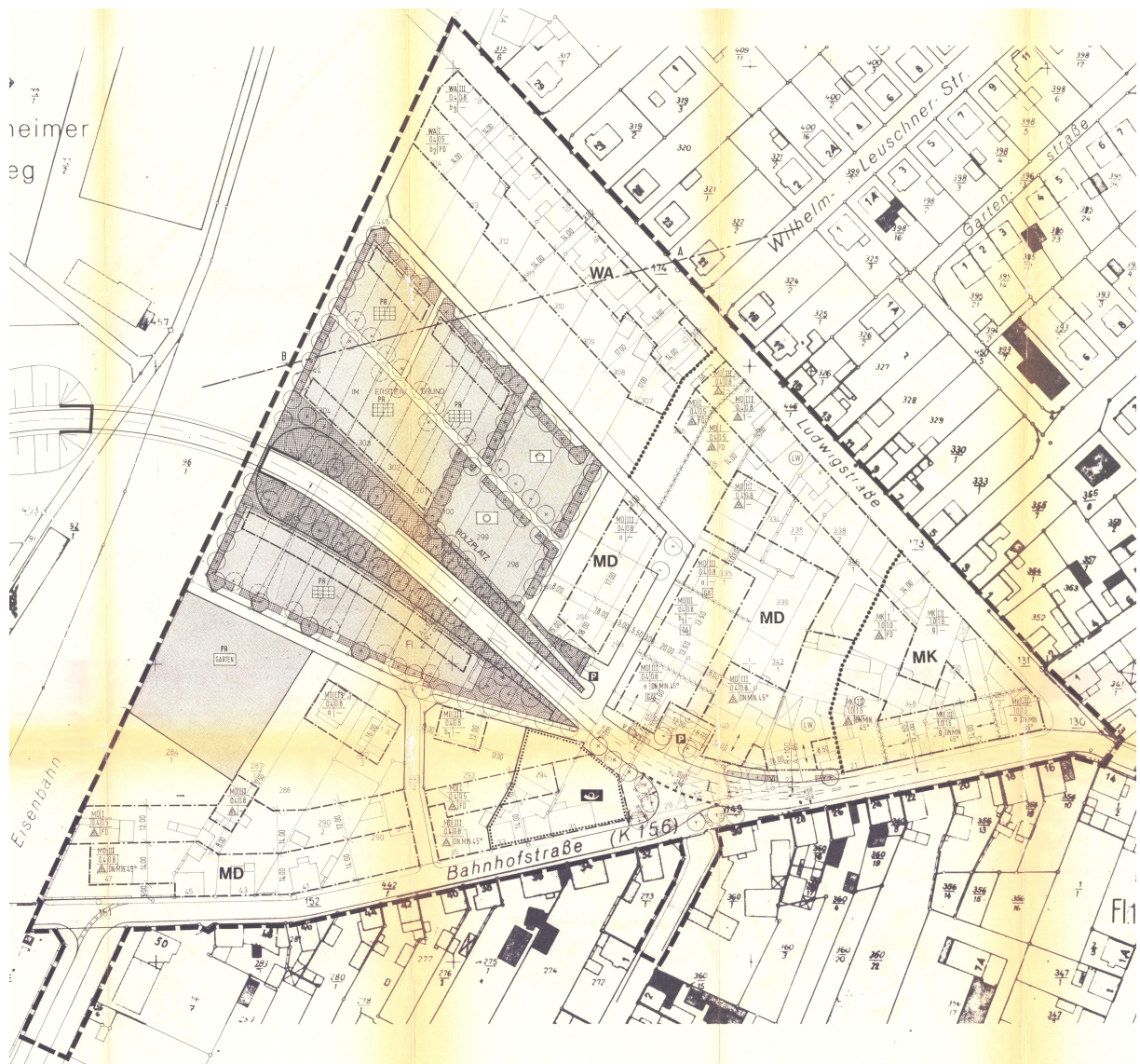


# GEMEINDE RIEDSTADT OT GODDELAU

ENTWURF ZUM

# BEBAUUNGSPLAN BLOCK 100

OKTOBER 1980



Der Bahnübergang im Bahn-km 45,880 der Bahnstrecke Mannheim - Frankfurt(Main) wird beseitigt; ersatzweise wird eine Fußgängerunterführung errichtet. Die Schließung des Bahnübergangs kann erst erfolgen nach Vollendung der Neubaumaßnahme Neutrassierung der K 156 sowie dem Bau der Fußgängerunterführung.

