

I. Planungsrechtliche Festsetzungen

Gem. § 9 (1) Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 23.07.2002 (BGBl. IS 2852) in Verbindung mit der Bauutzungsverordnung (BauVVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. IS 132), Hessisches Naturschutzgesetz (HENatSchG), in der Fassung vom 16.04.1996 (GVBl. IS 145), zuletzt geändert durch Gesetz vom 28.06.2002 (GVBl. IS 341).

Art der baulichen Nutzung (§9 (1) Nr. 1 BauGB)
GE Gewerbegebiet (§9 BauVVO)
Zulässig sind:
- Lagerplätze
Ausnahmsweise zulässig sind:
- Büro- und Verwaltungsgebäude bis zur maximal bebaubaren Grundflächenzahl.

Maß der baulichen Nutzung (§9 (1) Nr. 1 BauGB)
Für die ausnahmsweise zulässigen Büro- und Verwaltungsgebäude gilt:
Es sind maximal zweigeschossige Gebäude mit einer Grundfläche von insgesamt maximal GR=1.000 qm sowie einer maximalen Traufhöhe von 10 m und einer maximalen Firsthöhe von 12 m als offene Bauweise zulässig.

II Vollgeschosse
GR=1.000qm
TH=10m
FH=12m
offene Bauweise

Höhenbezugspunkt ist jeweils die Oberkante der Erschließungsstraße in der Mitte der festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche (bezogen auf das einzelne Baugrundstück).

EGH=0,90m
Die maximal zulässige Höhe des Erdgeschossbodens beträgt 0,90m auf der Erschließungsseite (§9 (2) BauGB).

Verkehrflächen (§9 (1) Nr. 11 BauGB)
Strassenverkehrsfläche

Verkehrflächen besonderer Zweckbestimmung: hier: Zufahrten

Verkehrflächen besonderer Zweckbestimmung: hier: Feldweg

Verkehrflächen besonderer Zweckbestimmung: hier: Grünflächen als Bestandteil von Verkehrsanlagen
Die baumbestendenden Straßen in den Straßenverkehrsflächen sind als extensive Rasenflächen anzulegen. In Ausnahmefällen auch als Kiesflächen (z. B. zum Parken) hierbei ist jedoch sicherzustellen, dass der Charakter als Straßenbegleitgrün gewahrt bleibt.

Ein- und Ausfahrten hier: Ein-Ausfahrtsbereich

Hauptversorgungsleitungen (§9 (1) Nr. 13)
Unterirdisch

SETG-EG1 Gasfemleitung Nr. 423 und Nachrichtenkanal 999/010/13

SETG-EG2 Gasfemleitung Nr. 23

LWL Kabelschutzrohranlage mit Lichtwellenleiterkabel

FG Gasfemleitung Nr. 10

BASF) ATM Ethylen-Gas-Femleitung

FÖ (FBG) Mineralölleitung

FWR Fernwasserleitung

HG1 Hochdruck-Gasleitung

TWR Wasserleitung

NG9 Niederdruckgasleitung

ÜWG Stromleitung/Kompakt-Trafostation

Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (§1 Nr. 21 BauGB) hier: Schutzstreifen für Hauptversorgungsleitungen

Grünflächen (§9 (1) Nr. 15 BauGB)
Private Grünfläche
Die Pflanzstreifen und Querriegel sind anzupflanzen, dauerhaft zu erhalten und zu pflegen.

Wiesenstreifen
Die 5 m breiten Wiesenstreifen sind einzusäen und dauerhaft zu erhalten. Versickerungsanlagen sind zulässig.

Öffentliche Grünflächen.
Die Sukzessionsfläche, Ortsrandeigrünung, Feldgehölz bzw. Berjes-Hecke und die Grünflächen in Verkehrsanlagen sind anzupflanzen, dauerhaft zu erhalten und zu pflegen.

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§9 (1) Nr. 25a BauGB)
Pflanzstreifen
Es ist ein 5m breiter Pflanzstreifen mit Sträuchern der Artenauswahlliste anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Querriegel
Es sind Querriegel zur Gliederung des Gebietes mit Sträuchern der Artenauswahlliste anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Durchfahren sind zulässig.

Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§9 (1) Nr. 20, 25 BauGB)
Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Ortsrandeigrünung
Am westlichen Rand des Gewerbegebietes ist zur Eingrünung des Ortsrandes angrenzend an die Lagerplätze ein 10 m breiter Gehölzstreifen mit Bäumen II. Ordnung und Sträuchern gemäß Artenauswahlliste anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Zur Wiederverwendung des Bodenauflages kann die Anschüttung eines Erdwalltes im Bereich des Gehölzstreifens bis zu einer max. Höhe von 1,5 m (zu Oberkante Gelände) angelegt werden. Die Böschungen sind natürlich auszubilden.

Feldgehölz
Am östlichen Ortsrand des Gewerbegebietes ist ein Feldgehölzstreifen anzulegen. Hierzu ist ein 7 - 15 m breiter Gehölzstreifen mit Bäumen I. Ordnung und Sträuchern gemäß Artenauswahlliste anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten.

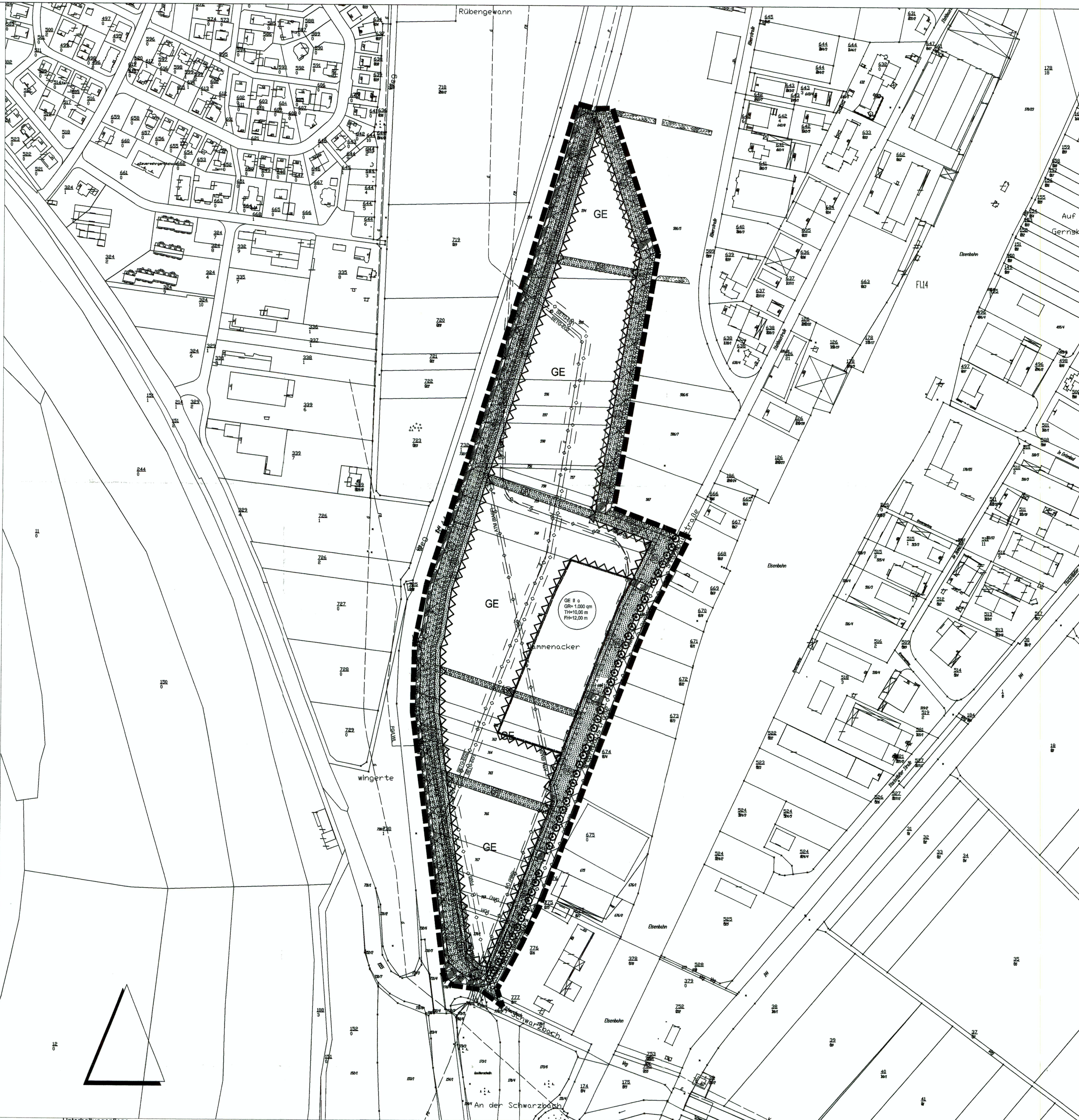
Berjes-Hecke
Es ist die Anlage einer Berjes-Hecke oder eines Feldgehölzes (siehe oben) zulässig. Die Berjes-Hecke basiert auf der Entwicklung zu einem Feldgehölz über natürlichen Anflug und Aussaat von Samen (Sukzession) unter einer Schutzschicht von Ästen heimischer Bäume und Sträucher.

