

Stadt Mörfelden-Walldorf

**Bebauungsplan mit integriertem Landschaftsplan
„Treburer Oberwald“**

2,3

Textliche Festsetzungen

November 1997

PLANUNGSGRUPPE DARMSTADT
- Ulf Begher -
Mathildenplatz 9
64283 Darmstadt
Tel.: (0 61 51) 99 50-0
Fax: (0 61 51) 99 50 22

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN gemäß § 9(1) BauGB und BauNVO

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

1.1 Reines Wohngebiet mit Nutzungseinschränkungen (§ 3 BauNVO) WR/N

Zulässig sind gemäß § 3(2) BauNVO:

- Wohngebäude

Ausnahmsweise zulässig sind gemäß § 3(3) BauNVO i.V.m. § 1(6) BauNVO:

- Läden, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebiets dienen
- Anlagen für soziale Zwecke sowie den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienenden Anlagen für kirchliche, kulturelle und gesundheitliche Zwecke.

Nicht zulässig sind gemäß § 1(6) BauNVO:

- nicht störende Handwerksbetriebe,
- Anlagen für sportliche Zwecke
- kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9(1) Nr. 1 BauGB) BauGB i.V.m. §§ 16 ff. BauNVO

2.1 Bei der Ermittlung der Geschosßfläche können die Flächen von Stellplätzen und Garagen in Vollgeschossen unberücksichtigt bleiben (§ 21 a (4) Nr. 3 BauNVO).

2.2 Höhe der baulichen Anlagen (§ 16 (3) und § 18 (1) BauNVO)

2.2.1 Außenwandhöhen

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes gelten die nachfolgenden Höhenbeschränkungen für die Außenwandhöhen:

Bei Zulässigkeit von

- einem Vollgeschoß max. zul. Außenwandhöhe $AWH_{max} = 3,50 \text{ m}$
- zwei Vollgeschossen max. zul. Außenwandhöhe $AWH_{max} = 6,50 \text{ m}$

Als maximal zulässige Außenwandhöhe gilt das Maß vom Höhenbezugspunkt bis zur Schnittkante der Außenwand mit der Oberkante Dachhaut (an der Traufseite der Gebäude mit geneigtem Dach) oder bis zum oberen Abschluß der Wand (bei Gebäuden mit Flachdach z. B. Dachaufkantungen, siehe Systemskizze).

2.2.2 Firsthöhen

In den mit „S“ (Satteldach), „W“ (Walmdach) und „P“ (Pulldach) gekennzeichneten Bereichen gelten die nachfolgenden Höhenbeschränkungen:

Bei Zulässigkeit von:

- einem Vollgeschoß max. zulässige Firsthöhe $FH_{max.} = 7,00 \text{ m}$
- zwei Vollgeschossen max. zulässige Firsthöhe $FH_{max.} = 10,00 \text{ m}$

Als maximal zulässige Firsthöhe gilt das Maß vom Höhenbezugspunkt bis zum höchsten Punkt der Oberkante Dachhaut des Sattel-, Walm- bzw. Pulldaches. Schornsteine und Antennen bleiben hierbei unberücksichtigt.

2.2.3 Höhenbezugspunkt

Höhenbezugspunkt für die Festsetzungen zur Höhe baulicher Anlagen ist jeweils die Oberkante der Erschließungsstraße in der Mitte der festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche (Baufenster).

3. Bauweise (§ 9(1) Nr. 2 BauGB)

3.1 Besondere Bauweise „b“

Innerhalb der in Besonderer Bauweise festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen sind gemäß § 22 (4) BauNVO Gartenhofhäuser mit zwei- oder mehrseitiger Grenzbebauung zu errichten: Werden Grundstücksgrenzen von überbaubaren Grundstücksflächen berührt oder überdeckt, so sind die Gebäude an diesen Grundstücksgrenzen zwingend ohne Abstandsfläche zu errichten. Als Ausnahme kann in Teilen auf die Grenzbebauung an einer Grundstücksgrenze verzichtet werden, wenn durch sonstige Gebäudeteile die nach Satz 1 angestrebte Bauweise gesichert ist.

4. Überbaubare Grundstücksflächen

Zone für Wintergärten, Balkone und Loggien

Auf den innerhalb der überbaubaren Flächen als „Zone für Wintergärten“ festgesetzten Fläche sind gemäß § 9 (1) Nr. 9 BauGB in Verbindung mit § 1 (7) BauNVO sowie § 9 (3) BauGB nur Balkone, Loggien und Wintergärten (verglaste Loggien) als untergeordnete Bauteile zulässig.

