen sind unzulässig mit Ausnahme von baukonstruktiv erforderlichen Einbauten wie Spritzschutzstreifen an Gebäuden bis zu einer Breite von 0,5 m.

Stellplätze, Zufahrten, Zuwege und Nebenanlagen sind innerhalb der festgesetzten Vorgartenzone auf maximal 50 % der Fläche zulässig. Hinsichtlich der zu verwendenden Bodenbeläge wird auf Festsetzung Nr. 5.1 verwiesen.

Je angefangene 100 m² Vorgartenfläche sind Sträucher (je 1,5 m² ein Strauch) und ein Laubbaum gemäß Artenempfehlungen Nr. 1 zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Als Unterpflanzung ist eine extensive Wiese anzulegen.

8.2 Ortsrandeingrünung

Innerhalb der zeichnerisch festgesetzten „Flächen zum Anpflanzen und Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen" sind geschlossene Heckenpflanzungen aus heimischen und standortgerechten Bäumen und Sträuchern gemäß Artenempfehlungen anzupflanzen und im Bestand zu unterhalten. Vorhandene Bäume und Sträucher sind hierbei anzurechnen. Der Pflanzabstand innerhalb der Reihe darf 2,0 m nicht überschreiten.

8.3 Bäume

Die im Plan festgesetzten Bäume sind dauerhaft zu erhalten. Sie sind während Baumaßnahmen durch geeignete Schutzmaßnahmen zu schützen. Beschädigte Gehölze sind fachgerecht zu behandeln. Abgängige Gehölze sind durch heimische standortgerechte Laubgehölze zu ersetzen.

Innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind bestehende Laubbäume mit mehr als 60 cm Stammumfang sowie bestehende Nadelbäume mit mehr als 90 cm Stammumfang, jeweils gemessen in 1,0 m Höhe, zwingend zu erhalten. Abgängige Gehölze sind auf dem Grundstück durch heimische standortgerechte Laubgehölze zu ersetzen und spätestens nach einen Jahr nachzupflanzen.

8.4 Straßenbäume

An den im Plan festgesetzten Baumstandorten sind standortgerechte Laubbäume entsprechend den Artenempfehlungen unter Nr. 4 zu pflanzen.

Ausnahmsweise kann bei Überlagerung mit Ver- und Entsorgungsleitungen bzw. Grundstückszufahrten von den festgesetzten Pflanzstandorten um maximal 5,0 m abgewichen werden.

Die aktuelle Version des DVGW- Arbeitsblattes GW 125 „Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsanlagen" ist zu beachten.

8.5 Begrünung von Tiefgaragen und anderen unterirdischen baulichen Anlagen

Tiefgaragen und andere unterirdische bauliche Anlagen, mit Ausnahme der Zufahrten zu Tiefgaragen, sind mit einer Vegetationstragschicht von mind. 0,50 m Stärke (zzgl. Filter- und Drainageschicht) zu überdecken und zu begrünen. Erschließungswege und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind innerhalb dieser begrünten Flächen über den Tiefgaragen zulässig.

8.6 Dachbegrünung

Flachdächer und flachgeneigte Dächer mit einer Dachneigung bis zu 15 Grad und einer zusammenhängenden Fläche von mindestens 25 m² sind extensiv gemäß den Artenempfehlungen Nr. 5 zu begrünen und zu pflegen bzw. zu warten. Die Vegetationstragschicht muss eine Mächtigkeit von mindestens 10 cm aufweisen. Aussparungen der Dachbegrünung für notwendige Dachaufbauten und technische Anlagen wie Heizung-, Reinigungs- und Lüftungsanlagen oder für Photovoltaikständer sind zulässig. Die dauerhafte Begrünung ist auch bei ergänzenden Anlagen zur Nutzung von Solarenergie sicherzustellen.

8.7 Fassadenbegrünung

Zusammenhängende Außenwand- oder Fassadenflächen von Gebäuden sind mit einer Rank- oder Kletterpflanze je laufendem Meter Wandfläche zu begrünen, dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Vorgelagerte Konstruktionen z.B. Rankgitterbegrünungen sind zulässig. Als zusammenhängende Außenwandflächen von Gebäuden gelten auch offene Fassaden z.B. mit Querlüftungsöffnungen oder Gitterkonstruktionen.

Von der Festsetzung kann zugunsten von technischen Fassadenfunktionen (z.B. Schalldämmung, Brandschutz oder natürliche Belüftung und konstruktiven Öffnungen wie Ein- und Ausfahrten, Türen und Fenster) abgewichen werden, soweit sichergestellt ist, dass mindestens 25 % der gesamten Fassadenflächen dauerhaft begrünt sind.

Diese Festsetzungen gelten auch für Schallschutzwände, die nicht als Einfriedungen dienen.

9. Mindestanforderungen an Baum-, Strauchpflanzungen und Fassadenbegrünungen

Für alle nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB zu pflanzenden Bäume und Sträucher werden folgende Mindestanforderungen festgesetzt:

- Bäume: Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 16-18 cm
- Sträucher: 2 x verpflanzt, Größe 60-100 cm.
- Fassadenbegrünung: Größe 80-100 cm, Mindestwuchshöhe 3 m

Es sind heimische, standortgerechte Bäume und Sträucher gemäß den Artenempfehlungen (siehe V) zu verwenden. Sie sind dauerhaft zu erhalten. Abgängige Gehölze sind spätestens nach einem Jahr nachzupflanzen.