Obertodesicherung
Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist der Oberboden sowie der kulturfähige Unterboden gemäß DIN 19815 zu sichern. Der anfallende Oberboden ist ohne Vermischung der Bodenschichten möglichst auf dem Baugrundstück wiederzuverwenden.

Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (§9 (1) Nr. 10 BauGB) hier: Lagerflächen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§9 (7) BauGB)

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen (§1 (4) BauVVO)
Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen (§9 (1) Nr. 4) Zweckbestimmung: Kompakt-Trafostation



Unterhaltungspflege
Die Grünflächen sowie die Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sind zu unterhalten. Die Strauchpflanzungen sind durch mechanische Bodenbearbeitung zu pflegen. Schnittmaßnahmen zur Pflege der Gehölzpflanzungen sind je nach Erfordernis bzw. vor Ort fachlich abzuwägen und außerhalb der Brut- und Setzzeiten vom 1. September bis 15. März durchzuführen. Der Wiesenstreifen ist 2 mal pro Jahr zu mähen.

Mulchen und Düngung
Zulässig ist das Mulchen von Gehölzpflanzungen, um die Bodenfeuchtigkeit zu erhalten. Düngung und Pflanzenschutz sind lediglich im Rahmen des integrierten Pflanzenschutzes zulässig.

Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§9 (1) Nr. 20, 25 a BauGB)
Für die zeichnerisch festgesetzten Bäume sind Bäume I. Ordnung gemäß Artenauswahlliste zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Von der jeweiligen Stammmitte des Straßenbaums ist ein Abstand von 1,50 m beidseits zur Parkfläche einzuhalten. Für die Baumreihen ist je Baumreihe lediglich eine Art zu verwenden.

Flächen bei deren Bebauung besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind (§9 (5) Nr. 1)
Zweckbestimmung: Grundwasser
Im gesamten Plangebiet ist mit sehr hohen Grundwasserständen (bis in Flurnähe) zu rechnen. Neben der Vermäslungsgefahr in Nassperioden besteht die Gefahr von Setzrissen in Trockenperioden.

Zweckbestimmung: Risikoüberschwemmungsgebiet
Flächen werden beim Versagen eines Deiches überschwemmt. Gemäß § 69 (4) des Hessischen Wassergesetzes sind bautechnische Maßnahmen zu treffen, um den Eintrag von wassergefährdenden Stoffen bei Überschwemmungen zu verhindern.

Sonstige Pflanzzeichen
Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (§9 (1) Nr. 10 BauGB) hier: Lagerflächen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§9 (7) BauGB)

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen (§1 (4) BauVVO)

Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen (§9 (1) Nr. 4) Zweckbestimmung: Kompakt-Trafostation

Nachrichtliche Übernahme und Hinweise (§9 (6) BauVVO)
Bodendenkmale
Bei Erdarbeiten können jederzeit Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände z.B. Scherben, Steingeräte, Skelettreste entdeckt werden. Diese sind nach § 20 HDSchG unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Archäologische Denkmalpflege, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde zu melden. Funde und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen (§20 (3)HDSchG). Bei sofortiger Meldung ist in der Regel nicht mit einer Verzögerung der Bauarbeiten zu rechnen. Die mit Erdarbeiten Betrauten sind entsprechend zu belehren. Ergänzend zum Bauvertrag ist in Absprache mit dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Sitz in Darmstadt, ggf. ein archäologisches Gutachten gem. § 7 (1) Nr.2 HDSchG zu erstellen.