EISEN

150

FÜLLSCHEMA DER NUTZUNGSSCHABLONE

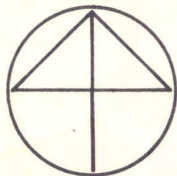
BAUGEBIET	ZAHL DER VOLLGESCHOSSE
GRUNDFLÄCHENZAHL	GESCHOSZFLÄCHENZAHL
BAUWEISE	DACHFORM

# GEMEINDE RIEDSTADT

-ORTSTEIL GODDELAU-

LANDKREIS GROSS GERAU

## BEBAUUNGSPLAN B 100 GRÜNNORDNUNGS- PLAN



MASSTAB 1:500

### PLANUNGSGRUPPE DARMSTADT

61 DARMSTADT ALICEN STRASSE 23

TEL. 06151-25 9 23

Gemarkung Goddelau

Flur 2

Maßstab 1:500

Die Katasterunterlage wurde vom Katasteramt überprüft und ergänzt. Es wird bescheinigt, daß die Grenzen und Bezeichnungen der Flurstücke mit dem Nachweis des Liegenschaftskatasters, innerhalb der Begrenzung Ludwigstr., Bahnhofstr. und der Eisenbahn, übereinstimmen. Die Vervielfältigung durch die Planungsgruppe Darmstadt zur Aufstellung eines Bebauungsplanes ist gestattet.

Groß-Gerau den 23.11.1978  
Der Landrat des Kreises  
Groß-Gerau Katasteramt  
Im Auftrag

# FESTSETZUNGEN

Für das Gebiet zwischen Bahnhofstraße, Ludwigsstraße  
und DB-Linie Mannheim Frankfurt.

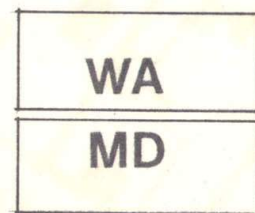
Der Geltungsbereich umfaßt in der Gemarkung Goddelau  
in der Flur 2 die Flurstücke Nr.:

444, 446/1, 445, 443/1, 443/2, 314, 313, 312, 311,  
310, 309, 308, 307, 306, 305, 304, 303, 302, 301,  
333, 229, 298, 297, 296, 295, 284/1, 287/1, 288, 290/2,  
290/3, 291, 293/1, 294, 335/1, 336, 334, 338/1,  
338/2, 339, 337/1, 340, 342/1, 346/1, 347, 348/1,  
350/2, 351/2, 442/1, 473/2 (teilweise), 475 (teil-  
weise)

## Festsetzungen:

Aufgrund des § 9 Bundesbaugesetz (BBauG) vom 18.8.1976  
in Verbindung mit der Planzeichenverordnung (PlanZVO)  
vom 19.1.1965 (BGBl.I S.21) und der Baunutzungsverord-  
nung (BauNVO) vom 15.9.1977 werden festgesetzt:

1. Grenze des räumlichen Geltungsbereichs  
(§ 9 (7) BBauG)
2. Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BBauG)
  - 2.1. Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
  - 2.2. Dorfgebiet (§ 4 BauNVO)
    - 2.2.1 Nur auf den mit LW gekennzeichneten Grund-  
stücken sind die in § 5 (2) 1,2,4 BauNVO ge-  
nannten Nutzungen zulässig: § 1 (7) BauNVO:
      1. Wirtschaftsstellen land- und forstwirt-  
schaftlicher Betriebe und die dazugehörigen  
Wohnungen und Wohngebäude.



2. Kleinsiedlungen und landwirtschaftliche Nebenerwerbsstellen
3. Betriebe zur Verarbeitung und Sammlung landwirtschaftlicher und forstwirtschaftlicher Erzeugnisse.

2.3 Kerngebiet (§ 7 BauNVO)

**MK**

3. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BBauG)

3.1 Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze (§ 17 (4) + § 18 BauNVO)

||

Bei drei Vollgeschossen ist das dritte Vollgeschosß jeweils als Dachgeschosß auszubilden; siehe hierzu Festsetzung 20.4.

