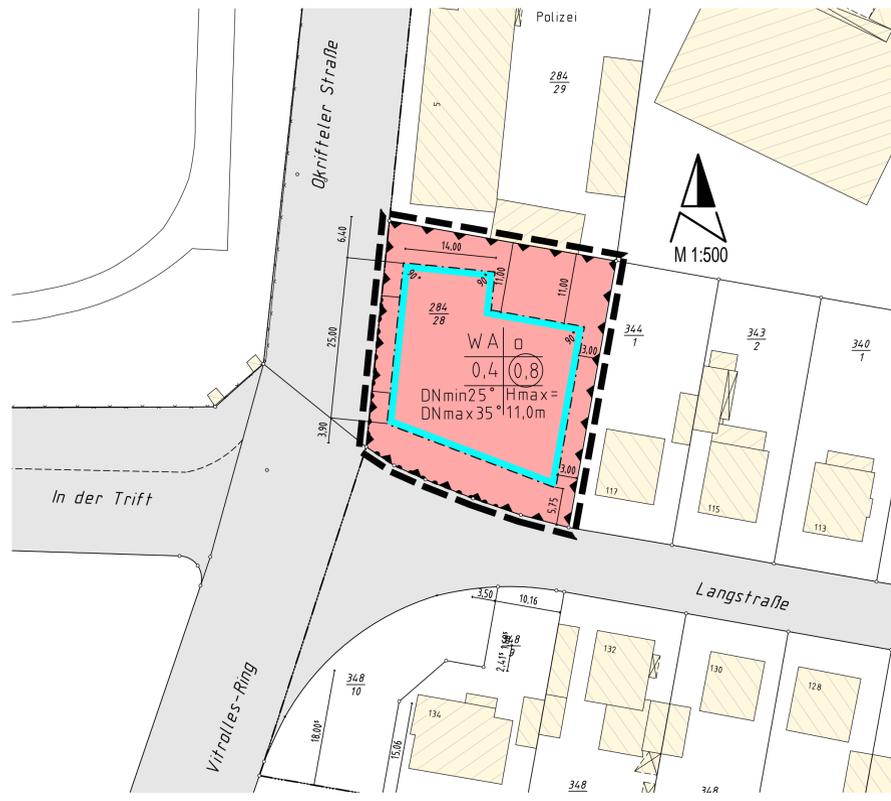


# B-PLAN NR. 1.3



## FESTSETZUNGEN NACH DER PLANZEICHENVERORDNUNG

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



Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche, (§ 9(1) Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 ff. BauNVO)



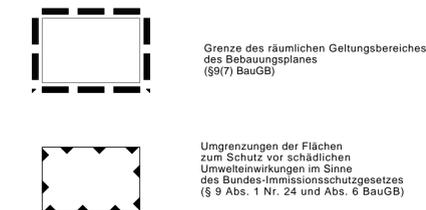
Maß der Baulichen Nutzung (§ 9(1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 ff. BauNVO)

0,4 Grundflächenzahl (§ 16(2) Nr. 1 i.V.m. § 19 BauNVO

0,8 Geschossflächenzahl (§ 16(2) Nr. 2 i.V.m. § 20 BauNVO

Hmax = 11,0m Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß (§ 16(2) Nr. 4 i.V.m. § 18(1) BauNVO

DN min 25° Dachneigung als Mindestmaß  
DN max 35° Dachneigung als Höchstmaß



### Vorbemerkung:

Dieser Bebauungsplan Nr. 1.3 "Husarenkappengewann, Überplanung der Freifläche südlich der Polizeistation Walldorf" ersetzt innerhalb seines Geltungsbereiches bei seinem Inkrafttreten die Bebauungspläne Nr. 1.2 "Husarenkappengewann, 2. Änderung" (in Kraft getreten am 28.08.1976) und Nr. 1.1 "Husarenkappengewann, 1. Änderung" (in Kraft getreten am 13.03.1971, außer Kraft getreten am 27.08.1976) in allen ihren Festsetzungen. Vom Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 1. "Husarenkappengewann" (in Kraft getreten am 28.03.1962, außer Kraft getreten am 12.03.1971) wurde die Freifläche südlich der Polizeistation Walldorf nicht erfasst.

