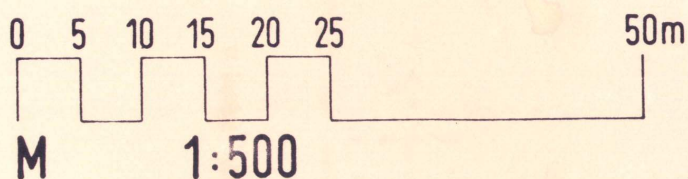


**GEMEINDE RIEDSTADT
ORTSTEIL WOLFSKEHLEN**

**ENTWURF
BEBAUUNGSPLAN MIT
LANDSCHAFTSPLAN**

**"GEWERBEGEBIET
WOLFSKEHLEN-WEST"**

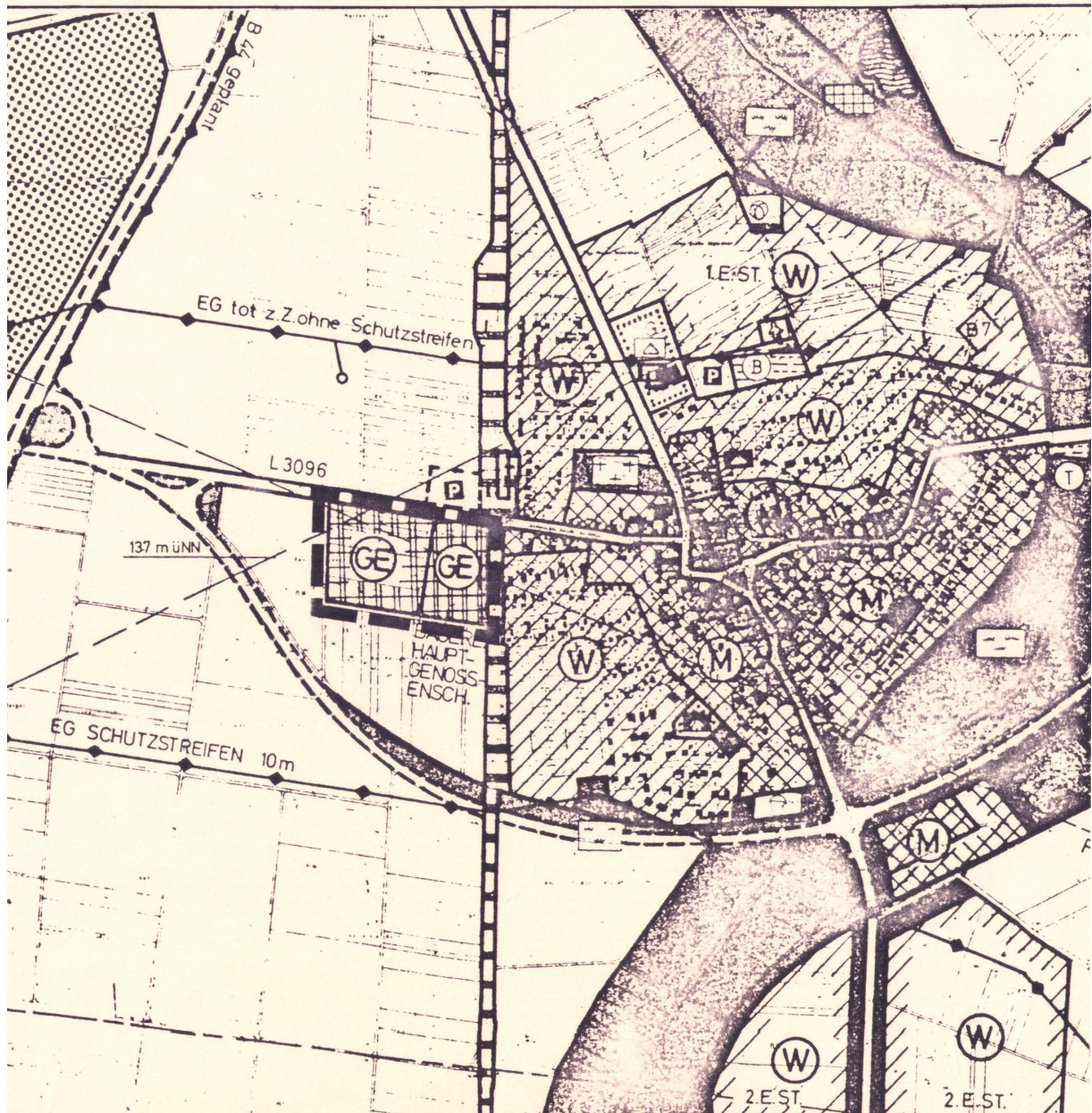


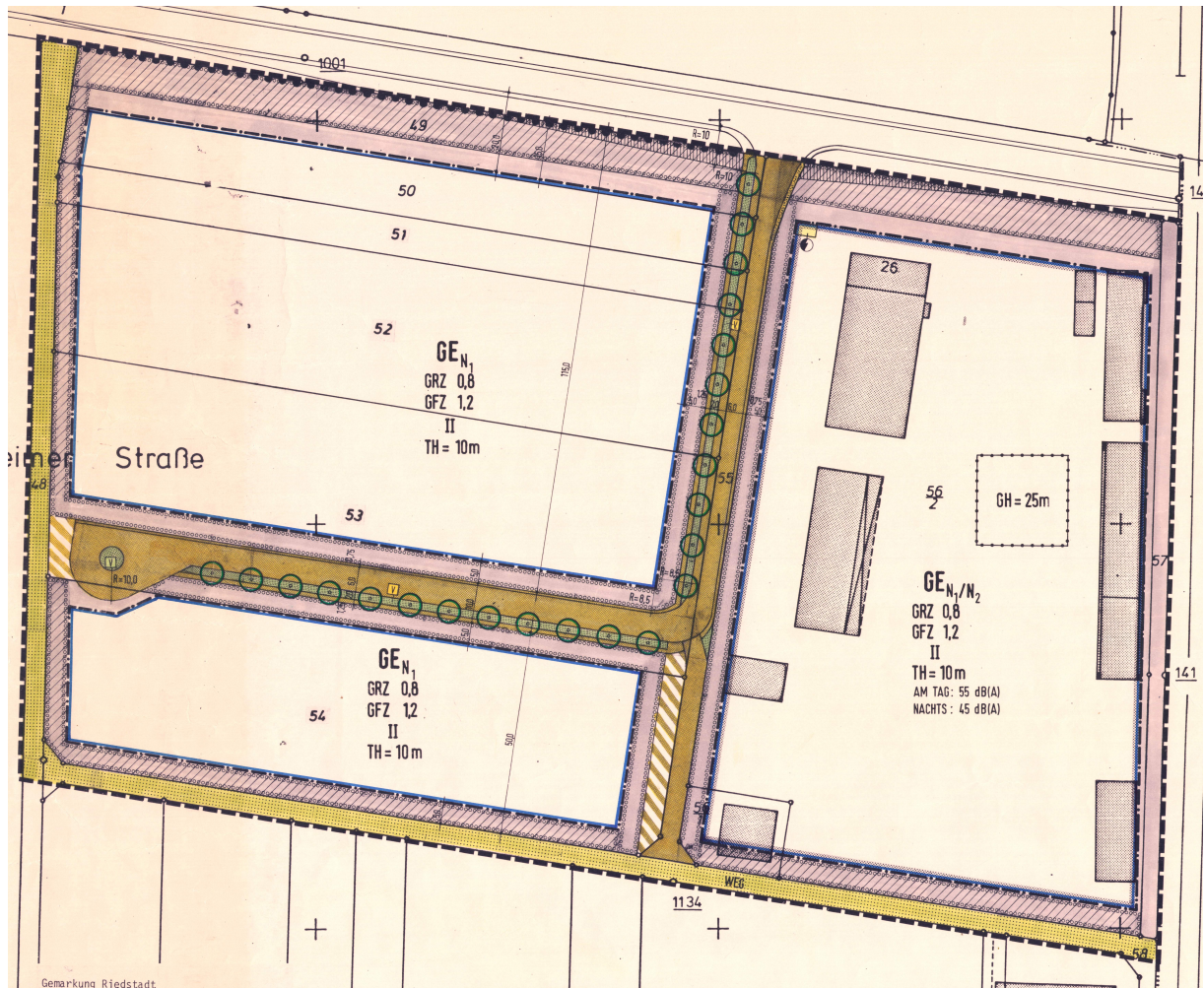
MAI 1987

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

Obersicht: Ausschnitt Flächennutzungsplan Gemeinde Riedstadt

Maßstab 1: 10.000





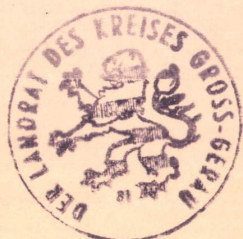
Gemarkung Riedstadt
 Ortsteil Wolfskehlen
 Flur 18
 Maßstab 1:500

Die Katasterunterlage wurde vom Katasteramt gefertigt. Es wird bescheinigt, daß die Grenzen und Bezeichnungen der Flurstücke mit dem Nachweis des Liegenschaftskatasters übereinstimmen. Die Vervielfältigung durch die Gemeinde Riedstadt zur Aufstellung eines Bebauungsplanes ist gestattet.

Groß-Gerau, den 3.6.87
 Der Landrat des Kreises Groß-Gerau
 Katasteramt

Im Auftrag

Bohrow



Festsetzungen nach der Planzeichenverordnung

Art der baulichen Nutzung
(§ 1ff BauNVO)



Gewerbegebiet mit eingeschränkter Nutzung hinsichtlich der Luftbelastung
siehe textliche Festsetzung 2.2.1



