



Bebauungsplan „Auf dem Forst“

1. Änderung

Stadt Riedstadt, Ortsteil Wolfskehlen
Rechtskraft 06.11.2008
Auszug Text und Planteil

KE

1 Zeichenerklärung

1.1		<u>Katasteramtliche Darstellungen</u>
1.1.1		Flurgrenze
1.1.2		Flurnummer
1.1.3		Polygonpunkt
1.1.4		Flurstücksnummer
1.1.5		vorhandene Grundstücks- und Wegeparzellen mit Grenzsteinen
1.2		<u>Planzeichen</u>
1.2.1		<u>Art der baulichen Nutzung</u>
1.2.1.1		Gewerbegebiete; s. 2.1
1.2.1.2		Sondergebiet großflächige Einzelhandelsbetriebe i.S. § 11 Abs. 3 BauNVO
1.2.2		<u>Maß der baulichen Nutzung</u>
1.2.2.1		Baumassenzahl
1.2.2.2		Grundflächenzahl
1.2.2.3		Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß in m über dem angegebenen Bezugspunkt hier: Gebäudeoberkante (die Zulässigkeit von über die Gebäudeoberkante hinausreichender untergeordneter Aufbauten zur Unterbringung von maschinen-technischen Anlagen für die Gebäude bleibt unberührt)
1.2.3		<u>Bauweise, Baugrenzen, Baulinien</u>
1.2.3.1		Baugrenze
1.2.4		<u>Verkehrsflächen</u>
1.2.4.1		Straßenverkehrsfläche
1.2.4.2		Straßenbegrenzungslinie, auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
1.2.4.3		Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen; hier:
1.2.4.3.1		Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
1.2.4.4		Baufreihaltzone; s. 4.3
1.2.5		<u>Flächen für Versorgungsanlagen, die Abfallentsorgung und die Abwasserab- teilung</u>
1.2.5.1		Zweckbestimmung Elektrizität (Trastation)
1.2.6		<u>Grünflächen</u>
1.2.6.1		Öffentliche Grünfläche, Zweckbestimmung Verkehrsbegleitgrün; die Detailab- stimmung im Grenzverlauf zu 1.2.4.1 obliegt der Straßenplanung
1.2.7		<u>Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen</u>
1.2.7.1		Telekommunikationsanlagen der Deutschen Telekom AG - unterirdisch
1.2.7.2		Gasleitung der HEAG Südethische Energie AG - unterirdisch
1.2.7.3		Hauptsteuerkabel des Überlandwerkes Groß-Gerau GmbH - unterirdisch
1.2.8		<u>Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft</u>
1.2.8.1		Anpflanzung von Laubbäumen gemäß 2.4.2
1.2.8.2		Anpflanzung von Laubsträuchern gemäß 2.4.3
1.2.9		<u>Sonstige Planzeichen</u>
1.2.9.1		Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten des Überlandwerkes Groß- Gerau GmbH zu belastende Fläche
1.2.9.2		Abgrenzung unterschiedlicher Art und unterschiedlichen Mafes der baulichen Nutzung
1.2.9.3		Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
1.2.9.4		Verfüllte Erdgasborung mit Schutzradius von 5 m
1.2.9.5		Bezugspunkt für die Höhenmittlung der baulichen Anlagen
1.2.10		<u>Wachrichtliche Übernahme</u>
1.2.7.10.1		Ethylen-Fernleitung mit Schutzstreifen der BASF SE - unterirdisch

Textliche Festsetzungen

Die 1. Änderung umfasst ausschließlich:

- Die Streichung der Textlichen Festsetzung Nr. 2.6, dergemäß die Bebauung der „Sperrfläche“ des Gewerbegebietes unzulässig ist, bis die Trasse der Ortsumfahrung Dornheim im Zuge der B 44_{neu} feststeht und mindestens 70 % des Gewerbegebietes außerhalb der schraffierten Fläche bebaut sind. Der zweite Halbsatz wird durch die Festsetzung ersetzt, dass der 3. Bauabschnitt erst dann einer Bebauung zugeführt werden darf, sobald die Regionalversammlung Südhessen dem Entwurf des Regionalplanes Südhessen zur 2. Offenlage zugestimmt hat.
- Die Bestimmung eines konkreten unteren Bezugspunktes für die im Bebauungsplan festgesetzten maximal zulässigen Gebäudehöhen (OK_{Geb.}); hier: der Kanaldeckel (KD) 89.89 m ü.NN.
- Die Anhebung der Baumassenzahl (BMZ) für das Teilbaugebiet 1b von 8,0 auf 10 sowie der zulässigen Gebäudeoberkante (OK_{Geb.}) von 16 m auf 23 m.
- Die Änderung der Arten der baulichen Nutzung für den westlichen Teil des Sondergebietes, innerhalb dessen ein Gartenmarkt mit max. 6.000 m² Verkaufsfläche zulässig war. Diese Ausweisung entfällt. Zur Ausweisung gelangt stattdessen ein Gewerbegebiet im Sinne § 8 BauNVO mit folgenden Einschränkungen:
 - gem. § 9(1)1 BauGB i.V.m. § 1(6) BauNVO: Wohnungen i.S. § 8(3)1 BauNVO sind unzulässig.
 - gem. § 9(1)1 BauGB i.V.m. §§ 1(6) und 1(9) BauNVO: Bordelle sind unzulässig.
- Die Ergänzung einer bauordnungsrechtlichen Gestaltungsvorschrift gem. § 9(4) BauGB i.V.m. § 81(1)1 HBO: Für die Fassadengestaltung sind nur abgetönte Farben ohne starke Farbkontraste zulässig.

Die sonstigen bauplanungsrechtlichen Festsetzungen und bauordnungsrechtlichen Gestaltungsvorschriften des Bebauungsplanes vom 24.02.2005 (Satzungsbeschluss) gelten unverändert fort.

lfd. Nr.	Baugebiet	GRZ	BMZ	OK _{Geb.}
1a	GE	0,8	8,0	16 m
1b	GE	0,8	10,0	23 m
2	GE	0,6	6,0	14 m
3	SO _{EH}	0,6	6,0	14 m
4	GE	0,6	6,0	14 m

1. Änderung:

