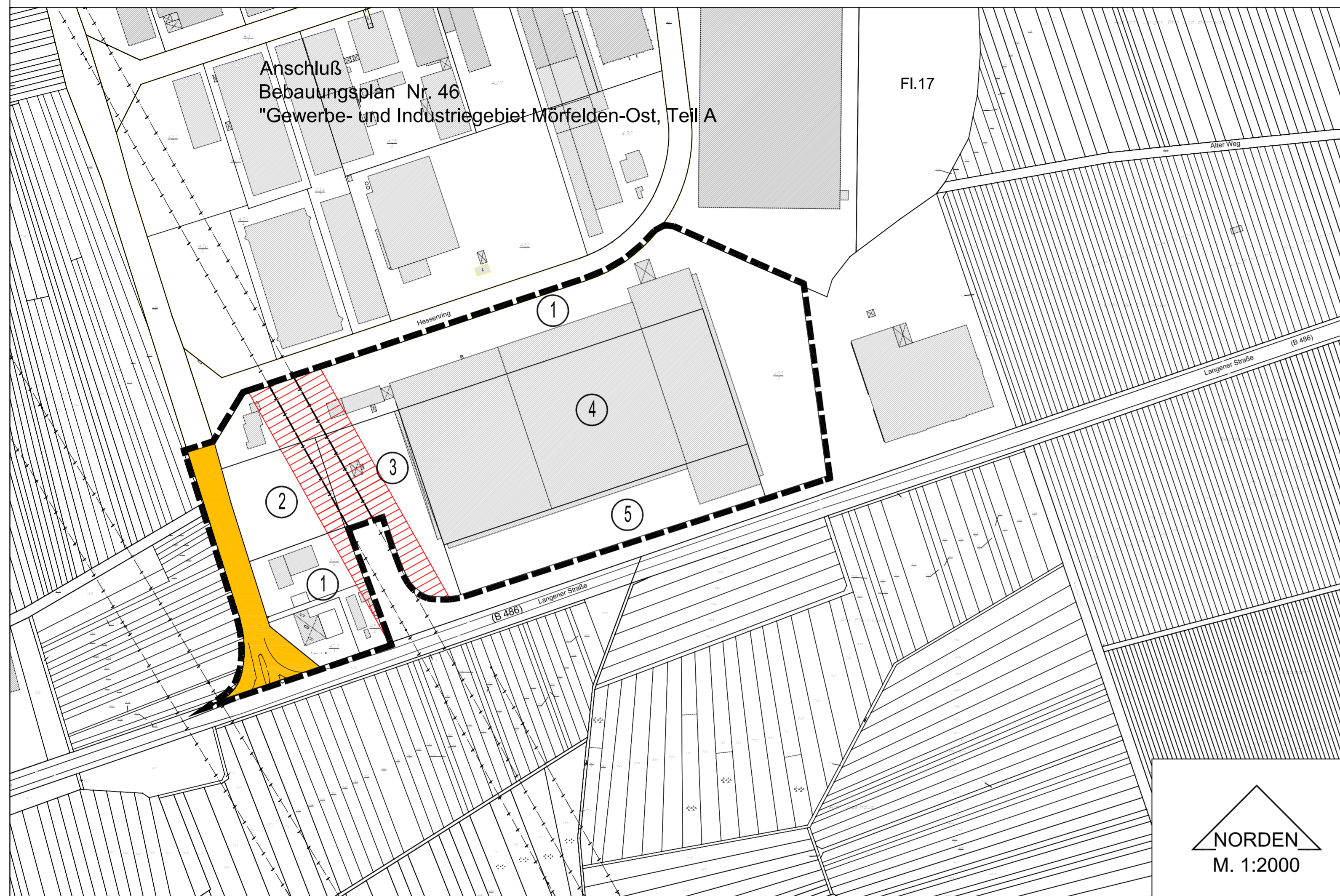


# Stadt Mörfelden-Walldorf, Stadtteil Mörfelden

## Bebauungsplan Nr. 46

## " Gewerbe- und Industriegebiet Mörfelden-Ost, Teil B "



### Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 BauGB

#### Industriegebiet

Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO wird festgesetzt, dass Betriebe des Beherbergungsgewerbes und Einzelhandelsbetriebe aller Art für den Verkauf an Endverbraucher nicht zulässig sind.