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 Geschößflächenzahl

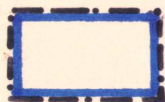
II Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze

TH= 10m Traufhöhe als Höchstgrenze

GH= 25m Gebäudehöhe als Höchstgrenze

Oberbaubare Grundstücksfläche
(§ 22 ff BauNVO)

 Baugrenze



überbaubare Grundstücksfläche
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BBauG)

Verkehrsflächen

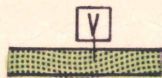
(§ 9 (1) Nr. 11 BBauG)



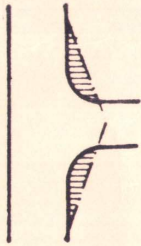
Straßenverkehrsflächen



Verkehrsfläche besonderer
Zweckbestimmung
hier: Vorhalteflächen für den
Straßenverkehr für eventuelle
Erweiterungen



Grünstreifen als Bestandteil
von Straßenverkehrsanlagen im
Sinne von § 127 (2) Nr. 3 BBauG



Sichtflächen (von der Bebauung freizu-
haltende Flächen).
Anpflanzungen und Einfriedigungen
max. 1.00 m hoch (bezogen auf die Fahr-
bahn im Anbindungsbereich)



Fläche für landwirtschaft-
lichen Wirtschaftsweg

Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluß anderer Flächen an
die Verkehrsflächen (§ 9 (1) Nr. 4 und Nr.11 BBauG)



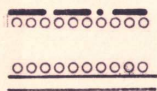
Bereich ohne Ein- und Ausfahrten

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

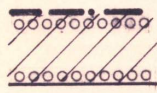


Elektrizität

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. 2)
(§ 9 (1) Nr. 25 BBauG)



Nichtüberbaubare Grundstückflächen 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)

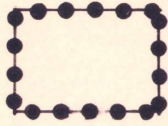


Anpflanzen von Bäumen
Standortempfehlung

Sonstige Planzeichen



Grenze des räumlichen Geltungs-
bereiches des Bebauungsplanes
(§ 9 (7) BBauG)



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen
hier:
Abgrenzung von überbaubaren Flächen mit
unterschiedlichen Festsetzungen über die
zulässige Gebäudehöhe

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

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 Lärmbelästigung

Im 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 jeweils gesondert 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 Höhenlage 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 ihrem Grundstück zu dulden.

