

# GEMEINDE RIEDSTADT ORT. WOLFSKEHLEN BEBAUUNGSPLAN „DAS GROSSE MEERCHEN“

ÜBERSICHTSPLAN M 1: 10000

PLANUNGSSTAND 12.8.81





# Gemarkung Wolfskehlen

## Flur 1 u. 2

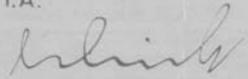
### Masstab 1:1000

Die Katasterunterlage wurde vom Katasteramt Gross-Gerau gefertigt.

„Es wird bescheinigt, dass die Grenzen und Bezeichnungen der Flurstücke mit dem Nachweis des Liegenschaftskatasters übereinstimmen.“

Gefertigt: Gross-Gerau, den 9.6.1967  
Katasteramt

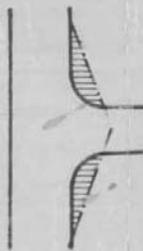
I.A.



Die Katasterunterlage wurde ergänzt nach dem derzeitigen Nachweis des Liegenschaftskatasters

Gross-Gerau, den 8.6.1978  
Der Landrat des Kreises Groß-Gerau  
Katasteramt

Die dargestellte Erdpositionierung  
mit 50 cm Vertikalmaßstab ist  
schonend



SICHTFLÄCHEN (VON DER BEBAUUNG FREIZUHALTENDE FLÄCHEN),  
ANPFLANZUNGEN UND EINFRIEDIGUNGEN MAX. 100 M HOCH  
(BEZOGEN AUF DIE FAHRBAHN IM ANBINDUNGSBEREICH)

INNERHALB DER IM BEBAUUNGSPLAN FESTGESETZTEN SCHUTZZONE  
VON 200 M BREITE FÜR EINE RICHTFUNKVERBINDUNG DER DEUT-  
SCHEN BUNDESPOST (STRECKENABSCHNITT A - B) BEDORFEN BAU-  
WERKE, DEREN BAUHÖHE NACHSTEHENDE WERTE ÜBERSCHREITEN  
**RICHTFUNKTR.** SOLLTEN, DER VORHERIGEN GENEHMIGUNG DES FUNKREFERATES  
DER OBERPOSTDIREKTION FRANKFURT (MAIN). DIE OBERE BAU-  
HÖHE LIEGT BEI PUNKT A BEI 134 M ÜBER NN UND BEI PUNKT  
B BEI 135 M ÜBER NN. ZWISCHENWERTE KÖNNEN INTERPOLIERT  
WERDEN. DIESE BAUHÖHENBEGRENZUNG GILT AUCH FÜR BAUKRANE  
UND DEREN AUSLEGER.

DAS GESAMTE PLANUNGSGEBIET LIEGT IM GRABUNGSSCHUTZBEREICH. ERDARBEITEN DÜRFEN NUR UNTER AUFSICHT DER DIENSTSTELLE "LANDESAMT FÜR DENKMALPFLEGE HESSEN" DURCHFÜHRT WERDEN. DER BEGINN DER ARBEITEN IST MINDESTENS 14 TAGE VORHER ZU MELDEN.



LANDESAMT FÜR DENKMALPFLEGE HESSEN  
SCHLOSS BIEBRICH  
6200 WIESBADEN  
RUF (06121) 65071 UND 65072

GASLEITUNG TOT!  
*Tel. 1037*  
*Herr Sost*

BEI BAUMASSNAHMEN IM BEREICH DER TOTEN ERDGASLEITUNG IST ZUR ENTFERNUNG DER LEITUNG DAS BERGAMT WEILBURG ZU VERSTÄNDIGEN.