3.2 Zahl der Vollgeschosse zwingend vorgeschrieben (§ 17 (4) und 18 BauNVO)

Ⓜ

Bei drei Vollgeschossen ist das dritte Vollgeschosß jeweils als Dachgeschosß auszubilden; siehe hierzu Festsetzung 20.4.

3.3 Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)  
Die GRZ-Werte des § 17 (1) Spalte 3 BauNVO gelten als Höchstwerte, soweit sie im Bebauungsplan nicht unterschiedlich festgesetzt werden (§ 16 (4) BauNVO) als Höchstwert z.B.:

0,5

3.4 Geschoßflächenzahl (§ 20 BauNVO)  
Die GFZ-Werte des § 17 (1) Spalte 4 BauNVO gelten als Höchstwerte, soweit sie nicht im Bebauungsplan unterschiedlich festgesetzt werden (§ 16 (4) BauNVO) z. B. Höchstwert:

0,8

4. Abrenzung unterschiedlicher Nutzung  
Soweit sie nicht mit den Grenzen öffentlicher Flächen oder dem räumlichen Geltungsbereich zusammenfällt:

●●●●●


4.1 Abgrenzung der Flächen unterschiedlicher sonstiger Festsetzungen

×××××

5. Bauweise (§ 9 (1) 1b BBauG)

5.1 Offene Bauweise (§ 22 (2) BauNVO) 0


5.2 Geschlossene Bauweise (§ 22 (3) BauNVO) 9

5.3 Offene Bauweise, nur Hausgruppen zulässig  
(§ 22 (2) 2 BauNVO), Ausnahmen hierzu können  
zugelassen werden 

5.4 Besondere Bauweise (§ 22 (4) BauNVO)  
hier: Halboffene Bauweise  
Die Gebäude müssen jeweils unmittelbar an der  
nordostwärtigen Grundstücksgrenze errichtet  
werden.  $b_1$   
Ausnahmen hierzu können zugelassen werden.


5.5 Besondere Bauweise (§ 22 (4) BauNVO)  
Hier: Halboffene Bauweise  
Die Gebäude müssen jeweils unmittelbar an der  
nordwestwärtigen Grundstücksgrenze errichtet  
werden.  $b_2$   
Die Gebäude müssen jeweils unmittelbar an der  
nordwestwärtigen Grundstücksgrenze errichtet  
werden.  
Ausnahmen hierzu können zugelassen werden.

6. Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 (1) 2  
BBauG)

6.1 Baulinien (§ 23 (2) BauNVO) 

6.2 Baugrenzen (§ 23 (3) BauNVO) 

7. Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 (1) 2  
BBauG)

7.1 Festsetzung der Firstrichtung   
Die im Plan eingetragene Firstrichtung ist  
zwingend einzuhalten

8. Mindestgröße der Baugrundstücke (§ 9 (1) 3  
BBauG)

Bei offener Bauweise 400 m<sup>2</sup>

Bei geschlossener Bauweise 200 m<sup>2</sup>

9. Höhenlage der baulichen Anlagen (§ 9 (2) BBauG)  
Für die gesamte Bebauung gilt: Oberkante Erdschoßfußboden auf der Eingangsseite darf max. 0,90 cm über Oberkante Gehweg betragen.  
Oberkante Gehweg ist definiert durch die Höhe des zum Grundstück am nächsten liegenden Abwasserkanaldeckels.

10. Stellplätze und Garagen(§ 9 (1) 4 BBauG)  
Bei der Berechnung des Maßes der baulichen Nutzung kann § 21a (1) - (4) BauNVO angewandt werden.

10.1 Garagen sind nur auf den dafür im Bebauungsplan vorgesehenen Flächen zulässig oder innerhalb der überbaubaren Flächen als Teil des errichteten Gebäudes.

Ga

10.2 Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

Ga

10.3 Sind keine Festsetzungen über Garagen und Stellplätze eingetragen, so gelten die Vorschriften der HBO bzw. RGA0

10.4 Gemeinschaftsgaragen und Gemeinschaftsstellplätze sind nur an den dafür festgesetzten Stellen zulässig.

GGa und GSt, die einer bestimmten überbaubaren Grundstücksfläche zugeordnet werden, sind mit einem Kursivbuchstaben z.B. *b* gleichermaßen gekennzeichnet.