5. Garagen und Carports (überdachte Stellplätze) (§ 9(1) Nr. 4 BauGB)

Garagen und Carports (überdachte Stellplätze) sind nur innerhalb der als überbaubar festgesetzten Grundstücksflächen zulässig.

Als Ausnahme können Garagen und Carports auch außerhalb der als überbaubar festgesetzten Flächen gemäß § 6 (11) Nr. 1 a HBO an einer Nachbargrenze (bis zu insgesamt 8 m Länge und einer grenzseitigen mittleren Wandhöhe von 3 m - jedoch nicht mehr als 20 m² Wandfläche) errichtet werden, wenn durch den Bau der Garage oder des Carports die 4 m breite Freiflächenvernetzung mit den Wohngärten nicht beeinträchtigt wird.

Garagen und Carports sind in den als Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern festgesetzten Flächen nicht zulässig (Festsetzungen 10.1 bis 10.3).

6. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen (§ 9 (1) Nr. 6 BauGB)

In den Bereichen, die mit „2 WE“ gekennzeichnet sind, sind in Wohngebäuden nicht mehr als zwei Wohnungen zulässig.

7. Bauliche und sonstige technische Vorkehrungen zur Vermeidung oder Minderung von schädlichen Umwelteinwirkungen i.S.d. Bundesimmissionsschutzgesetzes (§ 9(1) Nr. 24 BauGB)

7.1 Passive Schallschutzmaßnahmen

Zur Vermeidung oder Minderung von schädlichen Umwelteinwirkungen i.S.d. Bundesimmissionsschutzgesetzes sind bei Neu- oder Erweiterungsbauten in allen immissionsempfindlichen Räumen (u.a. Wohn-, Schlafräume, etc.) der Wohngebäude Schallschutzfenster der entsprechenden Schallschutzklasse (gemäß VDI-Richtlinie 2719) vorzusehen.

Diese Räume sind zur schallabgewandten Seite zu orientieren.

Nach DIN 4109, „Schallschutz im Hochbau - Anforderungen und Nachweise“, Ausgabe 1989, sind zum Schutz von Aufenthaltsräumen gegen Außenlärm die Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen gemäß Ziffer 5 und Tabelle 8 und 9 einzuhalten.

Die Anhaltswerte für den Innengeräuschpegel gemäß VDI-Richtlinie 2719 dürfen den mittleren Maximalpegel für

Schlafräume nachts 35 - 40 dB(A)

Wohnräume tagsüber 40 - 45 dB(A)

nicht überschreiten.

Die Einhaltung der mittleren Maximalpegel ist im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen.

II. **PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**
auf der Grundlage des Landschaftsplans
gemäß § 9(1) BauGB i.V.m. § 4 HeNatG

8. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
(§ 9(1) Nr. 20 BauGB)

8.1 Oberbodensicherung

Im gesamten Geltungsbereich ist der Oberboden sowie der kulturfähige Unterboden entsprechend DIN 18915 zu sichern und weiterzuverwenden.

Der anfallende Oberboden ist ohne Vermischung der Bodenschichten wieder auf dem Baugrundstück aufzutragen.

8.2 Niederschlagswasserversickerung

Niederschlagswasser der Dachflächen sowie Niederschlagswasser privater befestigter Flächen ist auf den Grundstücken zu versickern.

Diese Festsetzung schließt notwendige wasserrechtliche Erlaubnisse oder Bewilligungen nicht mit ein.

Die Bemessung und Planung der Versickerungsanlagen ist nach dem Regelwerk für Abwasser und Abfall der ATV 138 für den „Bau und Bemessung von Anlagen zur dezentralen Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem Wasser“ vorzunehmen.

Hinweis:

Zur Sammlung und Verwendung von Niederschlagswasser siehe textliche Festsetzung Nr. 14.1 (Bauordnungsrechtliche Festsetzung).

9. Öffentliche und Private Grünflächen sowie Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
(§ 9(1) Nr. 15, Nr. 20 und Nr. 25 a und b BauGB)

9.1 Öffentliche Grünfläche „Altbaumbestand“

Die Öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Altbaumbestand“ ist wie folgt zu entwickeln:

Es ist eine Mindestdichte von 1 Baum pro volle 80 m² zu erhalten bzw. zu entwickeln.