### Textliche Festsetzungen

Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und 2 BauGB i.V.m. BauNVO)

Festgesetzt ist ein allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO.

Die Grundflächenzahl (GRZ 0,4) ist als Höchstmaß festgesetzt. Die zulässige Grundfläche ist gemäß § 19 BauNVO zu ermitteln.

Die Geschossflächenzahl (GFZ 0,8) ist als Höchstmaß festgesetzt. Die zulässige Geschossfläche ist gemäß § 20 BauNVO zu ermitteln.

Die Höhe baulicher Anlagen (H 11,00 m über Bezugspunkt) ist als Höchstmaß festgesetzt. Der untere Bezugspunkt für die Höhe baulicher Anlagen ist auf 100,10 m über NN (mittlere Höhe des Meeresspiegels) festgesetzt. Der obere Bezugspunkt für die Höhe baulicher Anlagen ist der höchste Punkt der Dachhaut. Technische Aufbauten wie Schornsteine, Solaranlagen, Aufzüge, Lüftungsanlagen bleiben unberücksichtigt.

Der untere Bezugspunkt ist Geländeoberfläche im Sinne von § 2 Abs. 5 HBO.

Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 i.V.m. Nr. 16 BauGB)

Befestigte, nicht überdachte Flächen der Baugrundstücke, mit Ausnahme von Tiefgaragenzufahrten sind, soweit wasserwirtschaftliche Belange nicht entgegen stehen, wasserdurchlässig auszuführen.

Als wasserdurchlässige Beläge gelten u.a. wasserdurchlässige Pflastersysteme, Porenpflaster, Pflasterbeläge mit einem Fugenanteil von mindestens 20 % und Einfachbefestigungen wie z.B. Schotterrasen und wassergebundene Wegedecken.

Lärmschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Im Geltungsbereich sind auf den gekennzeichneten Flächen bei Neu-, Um- und Erweiterungsbauten aufgrund von Lärmimmissionen, hervorgerufen durch den Straßenverkehr, gemäß § 9 BauGB für Räume, die dem nicht nur vorübergehenden Aufenthalt von Personen dienen, bauliche Vorkehrungen zur Lärminderung zu treffen. Zum Schutz der Aufenthaltsräume gegen Außenlärm ist nachzuweisen, dass die Anforderungen an die Luftschalldämmung der Außenbauteile gemäß Ziffer 5 und Tabelle 8 und 9 der DIN 4109 („Schallschutz im Hochbau – Anforderungen und Nachweise“, Ausgabe 1989) erfüllt werden. Des Weiteren sind für schutzbedürftige Räumen, deren Fassaden mit Verkehrslärmimmissionen von mehr als 70 dB(A) am Tag oder von mehr als 60 dB(A) in der Nacht beaufschlagt sind, schallgedämmte Lüftungseinrichtungen vorzusehen.

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

Die Baugrundstücke sind zu mindestens 40 % ihrer Flächen zu bepflanzen. Die nicht als Stellplätze oder Zufahrten genutzten Flächen der Vorgärten sind zu bepflanzen. Pro angefangene 400 m² Grundstücksfläche ist mindestens ein hochstämmiger, heimischer Laubbaum anzupflanzen. Vorhandener Baumbestand ist hierbei anzurechnen. Tielturzelnde Bäume müssen einen Abstand von mindestens 2,5 m zu Versorgungskabeln aufweisen. Wird dieser Abstand unterschritten, so sind die Versorgungskabel gegen Wurzeleinwirkungen zu sichern.

Bauordnungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 81 HBO

Dachneigung Als Dachneigung ist mindestens 25° und höchstens 35° zulässig.