GGa

GSt

*b*

11. Baugrundstücke für den Gemeinbedarf (§ 9 (1) 5 BBauG)  
Deutsche Bundespost

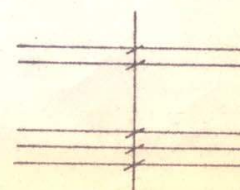


12. Öffentliche Verkehrsflächen (§ 9 (1) 11 BBauG)

12.1 Straßenverkehrsflächen

12.2 Gehwege

12.3 Radwege



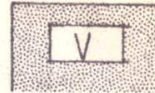
12.4 Öffentliche Parkplätze

P

12.5 Anbaufreie Verkehrsflächen ohne Zufahrt zu Baugrundstücken.



12.6 Verkehrsgrünflächen



13. Höhenlage der Verkehrsflächen und Anschluß Grundstücke an die Verkehrsflächen (§ 9 (1) 26 BBauG)

Soweit öffentliche Verkehrsflächen höher oder tiefer als das natürliche Gelände hergestellt werden, sind die dazu notwendigen Böschungen (Aufschüttung oder Abgrabung) von den Anliegern auf ihrem Grundstück zu dulden.

14. Versorgungsflächen (§ 9 (1) 12 BBauG)  
Trafostation

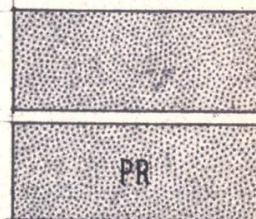


15. Grünflächen (§ 9 (1) 15 BBauG)

Zur Berücksichtigung der grünordnerischen Aspekte und zur Sicherstellung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung ist gemäß § 3 Abs.5 HLPfG ein Landschaftsplan - hier: Grünordnungsplan - in den Bebauungsplan integriert. Der Grünordnungsplan ist Bestandteil des Bebauungsplanes.

15.1 Öffentliche Grünfläche

15.2 Private Grünfläche



16. Ausnahmen (§ 31 BBauG)

Ausnahmen von den Festsetzungen des Bebauungsplans können zu den Punkten 5.3, 5.4 und 5.5 zugelassen werden, wenn dadurch die mit dem Plan angestrebte Ordnung nicht beeinträchtigt wird.



17. Hinweise

17.1 Emissionsschutz Verkehrslärm

Für die Bebauung entlang der K 156 sind bauliche Schallschutzvorkehrungen wie Schallschutzfenster, entsprechende Grundrißgestaltung erforderlich.

17.2 Hinweise auf Bodendenkmäler

Bei Erdarbeiten können jederzeit Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und andere Funde, z.B. Scherben, Steingeräte, Skelettreste entdeckt werden. Diese sind nach § 20 DSchG unverzüglich der "Außenstelle Darmstadt des Landesamtes für Denkmalpflege, Schloß/Glockenbau, 6100 Darmstadt" (Tel. 06151-125 645) zu melden. Funde und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen (§ 20, 3 DSchG). Die Anzeigepflicht gemäß § 20 DSchG ist in zu erteilende Baugenehmigungen aufzunehmen.

17.3 Hinweis Richtfunkverbindung

Innerhalb der im Bebauungsplan festgesetzten Schutzzone von 200 m Breite für eine Richtfunkverbindung der Deutschen Bundespost (Streckenabschnitt A - B) bedürfen Bauwerke, deren Bauhöhe nachstehende Werte überschreiten sollen, der vorherigen Genehmigung des Funkreferates der Oberpostdirektion Frankfurt am Main. Die obere Bauhöhe liegt bei Punkt A bei 140 m über NN und bei Punkt B bei 140 m über NN. Diese Bauhöhenbegrenzung gilt auch für Baukräne und deren Ausleger.

18. Füllschema der Nutzungsschablone

BAUGEBIET	ZAHL DER VOLLGESCHOSSE
GRUNDFLÄCHENZAHL	GESCHOSSFLÄCHENZAHL
BAUWEISE	DACHFORM

Bauordnungsrechtliche und gestalterische  
Festsetzungen:

19. Festsetzungen nach § 9 Abs. 4 BBauG vom  
18.7.1976 in Verbindung mit § 118 der Hess.  
Bauordnung (HBO) vom 16.12.1977

20. Dachform

20.1 Außer auf den mit dem Zusatz F.D. gekennzeich-  
neten Grundstücken sind im Geltungsbereich nur  
Satteldächer, Walmdächer und Pultdächer zuläs-  
sig.