Ausgenommen hiervon sind die Kletterpflanzen für die Fassadenbegrünung, um eine höhere Vielfalt an Gestaltungsmöglichkeiten zu erhalten.

II. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 91 Abs. 1 und 4 HBO

1. Dachgestaltung

Für alle baulichen Anlagen sind nur Flachdächer und flach geneigte Dächer mit einer Dachneigung von bis zu 15° zulässig.

2. Werbeanlagen

Werbeanlagen sind nur am Ort der Leistung zulässig.

Werbeanlagen an Gebäuden sind nur bis zu einer Größe von 10,0 m² zulässig.

Werbeanlagen, Firmenaufschriften etc. müssen sich in Umfang, Werkstoff, Form und Farbe der Gebäudegestaltung unterordnen. Mehrere Werbeanlagen an einem Gebäude sollen zu einer gemeinsamen Werbeanlage zusammengefasst und in Größe und Form aufeinander abgestimmt werden.

Nicht zulässig sind bewegliche, sich verändernde, blinkende und reflektierende Werbeanlagen, Werbeanlagen über dem First, auf den Dachflächen und an Einfriedungen sowie großflächige Werbetafeln (Eurotafeln).

Freistehende Werbeanlagen z.B. in Form von Pylonen oder Werbefahnen sind bis zu einer Höhe von 8,0 m über dem Gelände zulässig.

3. Einfriedungen

Zulässig sind transparent wirkende Einfriedungen bis zu einer Höhe von maximal 2,0 m wie z.B. Maschendraht- oder Stabgitterzäune sowie Bepflanzungen mit Laubgehölzen, Hecken bzw. Kletterpflanzen.

III. Wasserrechtliche Festsetzung gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 37 Abs. 4 HWG

Aufgrund § 37 Abs. 4 Hessisches Wassergesetz (HWG) in Verbindung mit § 9 Abs. 4 BauGB wird festgesetzt:

Das anfallende nicht behandlungsbedürftige Niederschlagswasser von Dachflächen ist über ein getrenntes Leitungsnetz in Regenwasserrückhalteanlagen (Zisternen) zu sammeln.

Das in der Regenwasserrückhalteanlage gesammelte Niederschlagswasser sollte mit einer Brauchwassernutzungsanlage, z.B. für Gartenbewässerung kombiniert werden.

Siehe auch Hinweis Nr. V. 9.

IV. Kennzeichnungen gemäß § 9 Abs. 5 BauGB

1. Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei denen besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind

Das Planungsgebiet liegt im Einflussbereich des Grundwasserbewirtschaftungsplans Hessisches Ried. Im Einzelnen sind die Vorgaben des Grundwasserbewirtschaftungsplans Hessisches Ried, mit Datum vom 9. April 1999 festgestellt und veröffentlicht im Staatsanzeiger für das Land Hessen (21/1999 S. 1659) in der Fassung vom 17. Juli 2006 veröffentlicht im Staatsanzeiger 31/2006 S. 1704, zu beachten.

Im Plangebiet ist mit hohen Grundwasserständen (Grundwasserflurabstände 3-5 m, Quelle: Grundwasserflurabstandskarten des Hessischen Landesamts für Naturschutz, Umwelt und Geologie) zu rechnen

Aufgrund der Vernässungsgefahr in Nassperioden und der Gefahr von Setzrissschäden in Trockenperioden sind besondere Maßnahmen (z.B. bauliche Vorkehrungen gegen Vernässungen) erforderlich.

V. Hinweise

1. Altstandorte

Folgende Altstandorte aus der Altflächendatei sind im Plangebiet bekannt:

- ALTIS-Nr.: 433.008.010-001.014, Herstellung von Seifen, Wasch-, Reinigungs- und Poliermitteln (02 - 06/1985) sowie Spedition mit Fahrzeugwartung (01/1985 - 10/1989), Industriestraße 27-29
- ALTIS-Nr.: 5134 - 433.008.010-000.019, elektromechanische Fabrik zur Herstellung von Ultraschallanlagen (1973 bis 07/1990), Nachsorge abgeschlossen, Dreieichstraße 6
- HLUG-Nr. 433.008.010-001.066, Großhandel mit elektrischen Haushaltsgeräten und Geräten der Unterhaltungselektronik (04/1978 - 02/1980), Herstellung, Entwicklung und Vertrieb elektrotechn. Erzeugnisse (04/1980 - 12/1982), Dreieichstraße 5
- HLUG-Nr. 433.008.010-001.070, Herstellung von technischen Kunststoffteilen (10/1969 - 04/1982), Dreieichstraße 9
- HLUG-Nr. 433.008.010-001.083, Großhandel mit Kraftwagenteilen und -zubehör, (11/1975 - 07/1981), Dreieichstraße 7
- HLUG-Nr. 433 008 010 001.097, Großhandel für Heimtextilien, danach Transport von Gütern mit Fahrzeugwartung (09/1982 - 12/1991), Starkenburgstraße 5
- HLUG-Nr. 433.008.010-001.098, Transport von Gütern mit Fahrzeugwartung (01/1973 - 08/978), Großhandel mit sonstigen Maschinen (ohne landwirtschaftliche Maschinen) (12/1979 - 02/1982), Dreieichstraße 12-14
- HLUG-Nr. 433.008.010-001.128, Großhandel mit elektrischen Haushaltsgeräten und Geräten der Unterhaltungselektronik, ohne ausgeprägten Schwerpunkt (10/1973 - 05/1980), Maler- und Lackierergewerbe, Großhandel mit Installationsbedarf für Gas, Wasser und Heizung, Dreieichstraße 10
- HLUG-Nr. 433 008 010 001.131, Transport von Gütern mit Fahrzeugwartung (01/1946 -- 12/1975), Dreieichstraße 1
- HLUG-Nr. 433 008 010 001.181, Transport von Gütern mit Fahrzeugwartung (1971 - 1990), Dreieichstraße 11
- HLUG-Nr. 433 008 010 001.182, Baugeschäft mit Gerätewartung (1971 - 1990), Dreieichstraße 7/7a
- HLUG-Nr. 433 008 010 001.185, Transport von Gütern mit Fahrzeugwartung (03/1991 - 05/1994), Hessenring 23
- HLUG-Nr. 433 008 010 001.188, Verkauf von selbst hergestellten Maschinen (1986 - 1993), Starkenburgstraße 6
- HLUG-Nr. 433 008 010 001.189, Transport und Lagerung von Gütern mit Fahrzeugwartung (1989 - 1993), Dreieichstraße 8
- HLUG-Nr. 433.008.010-001.203, Herstellung von Fertigerzeugnissen aus Kunststoffen, (06/1970 - 03/1999), Hessenring 8-12
- HLUG-Nr. 433.008.010-001.210, Instandhaltung und Reparatur von Kraftwagen (ohne Lackierung und Autowäsche), Dreieichstraße 2
- HLUG-Nr. 433.008.010-001.213, Drucken von Zeitungen, Dreieichstraße 4
- HLUG-Nr. 433.008.010-001.214, Autowaschanlage, Hessenring 2 A
- HLUG-Nr. 433.008.010-001.216, Instandhaltung und Reparatur von Kraftwagen (ohne Lackierung und Autowäsche), Starkenburgstraße 16
- HLUG-Nr. 433.008.010-001.217, Tankstellen mit Absatz in fremdem Namen (Agenturtankstellen), Industriestraße 19
- HLUG-Nr. 433.008.010-001.221, Errichtung von Fertigteilbauten aus Beton im Hochbau aus fremd bezogenen Fertigteilen, Instandhaltung und Reparatur von Kraftwagen (ohne Lackierung und Autowäsche), Kurhessenstraße 1
- HLUG-Nr. 433.008.010-001.226, Spedition, Dreieichstraße 3
- HLUG-Nr. 433.008.010-001.227, Hoch- und Tiefbau, ohne ausgeprägten Schwerpunkt, Waldecker Straße 4
- HLUG-Nr. 433.008.010-001.228, Spedition, Starkenburgstraße 11-13
- HLUG-Nr. 433.008.010-001.230, Großhandel mit Kraftwagen, Dreieichstraße 3 B
- HLUG-Nr. 433.008.010-001.231, Drucken anderer Druckerzeugnisse, Kurhessenstraße 4-6
- HLUG-Nr. 433.008.010-001.233, Spedition, Waldecker Straße 11
- HLUG-Nr. 433.008.010-001.234, Spedition, Dreieichstraße 4
- HLUG-Nr. 433.008.010-001.235, Spedition, Hessenring 4 D
- HLUG-Nr. 433.008.010-001.236, Schlosserei und Schweißerei, Spedition, Starkenburgstraße 10
- HLUG-Nr. 433.008.010-001.244, Spedition, Dreieichstraße 7b
- HLUG-Nr. 433.008.010-001.247, Großhandel mit medizinischen und orthopädischen Artikeln und Laborbedarf, Hessenring 15 F
- HLUG-Nr. 433.008.010-001.253, sonstige schädliche Bodenveränderung, Verdacht aufgehoben, Hessenring 19-21
- HLUG-Nr. 433.008.010-001.258, Spedition, Kurhessenstraße 12
- HLUG-Nr. 433.008.010-001.259, Spedition, Hessenring 15 D

Bei allen Baumaßnahmen, die einen Eingriff in den Boden erfordern ist auf sensorische Auffälligkeiten zu achten. Werden diese festgestellt ist umgehend das Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Darmstadt (Dezernat IV/Da 41.5), zu informieren.

Bei Baugenehmigungsverfahren, die Altflächen, schädliche Bodenveränderungen und/oder Grundwasserschäden betreffen, ist das Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Darmstadt (Dezernat IV/Da 41.5) zu beteiligen.

