Stadt Mörfelden-Walldorf, Stadtteil Mörfelden

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 32.5

"Gewerbegebiet Mörfelden-Süd, Lidl-Markt"

Datengrundlage: Amtliches Liegenschaftskatasterinformationssystem (ALKIS) der Hessischen Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation.

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20.07.2017 (BGBl. I S. 2808),
Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057),
Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) i.d.F. der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057),
Hess. Bauordnung (HBO) vom 15.01.2011 (GVBl. I S. 46, 180), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 15.12.2016 (GVBl. S. 294).

Zeichenerklärung

Katasteramtliche Darstellung

Flurgrenze

Flur 10 — Flurnummer

573 — Flurstücksnummer

vorhandene Grundstücks- und Wegeparzellen mit Grenzsteinen

Planzeichen

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

Baugrenze

überbaubare Grundstücksfläche im Baugebiet (gemäß § 23 Abs. 1 und 3 BauNVO)

nicht überbaubare Grundstücksfläche im Baugebiet.

Verkehrsflächen

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Einfahrtbereich

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Anpflanzung von Laubbäumen

Sonstige Planzeichen

Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen; Zweckbestimmung:

St — Stellplätze (einschließlich Zu- und Umfahrten sowie Nebenanlagen z.B. Einkaufswagenbox

P — Pylon

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Sonstige Darstellungen

5,4 — Bemaßung (verbindlich)

1 Textliche Festsetzungen

1.1 Gemäß § 9 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 3 BauGB: Es ist nur der Bau eines Lebensmittelmarktes mit max. zwei Vollgeschossen, einer maximalen Höhe der Gebäudeoberkante von 9,5 m über Oberkante Scheitelpunkt Gerauer Straße gemessen lotrecht vor der Mitte des Einfahrtsbereichs und mit einer Verkaufsfläche von max. 1.425 m² zulässig.

1.2 Die Verkaufsfläche für Randsortimente darf bis zu 10 % der Verkaufsfläche betragen.

1.3 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB: Auf 60 % der Dachflächen sind Photovoltaikanlagen zu errichten.

1.4 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB:

1.4.1 Anpflanzung von einheimischen, standortgerechten, großkronigen Laubbäumen: Es ist je 4 Stellplätze 1 einheimischer, standortgerechter, großkroniger Laubbaum anzupflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten (vgl. Artenliste unter 2.3). Die anzupflanzenden Bäume sind je durch ein Symbol in der Plankarte gekennzeichnet. Dieses darf um bis zu 5 m in seiner Lage verschoben werden.

1.4.2 Grundstücksfreiflächen: Mind. 30 % der Grundstücksfreiflächen sind mit einheimischen, standortgerechten Laubsträuchern sowie -bäumen zu bepflanzen. Es gelten ein Baum je 25 m², ein Strauch je 1 m² (vgl. Artenliste unter 2.3). Die Anpflanzung von Koniferen ist unzulässig. Die Mindestbegrünung ist mit den erforderlichen Anpflanzungen, die sich aus der Stellplatzsatzung ergeben, zu verrechnen.

2 Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften

2.1 Gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 81 Abs. 1 Nr. 1 HBO: Freistehende Werbeanlagen: Zulässig ist ein Pylon mit einer max. Höhe von 8,5 m über Oberkante Scheitelpunkt Gerauer Straße gemessen lotrecht vor der Mitte des Einfahrtsbereichs an der im Bebauungsplan angegebenen Stelle.

2.2 Gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 81 Abs. 1 Nr. 3 HBO: Einfriedungen: Zulässig sind ausschließlich gebrochene Einfriedungen (z.B. Drahtgeflecht, Stabgitter, Streckmetall sowie Holzlatten in senkrechter Gliederung) bis zu einer Höhe von max. 2,5 m über Geländeoberkante; Mauersockel sind unzulässig.

2.3 Artenliste (Empfehlung)
Bäume:
Acer campestre Nanum
Tilia cordata Greenspire
Ostrya carpinifolia
Corylus colurna
Prunus sargentii
Malus toringo Brouwers Beauty
Malus triloba

Sträucher:
Cotoneaster dammeri
Ligustrum vulgare
Potentilla fruticosa
Rosa canina
Rosa tomentosa
Spiraea bumalda
Symphoricarpos x chenaultii

3 Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise

3.1 Subsidiär zu den die Stellplätze betreffenden Festsetzungen gilt die Stellplatzsatzung der Stadt Mörfelden-Walldorf.

3.2 Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege, hessenArchäologie, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen (§ 21 HDSchG).

3.3 Auf die Bestimmungen des Erneuerbare-Energien-Wärmegesetzes und die auf Grundlage des Energieeinsparungsgesetzes erlassene Energieeinsparverordnung sei hingewiesen und angemerkt, dass die Nutzung der Solarenergie ausdrücklich zulässig ist. Es gilt die zum Zeitpunkt der Bauantragsstellung gültige Fassung.

3.4 Abwasser, insbesondere Niederschlagswasser, soll von der Person, bei der es anfällt, verwertet werden, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen (§ 37 Abs. 4 HWG).

