

**Stadt Mörfelden-Walldorf**

**Bebauungsplan Nr. 81  
„Kindertagesstätte und Wohnen Waldstraße“**

---

**Textliche Festsetzungen zum Entwurf**

**07. Mai 2024**

Bearbeitung:  
M.Sc. Eva Birgelen  
Dipl.-Ing. Wolfgang Schulz (Stadtplaner)

PLANUNGSGRUPPE DARMSTADT  
Raabe, Schulz, Dr. Gehrman - Partnerschaftsgesellschaft  
Stadtplaner und Architekten

Alicenstraße 23 64293 Darmstadt  
tel 06151 - 99 500 fax 99 50 22  
mail@planungsgruppeDA.de  
www.planungsgruppeDA.de

- I. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 BauGB und BauNVO**
- 1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**
- 1.1 Allgemeines Wohngebiet WA (§ 4 BauNVO)**  
Allgemein zulässig sind gem. § 4 Abs. 2 BauNVO:
- Wohngebäude,
  - die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,
  - Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
  - Anlagen für Verwaltungen,
  - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
- Nicht zulässig bzw. kein Bestandteil des Bebauungsplans sind gem. § 1 Bas. 5 und 6 BauNVO:
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
  - Tankstellen,
  - Gartenbaubetriebe
- 2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 ff. BauNVO)**
- 2.1 Grundflächenzahl (§ 19 Abs. 1 und 4 BauNVO)**  
Die Grundflächenzahl (GRZ) ist mit 0,4 festgesetzt und darf gemäß § 19 Abs.4 BauNVO für die Errichtung von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche (Bsp. Keller-räume) bis zu einer Grundflächenanzahl von 0,7 überschritten werden.
- 2.2 Geschossflächenzahl (§ 20 Abs. 2 und 3 BauNVO)**  
Die zulässige Geschossflächenzahl (GFZ) ist in der Nutzungsschablone der Planzeichnung als Höchstmaß festgesetzt.
- 2.3 Zahl der Vollgeschosse (§ 16 und 20 BauNVO)**  
Die Zahl der Vollgeschosse ist in der Nutzungsschablone der Planzeichnung als Höchstmaß festgesetzt.
- 2.4 Maximal zulässige Außenwandhöhe und Gebäudehöhe (§ 16 Abs. 2 und 3 i.V.m. § 18 Abs. 1 BauNVO)**  
Die maximal zulässige Außenwandhöhe ( $AWH_{max}$ ) und Gebäudehöhe ( $GH_{max}$ ) sind in der Nutzungsschablone der Planzeichnung in Meter über NHN festgesetzt.
- Als Außenwandhöhe gilt die Schnittlinie der Außenwand mit der Dachhaut, gemessen bei Satteldächern an der Traufseite, bei flach geneigten Dächern mit Dachaufkantung (Attika) am oberen Abschluss der Außenwand; bei Staffelgeschossen sind die Außenwandhöhen an den Traufseiten der geneigten Dächer einzuhalten.
- Als Gebäudehöhe gilt der oberste Punkt des Daches; bei Flachdächern Oberkante des Dachrands (Attika).

## 2.5 Technische Aufbauten

Technische Aufbauten dürfen die festgesetzte maximal zulässige Gebäudehöhe ( $GH_{\max}$ ) um bis zu 3,00 m überschreiten. Sie dürfen maximal 15% der Dachfläche umfassen.

Anlagen zur Solarenergiegewinnung dürfen die maximale Gebäudehöhe ( $GH_{\max}$ ) bis zu 0,80 m überschreiten. Diese Anlagen dürfen die gesamte Dachfläche überdecken.

## 3. Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO)

Eine Überschreitung der festgesetzten Baugrenzen bis zu einer Tiefe von 3,00 m für die Errichtung von An- und Vorbauten und bis zu einer Tiefe von 6,00 m durch Treppen und Rampen ist entlang der Flughafenstraße unter Beachtung der Abstandsflächen nach § 6 HBO zulässig.