2. Bodendenkmäler

Innerhalb des in der Planzeichnung gekennzeichneten Bereichs „Verdachtsbereich Kampfmittel" befinden sich ehemalige Flakstellungen aus dem zweiten Weltkrieg. Diese sind als Bodendenkmal Mörfelden 042 nach § 2 Abs. 2 HDSchG geschützt. Bodeneingriffe im gekennzeichneten Bereich bedürfen einer denkmalrechtlichen Genehmigung nach § 18 Abs. 1 HDSchG.

Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, so ist dies Hessen Archäologie oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen (§ 21 HDSchG). In diesen Fällen kann für die weitere Fortführung des Vorhabens eine denkmalschutzrechtliche Genehmigung nach § 18 HDSchG erforderlich werden.

3. Gestaltung und Bepflanzung von Stellplätzen

Die Anzahl, Anordnung, Gestaltung und Eingrünung von Stellplätzen richtet sich nach der jeweils gültigen Stellplatzsatzung der Stadt Mörfelden-Walldorf.

4. Leitungs- und Baumschutzmaßnahmen

Bei Erdarbeiten sind die Vorschriften der Versorgungsträger zum Schutz von Leitungen zu beachten. Insbesondere sind Bepflanzungen so vorzunehmen, dass mit einer Gefährdung der Versorgungsleitungen nicht zu rechnen ist. Bauwerke, wie Einzäunungen und Mauern sind so zu gründen, dass sie die Leitungen nicht gefährden und bei Aufgrabungen an den Leitungen nicht gefährdet sind.

Tiefwurzelnde Bäume müssen gemäß DIN 18920 und den technischen Richtlinien GW 125 einen Mindestabstand von 2,5 m zu den Versorgungsleitungen aufweisen. Wird dieser Abstand unterschritten, so sind die Leitungen gegen Wurzeleinwirkungen zu sichern, oder die Standorte der Bäume dementsprechend zu verschieben. Des Weiteren wird auf die Beachtung der RAS-LP4 hingewiesen.

5. Bauvorhaben im Schutzstreifen der Leitungen der Westnetz GmbH und der Amprion bzw. in unmittelbarer Nähe

5.1 Hochspannungsfreileitung und 110-kV-Hochspannungskabel der Westnetz GmbH

Von den einzelnen ggf. auch nicht genehmigungspflichtigen Bauvorhaben im Schutzstreifen der **Hochspannungsfreileitung** bzw. in unmittelbarer Nähe dazu sind der Westnetz GmbH Bauunterlagen (Lagepläne und Schnittzeichnungen mit Höhenangaben in m über NN) zur Prüfung und abschließenden Stellungnahme bzw. dem Abschluss einer Vereinbarung mit dem Grundstückseigentümer/Bauherrn zuzusenden. Alle geplanten Maßnahmen bedürfen der Zustimmung der Westnetz GmbH.

Im Schutzstreifen der Leitung dürfen nur solche Anpflanzungen vorgenommen werden, die eine Endwuchshöhe von maximal 3 m erreichen.

Um die Maste herum muss eine Fläche mit einem Radius von 15,00 m von jeglicher Bebauung und Bepflanzung freigehalten werden. Dieser Bereich kann teilweise als Parkplatz oder Stellplatzfläche genutzt werden. Bei solch einer Nutzung ist der Mast durch geeignete Maßnahmen gegen versehentliches Anfahren zu sichern.

Durch höherwachsende Gehölze, die in den Randbereichen bzw. außerhalb der Leitungsschutzstreifen angepflanzt werden, besteht die Gefahr, dass durch einen eventuellen Baumumbruch die Hochspannungsfreileitung beschädigt wird. Aus diesem Grund dürfen in diesen Bereichen nur Gehölze zur Anpflanzung kommen, die in den Endwuchshöhen gestaffelt sind. Anderenfalls wird eine Schutzstreifenverbreiterung erforderlich.

Sollten dennoch Anpflanzungen oder sonstiger Aufwuchs eine die Leitung gefährdende Höhe erreichen, ist der Rückschnitt durch den Grundstückseigentümer/den Bauherrn auf seine Kosten durchzuführen bzw. zu veranlassen. Kommt der Grundstückseigentümer/der Bauherr der vorgenannten Verpflichtung trotz schriftlicher Aufforderung und Setzen einer angemessenen Frist nicht nach, so ist die Westnetz GmbH berechtigt, den erforderlichen Rückschnitt zu Lasten des Eigentümers/ des Bauherrn durchführen zu lassen.

Die Leitung und die Maststandorte müssen jederzeit zugänglich bleiben, insbesondere ist eine Zufahrt auch für schwere Fahrzeuge zu gewährleisten. Alle die Hochspannungsfreileitung gefährdenden Maßnahmen sind untersagt.