4.0 Hinweise (§ 9(6) BBauG)

4.1 Hinweis 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 dem Landesamt für Denkmalpflege, Abt. Vor- und Frühgeschichte, Außenstelle Darmstadt, Schloß/Glockenbau zu melden. Funde und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen (§ 20 Abs. 3 DSchG). Die Anzeigepflicht ist in zu erteilende 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 Gestaltungssatzung gehört eine schriftliche Begründung.

2. Einfriedungen

Die Grundstücke sind einzufrieden: maximale Höhe der Einfriedung beträgt 2.00 m.

3. Werbeanlagen

Außenwerbung auf und über Dach sind unzulässig.

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

Gesetzliche Grundlagen:

Auf Grund der §§ 67 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 317) 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 I. 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 den 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 1,50m. 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 Freiflächen 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 - Mehlbeere
Tilia cordata - Linde
Ulmus carpinifolia - Feldulme
- Hochstamm Apfelbäume in Sorten
Hochstamm Kirschbäume in Sorten
Steinobst in Sorten
Walnußbäume
- 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

Rechtsgrundlagen

Bundesbaugesetz in der Fassung vom 18.8.1976 (BGB1.I S.2256) - zuletzt geändert durch Gesetz vom 6.7.1979 - BGB1.I S.949 ff.
Baunutzungsverordnung vom 15.9.1977 BGB1.I S. 1763
Planzeichenverordnung vom 30.7.1981 BGB1.I S.833
Verordnung über die Aufnahme von auf Landesrecht beruhenden Regelungen in den Bebauungsplan vom 28.1.1977 GVB1.I S.102 in Verbindung mit der Hess. Bauordnung (HBO) in der Fassung vom 16.12.1977 GVB1.II. S.361 - 54
Hessisches Naturschutzgesetz vom 19.9.1980 GVB1. II S.881-17
Bundesnaturschutzgesetz vom 20.12.1976 BGB1. I. S.3574
Gemeinsamer Erlaß des Hess. Ministers für Landesentwicklung, Umwelt, Landwirtschaft und Forsten und des Hess. Ministers des Innern vom 12.10.1982 betr. Aufstellung von Landschaftsplänen nach § 4 HeNatG.

Verfahren

Die Aufstellung des Bebauungsplans gemäß § 2(1) BBauG wurde von der Gemeindevertretung am **6.9.1985** beschlossen.

Der Beschluß über die Aufstellung wurde am **27.9.1985** 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 **30.1.1987**.

Die Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung erfolgte am . 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 bis einschließlich

<p>Die Gemeindevertretung hat den Bebauungsplan mit Begründung gemäß § 2a(6) BBauG geprüft und über die vorgebrachten Bedenken und Anregungen mit Beschluß vom entschieden. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.</p> <p>Der Bebauungsplan wurde gemäß § 10 BBauG am als Satzung beschlossen.</p>	
<p>Der Regierungspräsident in Darmstadt hat den Bebauungsplan mit Verfügung vom gemäß § 11 BBauG genehmigt.</p>	
<p>Die Genehmigung des Bebauungsplanes wurde gemäß § 12 BBauG am ortsüblich bekanntgemacht.</p> <p>Mit dieser Bekanntmachung wurde der Bebauungsplan rechtsverbindlich.</p>	
<p>Mit Wirksamwerden der Bekanntmachung vom wird der Bebauungsplan mit Begründung gemäß § 12 BBauG zu jedermanns Einsicht in der Gemeindeverwaltung - Bauamt der Gemeinde - bereitgehalten und über seinen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben.</p>	