20.2 Auf den mit dem Zusatz F.D. gekennzeichneten  
Grundstücken sind neben Satteldächern, Walm-  
dächern und Pultdächern auch Flachdächer zu-  
lässig.

FD

20.3 Dachneigung

Bei den mit dem Zusatz "DN min.  $\angle^{\circ}$ " versehenen  
Grundstücken wird die Minstdachneigung fest-  
gelegt, z.B. DN min.  $\angle 45^{\circ}$ .

DNmin  $\angle^{\circ}$

Bei den mit dem Zusatz "DN max.  $\angle^{\circ}$ " versehe-  
nen Grundstücken wird die max. zulässige Dach-  
neigung festgelegt, z.B. DN max.  $\angle 35^{\circ}$

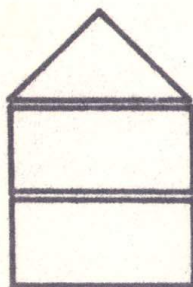
DNmax  $\angle^{\circ}$

20.4 Bei drei Vollgeschossen ist das  dritte Vollgeschoß  
jeweils als Dachgeschoß auszubilden gemäß folgender  
Schemaskizze:

III.

II.

I.



Als höchst zulässige Traufhöhe wird eine Höhe von 8 m  
festgesetzt.

Die bauordnungsrechtlichen und gestalterischen Festsetzungen gemäß § 9(4) BBauG vom 18.8.1976 sowie § 118 HBO in der Fassung vom 16.12.1977 sind von der Gemeindevertretung am  
als Bausatzung beschlossen worden.

Der Gemeindevorstand

Die Aufstellung des Bebauungsplans gemäß § 2(1) BBauG wurde von der Gemeindevertretung mit Beschluß vom 21.4.1978 beschlossen.

Der Beschluß über die Aufstellung wurde am 12.5.1978 ortsüblich bekanntgemacht.

Der Gemeindevorstand

Der Entwurf zum Bebauungsplan wurde bearbeitet von

PLANUNGSGRUPPE DARMSTADT

Alicenstraße 23  
6100 Darmstadt

Tel. 06151/2 59 23

Nach Abstimmung mit den Bauleitplänen der Nachbargemeinden gem. § 2(4) BBauG und nach Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 2(5) BBauG wurde der Entwurf zum Bebauungsplan mit Begründung gemäß § 2a(6) BBauG nach Beschluß der Gemeindevertretung vom 11.9.1980 öffentlich ausgelegt vom 6.10.1980 bis zum 10.11.1980.

Die Bekanntmachung der Auslegung erfolgte am 26. 9.1980. Die gemäß § 2(4) und (5) BBauG Beteiligten wurden von der Auslegung benachrichtigt.

Der Gemeindevorstand

  
(Hoffmann)  
Bürgermeister



X

Die Gemeindevertretung hat den Bebauungsplan mit Begründung gemäß § 2a(6) BBauG geprüft und über die vorgebrachten Bedenken und Anregungen mit Beschluß vom                      gemäß § 2a(6) BBauG entschieden.

Das Ergebnis wurde mitgeteilt.

Der Bebauungsplan wurde gemäß § 10 BBauG mit Beschluß vom                      als Satzung beschlossen.

Der Gemeindevorstand

Der Regierungspräsident in Darmstadt hat den Bebauungsplan vom \_\_\_\_\_ mit Verfügung vom \_\_\_\_\_ gemäß § 11 BBauG genehmigt.

Die Genehmigung des Bebauungsplanes wurde gemäß § 12 BBauG am \_\_\_\_\_ ortsüblich bekanntgemacht.

Mit dieser Bekanntmachung wurde der Bebauungsplan am 06.11.1931 rechtsverbindlich.

Mit Wirksamwerden der Bekanntmachung vom \_\_\_\_\_ wird der Bebauungsplan mit Begründung gemäß § 12 BBauG zu jedermanns Einsicht in der Gemeindeverwaltung bereitgehalten und über ihren Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben.

Der Gemeindevorstand