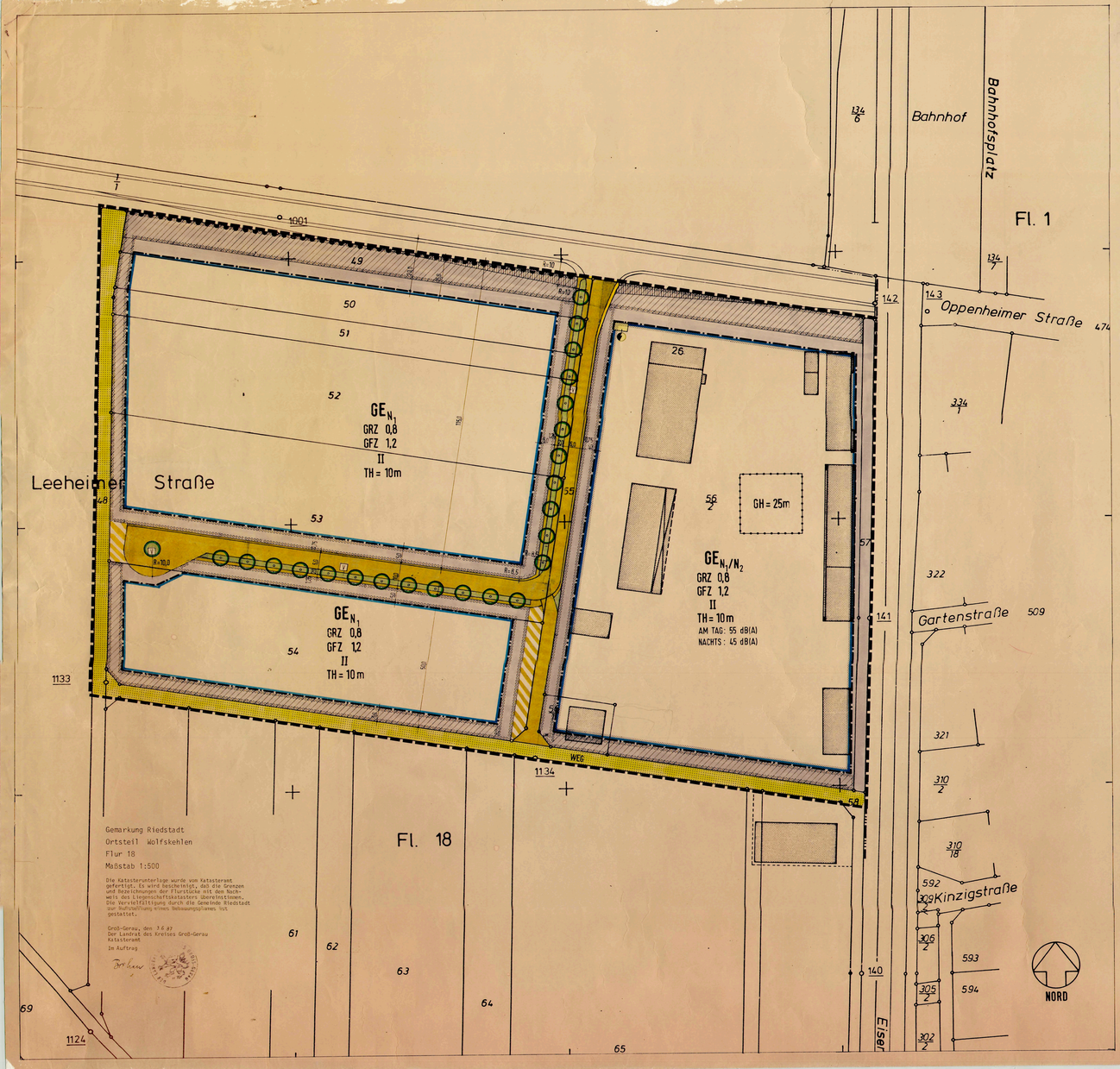


Rechtsgrundlagen

Bundesbaugesetz in der Fassung vom 18.8.1976 (BGBl.I S.2256) - zuletzt geändert durch Gesetz vom 6.7.1979 - BGBl.I S.949 ff.
Bauvorlagenbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 8.12.1986 BGBl I S. 2253
Baunutzungsverordnung vom 15.9.1977 BGBl.I S. 1763
Planzeichenverordnung vom 30.7.1981 BGBl.I S. 833
Verordnung über die Aufnahme von auf Landesrecht beruhenden Regelungen im den Bebauungsplan vom 20.1.1977 GVBl.I S. 102 in Verbindung mit der Hess. Bauordnung (HBO) in der Fassung vom 16.12.1977 GVBl.II S. 361-54
Hessisches Naturschutzgesetz vom 19.9.1980 GVBl.I S. 309, II 881-17, zuletzt geändert durch Gesetz vom 8.6.1986, GVBl.I S. 169
Landeskulturschutzgesetz in der Fassung vom 1.1.1967 BGBl.I S. 809
Erlaß des Hess. Ministers des Innern, des Landesentwicklung, Umwelt, Landwirtschaft und Forsten und des Hess. Ministers des Innern vom 17.10.1982 betr. Aufstellung von Landschaftsplänen nach § 4 HENatG.

Festsetzungen nach der Planzeichenverordnung

Art der baulichen Nutzung (§ 1 ff BauNVO)

- GE$_{N_1}$ — Gewerbegebiet mit eingeschränkter Nutzung hinsichtlich der Lärmbelastung (siehe textliche Festsetzung 2.2.1)
- GE$_{N_2}$ — Gewerbegebiet mit eingeschränkter Nutzung hinsichtlich der Lärmbelästigung (siehe textliche Festsetzung 2.2.2)

Maß der baulichen Nutzung (§ 16 ff BauNVO)

- GRZ 0,8 — Grundflächenzahl
- GFZ 1,2 — Geschoßflächenzahl
- II — Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
- TH = 10m — Traufhöhe als Höchstgrenze gezogen auf Oberkante Straßenfläche
- GH = 25m — Gebäudehöhe als Höchstgrenze gezogen auf Oberkante Straßenfläche

Überbaubare Grundstücksfläche (§ 22 ff BauNVO)

- Baugrenze
- Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BBauG)

Verkehrsflächen (§ 9 (1) Nr. 11 BBauG)

- Straßenverkehrsflächen
- Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung hier: Vorbehaltsfläche für den Straßenverkehr für eventuelle Erweiterungen
- V — Grünstreifen als Bestandteil von Straßenverkehrsanlagen im Sinne von § 127 (2) Nr. 3 BBauG
- Sichtflächen (von der Bebauung freizuhaltende Flächen) Anpflanzungen und Einfriedigungen max. 1,00 m hoch (bezogen auf die Fahrbahn im Anbindungsbereich)
- WEG — Fläche für landwirtschaftlichen Wirtschaftsweg
- Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluß anderer Flächen an die Verkehrsflächen (§ 9 (1) Nr. 4 und Nr. 11 BBauG)
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrten

Flächen für Versorgungsanlagen (§ 9 (1) Nr. 12 BBauG)

- Elektrizität

Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 und Nr. 25 BBauG)

- Nichtüberbaubare Grundstücksflächen zwischen Erschließungsstraße und Baugrenze (siehe Landschaftsplanerische Festsetzungen Nr. 1) (§ 9 (1) Nr. 25 BBauG)
- Nichtüberbaubare Grundstücksflächen und Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern zwischen äußerem Grundstücksrand und Baugrenze (siehe Landschaftsplanerische Festsetzungen Nr. 4) (§ 9 (1) Nr. 25 BBauG)

Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (§ 9 (1) Nr. 25 BBauG)

- Anpflanzen von Bäumen Standorterfahlung

Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 (7) BBauG)
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen hier: Abgrenzung von überbaubaren Flächen mit unterschiedlichen Festsetzungen über die zulässige Gebäudehöhe

55 dB(A) TAGS
45 dB(A) NACHTS
maximal zulässiger Dauerschallpegel

Begründung

Zu diesem Bebauungsplan gehört eine schriftliche Begründung

Textliche Festsetzungen

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1.0 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§) (7) BBauG)

Der Anwendungsbereich der Festsetzungen wird durch den zeichnerisch dargestellten Geltungsbereich des Bebauungsplanes bestimmt.