3.5 Niederschlagswasser soll ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen (§ 55 Abs. 2 Satz 1 WHG).

3.6 Die Beachtung der Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG gilt auch bei der nachfolgenden konkreten Planumsetzung. Der Vorhabenträger bzw. Bauherr muss dem Erfordernis des Artenschutzes Rechnung tragen (Prüfung der Artenschutzbelange bei allen genehmigungspflichtigen Planungs- und Zulassungsverfahren, gilt auch für Vorhaben nach § 55ff. HBO).

3.7 Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich Betriebsmittel der e-netz Südhessen AG bzw. der ENTEGA AG. Bei einer Entwidmung von Wegeparzellen sind die Betriebsmittel im Grundbuch dinglich zu sichern.

3.8 Innerhalb des Geltungsbereiches befindet sich ein Übergabeschrank-Gas zu einer Privatleitung für einen Gas-Hausanschluss, dessen Bestand und Betrieb zu gewährleisten ist.

3.9 Die Auswertung der beim Kampfmittelräumdienst vorliegenden Kriegsluftbilder hat ergeben, dass sich das im Lageplan näher bezeichnete Gelände im Bereich von ehemaligen Flak-Stellungen befindet. Vom Vorhandensein von Kampfmitteln auf solchen Flächen muss grundsätzlich ausgegangen werden. Weitere Hinweise hierzu finden sich in der Begründung zum Bebauungsplan.

Verfahrensvermerke im Verfahren nach § 13a BauGB:

Der Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB wurde durch die Stadtverordnetenversammlung gefasst am 12.07.2016

Der Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB wurde ortsüblich bekanntgemacht am 06.04.2017

Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB wurde ortsüblich bekanntgemacht am 06.04.2017

Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte in der Zeit vom 18.04.2017 bis einschließlich 22.05.2017

Der Satzungsbeschluss gem. § 10 Abs. 1 BauGB sowie § 5 HGO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB und § 81 HBO erfolgte durch die Stadtverordnetenversammlung am 19.12.2017

Die Bekanntmachungen erfolgten im "Freitags-Anzeiger".

Ausfertigungsvermerk:
Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Bebauungsplanes mit den hierzu ergangenen Beschlüssen der Stadtverordnetenversammlung übereinstimmt und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften eingehalten worden sind.

Mörfelden-Walldorf, den 23.01.2018

Bürgermeister

STADT 1 MÖRFELDEN-WALLDORF

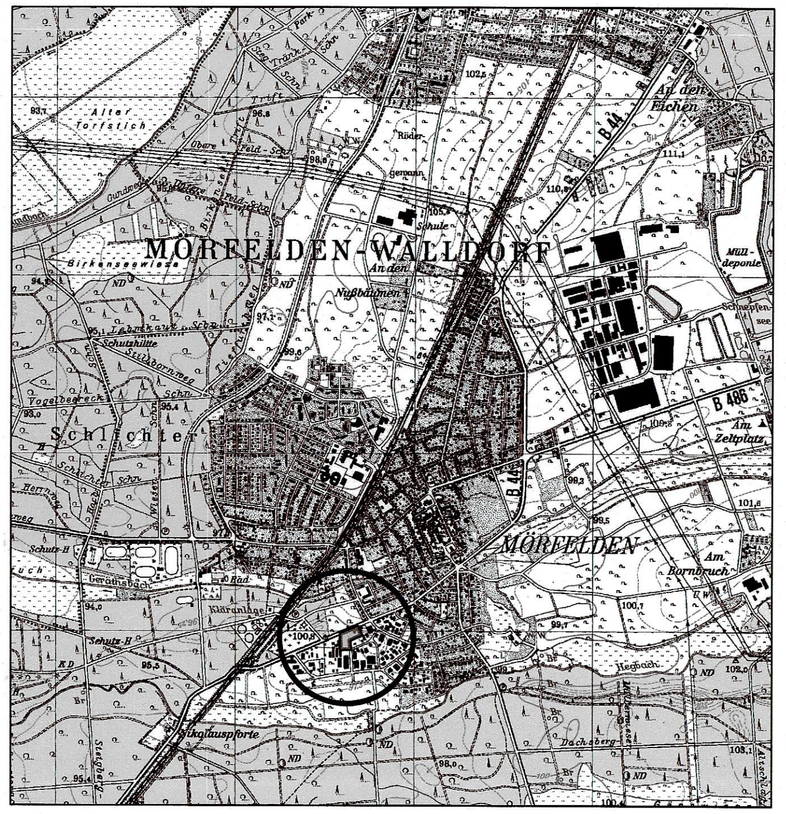
Rechtskraftvermerk:
Der Bebauungsplan ist durch ortsübliche Bekanntmachung gem. § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft getreten am: 01.02.2018

Mörfelden-Walldorf, den 01.02.2018

Bürgermeister

STADT 1 MÖRFELDEN-WALLDORF

Übersichtskarte (Maßstab 1 : 25.000)



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

Stadt Mörfelden-Walldorf, Stadtteil Mörfelden
Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 32.5
"Gewerbegebiet Mörfelden-Süd, Lidl-Markt"
Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß §13a BauGB
Satzung

Stand: 25.01.2017, 01.02.2017, 23.10.2017
Bearbeiter: Ferber
CAD: Schmitt
Maßstab: 1 : 500