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

10.1 Anzupflanzende Bäume und Sträucher

Für die zu pflanzenden Bäume werden folgende Mindestqualitäten festgesetzt:

Bäume 1. Ordnung: Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang \geq 16 - 18 cm

Bäume 2. Ordnung oder schmalkronige Laubbäume:
Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang \geq 12 - 14 cm

Sträucher: 1 x verpflanzt, 120 - 150 cm Mindesthöhe

Zu verwenden sind heimische, standortgerechte Arten.

10.2 Kletterpflanzen

Garagen und Carports sind mit ausdauernden mehrjährigen Kletterpflanzen zu begrünen.

10.3 Dachbegrünung

Alle Flachdächer sind mit einer extensiven Dachbegrünung zu begrünen. Ebenso sind Tiefgaragen zu begrünen. Hiervon ausgenommen sind Transformatorstationen der HEAG.

10.4 Empfohlene Art

Für die nach 10.1 bis 10.3 festgesetzten Anpflanzungen wird die Verwendung von Arten aus der Artenliste empfohlen. Eine Liste ist in Abschnitt Hinweise/Empfehlungen enthalten; es wird darauf verwiesen.

11. Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern (§ 9(1) Nr. 25a und b BauGB)

11.1 Grundstückseinfriedungen

Auf den mit der Ziffer „1“ festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern hier „Grundstückseinfriedungen“ sind freiwachsende Hecken zu entwickeln. Vorhandene heimische standortgerechte Gehölze sind zu erhalten. Es ist mindestens eine Pflanze pro volle $2,5 \text{ m}^2$ der so festgesetzten Fläche zu pflanzen bzw. zu erhalten.

Auf die Länge der Grundstücksgrenze entlang der öffentlichen Verkehrsflächen darf die Hecke maximal auf 6 m für Zufahrten unterbrochen werden.

11.2 Altbaumbestand

In den mit Ziffer „2“ festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern hier „Altbaumbestand“ ist eine Mindestdichte von 1 Baum pro volle 80 m^2 zu erhalten bzw. zu entwickeln.

11.3 Altbaumbestand entlang „B 44“

In den mit Ziffer „3“ festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern hier: „Altbaumbestand entlang B 44“ ist eine Minstdichte von 1 Baum pro volle 60 m² zu erhalten bzw. zu entwickeln.

11.4 Sonstige Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind zu mindestens 70 % gärtnerisch anzulegen bzw. zu begrünen.

Pro volle 250 m² nicht überbauter Fläche ist mindestens 1 Laubbaum 1. oder 2. Ordnung (alternativ zwei schmalkronige Laubbäume) zu pflanzen, pro weitere volle 150 m² ein schmalkroniger Laubbaum.

Die nach Festsetzung 11.1 bis 11.3 bestehenden oder entwickelten Pflanzflächen sowie vorhandene Bäume sind hierbei anzurechnen.

Die privaten Erschließungsflächen sind als teilversiegelte Flächen anzulegen; zulässig sind Beläge mit einem Fuganteil von mindestens 15 % oder wassergebundene Wegedecken.

12. Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen und Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9(1) Nr. 25b BauGB)

12.1 Erhalt von Bäumen und Sträuchern

Der im Plan festgesetzte Baum- und Strauchbestand ist dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Er ist während der Baumaßnahmen nach DIN 18920, RAS-LG-4 und ZTV-Baumpfleger zu schützen. In jeder Phase der Baudurchführung sind die zu erhaltenden Bäume und Sträucher vor schädigenden Einflüssen zu bewahren. Beschädigte Gehölze sind fachgerecht zu behandeln. Abgängige Gehölze sind durch heimische, standortgerechte Arten zu ersetzen.

III. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN gemäß § 87 HBO i.V.m. § 9(4) BauGB

13. Festsetzungen zur Gestaltung (§ 87(1) Nr. 1, 2, 3, 4 und 5

13.1 Dächer

13.1.1 Dachformen

In den als „Flächen für Flachdächer“ mit der Kennzeichnung „F“ festgesetzten Teilen der überbaubaren Grundstücksflächen sind nur Flachdächer und flach geneigte Dächer bis max. 5 ° Dachneigung zulässig.