Dachgauben Die Dachgauben einer Dachfläche dürfen zusammen nicht mehr als 1/3 der Gebäudelänge einnehmen. Bei Gebäuden mit mehr als zwei Vollgeschossen darf die Länge einer Gaube nicht länger als 1,50 m sein. Die Traufe des Hauptdaches darf nicht unterbrochen werden.

Die Höhe der Gauben darf 65% der Dachhöhe, gemessen in der Senkrechten zwischen der Höhe der Dachtraufe und dem Dachfirst, nicht überschreiten. Die Brüstung der Gaubenfenster darf nicht mehr als 0,15 m über dem Ausschnitt der Dachfläche hinausragen und die Traufe der Gaube darf nicht höher als 2,20 m über dem Dachgeschossfußboden liegen.

Seitenwände von Gauben müssen von Giebeln, Graten und Dachkehlen, vom unteren Anschnitt an gemessen, mindestens 2,00 m entfernt bleiben.

Die Ansichtfläche der Gaube ist in vollem Umfang als Fensterfläche auszubilden..

Austritte von Dachgauben sowie hinter der Dachhaut zurück gesetzte Außenwände sind unzulässig.

### Sichtschutzanlagen

Multitonenabstellplätze sowie Rampen der Tiefgaragenzufahrten sind mit Sichtschutzanlagen zu versehen. Diese sind als 1,50 m bis 2,00 m hohe Konstruktionen, Pergolen oder Laubgehölzhecken auszubilden. Die baulichen Elemente sind mit Laubgehölzvorpflanzungen oder Kletterpflanzen dauerhaft zu begrünen.

### Tiefgaragenbegrünungen

Tiefgaragen sind, soweit sie nicht überbaut oder mit Stellplätzen überstanden sind, zu mindestens 70% zu bepflanzen.

Die Mindestschichtdicke (Vegetations- und Dränschicht) von Tiefgaragenbegrünungen beträgt 0,35 m.

### Kennzeichnungen gemäß § 9 Abs. 5 BauGB

Kennzeichnung von Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei denen besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind (hier: Grundwasser)

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich des Grundwasser-Bewirtschaftungsplanes Hessisches Ried. Im Rahmen der Umsetzung dieser wasserwirtschaftlichen Fachplanung sind teilweise großflächige Grundwasserspiegelhebungen beabsichtigt, die im Rahmen einer künftigen Bebauung zu beachten sind. Maßgeblich sind dabei die langjährigen Messstellenaufzeichnungen des Grundwasserdienstes und speziell die Richtwerte der Referenzmessstellen des Grundwasser-Bewirtschaftungsplanes zu berücksichtigen.

Der Grundwasser-Bewirtschaftungsplan Hessisches Ried wurde mit Datum vom 09.04.1999 gemäß §§ 118, 119 HWG festgestellt und im Staatsanzeiger des Landes Hessen vom 24.05.1999, Nr. 21, S. 1659 – 1747 veröffentlicht.

Demzufolge ist in dem Planungsgebiet mit Nutzungseinschränkungen oder zusätzlichen Aufwendungen (z. B. baulichen Vorkehrungen gegen Vernässungen) zu rechnen. Diese sind entschädigungslos hinzunehmen.

Wer in ein vernässetes oder vernässungsgefährdetes Gebiet hineinbaut und keine Schutzvorkehrungen gegen Vernässungen trifft, kann bei auftretenden Vernässungen keine Entschädigung verlangen.

Bei unterkellerten Gebäuden sollte bei Anschneiden des Grundwasserhorizonts die Ausführung als druckwasserhaltende Wanne erfolgen.

Die für die Bemessung der einzelnen Gründungs- und Bauhilfsmaßnahmen erforderlichen Bemessungskennwerte sowie detaillierte Angaben zur Gründung der geplanten Gebäude und zur Bauausführung sind im Einzelfall ggf. noch in gesonderten Gründungsgutachten zu erarbeiten.

### Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise gemäß §9 Abs. 6 BauGB

Wasserschutzgebiet (§19 WHG und § 33 HWG) Das Plangebiet liegt innerhalb der Zone III B des Wasserschutzgebietes des Wasserwerkes Schönauer Hof, Stadtwerke Mainz. Das bedeutet, dass innerhalb des Plangebietes zum Schutz der Trinkwassergewinnungsanlagen vor Verunreinigungen Nutzungsaufgaben und Nutzungsbeschränkungen zu beachten sind.

### Bauschutzbereich

Das Plangebiet befindet sich innerhalb der Bauhöhenbeschränkung des Bauschutzbereiches für den Flughafen Frankfurt/Main gemäß § 12 Abs. 3 Satz 1a LuftVG.

Sofern im Plangebiet Baukräne errichtet werden, ist eine gesonderte luftverkehrsrechtliche Genehmigung beim RP Darmstadt, Dezernat III 33.3, 64278 Darmstadt zu beantragen.

### Bodendenkmäler (§ 20 HDSchG)

Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege, Archäologische Denkmalpflege, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen.

Schalltechnische Untersuchung zur Ermittlung von Lärmeinwirkungen im Plangebiet Zur Ermittlung der Lärmeinwirkungen im Plangebiet wurde eine Schalltechnische Untersuchung durchgeführt. Die Schalltechnische Untersuchung (Bericht Nr. 08146-VSS-1 vom 10.06.2008, Fritz GmbH, Einhausen) ist Bestandteil der Begründung zum Bebauungsplan.

### Artenempfehlungen

Empfohlen wird die Verwendung folgender heimischer, standortgerechter Arten:

- |                                     |                         |
|-------------------------------------|-------------------------|
| Mittelgroße Bäume und Kleinbäume    | Feldahorn               |
| Acer campestre                      | Scharlach-Roskastanie   |
| Aesculus carnea                     | Weißdorn                |
| Crataegus monogyna                  | Hainbuche               |
| Carpinus betulus                    | Baumhasel               |
| Corylus colurna                     | Rotdorn                 |
| Crataegus laevigata "Pauls Scarlet" | Zierapfel               |
| Malus Hybriden                      | Holzapfel               |
| Malus sylvestris                    | Blutpflaume             |
| Prunus cerasifera "nigra"           | Weichselkirche          |
| Prunus mahaleb                      | Japanische Blütenkirche |
| Prunus serrulata                    | Chinesische Stadtbirne  |
| Pyrus calleryana                    | Wildbirne               |
| Pyrus communis                      | Echte Mehlbeere         |
| Sorbus aria                         | Eberesche               |
| Sorbus aucuparia                    | Schwedische Mehlbirne   |
| Sorbus intermedia                   |                         |
| Heimische Obstbäume                 |                         |

### Verfahrensvermerke

- Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB**  
Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 14.12.2004
- Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses** am 20.01.2005
- Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB**  
Bekanntmachung am 18.08.2005
- Durchführung vom 26.08.2005 bis 12.09.2005**
- Frühzeitige Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB**  
Durchführung vom 07.09.2005 bis 08.10.2005
- Beschluss über die Billigung und Offenlegung des Planentwurfs i.d.F. von Nov. 2005**  
Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 13.12.2005
- Bekanntmachung** am 22.12.2005
- Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB (Entwurf i.d.F. Nov. 2005)**  
Bekanntmachung am 22.12.2005
- Durchführung** vom 30.12.2005 bis 31.01.2006.
- Abwägung gemäß § 1 Abs. 7 BauGB zum Planentwurf i.d.F. von Nov. 2005**  
Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 21.10.2008
- Satzungsbeschluss gemäß § 10 BauGB**  
Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 21.10.2008
- Bekanntmachung** am 12.02.2009

### Ausfertigung

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

Mörfelden-Walldorf, den 10.02.2009

gez. Becker  
Heinz-Peter Becker, Bürgermeister

### Prüfung des Katasterstandes

Es wird bescheinigt, dass die Grenzen, Bezeichnungen und der Gebäudebestand der Flurstücke im Plangebiet mit dem Nachweis des Liegenschaftskatasters übereinstimmen.