2.0 Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BBauG)

2.1 Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)

Zulässig sind gemäß § 8 (2) BauNVO:
- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe, soweit diese Anlagen für die Umgebung keine erheblichen Nachteile oder Belästigungen zur Folge haben können,
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude
- Tankstellen.

Ausnahmsweise können die in § 8 (3) BauNVO genannten Nutzungen zugelassen werden:
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

2.2 Nutzungseinschränkungen gemäß § 9 (1) Nr. 24 BBauG)

2.2.1 Lärmbelastung

Zulässig sind im gesamten Gewerbegebiet gemäß § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO nur Betriebe, von deren Anlagen keine störenden, Geruchs- oder Schadstoffemissionen (gas- oder staubförmig) ausgehen.

2.2.2 Lärmbelastung

In besonders gekennzeichneten Teil des Gewerbegebietes sind nur Anlagen und Betriebe zulässig, deren Geräuschemissionen die in der überbaubaren Fläche angegebenen Werte des äquivalenten Dauerschallpegels nicht überschreiten. Die maximal zulässigen Dauerschallpegel sind 55 dB(A) tagsüber (für den Tag (6.00 bis 22.00 Uhr) und die Nacht (22.00 bis 6.00 Uhr) angegeben.
Eventuell auftretende Lärmspitzen werden analog Ziffer 2.422.3 der TA Lärm vom 16.7.1968 berücksichtigt.

3.0 Verkehrsflächen

3.1 Hohenlage der Verkehrsflächen und Anschluß der Grundstücke an die Verkehrsflächen (§ 9 (1) Nr. 26 BBauG)

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

4.0 Hinweise (§ 9(6) BBauG)

4.1 Hinweis auf Bodendenkmäler

Bei Erdarbeiten können zutreffend Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und andere Funde, z.B. Scherben, Steingeräte, Skelettreste entdeckt werden. Diese sind nach § 20 DSchG unverzüglich den Landesamt für Denkmalpflege, Abt. Vor- und Frühgeschichte, Außenstelle Darmstadt, Schloßgartenkeller zu melden. Funde und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zur einer Entscheidung zu schützen (§ 20 Abs. 3 DSchG). Die Anzeigepflicht ist in zu erteilenden Baugenehmigungen aufzunehmen. Die mit Erdarbeiten Betrauten sind entsprechend zu belehren.

GESTALTUNGSSATZUNG "GEWERBEGEBIET WOLFSKEHLEN-WEST"

1. Geltungsbereich

Die Vorschriften dieser Satzung gelten für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes
Zur Geltungsbegründung gehört eine schriftliche Begründung.

2. Einfriedungen

Die Grundstücke sind einzufriedenen: maximale Höhe der Einfriedung beträgt 2,00 m.

3. Werbeanlagen

Außenwerbung auf und über Dach sind unzulässig.

Die baugestaltungsrechtlichen und gestalterischen Festsetzungen gemäß § 9(4) BBauG sowie § 118 HBO sind von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen worden.

Gesetzliche Grundlagen:
Auf Grund der §§ 87 und 118 der Hessischen Bauordnung in der Fassung vom 16.12.1977 (GVBl. 1978 I S.2), zuletzt geändert durch Gesetz vom 6.6.1978 (GVBl. I Seite 377) und des § 5 der Hessischen Gemeindeordnung in der Fassung vom 1.7.1960 (GVBl. S.103), zuletzt geändert durch das Gesetz zur Änderung kommunalrechtlicher Vorschriften vom 24.6.1978 (GVBl., I Seite 420).