Durch den nahegelegenen Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen kann es zu damit verbundenen Immissionen kommen.

SETG-EG1 Gasfemleitung Nr. 423 (Rüsselsheim-Gernsheim), DN 800 einsehl. Betriebskabel der Süddeutschen ErdgasTransportGesellschaft mbH (SETG). In gleicher Trasse verläuft das Nachrichtenkanal Nr. 999/010/13 (Flörsheim-Gernsheim) der Ruhrgas AG Essen. Schutzstreifen insgesamt 14 m (5m/4m/5m) mit SETG-EG2.

SETG-EG2 Gasfemleitung Nr. 23 (Rüsselsheim-Mannheim) der Süddeutschen ErdgasTransportGesellschaft mbH (SETG). Schutzstreifen insgesamt 14 m (5m/4m/5m) mit SETG-EG1.

LWL Kabelschutzrohranlage GLT (Rüsselsheim-Lampertheim) mit einliegenden Lichtwellenleiterkabeln der GasLINE Telekommunikationsgesellschaft deutscher Gasversorgungsunternehmen GmbH & Co. KG. Schutzstreifenbreite je 2 m links und rechts der Trassenachse. Im Schutzstreifenbereich der Gasfemleitung Nr. 10 (FG).

FG Gasfemleitung Nr. 10 (Main-Neckar) der Ruhrgas AG Essen. Schutzstreifen 8 m zu je 4 m links und rechts der Rohrtrasse. In gleicher Trasse verlaufen KSR-Anlagen (Rüsselsheim-Lampertheim) mit LWL-Kabeln mit Schutzstreifen je zu 2 m links und rechts der Leitungsachse.

(BASF) ATM Ethylen-Gas-Femleitung Keilstrach-Ludwigshafen der Badischen Anilin- und Sodafabrik (BASF), Ludwigshafen. Schutzstreifen 6 m zu je 3 m links und rechts der Rohrtrasse.

FÖ (FBG) Mineralölleitung der Fernleitungs-Gesellschaft, Bonn (FBG) bzw. Wehrbereichsverwaltung West, Außenstelle Wiesbaden III 5. Schutzstreifen 10 m zu je 5 m links und rechts der Rohrtrasse. Transport von brennbaren Flüssigkeiten der Gefahrkategorie A1 - AIII. Unter besonderem Schutz des § 109a SGB. Für technische Fragen und Arbeitsgenehmigung im Schutzstreifen ist das Tanklager Pflungstadt, Tel.: 06157/2081 zu kontaktieren.

FWR Fernwasserleitung der Hessenwasser GmbH, Frankfurt. Schutzstreifen 10 m zu je 5 m links und rechts der Rohrtrasse. Das DVGW Regelwerk W 403 ist zu beachten.

HG1 Hochdruck-Gasleitung der Süd Hessischen Gas und Wasser AG, Darmstadt einschließlich begleitendem Betriebskabel. Bei Planungen von Baumstandorten sind die DIN 18920 und die techn. Richtlinien GW 125 zu beachten.

TWR Vorhandene Wasserleitung der Süd Hessischen Gas und Wasser AG, Darmstadt. Bei Planungen von Baumstandorten sind die DIN 18920 und die techn. Richtlinien GW 125 zu beachten.

NG9 Vorhandene Niederdruckgasleitung der Süd Hessischen Gas und Wasser AG, Darmstadt. Bei Planungen von Baumstandorten sind die DIN 18920 und die techn. Richtlinien GW 125 zu beachten.

ÜWG Vorhandene Stromleitungen der Überlandwerke Groß-Gerau. Für die elektrische Versorgung des Gebietes ist eine kompakt-Trafostation (BT/H- 3m/1,50m/1,70m) erforderlich.

Im Geltungsbereich befinden sich mehrere Telekommunikationsanlagen der Deutschen Telekom AG. Bei Bautätigkeiten ist die Deutsche Telekom, Technisiedlerweg Eschborn, Resort BBN 23, Pallaswiesenstr. 176 in 64293 Darmstadt, Tel.: 06151-3066516 zu informieren.

Alle Arbeiten innerhalb der Schutzstreifen der Leitungstrassen sind den jeweiligen Versorgungsträgern anzuzeigen.