Darmstadt, den 10.02.2009

i.A. gez. Brehm  
Amt für Bodenmanagement Heppenheim  
Dienststelle Darmstadt

### Inkrafttreten

Der Beschluss des Bebauungsplanes wurde gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 12.02.2009 ortsüblich bekannt gemacht. Mit der Bekanntmachung ist der Bebauungsplan in Kraft getreten.

Mörfelden-Walldorf, den 12.02.2009

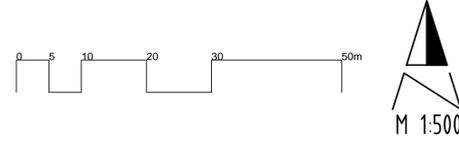
gez. Becker  
Heinz-Peter Becker, Bürgermeister

### Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB)** i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I, S. 2414), zuletzt geändert am 21.12.2006 (BGBl. I 2007, S. 3316)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)** i. d. F. vom 23.01.1990 (BGBl. I, S. 132), zuletzt geändert am 22.04.1993 (BGBl. I, S. 466)
- Planzeichenverordnung (PlanzV 90)** vom 18.12.1990 (BGBl. I, S. 58)
- Hessische Bauordnung (HBO)** i. d. F. vom 18.06.2002 (GVBl. I 2002, S. 274), zuletzt geändert am 06.09.2007 (GVBl. I 2007, S. 548)
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG)** i. d. F. vom 25.03.2002 (BGBl. I 2002, S. 1193), zuletzt geändert am 12.12.2007 (BGBl. I 2007, S. 2873)
- Hessisches Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Hessisches Naturschutzgesetz HENatG)** vom 04.12.2006 (GVBl. I S. 619), zuletzt geändert am 12.12.2007 (GVBl. I S. 851)
- Wasserhaushaltsgesetz (WHG)** i. d. F. der Bekanntmachung vom 19.08.2002 (BGBl. I S. 3245), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 10.05.2007 (BGBl. I S. 666)
- Hessisches Wassergesetz (HWG)** i. d. F. vom 22.01.1990 (GVBl. I 2002, S. 113), zuletzt geändert am 19.11.2007 (GVBl. S. 792)
- Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG)** i. d. F. vom 26.09.2002 (BGBl. I, 2002, S. 3830), zuletzt geändert am 23.10.2007 (BGBl. I S. 2470)
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG)** i. d. F. der Bekanntmachung vom 25.06.2005 (BGBl. I 2005, S. 1757), zuletzt geändert am 23.10.2007 (BGBl. I S. 2470)

## STADT MÖRFELDEN-WALLDORF STADTTEIL WALLDORF

B-Plan Nr. 1.3  
"Husarenkappengewann, Überplanung der Freifläche südlich der Polizeistation Walldorf"



STADT MÖRFELDEN - WALLDORF				
DER MAGISTRAT				
B-Plan Nr. 1.3				
DER MAGISTRAT DER STADT MÖRFELDEN-WALLDORF, WESTENDSTRASSE 8, 64546 MÖRFELDEN-WALLDORF TELEFON 06105/938-0 (DÜRCHWAHL 938- ) TELEFAX 06105/938-888				
BEARBEITET: Rieke Gutfrucht	OBJEKT NR.	Herkunft	Maßstab	Pfad
GEPRÜFT : Sonntag		m:\data\Plane\Projekte\Bebauungsplan\B-Plan Nr. 1.3\Plan1_3.mxd	1:500	
DATUM : Juli 2008				
DER MAGISTRAT DER STADT MÖRFELDEN-WALLDORF		DER MAGISTRAT DER STADT MÖRFELDEN-WALLDORF i.A.		
BÜRGERMEISTER				