BERGAMT WEILBURG  
FRANKFURTER STRASSE 36  
6290 WEILBURG  
RUF (06471) 2038

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN NACH BBAUG UND BAUNVO

ART DER BAULICHEN NUTZUNG		§ 9 (1)	1. BBAUG
<b>WR</b>	REINES WOHNGEBIET	§ 3	BAUNVO
<b>WA</b>	ALLGEMEINES WOHNGEBIET	§ 4	BAUNVO
<b>MI</b>	MISCHGEBIET	§ 6	BAUNVO
<b>WB</b>	<b>BESONDERES WOHNGEBIET</b>	<b>§ 4a</b>	<b>BAUNVO</b>
MASS DER BAULICHEN NUTZUNG		§ 9 (1)	1. BBAUG

DAS MASS DER BAULICHEN NUTZUNG IN DEM EINZELNEN GEBIET WIRD BESTIMMT DURCH:

**0,6** GESCHOSSFLÄCHENZAHL § 16 (2) 1. BAUNVO  
§ 20 BAUNVO

**0,4** GRUNDFLÄCHENZAHL § 16 (2) 2. BAUNVO  
§ 19 BAUNVO

ZAHL DER VOLLGESCHOSSE § 16 (2) 3. BAUNVO  
§ 18 BAUNVO

BEISPIEL:

**II** HÖCHSTENS ZWEI VOLLGESCHOSSE ZULÄSSIG

**(II)** ZWEI VOLLGESCHOSSE ZWINGEND VORGESCHRIEBEN

DIE ZAHL DER VOLLGESCHOSSE KANN INNERHALB EINES GEBIETES IM PLAN UNTERSCHIEDLICH FESTGESETZT SEIN

BAUWEISE § 9 (1) 2. BBAUG  
§ 22 BAUNVO

DIE BAUWEISE IN DEM EINZELNEN GEBIET WIRD FESTGESETZT ALS:

0	OFFENE BAUWEISE	§ 22 (2)	BAUNVO
	AUSNAHME: WENN KEINE SEITLICHE BAUGRENZE FESTGESETZT IST, SIND IN DER OFFENEN BAUWEISE EINZELHÄUSER, DOPPELHÄUSER ODER HAUSGRUPPEN BIS ZU EINER LÄNGE VON HÖCHSTENS 50,0 m SOWIE ZUSÄTZLICH ZWISCHEN DER VORDEREN UND DER HINTEREN BAUGRENZE GARAGEN BIS ZU EINER TIEFE VON 12,0 m ZULÄSSIG		
K	NUR HAUSGRUPPEN ZULÄSSIG ( KETTENHÄUSER )	§ 22 (2)	BAUNVO
g	GESCHLOSSENE BAUWEISE	§ 22 (3)	BAUNVO

FESTSETZUNGEN IN DEN EINZELNEN GEBIETEN

GEBIET	ART DER BAULICHEN NUTZUNG	BAUWEISE	ZAHL DER VOLLGE- SCHUSSE	GRUND- FLÄCHEN- ZAHL GRZ	GESCHOSS- FLÄCHEN- ZAHL GFZ
1	WA	0	II	0,3	0,5
2	WA	0	II	0,4	0,6
3	WA	0	I	0,3	0,4
4	WA	0	II	0,3	0,5
5	WA	K	⊙	0,3	0,6
6	WA	0	I	0,3	0,4
7	WA	0	II	0,3	0,5
8			II	0,4	0,6
9	WA	0	I	0,2	0,3
10	WA	0	I	0,4	0,5
11	WA	0	⊙	0,3	0,6
12	WA	0	I	0,4	0,5
13	WA	0	II	0,4	0,6
14	WA	K	⊙	0,3	0,6
15	WA	0	I	0,3	0,4
16	WA	0	II	0,4	0,6
17		0	II	0,4	0,5
18	WA	0	II	0,3	0,5
19			II	0,4	0,6
20	WA	K	⊙	0,3	0,6
21	WA	0	I	0,4	0,7
22	WA	K	⊙	0,3	0,6
23	WA	0	I	0,3	0,5
24	WA	K	⊙	0,3	0,6
25	WA	0	I	0,3	0,4
26	WA	0	II	0,4	0,6
27	WA	0	II	0,4	0,6
28	WA	0	I	0,3	0,4
29	WA	0	I	0,3	0,4
30	WA	K	⊙	0,3	0,6
31	WA	K	⊙	0,3	0,6
32	WA	0	II	0,3	0,6
33	WA	0	II	0,4	0,6
34	WA	0	I	0,3	0,4
35	WA	0	I	0,3	0,4
36	WA	0	II	0,3	0,5
37	WA	0	II	0,3	0,5
38	WA	K	⊙	0,3	0,6