Dezentrale Entsorgung von Niederschlagswasser
Die dezentrale Versickerung von Niederschlagswasser bedarf der gesonderten Genehmigung durch die Untere Wasserbehörde beim Kreis Groß-Gerau.

Grundwasserbewirtschaftungsplan
Die Vorgaben des "Grundwasserbewirtschaftungsplanes Hessisches Ried" mit Datum vom 9. April 1999 gemäß §§ 118 und 119 HWG, festgestellt und veröffentlicht im Staatsanzeiger für das Land Hessen (21/1999 S. 1699), sind zu beachten.

Vorsorgemaßnahmen bei Überschwemmungen
Empfehlungen hinsichtlich Bau, Sanierung und Erweiterung von Objekten in Überschwemmungsgebieten.
- Hochwasser bei Staufl. berücksichtigen.
- Keine Räume in Untergeschossen ohne Fluchtwege.
- Erhöhte Eingänge.
- Maximale Einbindetiefen von Gebäuden.
- Elektrische Verteileranlagen im Dachgeschoss.
- Stein- und Keramikfußböden in den Untergeschossen.

II. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Gem. §9 (4) BauGB i. V. mit § 87 Hessische Bauordnung vom 20.12.1993 (GVBl. IS. 655 ff) zuletzt geändert durch Gesetz vom 01. Okt. 2002 (GVBl. IS. 962).

Private Grundstücksfreiflächen/Einfriedungen
Abgrabungen, Aufschüttungen
Geländemodellierungen, -aufschüttungen und Abgrabungen sind bis zu einer Höhe von 1,50 m bzw. bei Sichtschutzwällen bis 2,00 m zulässig. Höhenbezugspunkt ist die Mitte der innerörtlichen Erschließungsstraße. Böschungen sind flach als natürliche Böschungen auszugestalten.

Einfriedungen
Einfriedungen dürfen eine Höhe von 2,00 m nicht überschreiten. Zur Sicherung der Lagerflächen können die Einfriedungen als "zweifache" Einfriedung ausgestaltet werden.

Fassaden
Zulässig sind helle Putzflächen bzw. helle Backsteinfassaden. Nicht zulässig sind glänzende Oberflächen z.B. Verkleidungen aus Fliesen, Kunststoff-Platten, Metallverkleidungen.

Keller
Keller sind auftriebsicher als "blegesteife Kästen" in WU-Beton (wasserundurchlässig) herzustellen. Keller anderer Bauart sind nicht zulässig.

Mülltonnenabstellplätze
Mülltonnenabstellplätze sind gegen Einblicke abzuschirmen.

Lagerflächen:
A: Stell- und Wegeflächen
Die Stell- und Wegeflächen sind mit wassergebundener Wegedecke, Schotterrasen oder Rasenpflanzungen anzulegen. Eine Entwässerung erfolgt in jedem Fall auf der Fläche über Riegeln bzw. Mulden in die begleitende Pflanzung. Ein Anschluss an die Kanalisation ist unzulässig.

B: Flächen zum Be- und Entladen
Die Flächen für die Lkw Be- und Entladung können mit Pflaster versiegelt werden. Eine Entwässerung erfolgt in die begleitenden Flächen bzw. in die begleitende Pflanzung. Ein Anschluss an die Kanalisation ist unzulässig.

Feldwege
Die Feldwege sind als Erdwege anzulegen.

Festsetzung zur Verwendung von Niederschlagswasser (§97 (1) Nr. 1 HBO und §97 (2) HBO)
Die Lagerflächen, die Wegeflächen und die Flächen zum Be- und Entladen sind auf der Fläche selbst bzw. in die begleitende Pflanzung zu entwässern. Die dezentrale Versickerung des Niederschlagswassers kann ebenfalls durch Riegelnversickerung erfolgen.

Artenauswahlliste
Für alle vorher beschriebenen Pflanzmaßnahmen gelten die üblichen Grenzabstände gemäß Hessischem Nachbarschaftsrecht.