Die in § 9 Abs. 3 BauNVO genannten Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter und Anlagen für gesundheitliche Zwecke werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

Innerhalb der nachfolgend aufgeführten Bereiche sind nur solche Betriebe und Anlagen zulässig, die die jeweiligen nachfolgenden immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegel pro qm Grundstücksfläche nicht überschreiten.

Bereich ① LWA" = 65 dB(A) tagsüber (06.00 Uhr - 22.00 Uhr)  
LWA" = 50 dB(A) nachts (22.00 Uhr - 06.00 Uhr)

Bereich ② LWA" = 65 dB(A) tagsüber (06.00 Uhr - 22.00 Uhr)  
LWA" = 59 dB(A) nachts (22.00 Uhr - 06.00 Uhr)

Bereich ③ LWA" = 65 dB(A) tagsüber (06.00 Uhr - 22.00 Uhr)  
LWA" = 61 dB(A) nachts (22.00 Uhr - 06.00 Uhr)

Bereich ④ LWA" = 65 dB(A) tagsüber (06.00 Uhr - 22.00 Uhr)  
LWA" = 45 dB(A) nachts (22.00 Uhr - 06.00 Uhr)

Bereich ⑤ LWA" = 68 dB(A) tagsüber (06.00 Uhr - 22.00 Uhr)  
LWA" = 68 dB(A) nachts (22.00 Uhr - 06.00 Uhr)

#### Mindestgröße der Baugrundstücke

Die Mindestgröße der Baugrundstücke beträgt 3000 qm.

#### Stellung baulicher Anlagen

Gebäude müssen einen Mindestabstand von 5 m zu den jeweils angrenzenden Erschließungsstraßen einhalten.

### Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V. m. § 81 HBO

#### Einfriedungen

Es sind nur offen wirkende Einfriedungen sowie Hecken zulässig.

#### Anlage einer Grünzone im Vorgartenbereich

Zu den jeweils angrenzenden Erschließungsstraßen ist ein mindestens 5 m breiter Streifen als Grünzone gärtnerisch anzulegen und im Bestand zu erhalten. Diese Grünzone darf auf maximal 50 % der Grundstücksbreite zur Anlage von Stellplätzen und Zufahrten unterbrochen werden. Auf mindestens 50 % der zu begründenden Fläche sind Gehölze anzupflanzen und im Bestand zu erhalten. Je 100 qm Grünzonenfläche ist ein Laubbaum zu pflanzen.

### Verfahrensvermerke

#### Aufstellung

Durch Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 29.10.2002

#### Offenlegung

Öffentlich ausgelegt in der Zeit vom 30.12.2005 bis 31.01.2006

#### Beschluss

Als Satzung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB von der Stadtverordnetenversammlung beschlossen am 04.07.2006

27.07.2006  
Datum

gez. Brehl, Bürgermeister  
Unterschrift

#### Katasterstand

Stand der Planunterlagen: 01/2005

#### Bekanntmachung

Der Beschluss des Bebauungsplanes wurde gemäß § 10 Abs. 3 BauGB mit dem Hinweis auf die Bereithaltung am 13.07.2006 ortsüblich bekannt gemacht.