Im Sicherheitsbereich des **110-kV-Hochspannungskabels** von insgesamt 5,0 m (2,5 m beidseitig der Leitungsachse) dürfen keine größeren Höhenänderungen der bestehenden Gelände- oder Straßenflächen vorgenommen werden. Einer evtl. Überbauung oder Bepflanzung der Kabeltrasse durch Bauwerke, Bäume oder tiefwurzelnde Sträucher ist nicht zulässig, da dieses Hochspannungskabel im Störungsfall tiefbaumäßig jederzeit erreichbar sein muss. Es ist darauf zu achten, dass folgende Mindestabstände zu dem Hochspannungskabel eingehalten werden:

	bei Parallelführung (1)	bei Kreuzungen
Gasleitungen	1,0 m	0,5 m
Wasserleitungen	1,0 m	0,5 m
Kabel	1,0 m	0,5 m
Kanal	1,0 m	0,5 m
Nachrichtenkabel	0,5 m	0,5 m
Fernwärmeleitungen	5,0 m	1,0 m

(1) beidseitig der Leitungsachse

Vor Beginn von Bauarbeiten in der Nähe des 110-kV-Kabels sind durch die ausführenden Baufirmen Planunterlagenüber die Lage des 110-kV-Kabels anzufordern. Die Anfrage ist per E-Mail an: Stellungnahmen@westnetz.de, zu richten.

5.2 Höchstspannungsleitung der Amprion GmbH

Von den einzelnen ggf. auch nicht genehmigungspflichtigen Bauvorhaben im Schutzstreifen der Leitung bzw. in unmittelbarer Nähe dazu sind der Amprion GmbH Bauunterlagen (Lagepläne und Schnittzeichnungen mit Höhenangaben in m über NN) zur Prüfung und abschließenden Stellungnahme bzw. dem Abschluss einer Vereinbarung mit dem Grundstückseigentümer/Bauherrn zuzusenden. Alle geplanten Maßnahmen bedürfen der Zustimmung durch die Amprion GmbH.

Der durch beschränkte persönliche Dienstbarkeiten grundbuchlich zu unseren Gunsten gesicherte Leitungsschutzstreifen, darf nur mit Gebäuden gewerblicher Nutzung ohne dauerhaften Aufenthalt von Personen bebaut werden. Voraussetzung ist hier die Einhaltung der gesetzlichen und normativen Vorschriften.

Die Gebäude müssen eine Bedachung nach DIN 4102 Brandfolgen von Baustoffen, Bau und Bauteilen, Teil 7 erhalten. Glasdächer und Dachterrassen sind nicht zulässig.

Um die Maste herum muss eine Fläche mit einem Radius von 20,00 m gemessen von den sichtbaren Fundamenten von jeglicher Bebauung und Bepflanzung freigehalten werden. Dieser Bereich kann teilweise als Parkplatz oder Stellplatzfläche genutzt werden. Bei solch einer Nutzung kann in Abstimmung mit dem zuständigen Leitungsbezirk ein kostenpflichtiger Anfahrschutz für die Masten erforderlich werden.

Im Schutzstreifen der Leitung dürfen nur solche Anpflanzungen vorgenommen werden, die eine Endwuchshöhe von maximal 10,0 m erreichen.

Durch höherwachsende Gehölze, die in den Randbereichen bzw. außerhalb der Leitungsschutzstreifen angepflanzt werden, besteht die Gefahr, dass durch einen eventuellen Baumumbruch die Höchstspannungsfreileitung beschädigt wird. Aus diesem Grund dürfen in diesen Bereichen nur Gehölze zur Anpflanzung kommen, die in den Endwuchshöhen gestaffelt sind. Anderenfalls wird eine Schutzstreifenverbreiterung erforderlich.

Sollten dennoch Anpflanzungen oder sonstiger Aufwuchs eine die Leitung gefährdende Höhe erreichen, ist der Rückschnitt durch den Grundstückseigentümer/den Bauherrn auf seine Kosten durchzuführen bzw. zu veranlassen. Kommt der Grundstückseigentümer/der Bauherr der vorgenannten Verpflichtung trotz schriftlicher Aufforderung und Setzen einer angemessenen Frist nicht nach, so ist die Amprion GmbH berechtigt, den erforderlichen Rückschnitt zu Lasten des Eigentümers/des Bauherrn durchführen zu lassen.

Die Leitung und die Maststandorte müssen jederzeit zugänglich bleiben, insbesondere ist eine Zufahrt auch für schwere Fahrzeuge zu gewährleisten. Alle die Höchstspannungsfreileitung gefährdenden Maßnahmen sind untersagt.

6. Gasdruckregelanlage (GDR-Anlage) und Gas-Hochdruckleitung der NRM-Netzdienste Rhein-Main GmbH

Im Bereich der GDR-Anlage und der Gas-Hochdruckleitung ist ohne vorherige Absprache mit der NRM keine Oberflächenveränderungen und/oder Anpflanzungen zulässig. In diesem Fall ist die NRM in weitere Detailplanung mit einzubeziehen.

Für alle Baumaßnahmen ist die NRM - Norm „Schutz unterirdischer Versorgungsleitungen, Armaturen, Mess-, Signal- und Steuerkabel der Mainova" einzuhalten.

7. Kampfmittel

Die Auswertung der beim Kampfmittelräumdienst vorliegenden Kriegsluftbilder hat ergeben, dass sich das in Ihrem Lageplan näher bezeichnete Gelände im Bereich von ehemaligen Flak-Stellungen befindet (rote Schraffur in der Planzeichnung).

Vom Vorhandensein von Kampfmitteln auf solchen Flächen muss grundsätzlich ausgegangen werden.