Bäume, Hochstämme I. Ordnung
Hochstamm, 3 x verpflanzt
Mindeststammumfang 12 - 14 cm (gemessen in 1 m Stammhöhe)

Arten:
Acer pseudoplatanus, Bergahorn
Fraxinus excelsior, Gemeine Esche
Quercus robur, Steileiche
Tilia cordata, Winterlinde

Bäume, Hochstämme II. Ordnung
Hochstamm, 3 x verpflanzt
Mindeststammumfang 12 - 14 cm (gemessen in 1 m Stammhöhe)

Arten:
Acer campestre, Feldahorn
Carpinus betulus, Hainbuche
Malus domestica, Äpfel
Pyrus domestica, Birne

Sträucher
2 x verpflanzt, mit einer Mindesthöhe von 125 - 150 cm
Cornus mas, Kornelkirsche
Cornus sanguinea, Hartrießel
Corylus avellana, Haselnuß
Eunymus europaeus, Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare, Liguster
Lonicera xylosteum, Heckenkirsche
Ribes alpinum, Alpenjohannisbeere
Rosa canina, Hundrose
Salix cinerea, Grauweide
Salix purpurea, Purpurweide
Salix viminalis, Hanfweide
Viburnum lantana, Wolliger Schneeball
Viburnum opulus, Gemeiner Schneeball

Fassadenbegrünung
Selbstklimmende Pflanzen (Kletterhilfe nicht erforderlich)
Hedera helix, Efeu
Parthenocissus tricuspidata 'Veitchii', Wilder Wein

Schlingpflanzen (Kletterhilfe erforderlich)
Aristolochia macrophylla, Pfaffenwinde
Clematis montana 'Rubens', Bergbebe
Lonicera caprifolium, Waldgeißblatt
Polygonum ubertifolium, Knöterich
Wisteria sinensis, Glyzine

III. Rechtsgrundlagen
1. Hessische Bauordnung HBO
2. Baugesetzbuch BauGB
3. Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke
Bauutzungsverordnung BauVVO
4. Hessisches Naturschutzgesetz HENatSchG
5. Bundesnaturschutzgesetz BNatSchG
6. Hessisches Wassergesetz HWG
7. Hessisches Nachbarschaftsgesetz
8. Hessisches Denkmalschutzgesetz HDSchG
Alle Gesetze in den jeweils gültigen Fassungen.

IV. Verfahren

Aufstellung
Durch Beschluss der Gemeindevertretung vom 17.07.2003.
Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses, ortsüblich, in den Riedstädter Nachrichten.

Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (TÖB)
Gemäß Beschluss des Gemeindevorstandes vom 05.08.2003 Beteiligung der Träger öffentlicher Belange.

Offenlegung
Nach Änderung der Träger öffentlicher Belange und Beteiligung der Bürger an der Bauleitplanung öffentlich ausgelegt in der Zeit vom 02.02.2004 bis 02.03.2004. Gleichzeitig erfolgte die Beteiligung der Bürger im Rahmen einer Offenlage.

Bekanntmachung der Offenlage, ortsüblich, in den Riedstädter Nachrichten.

Beschluss
Als Satzung gemäß § 10 BauGB von der Gemeindevertretung beschlossen am 25.03.2004

Prüfung des Katasterbestandes
Es wird bescheinigt, dass die Grenzen und Bezeichnungen der Flurstücke mit dem Nachweis des Liegenschaftskatasters nach dem Stande vom ... übereinstimmen.

Datum Unterschrift

Anzeigeverfahren
Das Anzeigeverfahren nach § 11 Abs. 3 BauGB wurde durchgeführt. Die Verletzung von Rechtsvorschriften wird nicht geltend gemacht.

Verfügung vom 08.02.2004
Az.: 10 34.2.617.0210.20

Der Regierungspräsident in Darmstadt

Datum Unterschrift

Bekanntmachung
Die Durchführung des Anzeigeverfahrens des Bebauungsplanes wurde gemäß § 12 BauGB mit dem Hinweis auf die Beteiligung am 24.12.2004 ortsüblich bekanntgemacht.