In den als „Flächen für Walmdächer und Flachdächer“ mit der Kennzeichnung „W/F“ festgesetzten Teilen der überbaubaren Grundstücksflächen sind sowohl Flachdächer und flach geneigte Dächer bis max. 5 ° Dachneigung als auch Walmdächer zulässig.

In den als „Flächen für Satteldächer, Walmdächer und Flachdächer“ mit der Kennzeichnung „S/W/F“ festgesetzten Teilen der überbaubaren Grundstücksflächen sind sowohl Flachdächer und flach geneigte Dächer bis max. 5 ° Dachneigung als auch Satteldächer oder Walmdächer zulässig.

Ist sowohl ein Satteldach als auch ein Walmdach möglich, so ist nur die Errichtung einer dieser Dachformen zulässig; Mischformen wie Krüppelwalmdach oder Teilwalmdach sind nicht zulässig.

Satteldächer und Walmdächer sind nur als symmetrische Dächer zulässig: die Firstlinie ist jeweils in der Mitte des Satteldaches bzw. Walmdaches in der Richtung der festgesetzten Hauptfirstlinie anzuordnen.

13.1.2 Pultdächer als Ausnahme

Pultdächer sind in den durch die Kennzeichnung „(P)“ festgesetzten Teilen der überbaubaren Grundstücksflächen nur als Ausnahme zulässig, wenn die Firstwand an der im Plan festgesetzten „gemeinsamen Firstlinie“ errichtet wird und durch Eintragung einer Baulast öffentlich-rechtlich gesichert ist, daß der Nachbar ebenfalls ein Pultdach errichtet, wobei dessen Firstwand mit gleicher Firsthöhe auf der im Plan festgesetzten „gemeinsamen Firstlinie“ errichtet werden muß.

13.1.3 Dachneigung

Folgende Dachneigungen sind zulässig:

Satteldach: max. 38 °
Walmdach: max 38°
Pultdach: max. 30 °
Flachdach: max. 5 °

Bei der Errichtung eines Satteldaches oder Walmdaches sind für sämtliche Dachflächen eines Gebäudes nur jeweils gleiche Dachneigungen zulässig.

13.1.4 Dachaufbauten

Dachgauben, alle sonstigen Dachaufbauten, Dachterrassen, Dachbalkone, sowie alle sonstigen Dacheinschnitte sind nicht zulässig.

13.1.5 Dachdeckung

Sattel-, Walm und Pultdächer

In den mit „A und B“ ausgewiesenen Bereichen sind nur Dachsteine oder Dachziegel in dunkelgrauer bis schwarzer Farbe sowie extensive Dachbegrünungen zulässig.

In den mit „C“ ausgewiesenen Bereichen sind nur Dachsteine oder Dachziegel in brauner Farbe zulässig.

Flachdächer

Zulässig sind nur extensive Dachbegrünungen.

13.2 Fassadengestaltung

Die Fassaden sind mit hellen Putzflächen zu gestalten. Fassadenbegrünungen sind zulässig.

13.3 Stellplätze, Carports, Garagen

Stellplätze dürfen als überdachte Stellplätze (Carports) errichtet werden; hierbei ist Festsetzung 5 zu beachten.

Werden die Carports mit Flachdächern überdeckt, sind diese mit extensiver Dachbegrünung auszubilden.

Dächer von Garagen sind mit extensiver Dachbegrünung zu begrünen.

Hinweis: Im übrigen gilt die Stellplatzsatzung der Stadt Mörfelden-Walldorf

13.4 Zone für Wintergärten

In den als „Zone für Wintergärten“ festgesetzten überbaubaren Flächen sind nur filigran wirkende Konstruktionen aus Holz, Metall und Glas zulässig. Massive Bauteile und großflächige Mauerscheiben sind nicht zulässig. Hiervon ausgenommen ist der Sockelbereich bis zu einer Höhe von 0,70 m - sowie bauordnungsrechtlich erforderliche Brandwände.

Sichtblenden an den seitlichen Nachbargrenzen sind in der Zone für Wintergärten zulässig.

13.5 Grundstückseinfriedungen

Es ist Festsetzung Nr. 11.1 zu beachten. Zulässig ist eine Kombination mit Draht- oder Holzzäunen bis zu einer Höhe von max. 1,50 m; die Verwendung massiver bzw. geschlossener Elemente ist nicht zulässig.

Zur Abgrenzung von Grundstücksbereichen, die nicht an eine Verkehrsfläche anschließen, sind neben lebenden Einfriedungen lediglich offene Einfriedungen in Form von Holzzäunen oder Maschendrahtzäunen mit einer Bodenfreiheit von mindestens 15 cm zulässig. Die maximale Höhe beträgt 1,50 m. Die Verwendung von Stacheldraht ist unzulässig.

Die Errichtung von Mauern ist generell unzulässig.

13.6 Grundstückseinfriedungen entlang B 44

„Zur Abgrenzung der Grundstücksbereiche zur B 44 (an der Ostseite der mit der Ziffer „3“ festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern) sind ausschließlich geschlossen wirkende Holzzäune bis zu einer Höhe von max. 2,00 m zulässig. Die Holzzäune sind mit Kletterpflanzen zu begrünen, sowie mit Heckenpflanzungen zur B 44 hin einzugrünen“.

14. Festsetzungen zur Verwendung von Niederschlagswasser (§ 87(2) Nr. 3 HBO)

14.1 Brauchwassernutzung

Das Niederschlagswasser der Dachflächen kann unter Einhaltung der wasserrechtlichen Bestimmungen in Zisternen gesammelt und als Brauchwasser wiederverwendet werden. Die exakte Bemessung des Speichervolumens ist nach den Empfehlungen „Regenwasseranlagen in privaten und öffentlichen Gebäuden“ des Hessischen Ministeriums für Umwelt und Reaktorsicherheit vorzunehmen.

Zisternenüberläufe dürfen nicht in das Kanalisationsnetz eingeleitet werden, sondern sind gemäß Festsetzung 8.2 zu versickern.

IV. KENNZEICHNUNG VON FLÄCHEN (§ 9(5) BauGB)

15. Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen erforderlich sind (hier: Waldabstandsflächen) (§ 9(5) Nr. 1 BauGB).

In den Flächen, die als Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen erforderlich sind, festgesetzt sind, muß die Bebauung durch besondere statisch-konstruktive Vorkehrungen auf der dem Wald zugewandten Seite gegen die Gefährdung durch Waldrandbäume z. B. durch Windbruch gesichert werden.

V. HINWEISE / EMPFEHLUNGEN (§ 9 (6) BAUGB)

16. Bodendenkmäler

Es wird darauf hingewiesen, daß bei Erdarbeiten jederzeit Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände, z. B. Scherben, Steingeräte, Skelettreste entdeckt werden können. Diese sind nach § 20 HDSchG unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Archäologische Denkmalpflege, oder der Unteren Denkmalschutzbehörden des Landkreises Groß-Gerau zu melden. Funde und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen (§ 20 Abs. 3 HDSchG).

17. Gesamtanlage nach § 2 (2) Hessisches Denkmalschutzgesetz

Der im Plan nachrichtlich dargestellte Bereich ist als Gesamtanlage nach § 2 (2) HDSchG ausgewiesen.

18. Artenliste

Bei den Anpflanzungen werden folgende heimischen, standortgerechten Arten empfohlen:

Die mit ** gekennzeichneten Pflanzen sind stark oder sehr stark giftig und dürfen nach DIN 18034 nicht im Umfeld von Kinderspielflächen gepflanzt werden. Der Einsatz von mit * gekennzeichneten, weniger giftigen Pflanzen, die keine schwerwiegenden oder langandauernden negativen Folgen verursachen, ist im Einzelfall zu überprüfen.

18.1 Bäume und Sträucher

Bäume 1. Wuchsordnung

| | |
|-----------------|--------------|
| Betula pendula | Weißbirke |
| Fagus silvatica | Buche |
| Quercus petraea | Traubeneiche |
| Quercus robur | Stieleiche |

Bäume 2. Wuchsordnung:

| | |
|---------------------------------|-------------------------|
| Acer campestre | Feldahorn |
| Carpinus betulus | Hainbuche |
| Crataegus monogyna | Eingrifflicher Weißdorn |
| Pinus sylvestris | Kiefer |
| Populus tremula | Zitterpappel |
| Prunus avium | Vogelkirsche |
| Sorbus aucuparia | Eberesche |
| Sorbus domestica | Speierling |
| Hochstamm-Äpfelbäume in Sorten | |
| Hochstamm-Kirschbäume in Sorten | |
| Steinobst in Sorten | |

SYSTEMSKIZZE

AUSSENWANDHÖHE (AWH) UND FIRSHÖHE (FH)
BEI GENEIGTEN DÄCHERN