Eine systematische Überprüfung (Sondieren auf Kampfmittel) ist daher vor Beginn der geplanten Abbrucharbeiten, Bauarbeiten und Baugrunduntersuchungen auf den Grundstücksflächen erforderlich, auf denen bodeneingreifende Maßnahmen stattfinden.

8. Hinweis zur Löschwasserversorgung

Die Stadtwerke Mörfelden-Walldorf weisen darauf hin, dass der Löschwasserbedarf derzeit nicht für alle in einem Gewerbegebiet / Industriegebiet denkbaren Bebauungen sichergestellt werden kann. Unter Berücksichtigung des einschlägigen DVGW-Merkblatts zur Löschwasserbestimmung haben Löschwassermessungen im Gebiet ergeben, dass 96 m³ über 2 Stunden sichergestellt werden können. Darüber hinaus gehende Bedarfe wären z.B. im Zuge des Objektschutzes zu erbringen.

9. Hinweis zur Verwertung bzw. Versickerung von Niederschlagswasser

Falls eine (ausreichende) Verwertung bzw. Versickerung von Niederschlagswasser auf dem Grundstück nicht möglich ist, wird darauf hingewiesen, dass die Stadtwerke Mörfelden-Walldorf jeweils grundstücksspezifisch eine Beschränkung der Menge vornehmen müssen und werden, die in den Kanal eingeleitet werden kann, um eine hydraulische Überlastung desselben hervorzurufen. In solchen Fällen ist dann vom Grundstückseigner durch geeignete Maßnahmen (z.B. Regenrückhaltung auf dem Grundstück mit gedrosseltem Abfluss in den Kanal) sicherzustellen, dass vorgenannte Abflussbeschränkung jeweils eingehalten wird.

10. Einzelfallprüfung von Bauvorhaben durch die Luftfahrtbehörde

Das Plangebiet liegt in der Nähe des Flughafens Frankfurt/Main. Durch die geringe Entfernung zu den Flugsicherungseinrichtungen am Flughafen können je nach Art und Höhe der Bebauung Belange der DFS Deutsche Flugsicherung GmbH bezüglich § 18a Luftverkehrsgesetz (LuftVG) berührt werden.

Bauvorhaben, die die Höhe der umliegenden Bebauung überschreiten, sind zur Einzelfallprüfung unter Angabe von Bauhöhen der zuständigen Luftfahrtbehörde vorzulegen.

VI. Artenempfehlungen

Die in den Artenempfehlungen aufgeführten Arten sind als exemplarisch zu betrachten. Gleichwertige Arten sind ebenfalls zulässig.

1 Laubbäume

Folgende Bäume sind vorrangig zu pflanzen:

1.1 Laubbäume I. Ordnung

Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Corylus colurna	Baumhasel
Fraxinus excelsior	Gemeine Esche
Fraxinus pennsylvanica	Rot-Esche
Gingko biloba	Fächerblätterbaum
Liriodendron tulipofera	Tulpenbaum
Platanus acerifolia	Ahornblättrige Platane
Platanus acerifolia ‚tremonia'	Säulen Platane
Quercus cerris	Zerr-Eiche
Quercus frainetto	Ungarische-Eiche
Quercus petraea	Trauben-Eiche
Quercus robur	Stiel-Eiche
Sophora japonica ‚Regent'	Schnurbaum
Sorbus domestica	Speierling
Tilia cordata	Winter-Linde
Tilia platyphyllos	Sommer-Linde
Tilia tomentosa Brabant od. Szeleste	Silber-Linde
Ulmus carpinifolia	Feldulme

1.2 Laubbäume II. Ordnung

Acer campestre 'Elsrijk'	Feldahorn
Acer campestre 'Huibers Elegant'	Feldahorn
Acer x freemanii 'Autumn Blaze'	Rot-Ahorn
Acer rubrum	Rot-Ahorn
Alnus x spaethii	Erle
Alnus cordata	Italienische Erle
Betula pendula	Sand-Birke
Carpinus betulus	Hainbuche
Castanea sativa	Kastanie
Catalpa bignonioides	Trompetenbaum
Celtis occidentalis	Amerikanischer Zürgelbaum
Crataegus laevigata	Rotdorn
Crataegus monogyna	Weißdorn
Fraxinus angustifolia ‚Raywood'	schmalblättrige Esche
Fraxinus pennsylvanica ‚Summit'	Nordamerikanische Rot-Esche
Gleditsia triacanthos intermis od Skyline	Dornenloser Lederhülsenbaum
Juglans regia	Walnuss
Liqidambar styraciflua	Amberbaum
Malus in Sorten	Apfel
Ostrya carpinifolia	Hopfenbusche
Paulownia tomentosa	Blauglockenbaum
Prunus in Sorten	Kirsche, Pflaume etc.
Pyrus in Sorten	Birne
Sorbus aucuparia	Eberesche
Sorbus aria	Mehlbeere
Sorbus intermedia ‚Bropuwers'	schmalkronige Mehlbeere
Sorbus latifolia ‚Henk Vink'	Breitblättrige Mehlbeere
Tilia americana	Amerikanische Linde
Tilia hanryana	Henrys Linde
Toona sinensis	Chinesischer Surenbaum
Ulmus Columnella	Säulen-Ulme
Ulmus Lobel, Clusis od. Columnella	schmalkronige Ulme
Zelkova serrata ‚Green Vase'	Zelkove