Datum Unterschrift

Datum Unterschrift

Datum Unterschrift

Datum Unterschrift

Datum Unterschrift

Datum Unterschrift

Datum Unterschrift

Datum Unterschrift

Datum Unterschrift

Datum Unterschrift

Datum Unterschrift

Datum Unterschrift

Datum Unterschrift

Datum Unterschrift

Datum Unterschrift

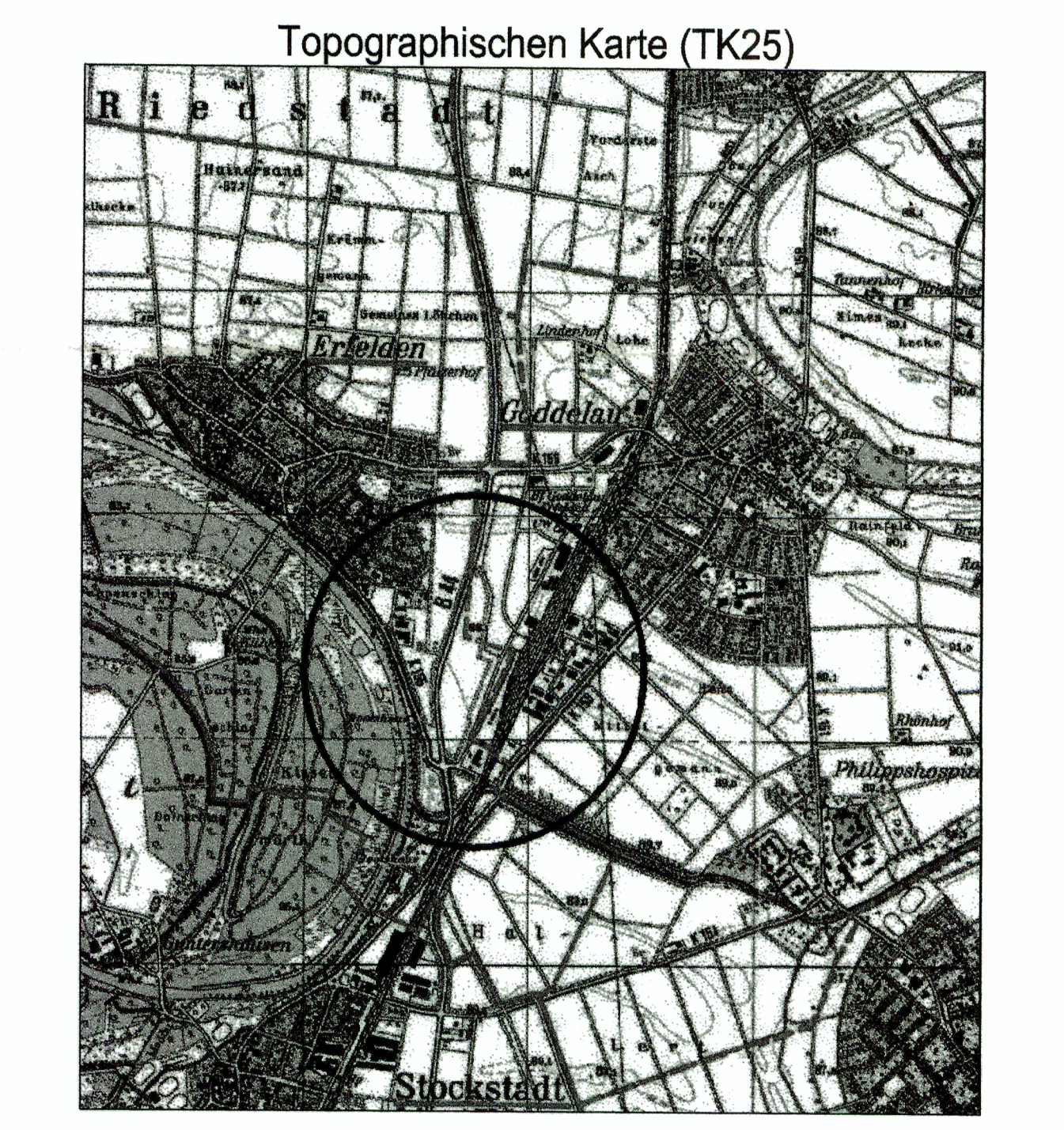
Datum Unterschrift

Datum Unterschrift

Datum Unterschrift

Datum Unterschrift

Datum Unterschrift



Gewerbegebiet Goddellau
SÜD-WEST 1.ÄNDERUNG
maßstab 1 : 2.000
ersatz für:
der bauherr:
64560 Riedstadt

zeichnung nr.: RIE41-03

gepr.:
ges.:
gen.:

ingenieurbüro helmut linke
garten- und landschaftsplanung
64560 riedstadt 6 * dresdener str. 2 * tel.: (06158) 72426 * fax.: 73750