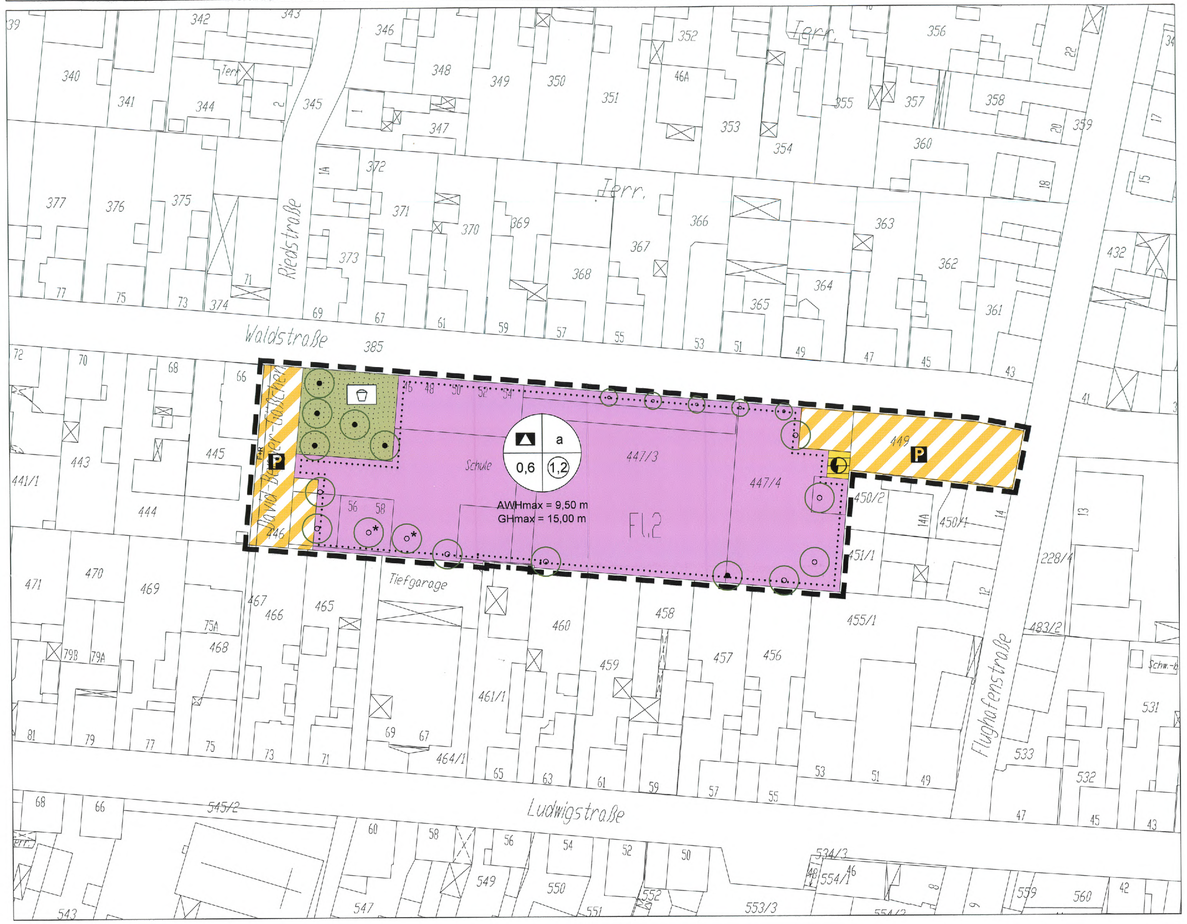
Bebauungsplan Nr. 14.2 "Walldorf Mitte - Waldenser Schule"

M 1:500



Festsetzungen nach der Planzeichenverordnung

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

- 0,6 — Grundflächenzahl (§ 16 Abs. 2 Nr. 1 i.V.m § 19 BauNVO)
- (1,2) — Geschossflächenzahl (§16 Abs. 2 Nr. 2 i.V.m. § 20 BauNVO)
- GHmax = 15,00 m — Maximale Gebäudehöhe (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 und § 16 Abs. 3 BauNVO)
- AWHmax = 9,50 m — Maximale Außenwandhöhe (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 und § 16 Abs. 3 BauNVO)

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

- a — Abweichende Bauweise (§ 22 Abs. 4 BauNVO)

Flächen für den Gemeinbedarf
(§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)

- Einrichtungen und Anlagen
- Schule

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

- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- Zweckbestimmung:
- P — Öffentliche Parkfläche
- F+R — Fuß- und Radweg

Fläche für Versorgungsanlagen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 12 und 14 BauGB)

- Elektrizität (Transformatorenstation)

Grünflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

- Öffentliche Grünfläche
- Spielplatz

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

- Anpflanzen von großkronigen Bäumen
- Anpflanzen von großkronigen Bäumen (s. textl. Festsetzung Nr. 5)
- Anpflanzen von kleinkronigen und schmalkronigen Bäumen

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

- Erhaltung von Bäumen

Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Textliche Festsetzungen

I. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen gem. § 9 Abs. 1 BauGB und BauNVO

1. Fläche für Gemeinbedarf (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)

Die Fläche für Gemeinbedarf dient der Unterbringung einer Schuleinrichtung für Kinder und Jugendliche.

Zulässig sind eine Schule, einschließlich der dafür erforderlichen Einrichtungen und Gebäude.

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

2.1 Höhe baulicher Anlagen (§ 16 Abs. 2 und 3 i.V.m. § 18 Abs. 1 BauNVO)

2.1.1 Höhenbezugspunkt

Höhenbezugspunkt für die Festsetzungen zur Höhe baulicher Anlagen ist die Oberkante der Waldstraße.

2.1.2 Maximal zulässige Außenwandhöhe (Traufhöhe)

Max. zulässige Außenwandhöhe AWH_{max} = 9,50 m

Als zulässige Außenwandhöhe gilt das Maß vom Höhenbezugspunkt bis zur Schnittlinie der Außenwand mit der Dachhaut an der Traufseite, bei Flachdächern mit Dachaufkantung (Attika) bis zum oberen Abschluss der Außenwand; offene Stabgeländer bleiben hierbei unberücksichtigt.

Wird das oberste Geschoss als Staffelgeschoss ausgebildet, gilt das Maß vom Höhenbezugspunkt bis zur Oberkante Fertigfußboden des Staffelgeschosses (Deckenoberkante einschließlich Fußbodenaufbau über dem obersten Vollgeschoss). Die Brüstung über dem letzten Vollgeschoss des Gebäudes darf die festgesetzte Außenwandhöhe maximal um 1,00 m überschreiten.

2.1.3 Maximal zulässige Gebäudehöhe

Max. zulässige Gebäudehöhe GH_{max} = 15,00 m

Als zulässige Gebäudehöhe gilt das Maß vom Höhenbezugspunkt bis zum höchsten Punkt der Dachhaut (bei Satteldächern am First, bei Pultdächern oder Flachdächern gemessen am Hochpunkt).

Die zulässige Gebäudehöhe darf durch technische Aufbauten überschritten werden. Hierbei dürfen technische Aufbauten, wie Schornsteine, Solaranlagen, Aufzüge und Lüftungsanlagen die zulässige Gebäudehöhe um maximal 1,00 m überschreiten.

3. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Abweichende Bauweise (§ 22 Abs. 4 BauNVO)

Es sind Gebäude im Sinne der offenen Bauweise nach § 22 Abs. 2 BauNVO zulässig; die Gebäudelänge kann 50 m überschreiten.

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

Artenschutz

- Zur Vermeidung oder Verhinderung von Störungen, Tötungen und/oder Schädigungen von Tierarten des Anhanges IV der FFH-Richtlinie und von europäischen Vogelarten i.S.v. Art. 1 der Vogelschutzrichtlinie sind Rodungsmaßnahmen nur in der Zeit vom 01. Oktober bis zum 28. Februar zulässig.
- Beim Gebäudeabriss sind die Gebäude vor den Arbeiten auf Anwesenheit von Fledermäusen zu prüfen. Werden bei den Arbeiten Fledermäuse angetroffen, ist die Umsetzung der Tiere in geeignete Ersatzquartiere zu veranlassen.

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

Die im Plan zeichnerisch festgesetzten Bäume sind in der entsprechenden Anzahl und Wuchsordnung (großkronige, kleinkronige und schmalkronige Bäume) zu pflanzen. Von den festgesetzten Pflanzstandorten kann hierbei abgewichen werden.

Für die mit „*" gekennzeichneten zu pflanzenden Bäume werden als Mindestanforderungen festgesetzt: Hochstamm, 3 - 4 x verpflanzt, Stammumfang: 25- 30 cm.

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

Für alle zu erhaltenden Bäume sind jegliche notwendige, geeignete und rechtzeitige Sicherungsmaßnahmen zum langfristigen Bestand der Bäume (u.a. Wurzelvorhänge, Feinwurzelbildung, Pflegeschnitte) durchzuführen. Die Bäume sind während der Baumaßnahme durch jegliche geeignete Sicherungsmaßnahmen zu schützen. Beschädigte Gehölze sind fachgerecht zu behandeln.

Wegfallende Bäume sind durch heimische, standortgerechte Arten der gleichen Wuchsordnung zu ersetzen. Hierbei kann vom ursprünglichen Pflanzstandort abgewichen werden. Die Ersatzpflanzungen müssen in der Summe gleichwertig, d.h. Stammumfang und Blattmasse entsprechend, ausgeführt werden.

II. Kennzeichnungen gem. § 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB

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

Das Plangebiet liegt im Einflussbereich des Grundwasserbewirtschaftungsplans „Hessisches Ried". Im Rahmen dieser wasserwirtschaftlichen Planung ist mit großflächigen Grundwasseraufspiegelungen zu rechnen, die bei einer künftigen Bebauung zu berücksichtigen sind. Im Einzelnen sind die Vorgaben des Grundwasserbewirtschaftungsplans Hessisches Ried (StAnz Hessen 21/1999, S. 1659 und 31/2006, S. 1704) zu beachten.

Gemäß einem Gutachten über Bemessungsgrundwasserstände in Mörfelden-Walldorf (BGS Umwelt, Darmstadt, Dezember 2006) ist für das Plangebiet mit einen Flurabstand zum mittleren Grundwasserhöchststand von 4 – 5 m zu rechnen. Diese Bemessungsgrundwasserstände sind im Rahmen der Bauausführung zu berücksichtigen, um Vernässungsschäden zu vermeiden.

III. Hinweise und Empfehlungen

8. Wasserschutzgebiet

Das Plangebiet liegt innerhalb der Zone III B des Wasserschutzgebietes des Wasserwerkes Schönauer Hof, Stadtwerke Mainz.

Die entsprechende Verordnung vom 10.08.1984 (StAnz.Nr. 36/84, S. 1745) ist zu beachten.

9. Bodendenkmäler

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

Textliche Festsetzungen

10. Altlasten

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 Bodenschutz (IV/Da) zu informieren. Darüber hinaus ist ein Fachgutachter in Altlastenfragen hinzuzuziehen.

11. Leitungsschutzmaßnahmen

Tiefwurzelnde Bäume müssen lt. DIN 18920 (Schutz von Bäumen, Pflanzenbestände und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen) und den technischen Richtlinien GW 125 (Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsanlagen) einen Mindestabstand von 2,50 m zu Versorgungsleitungen aufweisen. Wird dieser Abstand unterschritten, so sind die Kabel gegen Wurzeleinwirkungen zu sichern oder die Standorte der Bäume entsprechend zu verschieben.

Pflanzmaßnahmen im Nahbereich zu Versorgungsleitungen sind mit dem Versorgungsträger abzustimmen.

12. Artenempfehlungen

12.1 Bäume

Acer campestre	Feldahorn
Acer platanoides	Spitzahorn
Aesculus x carnea 'Briotii'	Scharlach-Roßkastanie
Amelanchier arborea 'Robin Hill'	Baumfelsenbirne
Carpinus betulus 'Fastigiata'	Säulenhainbuche
Prunus Padus	Traubenkirsche
Prunus schmittii	Zierkirsche „Schmittii"
Quercus petrea	Traubeneiche
Quercus robur	Stieleiche
Quercus rubra, 'Fastigiata'	Säuleneiche
Sorbus domestica	Speierling
Sorbus aucuparia	Eberesche
Tilia cordata	Winterlinde