1.3 Laubbäume III. Ordnung

Acer monspessulanum	Französischer Ahorn
Acer opalus	Italienischer Ahorn
Cornus mas	Kornelkirsche
Crataegus lavallei ‚Carrierei'	Apfel-Dorn
Elaeagnus angustifolia	Ölweide
Fraxinus ornus	Blumenesche
Koelreuteria paniculata	Blasenbaum
Magnolia kobus	Kobushi-Magnolie
Malus spec.	Zieräpfel
Mespilus germanica	Echte Mispel
Parrotia persica ‚Vanessa'	Eisenholzbaum
Prunus sargentii ‚Rancho'	Scharlach Kirsche
Prunus spec	Zierkirschen
Sorbus x thuringiaca ‚Festigiata'	Thüringische Mehlbeere
Sorbus commixta ‚Dodng'	Japanische Eberesche
Tilia mongolica	Mongolische Linde

2 Sträucher

Folgende Sträucher sind vorrangig zu pflanzen:

Amelanchier ovalis	Echte Felsenbirne
Berberis vulgaris	Gemeine Berberitze
Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Gewöhnliche Hasel
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Gewöhnlicher Liguster
Ligustrum vulgare ‚Atrovirens'	Immergrüner Liguster
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rhamnus carharticus	Kreuzdorn
Rosa canina	Hunds-Rose
Rosa rubigonosa	Wein-Rose
Salix aurita	Ohr-Weide
Salix caprea	Sal-Weide
Salix purpurea	Purpur-Weide
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Viburnum lopulus	Gemeiner Schneeball

3 Parkbäume + Gehölz

Folgende Bäume und Gehölze können untergeordnet gepflanzt werden:

Acer negundo	Eschenahorn
Acer ginnala	Feuer-Ahorn
Crataegus laevigata ‚Paul's Scarlet'	Echter Rot-Dorn
Crataegus monogyna ‚Stricta'	Säulen-Weiß-Dorn
Prunus dulcis	Süßmandel
Robinia pseudoacacia ‚Semperflorens'	Robinie ‚Semperflorens'
Tilia cordata ‚Erecta'	Dichtkronige Winterlinde

4 Straßenbäume

Acer campestre ‚Elsrijk'	Feldahorn
Acer platanoides ‚Cleveland'	Kegelförmiger Spitzahorn
Acer platanoides ‚Columnare'	Spitzahorn, säulenförmig
Acer platanoides ‚Emerald Queen'	Spitzahorn
Acer platanoides ‚Globosum'	Kugel-Ahorn
Aesculus hippocastanum ‚Globosum'	Rosskastanie, kugelförmig
Aesculus hippocastanum ‚Pyramidalis'	Rosskastanie, schmal pyramidenförmig
Carpinus betulus ‚Fastigiata'	Pyramiden-Hainbuche
Carpinus betulus ‚Frans Fontaine'	Säulenhainbuche
Celtis australis	Europäischer Zürgelbaum
Gleditsia triacanthos ‚Skyline'	Dornenlose Gleditschie
Corylus colurna	Baumhasel
Fraxinus excelsior ‚Diversifolia'	Einblättrige Esche
Fraxinus excelsior ‚Westho's Glorie'	Nichtfruchtende Straßenesche
Pyrus calleryana ‚Chanticleer'	Stadtbirne
Sorbus aria ‚Magnifica'	Mehlbeere ‚Magnifica'
Sorbus intermedia ‚Brouwers'	Schwedische Mehlbeere ‚Brouwers'
Tilia cordata ‚Greenspire'	Winterlinde, kegelförmig
Tilia cordata ‚Rancho'	Winterlinde, klein
Ulmus Hybride ‚New Horizon'	Ulme ‚New Horizon'

Straßenzüge sollen jeweils einheitlich bepflanzt werden.

5 Extensive Dachbegrünung

Die für die extensive Dachbegrünung aufgezählten Arten sind als Beispiele zu betrachten und sollen einen Eindruck vermitteln, wie eine extensive Dachbegrünung bepflanzt werden soll. Die Verwendung weiterer Arten ist möglich, wenn diese Arten einen gleichen Eindruck wiedergeben.

Acinos alpinus	Steinquendel
Alyssum montanum	Bergsteinkraut
Alyssum saxatile	Felsen-Steinkraut
Anaphalis trilinervis	Perlkörbchen
Antennaria dioica	Katzenpfötchen
Anthericum liliago	Astlose Graslilie
Arabis procurrens	Schaumkresse
Armeria juniperifolia	Zwerg-Grasnelke
Briza media	Gemeines Zittergras
Carex montana	Berg-Segge
Carlina vulgaris	Golddistel
Cerastium tomentosum	Filziges Hornkraut
Dianthus deltoides	Heide-Nelke
Echinum vulgare	Natternkopf
Euphorbia cyparissias	Zypressen-Wolfsmilch
Festuca cinerea	Blau-Schwingel
Festuca ovina	Schaf-Schwingel
Geranium cantabrigiense	Storchschnabel
Geranium sanguineum	Blut-Storchschnabel
Iris barbata nana	Zwerg-Schwertlilie
Linum perenne	Stauden-Lein
Origanum vulgaris	Gemeiner Oregano
Ranuculus bulbosus	Knolliger Hahnenfuß
Sedum acre Scharfer	Mauerpfeffer
Sedum album	Weißer Mauerpfeffer
Sedum floriferum	Fettblatt
Sedum hybridum	Fetthenne
Sedum spurium	Teppich-Sedum
Sedum telephium	Purpur-Fetthenne
Stachys byzantina	Woll-Ziest
Thymus serphyllum	Sand-Thymian
Verbascum in Arten	Königskerze