LANDSCHAFTSPLANERISCHE FESTSETZUNGEN

Landschaftsplanerische Festsetzungen (§ 9 (1) Nr. 25 BBauG in Verbindung mit § 118 HBO und § 4 HeNatG)

1. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich für die landschaftsplanerischen Festsetzungen gemäß § 4 HeNatG wird durch den zeichnerisch dargestellten Geltungsbereich des Bebauungsplans bestimmt.

2. Auf den nicht überbaubaren Flächen zwischen Erschließungsstraße und Baugrenze sind mit einem Maximalabstand von 10,00 m Laubbäume in Ordnung anzupflanzen und zu unterhalten. Der Mindeststammumfang bei der Anpflanzung muß 16 bis 18 cm betragen.

2.1 Auf diesen Flächen sind Parkplätze und Einfahrten zulässig. Werden Parkplätze auf dem unter 2. genannten Flächen angelegt, so sind die dort angeführten Pflanzvorschriften zu beachten.
Es sind jedoch mindestens 30 % der gesamten Fläche zwischen Erschließungsstraße und Baugrenze gärtnerisch anzulegen.

3. Auf den privaten Parkplätzen innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche ist auf Pflanzstreifen oder -inseln jeweils für 4-6 Stellplätze mindestens ein Baum II. Ordnung zu pflanzen.

4. Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zwischen Baugrenze und äußerem Grundstücksrand sind die Flächen durch Anpflanzen von standortgerechten Laubgehölzen gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten - und zwar
je 1m² mit 1 Strauch, Pflanzhöhe mindestens 1m,
je 100 m² mit 1 Baum, Pflanzhöhe mindestens 1,00m. Befestigungen innerhalb dieser Fläche sind nicht zugelassen.

5. Baurechtlich notwendige Gebäudeumfahrten sind mit Rasengittersteinen, Schotterrasen u.ä. auszuführen.

6. Mindestens 15 % der Gesamtfläche sind zu begrünen, wobei je 50 m² ein Laubbaum oder 25 Sträucher zu pflanzen und zu unterhalten sind. Die unter 2.und 4. genannten Flächen können in die Mindestfläche mit einbezogen werden.

7. Zur Sicherung der Festsetzungen 2. bis 6. ist bei Bauantragstellung ein entsprechender Flächengestaltungsplan zur Genehmigung einzureichen.

8. Die Grünflächen als Bestandteil von Verkehrsanlagen (im Sinne von § 127 (2) Nr. 3 BBauG), also die baumbestandenen Streifen an den Straßenverkehrsflächen, sind als extensive Rasenfläche anzulegen.

9. Die Bepflanzung im Geltungsbereich ist mit folgenden Baumarten in den ausgewiesenen Ersatzflächen durchzuführen:

9.1 Allee im Straßenraum

Acer platanoides - - Spitzahorn
Acer pseudoplatanus - Bergahorn

9.2 Bäume für private Grünflächen

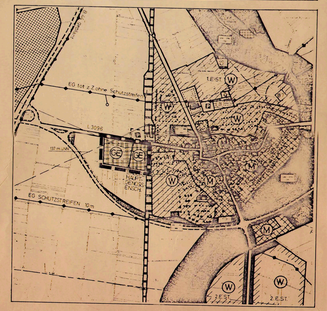
Acer campestre - Feldahorn
Acer platanoides - Spitzahorn
Acer pseudoplatanus - Bergahorn
Betula verrucosa - Birke
Carpinus betulus - Hainbuche
Fraxinus excelsior - Esche
Quercus robur - Eiche
Sorbus aucuparia - Eberesche
Sorbus intermedia - Mahlbeere
Tilia cordata - Linde
Ulmus carpinifolia - Feldulme

Hochstamm Apfelbäume in Sorten
Hochstamm Kirschbäume in Sorten
Steinobst in Sorten
Wildobstbaum

9.3 Gehölze für private Grünflächen

Cornus sanguinea - Hartriegel
Corylus avellana - Haselnuß
Euonymus europaeus - Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare - Liguster
Prunus avium - Vogelkirsche
Prunus spinosa - Schlehdorn
Rosa canina - Hundsrose
Sambuca nigra - Schwarzer Holunder
Viburnum opulus - wolliger Schneeball

Übersicht: Ausschnitt Flächennutzungsplan Gemeinde Riedstadt
Maßstab 1: 10.000



Verfahren

Die Aufstellung des Bebauungsplans gemäß § 2(1) BBauG wurde von der Gemeindevertretung am 6.3.1986 beschlossen.	
Der Beschluß über die Aufstellung wurde am 27.3.1986 ortsüblich bekanntgemacht.	
Die vorgezogene Bürgerbeteiligung gemäß § 2a(2) BBauG - also die öffentliche Darlegung der allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung sowie die Anhörung - erfolgte in Form einer öffentlichen Bürgerversammlung am 28.8.1986	
Nach Abstimmung mit den Bauleitplänen der Nachbargemeinden gemäß § 2(4) BBauG und nach Beteiligung der Träger öff. Belange gemäß § 2(5) BBauG beschloß die Gemeindevertretung den Plan als Entwurf und beschloß die öffentliche Auslegung gemäß § 2a(6) BBauG. Diese Beschlüsse erfolgten am 30.3.1987	
Die Bekanntmachung der 1. öffentlichen Auslegung erfolgte am 8.3.1987 . Die gemäß § 2(4) und (5) BBauG Beteiligten wurden von der Auslegung benachrichtigt. Der Entwurf zum Bebauungsplan mit Begründung hat öffentlich ausgelegen gemäß § 2a(6) BBauG vom 16.3.1987 bis einschließlich 21.4.1987	
Die Bekanntmachung der 2. öffentlichen Auslegung erfolgte am 5.8.1987 . Die gemäß § 2(4) und (5) BBauG Beteiligten wurden von der Auslegung benachrichtigt. Der Entwurf zum Bebauungsplan mit Begründung hat öffentlich ausgelegen gemäß § 2a(6) BBauG vom 15.8.1987 bis einschließlich 17.9.1987	
Die Gemeindevertretung hat den Bebauungsplan mit Landschaftsplan und Begründung gemäß § 10 BauGB geprüft und über die vorgebrachten Bedenken und Anregungen mit Beschluß von entschieden. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.	
Der Bebauungsplan mit Landschaftsplan wurde gemäß § 10 BauGB am 28.8.1987 als Satzung beschlossen.	
Der Bebauungsplan wurde dem Regierungspräsidenten in Darmstadt am gemäß § 11 BauGB angezeigt	
Die Durchführung des Anzeigeverfahrens wurde gemäß § 12 BauGB am ortsüblich bekannt gemacht. Mit dieser Bekanntmachung wurde der Bebauungsplan rechtsverbindlich.	
Mit wirksamwerden der Bekanntmachung vom wird der Bebauungsplan mit Landschaftsplan und Begründung gemäß § 12 BauGB zu jedermanns Einsicht in der Gemeindeverwaltung - Bauamt - bereitgehalten und über seinen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben.	

Das Anzeigeverfahren nach § 11 Abs. 3 BauGB wurde durchgeführt. Die Verletzung von Rechtsvorschriften wird bei Erfüllung von Maßgaben/ und/Auflagen nicht geltend gemacht. Verfügung vom 9. Juli 1988
Az.: V 3/34-61d 04/01 - Ri-Gelnhausen
DER REGIERUNGSPRÄSIDENT IN DARMSTADT
Im Auftrage

GEMEINDE RIEDSTADT
ORTSTEIL WOLFSKEHLEN

BEBAUUNGSPLAN MIT LANDSCHAFTSPLAN

"GEWERBEGEBIET WOLFSKEHLEN-WEST"

0 5 10 15 20 25 50m
M 1:500

28.8.1987

PgD · Planungsgruppe Darmstadt
Alicenstraße 23 · 6100 Darmstadt · Telefon (06151) 25923