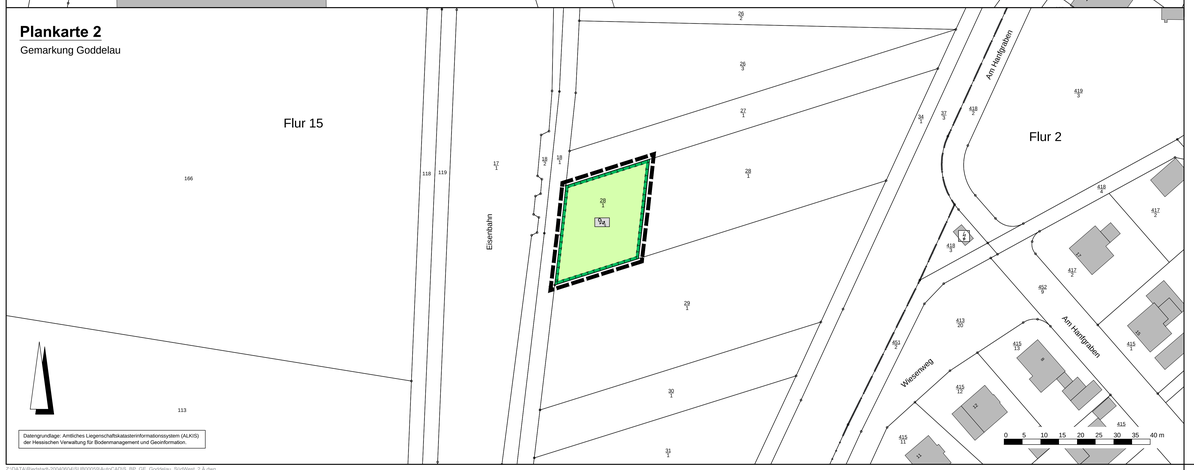
Stadt Riedstadt, Stadtteil Goddelau
Bebauungsplan
"Gewerbegebiet Goddelau Süd-West"
2. Änderung

Plankarte 1
Gemarkung Goddelau

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

Plankarte 2
Gemarkung Goddelau



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

Z:\DATA\Riedstadt-20040604\BB0059\AutoCAD\B_BP_DE_Goddelau_RonWest_2.A.dwg

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 27.03.2020 (BGBl. I S. 587),
Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786),
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),
Hessische Bauordnung (HBO) vom 28.05.2018 (GVBl. S. 198) i.d.F. der Bekanntmachung vom 06.06.2018 (GVBl. 2018 S. 198).

Zeichenerklärung

Katasteramtliche Darstellung

- Flurgrenze
- Flur 14 — Flurnummer
- 606 — Flurstücksnummer
- vorhandene Grundstücks- und Wegeparzellen mit Grenzsteinen

Planzeichen

Art der baulichen Nutzung

- GE — Gewerbegebiet

Maß der baulichen Nutzung

- GRZ — Grundflächenzahl
- GFZ — Geschossflächenzahl
- Z — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß in m über Bezugspunkt; hier:
- TH — Traufhöhe
- OK — Gebäudeoberkante

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

- Baugrenze
- überbaubare Grundstücksfläche
- nicht überbaubare Grundstücksfläche

Verkehrsflächen

- Straßenbegrenzungslinie
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung; hier:
- Rad- und Fußweg

Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen; Anlagen, Einrichtungen und sonstige Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken

- Elektrizität (Trafostation)

Grünflächen

- Öffentliche Grünflächen; Zweckbestimmung:
- V — Verkehrsbegleitgrün

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

- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
- Ez — Entwicklungsziel: Ersatzhabitat für Zauneidechsen
- Erhalt von Laubbäumen

Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- Abgrenzung unterschiedlicher Art der Nutzung
- Umgrenzung der Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei denen besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind; hier: Risiko-Überschwemmungsgebiet des Rheins sowie vernässungsgefährdetes Gebiet mit sehr hohen Grundwasserständen (Grundwasserflurabstände 2-3 m)