Nicht selbstständige Wärmepumpen sind sowohl innerhalb als auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

## 4. Stellplätze und Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Oberirdische Stellplätze sind ausschließlich in den mit „St“ gekennzeichneten Flächen und den überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Selbstständige Wärmepumpen sind sowohl innerhalb als auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

## 5. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 i. V. m. Nr. 14 BauGB)

### 5.1 Artenschutzmaßnahmen

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 müssen folgende Vorkehrungen gemäß § 39 Abs. 5 BNatSchG beachtet werden:

- Rodung von Gehölzen und Abriss von Gebäuden haben in der Zeit vom 01. Oktober bis 28./29. Februar zu erfolgen.
- Es sind insgesamt 10 Mauerseglerkästen (z.B. der Firma Schwegler) an der höchsten Gebäudestelle mit freiem Anflug im Bereich des Giebels anzubringen. Der Abstand der Kästen zueinander soll mindestens 30 cm betragen.
- Im Rahmen der Baumaßnahme und bei der Anbringung der Nistkästen ist eine ökologische Baubegleitung durchzuführen.

### 5.2 Insektenfreundliche Freiflächenbeleuchtung

Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen nachtaktiver Insekten sind für die Außenbeleuchtung ausschließlich Leuchtmittel mit einer Farbtemperatur von bis zu 2.700 Kelvin (warmweiße Lichtfarbe) zulässig. Es sind vollständig gekapselte Leuchtgehäuse zu verwenden, die ihr Licht abgeschirmt in den unteren Halbraum emittieren.

### 5.3 Vermeidung von Vogelschlag

Bei der Verwendung von spiegelnden Oberflächen und Glaselementen von mehr als 1,5 m<sup>2</sup> Flächengröße sind geeignete Maßnahmen zur Vermeidung von Vogelschlag zu treffen, zum Beispiel eine kleinteilige Untergliederung der Flächen, Einarbeiten oder Aufbringen von Punktrastern, Streifen oder sonstigen Mustern mit einer Bedeckung von mindestens 25% oder die Verwendung von halbtransparentem oder geripptem Glas.

#### **5.4 Oberflächenbefestigung**

Befestigte, nicht überdachte Flächen sind, soweit wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen, 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. Eine zusätzliche Begrünung dieser Flächen wird empfohlen.

#### **5.5 Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser**

Soweit wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen ist Niederschlagswasser der Dachflächen und der befestigten Flächen auf den Grundstücken rückzuhalten bzw. zu versickern.

#### **6. Technische Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energien (§ 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB)**

Dachflächen sind zu mindestens 25 % mit Photovoltaikmodulen und / oder Solarmodulen zur Warmwassererzeugung zu bedecken.

Die Anlagen müssen einen Abstand von mindestens 1,0 m zur nächstgelegenen Außenwand bzw. Attika einhalten.

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

##### **7.1 Grundstücksbegrünung**

Die nicht überbauten und nicht befestigten Grundstücksfreiflächen sind zu begrünen, gärtnerisch anzulegen und zu pflegen.

Flächenhafte Stein-Kies-Split- und Schottergärten oder –schüttungen sind unzulässig mit Ausnahme von baukonstruktiv erforderlichen Einbauten wie Spritzschutzstreifen an Gebäuden bis zu einer Breite von 0,5 m.

Auf Spielflächen sind Fallschutzkies und Holzhackschnitzel zulässig.

##### **7.2 Dachbegrünung**

Flachdächer und flachgeneigte Dächer bis 10° von Gebäuden sind dauerhaft und fachgerecht extensiv zu begrünen und zu unterhalten. Die Substratschicht (Vegetationstragschicht) muss mindestens eine Mächtigkeit 10 cm aufweisen. Die Errichtung von Photovoltaikanlagen ist zulässig, sofern die dauerhafte Begrünung der Dachfläche sichergestellt ist.

##### **7.3 Mindestanforderungen an Baum- und Strauchpflanzungen**

Für alle nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB zu pflanzenden Bäume und Sträucher werden folgende Mindestanforderungen festgesetzt:

- Bäume: Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 16-18 cm
- Sträucher: 2 x verpflanzt, Größe 60-100 cm.