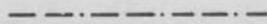
39	WA	0	II	0,3	0,5
40	WA	0	II	0,4	0,6
41	WA	0	II	0,3	0,5
42	WA	0	II	0,3	0,5
43	WB	0	II	0,3	0,5

ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHE § 9 (1) 2. BBAUG  
§ 23 BAUNVO

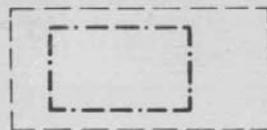
DIE ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHE WIRD UMSCHLOSSEN VON:



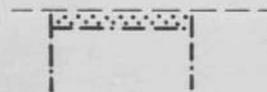
BAULINIEN § 23 (2) BAUNVO



BAUGRENZEN § 23 (3) BAUNVO



GEBÄUDE UND GEBÄUDETEILE SOWIE GARAGEN FÜR KRAFTFAHRZEUGE UND NEBENANLAGEN IM SINNE DES § 14 BAUNVO SIND NUR INNERHALB DER ÜBERBAUBAREN GRUNDSTÜCKSFÄCHE ZULÄSSIG



AUSNAHME:  
AUF DEN BESONDERS GEKENNZEICHNETEN FLÄCHEN SIND GARAGEN ZULÄSSIG **MAX. 6,5 m LANG**  
AUSSERDEM IST DIE ERRICHTUNG VON MÜLLTÖNNENSCHRÄNKEN ZWISCHEN DER VORDEREN BAUGRENZE UND DER VERKEHRSFÄCHE SOWIE DIE ERRICHTUNG VON SCHWIMMBECKEN, TEPPICHKLOPFGERÜSTEN UND SPIELGERÄTEN ZWISCHEN DER HINTEREN BAUGRENZE UND DER HINTEREN GRUNDSTÜCKSGRENZE ZULÄSSIG

FLÄCHEN FÜR DEN GEMEINGEDARF § 9 (1) 5. BBAUG



FLÄCHE FÜR DEN GEMEINBEDARF  
BÜRGERHAUS  
KINDERGARTEN

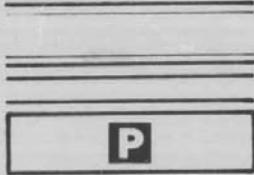
FREIHALTEFLÄCHEN § 9 (1) 10. BBAUG



FLÄCHEN, DIE VON DER BEBAUUNG FREIZUHALTEN SIND

VERKEHRSFLÄCHEN

§ 9 (1) 11. BBAUG



VERKEHRSFLÄCHE  
FUSSGÄNGERBEREICH  
FLÄCHE FÜR DAS PARKEN VON FAHRZEUGEN  
STRASSENBEGLEITGRÜN  
ZU- UND AUSFAHRTSVERBOT

VERSORGUNGSFLÄCHEN UND ENTSORGUNGSFLÄCHEN

§ 9 (1) 12 + 14 BBAUG



UMFORMERSTATION  
PUMPWERK

FÜHRUNG VON VERSORGUNGSLEITUNGEN

§ 9 (1) 13. BBAUG



GASLEITUNG TOT



VERFÜLLTE PRODUKTIONSSONDE  
MIT SCHUTZSTREIFEN VON R=7,5 m

GRÜNFLÄCHEN

§ 9 (1) 15. BBAUG



ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHE  
SPIELPLATZ  
FESTPLATZ

GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHT

§ 9 (1) 21. BBAUG



MIT GEH-, FAHR- UND LEITUNGS-  
RECHT ZUGUNSTEN DER ALLGEMEIN-  
HEIT ODER DER ANLIEGER ZU  
BELASTENDE FLÄCHE

SCHUTZFLÄCHEN

§ 9 (1) 24. BBAUG



LÄRMSCHUTZWALL

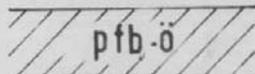


BEPFLANZUNGEN

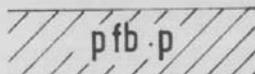
§ 9 (1) 25. BBAUG



EINZELPFLANZGEBOT Z.B. PLATANE, BAUMHASEL, LINDE



PFLANZBINDUNGEN ÖFFENTLICH  
( ANPFLANZEN VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN )  
Z.B. PLATANE, BAUMHASEL, LINDE, HASELNUSS, SCHNEEBALL,  
FELSENBIRNE, WILDROSEN I.A. HECKENKIRSCHEN, HAINBUCHEN



PFLANZBINDUNGEN PRIVAT  
( ANPFLANZEN VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN )  
Z.B. HOCHSTÄMMIGES KERN-UND STEINOBST, SCHALENOBST  
SOWIE BEERENOBST  
AUSSERDEM : WILDROSEN, SCHNEEBALL, FELSENBIRNE,  
HECKENKIRSCHEN, HAINBUCHEN, EBERESCHEN, AHORN,  
LINDE, ESCHEN

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

§ 9 (6)

BBAUG

-  VORHANDENE BEBAUUNG
-  VORHANDENE FLURSTÜCKSGRENZE
- $\frac{456}{7}$  FLURSTÜCKSBEZEICHNUNG
-  FLURGRENZE

RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

§ 9 (7)

BBAUG

-  GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES DES BEBAUUNGSPLANES

GEBIETE UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG

§ 16 (4)

BAUNVO

-  ABGRENZUNG ZWISCHEN GEBIETEN UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG, SOWEIT SIE NICHT MIT ÖFFENTLICHEN VERKEHRSFLÄCHEN ZUSAMMENFÄLLT

BAUORDNUNGSRECHTLICHE VORSCHRIFTEN NACH §118 HBO UND GAVO

DACHNEIGUNGEN

25°-40° UND FLACHDACH

SOCKELHÖHE

MAX 1,2m ( OBERKANTE FUSSBODEN DES ERDGESCHOSSES ) ÜBER STRASSENKANTE

GARAGEN

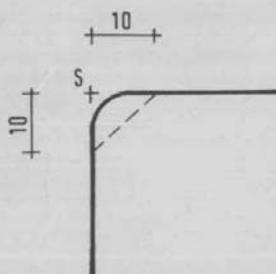
GARAGEN MÜSSEN DEN BESTIMMUNGEN DER GAVO ENTSPRECHEN

DER STAUHAUM IM SINNE DES § 2 (2) GAVO WIRD AUF MINDESTENS 6,0 m FESTGESETZT

WENN GARAGEN ZWEIER BENACHBARTER GRUNDSTÜCKE AN DER GEMEINSAMEN GRENZE ERRICHTET WERDEN, SIND SIE ALS DOPPELGARGEN MIT EINHEITLICHER GESTALTUNG ZUSAMMENZUFASSEN. AUSNAHMEN KÖNNEN NUR IN BEGRÜNDETEN FÄLLEN (Z.B. AUFGRUND WIDRIGER GELÄNDEVERHÄLTNISSE) ZUGELASSEN WERDEN

EINFRIEDIGUNGEN

DIE HÖHE DER EINFRIEDIGUNGEN ZWISCHEN DEM BAUGRUNDSTÜCK UND DER VERKEHRSFLÄCHE DARF HÖCHSTENS 1,0 m ÜBER DER VERKEHRSFLÄCHE BETRAGEN



BEI ECKGRUNDSTÜCKEN DARF DIE HÖHE DER BEPFLANZUNG IN EINEM GLEICHSCHENKLIGEN DREIECK, DESSEN SCHENKELLÄNGE 10,0 m GEMESSEN VOM SCHNITTPUNKT (S) DER BEGRENZUNGSLINIEN DER VERKEHRSFLÄCHEN BETRÄGT, NICHT MEHR ALS 1,2 m ÜBER DER VERKEHRSFLÄCHE BETRAGEN. DADURCH SOLL DIE ÜBERSICHTLICHKEIT AN DEN STRASSENKREUZUNGEN UND -EINMÜNDUNGEN GEWAHRT BLEIBEN