Sonstige Darstellungen

- Bauverbotszone gemäß § 23 Abs. 1 HStrG
- Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet Goddelau Süd-West" von 1993
- Bemaßung (verbindlich)
- Vorhandene Laubbäume (nachrichtlich)

Nachrichtliche Übernahmen

- 110 kV-Hochspannungsfreileitung mit dazugehörigem Schutzstreifenbereich (nicht eingemessen)

Nutzungsschablone

Nr.	Baugebiet	GRZ	GFZ	Z	TH	OK
1	GE	0,8	1,2	III	siehe 1.2.2	siehe 1.2.2
2	GE	0,8	1,2	III	siehe 1.2.2	siehe 1.2.2

Bei Konkurrenz von GRZ und überbaubarer Grundstücksfläche gilt die engere Festsetzung.

1 Textliche Festsetzungen

Mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Goddelau Süd-West" - 2. Änderung werden für seinen Geltungsbereich die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Goddelau Süd-West" von 1993 durch die Festsetzungen der vorliegenden 2. Änderung ersetzt.

1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 5 und 6 Nr. 1 und 2 sowie Abs. 9 BauNVO)

1.1.1 Im Gewerbegebiet sind die nach § 8 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO allgemein zulässigen Anlagen für sportliche Zwecke unzulässig.

1.1.2 Im Gewerbegebiet sind die nach § 8 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, Anlagen für kirchliche, kulturelle und gesundheitliche Zwecke sowie Vergnügungsstätten unzulässig.

1.1.3 Im Gewerbegebiet Nr. 1 sind die nach § 8 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Anlagen für soziale Zwecke allgemein zulässig.

1.1.4 Im Gewerbegebiet sind Einzelhandelsbetriebe unzulässig. Davon ausgenommen sind Verkaufsflächen für die Selbstvermarktung der im Gebiet produzierenden und weiterverarbeitenden Betriebe, wenn deren Verkaufsflächen einen untergeordneten Teil der durch das Betriebsgebäude der jeweiligen Gewerbebetriebe bebauten Fläche einnehmen.

1.1.5 Im Gewerbegebiet sind alle Arten von Einrichtungen und Betrieben, die auf Darbietungen oder Handlungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet sind, unzulässig.

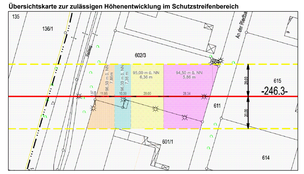
1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

1.2.1 Grundflächenzahl (§ 16 Abs. 2 Nr. 1 und § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO)

Im Gewerbegebiet Nr. 2 darf die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen von Stellplätzen und Nebenanlagen i.S.d. §§ 12 und 14 BauNVO sowie von Lager- und Stellflächen bis zu einer maximalen Grundflächenzahl von GRZ = 0,95 überschritten werden.

1.2.2 Höhe baulicher Anlagen (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 und § 18 Abs. 1 BauNVO)

1.2.2.1 Im Gewerbegebiet beträgt die Traufhöhe maximal 12,0 m und die Gebäudeoberkante maximal 14,0 m. Der untere Bezugspunkt für die Höhenermittlung ist die Fahrbahnoberkante (Scheitelpunkt) der Straße An der Riedbahn, gemessen lotrecht vor der Gebäudemitte. Die festgesetzte maximal zulässige Gebäudeoberkante gilt auch für technische Aufbauten und untergeordnete Bauteile sowie für sonstige bauliche Anlagen im Gewerbegebiet.

1.2.2.2 Innerhalb des Schutzstreifenbereiches der 110-kV-Hochspannungsfreileitung gelten die in der nachfolgenden Übersichtskarte angegebenen maximal zulässigen Höhen für Gebäude und sonstige bauliche Anlagen in m ü.NN.

Übersichtskarte zur zulässigen Höhenentwicklung im Schutzstreifenbereich