27.07.2006  
Datum

gez. Brehl, Bürgermeister  
Unterschrift

### Übersichtskarte

Plangebiet



### Zeichenerklärung

#### Festsetzungen

- Öffentliche Verkehrsfläche
- Bereichsnummer
- Abgrenzung von Bereichen mit unterschiedlichem immissionswirksamem flächenbezogenem Schallleistungspegel
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

#### Hinweise

- Hochspannungsfreileitung mit Schutzstreifen der RWE Transportnetz Strom GmbH
- Bestehende Gebäude

### Hinweise

#### 1. Gestaltung und Bepflanzung von Stellplätzen

Die Anzahl, Anordnung, Gestaltung und Eingrünung von Stellplätzen richtet sich nach § 4 und § 5 der Stellplatzsatzung der Stadt Mörfelden-Walldorf. Bezüglich der Beschaffenheit und Bepflanzung (§ 5 Abs. 2) von offenen, ebenerdigen Stellplatzanlagen enthält diese Satzung folgende Regelungen (Auszug).

- Stellplätze und Abstellplätze für Fahrräder sind mit geeignetem luft- und wasserdurchlässigem Belag (z.B. wassergebundene Decke, Rasengittersteine, Fugenpflaster, Sickersteine o.ä.) zu befestigen, soweit nicht zum Schutz des Grundwassers andere Ausführungsarten erforderlich sind.
- Stellplätze, überdachte Stellplätze (Carpports) und Garagen und Abstellflächen für mehr als 10 Fahrräder sind durch geeignete Bäume, Hecken, Sträucher oder Schling- und Kletterpflanzen zu umpflanzen. Auch Böschungen an bzw. zwischen diesen Anlagen sind flächendeckend zu bepflanzen.
- Je 4 Stellplätze oder Garagen ist ein geeigneter großkroniger Baum mit einer unbefestigten Baumscheibe von mindestens 4 qm zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Zur Sicherung von Baumscheiben sind geeignete Schutzvorrichtungen, z.B. Kantensteine, Poller etc. vorzusehen.
- Stellplatz oder Garagenanlagen mit mehr als 1000 qm befestigter Fläche (einschließlich ihrer Zufahrten) sind zusätzlich durch eine raumgliedernde Bepflanzung in einzelne Stellplatz- oder Garagengruppen zu unterteilen.
- Abgängige Bäume, Hecken, Sträucher oder Schling- und Kletterpflanzen sind zu ersetzen.
- Die Oberfläche bzw. die Geschossdecke über Tiefgaragen ist, soweit sie nicht überbaut oder selbst als Einstellfläche genehmigt ist, als Grünfläche intensiv zu gestalten (incl. ausreichende, mindestens 50 cm mächtige Erdüberdeckungsschicht), gärtnerisch anzulegen und zu erhalten. Flachdächer ebenerdiger Garagenanlagen über 100 qm Nutzfläche sollen intensiv begrünt werden.

#### 2. Bodendenkmäler

Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, so ist dies gemäß § 20 Hessisches Denkmalschutzgesetz dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Abteilung Archäologische Denkmalpflege, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen.

#### 3. Bauschutzbereich des Flughafens

Das Plangebiet liegt innerhalb des Bauschutzbereiches für den Flughafen Frankfurt / Main. Sollten Bauwerke mit einer Höhe von über 30 m errichtet werden, so ist die Zustimmung der Luftfahrtbehörde erforderlich. Dies gilt auch sofern Baukräne errichtet werden sollen.

#### 4. Grundwasserbewirtschaftungsplan "Hess. Ried"

Das Plangebiet liegt im Grundwasserbewirtschaftungsplanes Hess. Ried. Es ist mit Grundwasserständen von 3 bis 6 m unter Gelände zu rechnen. Es besteht die Gefahr von Setzungsschäden in Trockenperioden oder eine Vernässungsgefahr in Nassperioden. Eine Entschädigung für solche Schäden kann nicht verlangt werden.

### Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Neubekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung -BauNVO-) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990, BGBl. I S. 132

§ 5 Abs. 1 der Hessischen Gemeindeordnung (HGO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 07.03.2005, GVBl. I S. 142

Hessische Bauordnung (HBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 25.06.2002, GVBl. I S. 274