12.2 Sträucher und Heckenpflanzen

Acer campestre	Feldahorn
Amelanchier lamarckii	Kupferfelsenbirne
Carpinus betulus	Hainbuche
Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuss
Crataegus laevigata	Zweigriffliger Weißdorn
Crataegus monogyna	Eingriffliger Weißdorn
Euonymus europaeus	Gewöhnliches Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Gewöhnlicher Liguster
Lonicera xylosteum	Gewöhnlicher Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa spec.	Verschiedene Wildrosen
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Viburnum opulus	Wasserschneeball

Rechtsgrundlagen

- **Baugesetzbuch** (BauGB) i. d. F. vom 23.09.2004 (BGBl. I, S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I, S. 1548)
- **Baunutzungsverordnung** (BauNVO) i. d. F. vom 23.01.1990 (BGBl. I 1990, S. 132), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I, S. 1548)
- **Planzeichenverordnung** (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I, S. 58), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I, S. 1509)
- **Hessische Bauordnung** (HBO) i. d. F. vom 15.01.2011 (GVBl. I, S. 46, 180), zuletzt geändert durch Gesetz vom 13.12.2012 (GVBl. I S. 622)
- **Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege** (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG) i. d. F. vom 29.07.2009 (BGBl. I, S. 2542), zuletzt geändert durch Art. 2 Abs. 24 des Gesetzes vom 06.06.2013 (BGBl. I, S 1482)
- **Hessisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz** (HAGBNatSchG) vom 20.12.2010 (GVBl. I, S. 629), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 27.06.2013 (GVBl. S. 458)
- **Wasserhaushaltsgesetz** (WHG) i. d. F. vom 31.07.2009 (BGBl. I, S. 2585), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 08.04.2013 (BGBl. I S. 734)
- **Hessisches Wassergesetz** (HWG) i. d. F. vom 14.12.2010 (GVBl. I, S. 548), zuletzt geändert durch Art. 62 des Gesetzes vom 13.12.2012 (GVBl. I, S. 622)
- **Bundesimmissionsschutzgesetz** (BImSchG) i. d. F. vom 26.09.2002 (BGBl. I 3830), Neufassung durch Bek. vom 17.05.2013 (BGBl. I, S. 1274), geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 02.07.2013 (BGBl. I, S. 1943)
- **Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung** (UVPG) i. d. F vom 24.02.2010 (BGBl. I, S. 94), zuletzt geändert durch 08.04.2013 (BGBl. I S. 734),
- **Hessisches Denkmalschutzgesetz** (DSchG) i. d. F. vom 05.09.1986 (GVBl. I, S. 282, 270), zuletzt geändert durch Art. 4 des Gesetzes vom 21.11.2012 (GVBl. I, S. 444)

Verfahren

Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 14.2 „Walldorf-Mitte - Waldenser Schule" gemäß § 2 Abs. 1 BauGB durch die Stadtverordnetenversammlung	am	11.09.2012
Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses	am	20.09.2012
Frühzeitige Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB eingeleitet	am	26.03.2013
Beschluss des Entwurfes des Bebauungsplanes Nr. 14.2 „Walldorf-Mitte - Waldenser Schule" durch die Stadtverordnetenversammlung	am	10.09.2013
Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB eingeleitet	am	17.09.2013
Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB	am	19.09.2013
Öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB	vom bis	30.09.2013 01.11.2013
Prüfung und Entscheidung über die fristgemäß eingegangenen Stellungnahmen und Beschluss des Bebauungsplanes Nr. 14.2 „Walldorf-Mitte - Waldenser Schule" als Satzung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB und § 5 HGO durch die Stadtverordnetenversammlung	am	11.02.2014

Ausfertigung

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

Mörfelden-Walldorf, den 19.2.2014

Heinz-Peter Becker, Bürgermeister

Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 14.2 „Walldorf-Mitte - Waldenser Schule" durch amtliche Bekanntmachung gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 20.2.2014.

Mörfelden-Walldorf, den 20.2.2014

Heinz-Peter Becker, Bürgermeister

Stadt Mörfelden-Walldorf

Bebauungsplan Nr. 14.2 "Walldorf Mitte - Waldenser Schule"

0 5 10 20 30 50 m

Dezember 2013

M 1:500

(2121-12 endfassung)

PLANUNGSGRUPPE ● DARMSTADT

Alicenstraße 23 64293 Darmstadt

Telefon (06151)9950-0 mail@planungsgruppeDA.de