

GEMEINDE GODDELAU-WOLFSKEHLEN

LANDKREIS GROSS-GERAU
REG.BEZIRK DARMSTADT

BEBAUUNGSPLAN DAS KLEINE FELDCHEN MISCHGEBIET

MASSTAB 1:1000

ENTWURF JUNI 1976

Für das Gebiet "Das kleine Feldchen" im Süden des Ortsteils
Wolfskehlen.

Der Gültigkeitsbereich des Bebauungsplanes umfaßt in der
Gemarkung Wolfskehlen:

Flur 15, Nr.25, 41/1, 41/2, 41/3, 42, 50, 51, 52, 53, 54,
55, 56, 57/1, 57/2, 58, 59, 60/1, 60/2, 66, 77/1, 77/2, 102,
103, 89;

Flur 16, Nr.25, 41/1, 41/3.

F E S T S E T Z U N G E N

Aufgrund § 9 BBauG in Verbindung mit der PlanzVO vom 19.1.65
(BGBl. I S.21) und der 2.VO zur Durchführung des BBauG vom
20.6.61, geändert am 18.3.1965 und am 23.7.1970 werden fest-
gesetzt:

1. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§9(5) BBauG)
2. Art der baulichen Nutzung (§9(1)1a BBauG u. §1(3) BauNVO)
 - 2.1. Mischgebiet (§6 BauNVO)

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

- 3.1. Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze (§17(4) BauNVO)



3. Maß der baulichen Nutzung (§9(1)1a BBauG u.
- 3.1. Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze (§17(4) BauNVO)
 - 3.2. Grundflächenzahl GRZ (§19 BauNVO)
 - 3.2.1. Bei gewerblicher Nutzung ist im Einzelfall als Ausnahme eine GRZ von 0,6 zugelassen (§17(5) BauNVO u. §20 BauNVO)
 - 3.3. Geschoßflächenzahl GFZ (§17 BauNVO und §20 BauNVO). Die angegebenen GFZ-Werte gelten als Höchstwerte.

II
0,4
0,8

- 4. Bauweise (§9(1)1b BBauG und §22 BauNVO).
- 4.1. Offene Bauweise (§22(2) BauNVO)

0

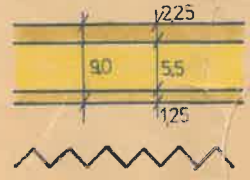
5. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche (§ 9(1)1b BBauG und §23 BauNVO)

- 5.1. Baugrenzen (§23(3) BauNVO)
- 5.2. Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen im Sinn des §14(1) BauNVO und Garagen nicht zulässig (§23(5) BauNVO)



6. Öffentliche Verkehrsflächen (§9(1)3 und 4 BBauG)

- 6.1. Straßen, Gehwege
- 6.2. Feldwege
- 6.3. Anbaufreie Flächen ohne Zufahrt zu Baugrundstücken
- 6.4. Anschluß der Grundstücke an Verkehrsflächen: 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 Grundstücken zu dulden.
- 6.5. Sichtfelder sind von jeder sichtbehindernden Nutzung und Bepflanzung freizuhalten. Es dürfen keine Maßnahmen (Sträucher, Hecken, Einfriedigungen, Lagerung) vorgenommen werden, die die Sicht über max. 1,10m Höhe bezogen auf die Fahrbahnen in den Kreuzungsbereichen der B44, beeinträchtigen,



7. Flächen für Versorgungsanlagen (§9(1)5 BBauG)

- 7.1. Trafostation



8. Grünflächen (§9(1)8 BBauG)

- 8.1. Öffentliche Grünflächen
- 8.2. Private Grünflächen
Die im Plan gekennzeichneten privaten Grünstreifen sind nach Abstimmung mit der Gemeinde zu bepflanzen.



9. Bindungen für die Bepflanzung (§9(1)15 und 16 BBauG)

- 9.1. Bindung für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern: Die im Bebauungsplan eingezeichneten Einzelbäume, Baum- und Strauchgruppen sind dauernd zu erhalten. Insbesondere ist während der Bauzeit jegliche Beeinträchtigung durch entsprechende Sicherungsmaßnahmen zu vermeiden. Der eingezeichnete Bauwerksabstand ist einzuhalten.



- 9.2. Pflanzgebot für Einzelbäume, Baum- und Strauchgruppen: Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Einzelbäume, Baum- und Strauchgruppen im Sinne der Planzeichnung zu gliedern. Die Baumpflanzung ist mit landschaftsgerechten einheimischen Bäumen 1.Größenordnung (z.B. Linden, Platanen, Eschen, Eichen, Pappeln,



10. Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen
(2. VO zur Durchführung des BBauG vom 20.6.1961)

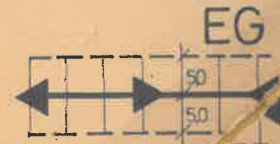
10.1. Als maximal zulässige Traufhöhe über der natürlichen Geländehöhe werden im Geltungsbereich des Bebauungsplanes 8,00m festgelegt.

11. Mit Geh- Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen

11.1. Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Deutschen Bundesbahn (Fernmeldekabel F 52).
Bei Bauarbeiten jeglicher Art im Bereich des Schutzstreifens von 1,00m Breite beiderseits der Kabelanlage ist die Zustimmung der Bundesbahn (Bundesbahn-Betriebsamt Darmstadt) erforderlich.



11.2. Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Gewerkschaften Brigitta und Elwerath Betriebsführungsgesellschaft.
Die Erdgasleitung liegt in einem Schutzstreifen von je 5,00m beiderseits der Erdgasleitung.



11.3. Grunddienstbarkeit zugunsten der Südhessische Gas- und Wasser AG, Darmstadt, bestehend in dem Recht, in den belasteten Grundstücken Wasserversorgungsleitung zu betreiben, zu unterhalten, zu erneuern und die Grundstücke zu diesem Zweck jederzeit ungehindert zu betreten.
Das Grundstück darf in dem eingezeichneten Schutzstreifen von je 3,00m beiderseits der Wasserversorgungsleitung weder überbaut noch mit Bäumen und Sträuchern mit tiefgehenden Wurzelwerk bepflanzt werden.



12. Nachrichtliche Hinweise

12.1. Die nördliche Begrenzung des Baugebietes wird gebildet von der Trasse der geplanten Südumgehung der B 26 bzw. L 3096 für den Ortsteil Wolfskehlen.

12.2. Gewerbebetriebe, Industriebetriebe, landwirtschaftliche Betriebe und insbesondere Anlagen nach den §§ 4, 15 und 22 des Bundes-Immissions-Schutzgesetzes- BImSchG vom 15. 3.1974 (BGBl. I, S. 721) - dürfen sich gegenüber den im Bebauungsplan ausgewiesenen Flächen und deren Nutzung nicht als Störung der öffentlichen Sicherheit und Ordnung auswirken.