Alle Anpflanzungen sind spätestens ein Jahr nach Fertigstellung der Gebäude auszuführen. Sie sind dauerhaft zu erhalten. Es sind ausschließlich standortgerechte Arten zu verwenden. Abgängige Gehölze sind gleichartig zu ersetzen und spätestens nach einem Jahr nachzupflanzen.

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

Die im Bebauungsplan festgesetzten Einzelbäume sind dauerhaft zu erhalten, zu pflegen und vor Beschädigungen zu schützen. Beschädigte Gehölze sind fachgerecht zu behandeln. Zeichnerisch festgesetzte Bäume dürfen nur ausnahmsweise in Abstimmung mit der Stadt gefällt werden.

Abgängige Gehölze sind durch standortgerechte Arten der gleichen Wuchsordnung zu ersetzen. Von der Lage der zu ersetzenden Bäume kann innerhalb des Grundstücks ein anderer Standort gewählt werden.

## **II. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen**

Übernahme von auf Landesrecht beruhenden Regelungen in den Bebauungsplan gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m § 91 Abs. 1 und 4 HBO

### **9. Dachgestaltung**

Zulässig sind Flachdächer und flachgeneigte Dächer bis 10° Dachneigung sowie Satteldächer mit einer Dachneigung von 10° bis 45°. Dies gilt auch für untergeordnete Dachteile und Nebengebäude.

Dächer von Staffelgeschossen sind als Flachdach oder flachgeneigtes Dach auszubilden.

Dachgauben sind nur mit einer maximalen Gesamtbreite aller Gauben von 4 m zulässig. Zwischen Dachgauben untereinander und dem jeweiligen Dachende (Ortgang) muss ein Abstand von mindestens 1,00 m eingehalten werden. Zwerchhäuser sind generell zulässig.

### **10. Staffelgeschoss**

Der Fassadenrücksprung von Fassaden des Staffelgeschosses entlang der Waldstraße, Flughafenstraße und südlichen Nachbargrenze muss mindestens 1,5 m betragen.

## **III. Wasserrechtliche Festsetzung gemäß § 37 Abs. 4 HWG**

Aufgrund § 37 Abs. 4 Hessisches Wassergesetz (HWG) in Verbindung mit § 9 Abs. 4 BauGB wird festgesetzt:

Niederschlagswasser von Dachflächen ist über ein getrenntes Leitungsnetz in Regenwasserrückhalteanlagen (z.B. Zisternen) zu sammeln.

Das in der Regenwasserrückhalteanlage gesammelte Niederschlagswasser sollte mit einer Brauchwassernutzungsanlage, z.B. für Freiflächenbewässerung, kombiniert werden.

## **IV. Nachrichtliche Übernahmen gemäß § 9 Abs. 6a BauGB**

### **11. Trinkwasserschutzzone**

Das Plangebiet befindet sich innerhalb der Schutzzone IIIB des im Festsetzungsverfahren befindlichen Trinkwasserschutzgebiets „WSG WW Hof Schönau, Stw Mainz“ (WSG-ID 433-008).

## **V. Hinweise und Empfehlungen**

### **12. Bodendenkmäler**

Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, so ist dies der hessenArchäologie oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen. (§ 21 HDSchG). In diesen Fällen, kann für die weitere Fortführung des Vorhabens eine denkmalschutzrechtliche Genehmigung nach § 18 HDSchG erforderlich werden.

### **13. Bodenschutz und Altlasten**

Informationen zu Altflächen (Altstandorte, Altablagerungen), Altlasten, schädlichen Bodenveränderungen oder Grundwasserschäden liegen für das Plangebiet nicht vor.

Bei allen Baumaßnahmen, die einen Eingriff in den Boden erfordern, ist auf organoleptische Auffälligkeiten zu achten. Ergeben sich bei den Erdarbeiten Kenntnisse, die den Verdacht einer schädlichen Bodenveränderung begründen, sind diese umgehend der zuständigen Behörde, dem Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Darmstadt, Dezernat IV/Da 41.5, Bodenschutz, mitzuteilen. Darüber hinaus ist ein Fachgutachter in Altlastenfragen hinzuzuziehen.

Schädliche Bodenveränderungen im Sinne des § 2 Abs.3 Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) sind Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen, die geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für den einzelnen oder die Allgemeinheit herbeizuführen.

### **14. Kampfmittel**

Sollten im Zuge der Baumaßnahmen Munition oder kampfmittelverdächtige Gegenstände zu Tage treten, ist die Arbeit unverzüglich einzustellen, die Fundstelle abzusichern und die Polizei bzw. der Kampfmittelräumdienst in Darmstadt zu verständigen (Regierungspräsidium Darmstadt, Kampfmittelräumdienst des Landes Hessen, Luisenplatz 2, 64283 Darmstadt, Tel. 06151-12-0).

### **15. Versickerung**

Für die Versickerung ist eine wasserrechtliche Erlaubnis nach § 7 des Wasserhaushaltsgesetzes erforderlich. Auf die Einhaltung des Arbeitsblattes DWA-A 138 und Merkblatt DWA-M 153 wird hingewiesen.

### **16. Schutzmaßnahmen für Leitungen und Trinkwasserversorgungsanlagen**

Tiefwurzelnde Bäume müssen lt. DIN 18920 und den technischen Richtlinien GW 125 einen Mindestabstand von 2,50 m zu Versorgungsleitungen aufweisen. Wird dieser Abstand unterschritten, so sind die Ver- und Entsorgungsleitungen gegen Wurzeleinwirkungen zu sichern oder die Standorte der Bäume entsprechend zu verschieben.

Pflanzmaßnahmen im Nahbereich zu Versorgungsleitungen sind mit dem Versorgungsträger abzustimmen.

## VI. Artenempfehlungen

Die in den Artenempfehlungen aufgeführten Arten sind als exemplarisch zu betrachten. Gleichwertige Arten sind ebenfalls zulässig.

### 1 Laubbäume

Folgende Bäume sind vorrangig zu pflanzen:

#### 1.1 Laubbäume I. Ordnung

Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Corylus colurna	Baumhasel
Fraxinus excelsior	Gemeine Esche
Fraxinus pennsylvanica	Rot-Esche
Gingko biloba	Fächerblättriger Baum
Liriodendron tulipifera	Tulpenbaum
Platanus acerifolia	Ahornblättrige Platane
Platanus acerifolia ‚tremonia‘	Säulen Platane
Quercus cerris	Zerr-Eiche
Quercus frainetto	Ungarische-Eiche
Quercus petraea	Trauben-Eiche
Quercus robur	Stiel-Eiche
Sophora japonica ‚Regent‘	Schnurbaum
Sorbus domestica	Speierling
Tilia cordata	Winter-Linde
Tilia platyphyllos	Sommer-Linde
Tilia tomentosa Brabant od. Szeleste	Silber-Linde
Ulmus carpiniifolia	Feldulme

#### 1.2 Laubbäume II. Ordnung

Acer campestre ‚Elsrijk‘	Feldhorn
Acer campestre ‚Huibers Elegant‘	Feldhorn
Acer x freemanii ‚Autumn Blaze‘	Rot-Ahorn
Acer rubrum	Rot-Ahorn
Alnus x spaethii	Erle
Alnus cordata	Italienische Erle
Betula pendula	Sand-Birke
Carpinus betulus	Hainbuche
Castanea sativa	Kastanie
Catalpa bignonioides	Trompetenbaum
Celtis occidentalis	Amerikanischer Zürgelbaum
Crataegus laevigata	Rotdorn
Crataegus monogyna	Weißdorn
Fraxinus angustifolia ‚Raywood‘	schmalblättrige Esche
Fraxinus pennsylvanica ‚Summit‘	Nordamerikanische Rot-Esche
Gleditsia triacanthos intermis od Skyline	Dornloser Lederhülsenbaum
Juglans regia	Walnuss
Liquidambar styraciflua	Amberbaum
Malus in Sorten	Apfel
Ostrya carpiniifolia	Hopfenbusche
Paulownia tomentosa	Blauglockenbaum
Prunus in Sorten	Kirsche, Pflaume etc.