## VOLLGESCHOSSE

DIE ANZAHL DER VOLLGESCHOSSE  
RICHTET SICH NACH DER BEGRIFFS-  
BESTIMMUNG GEMÄSS § 2 (4) HBO

## HINWEISE

### GRUNDSTÜCKSGRENZEN

-----

GEPLANTE, NICHT VERBINDLICHE  
GRUNDSTÜCKSGRENZE

### KELLERENTWÄSSERUNG

IM BAUGEBIET KANN DIE ENTWÄSSERUNG  
DES KELLERS NICHT IN JEDEM FALL  
IM NATÜRLICHEN GEFÄLLE DURCHFÜHRT  
WERDEN

## GESETZLICHE GRUNDLAGEN

1. BUNDESBAUGESETZ (BBAUG)
2. VERORDNUNG ÜBER DIE BAULICHE NUTZUNG DER GRUNDSTÜCKE  
(BAUNUTZUNGSVERORDNUNG - BAUNVO)
3. VERORDNUNG ÜBER DIE AUSARBEITUNG DER BAULEITPLÄNE SOWIE ÜBER  
DIE DARSTELLUNG DES PLANINHALTS (PLANZEICHENVERORDNUNG - PLANZVO)
4. HESSISCHE BAUORDNUNG (HBO)
5. GARAGENVERORDNUNG (GAVO)

- IN DEN JEWEILS GÜLTIGEN FASSUNGEN

## VERFAHREN

DIE AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES ERFOLGTE AUF BESCHLUSS DER  
GEMEINDEVERTRETUNG VOM 9.10.73 GEMÄSS § 2 (1) BBAUG.  
DER BESCHLUSS ÜBER DIE AUFSTELLUNG WURDE AM 19.10.73 ÖFFENTLICH  
BEKANNTMACHT.

ÜBER DIE BÜRGERBETEILIGUNG GEMÄSS § 2A (2) BBAUG WURDE VON DER  
GEMEINDEVERTRETUNG GEMÄSS § 2A (3) BZW. (4) BBAUG  
ENTSPRECHEND DEM BEIGEFÜGTEN PROTOKOLL ENTSCHEIDEN.

NACH ABSTIMMUNG MIT DEN BAULEITPLÄNEN DER NACHBARGEMEINDEN GEMÄSS  
§ 2 (4) BBAUG UND NACH BETEILIGUNG DER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE  
GEMÄSS § 2 (5) BBAUG WURDE AUF BESCHLUSS DER GEMEINDEVERTRETUNG  
VOM 3.7.81 DER ENTWURF IN DER ZEIT VOM 7.9.81  
BIS ZUM 7.10.81 GEMÄSS § 2A (6) BBAUG ÖFFENTLICH AUSGELEGT.  
DIE BEKANNTMACHUNG DER AUSLEGUNG ERFOLGTE AM 28.8.81  
DIE GEMÄSS § 2 (5) BBAUG BETEILIGTEN WURDEN VOR DER AUSLEGUNG  
BENACHRICHTIGT.

ÜBER DIE FRISTGERECHT VORGEBRACHTEN BEDENKEN UND ANREGUNGEN  
WURDE GEMÄSS § 2A (6) BBAUG VON DER GEMEINDEVERTRETUNG AM  
16.10.81 ENTSCHEIDEN. DAS ERGEBNIS WURDE MITGETEILT.

DIE GEMEINDEVERTRETUNG HAT GEMÄSS § 10 BBAUG DEN BEBAUUNGSPLAN  
ALS SATZUNG BESCHLOSSEN AM 16.10.81

DER BEBAUUNGSPLAN WURDE GEMÄSS § 11 BBAUG AM 14.1.82 DEM  
REGIERUNGSPRÄSIDENTEN IN DARMSTADT MIT ALLEN ERFORDERLICHEN  
ANLAGEN ZUR GENEHMIGUNG VORGELEGT.

BÜRGERMEISTER

GENEHMIGT GEMÄSS § 11 BBAUG

DER REGIERUNGSPRÄSIDENT IN DARMSTADT

DIE GENEHMIGUNG IST GEMÄSS § 12 BBAUG ORTSÜBLICH BEKANNTGEMACHT  
WORDEN AM DER BEBAUUNGSPLAN MIT BEGRÜNDUNG WIRD  
SEIT DEM ZU JEDERMANN'S EINSICHT BEREITGEHALTEN.

DIE BAUORDNUNGSRECHTLICHEN VORSCHRIFTEN NACH HBO UND GAVO  
WURDEN GEMÄSS § 118 HBO VON DER GEMEINDEVERTRETUNG  
AM ALS SATZUNG BESCHLOSSEN.

BÜRGERMEISTER