6 Rank- und Kletterpflanzen

Es wird empfohlen, für alle Kletterpflanzen Rankhilfen zu erstellen, um Schäden an den Hauswänden zu vermeiden.

Bei der Verwendung von Kletterpflanzen ist besonders auf die Ausrichtung der Wandseite zu achten (Sonnen- bzw. Schattenwände).

Folgende Schling- und Kletterpflanzen sowie Selbstklimmer sind vorrangig zu pflanzen:

6.1 Schlinger/Ranker (Kletterhilfe erforderlich)

Akebia quinata // trifoliata	Akebie	(10 m)
Aristolochia tomentosa	Pfeifenwinde	(12-15 m)
Clematis Hybriden mittelgroß in Sorten	Waldrebe	(6 m)
Clematis viticella in Sorten	Waldrebe	(5 m)
Clematis montana / vitalba	Waldrebe	(10 / 12 m)
Humulus lupulus	Hopfen	(12 m)
Lonicera in Arten und Sorten	Geißblatt	(teilw. Immergrün, 4-12 m)
Parthenocissus vitacea	Jungfernrebe	(10 m)
Passiflora caerulea	Passionsblume	(7-12 m)
Polygonum (Fallopia) aubertii	Knöterich	(20 m)
Rosa in Arten und Sorten	Kletter-Rosen	(bis 15 m)

6.2 Selbstklimmer (Kletterhilfe empfohlen)

Campsis in Sorten	Klettertrompete	(10-20 m)
Hedera helix	Efeu	(immergrün, 20 m)
Hydrangea petiolaris	Kletterhortensie	(6 m)
Parthenocissus quinquefolia E.	Wilder Mauerwein	(immergrün, 25 m)
Parthenocissus tricuspidata „Veitchii"	Wilder Wein	(immergrün, 20 m)

Verfahren

Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan gemäß § 2 Abs. 1 BauGB durch die Stadtverordnetenversammlung	am	22.10.2019
Erneuter Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan gemäß § 2 Abs. 1 BauGB und Beschluss der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB und der der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB	am	18.02.2020
Bekanntmachung des erneuten Aufstellungsbeschlusses gemäß § 2 Abs. 1 BauGB und der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB	am	27.02.2020
Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB	vom bis	18.02.2021 19.03.2021
Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB	vom bis	18.02.2021 19.03.2021
Beschluss des Entwurfes des Bebauungsplanes zur öffentlichen Auslegung und der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange durch die Stadtverordnetenversammlung	am	13.12.2022
Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB	am	29.12.2022
Öffentliche Auslegung des Entwurfs des Bebauungsplanes gemäß § 3 Abs. 2 BauGB	vom bis	09.01.2023 10.02.2023
Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB	vom bis	05.01.2023 10.02.2023
Prüfung und Entscheidung über die fristgemäß eingegangenen Stellungnahmen und Beschluss des Bebauungsplanes als Satzung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 5 HGO durch die Stadtverordnetenversammlung	am	18.10.2023

Ausfertigung

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

Der Bebauungsplan wird hiermit ausgefertigt.

Der Magistrat der Stadt Mörfelden-Walldorf

Mörfelden-Walldorf, den ....
Thomas Winkler, Bürgermeister

Bekanntmachung

Der Satzungsbeschluss wurde gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am .... ortsüblich bekannt gemacht. Dabei wurde angegeben, bei welcher Stelle der Plan während der Dienststunden eingesehen werden kann.

Mit dieser Bekanntmachung ist der Bebauungsplan in Kraft getreten.

Der Magistrat der Stadt Mörfelden-Walldorf

Mörfelden-Walldorf, den ....
Thomas Winkler, Bürgermeister

Rechtsvorschriften

Die diesem Bebauungsplan zugrundeliegenden Rechtsvorschriften (Gesetze, Verordnungen, DIN-Normen) können beim Magistrat der Stadt Mörfelden-Walldorf, Rathaus Mörfelden, Westendstraße 8, 64546 Mörfelden-Walldorf auf Nachfrage eingesehen werden.

Stadt Mörfelden-Walldorf

Bebauungsplan Nr. 46.1 „Gewerbe- und Industriegebiet Mörfelden Ost, 1. Änderung, Teil A"

0 20 40 80 120 200 m

Oktober 2023 M 1:2000

(2126-22-endfassung)

PLANUNGSGRUPPE DARMSTADT
Alicenstraße 23 64293 Darmstadt
Telefon (06151)9950-0 mail@planungsgruppeDA.de