Pyrus in Sorten	Birne
Sorbus aucuparia	Eberesche
Sorbus aria	Mehlbeere
Sorbus intermedia ‚Bropuwers‘	schmalkronige Mehlbeere
Sorbus latifolia ‚Henk Vink‘	Breitblättrige Mehlbeere
Tilia americana	Amerikanische Linde
Tilia hanryana	Henrys Linde
Toona sinensis	Chinesischer Surenbaum
Ulmus Columnella	Säulen-Ulme
Ulmus Lobel, Clusis od. Columnella	schmalkronige Ulme
Zelkova serrata ‚Green Vase‘	Zelkove

### 1.3 Laubbäume III. Ordnung

Acer monspessulanum	Französischer Ahorn
Acer opalus	Italienischer Ahorn
Cornus mas	Kornelkirsche
Crataegus lavalley ‚Carrierei‘	Apfel-Dorn
Elaeagnus angustifolia	Ölweide
Fraxinus ornus	Blumenesche
Koelreuteria paniculata	Blasenbaum
Magnolia kobus	Kobushi-Magnolie
Malus spec.	Zieräpfel
Mespilus germanica	Echte Mispel
Parrotia persica ‚Vanessa‘	Eisenholzbaum
Prunus sargentii ‚Rancho‘	Scharlach Kirsche
Prunus spec	Zierkirschen
Sorbus x thuringiaca ‚Festigiata‘	Thüringische Mehlbeere
Sorbus commixta ‚Dodng‘	Japanische Eberesche
Tilia mongolica	Mongolische Linde

## 2 **Sträucher**

Folgende Sträucher sind vorrangig zu pflanzen:

Amelanchier ovalis	Echte Felsenbirne
Berberis vulgaris	Gemeine Berberitze
Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Gewöhnliche Hasel
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Gewöhnlicher Liguster
Ligustrum vulgare ‚Atrovirens‘	Immergrüner Liguster
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rhamnus carharticus	Kreuzdorn
Rosa canina	Hunds-Rose
Rosa rubigonosa	Wein-Rose
Salix aurita	Ohr-Weide
Salix caprea	Sal-Weide
Salix purpurea	Purpur-Weide
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Viburnum lopus	Gemeiner Schneeball



### 3 Extensive Dachbegrünung

Die für die extensive Dachbegrünung aufgezählten Arten sind als Beispiele zu betrachten und sollen einen Eindruck vermitteln, wie eine extensive Dachbegrünung bepflanzt werden soll. Die Verwendung weiterer Arten ist möglich, wenn diese Arten einen gleichen Eindruck wiedergeben.

Acinos alpinus	Steinquendel
Alyssum montanum	Bergsteinkraut
Alyssum saxatile	Felsen-Steinkraut
Anaphalis trilinearis	Perlkörbchen
Antennaria dioica	Katzenpfötchen
Anthericum liliago	Astlose Graslilie
Arabis procurrentis	Schaumkresse
Armeria juniperifolia	Zwerg-Grasnelke
Briza media	Gemeines Zittergras
Carex montana	Berg-Segge
Carlina vulgaris	Golddistel
Cerastium tomentosum	Filziges Hornkraut
Dianthus deltoides	Heide-Nelke
Echinum vulgare	Natternkopf
Euphorbia cyparissias	Zypressen-Wolfsmilch
Festuca cinerea	Blau-Schwengel
Festuca ovina	Schaf-Schwengel
Geranium cantabrigiense	Storchschnabel
Geranium sanguineum	Blut-Storchschnabel
Iris barbata nana	Zwerg-Schwertlilie
Linum perenne	Stauden-Lein
Origanum vulgare	Gemeiner Oregano
Ranunculus bulbosus	Knolliger Hahnenfuß
Sedum acre Scharfer	Mauerpfeffer
Sedum album	Weißer Mauerpfeffer
Sedum floriferum	Fettblatt
Sedum hybridum	Fetthenne
Sedum spurium	Teppich-Sedum
Sedum telephium	Purpur-Fetthenne
Stachys byzantina	Woll-Ziest
Thymus serpyllum	Sand-Thymian
Verbascum in Arten	Königskerze