

# Stadt Riedstadt, Stadtteil Wolfskehlen

## Bebauungsplan "Auf dem Forst"

### 1. Änderung

Rechtskräftiger Bebauungsplan (Satzungsbeschluss 24.02.2005):

1. Änderung:



#### Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel des Gesetzes vom 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316),  
Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466),  
Planzeicherverordnung 1990 (PlanZV 90) i.d.F. vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58),  
Hess. Bauordnung (HBO) vom 18.06.2002 (GVBl. I S. 274), zuletzt geändert durch Gesetz vom 06.09.2007 (GVBl. I S. 548).

#### 1. Zeichenerklärung

- 1.1 Katasträmliche Darstellungen
- 1.1.1 Flurgrenze
- 1.1.2 Fl.-Nr. 1 Flurnummer
- 1.1.3 Polygonpunkt
- 1.1.4 58 Flurstücknummer
- 1.1.5 vorhandene Grundstücks- und Wegeparzellen mit Grenzsteinen
- 1.2 Planzeichen
- 1.2.1 Art der baulichen Nutzung
- 1.2.1.1 GE Gewerbegebiete; es gilt 2.1
- 1.2.1.2 SO<sub>1</sub> Sondergebiet großflächige Einzelhandelsbetriebe i.S. § 11 Abs. 3 BauNVO
- 1.2.2 Maß der baulichen Nutzung
- 1.2.2.1 BMZ Baumassenzahl
- 1.2.2.2 GRZ Grundflächenzahl
- 1.2.2.3 OK<sub>max</sub> Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß in m über den angegebenen Bezugspunkt hier: Gebäudeoberkante (die Zulässigkeit von über die Gebäudeoberkante hinausreichender untergeordneter Aufbauten zur Unterbringung von maschinentechnischen Anlagen für die Gebäude bleibt unberührt)
- 1.2.3 Bauweise, Baugrenzen, Baulinien
- 1.2.3.1 Baugrenze
- 1.2.4 Verkehrsflächen
- 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: Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
- 1.2.4.4 Baufrhaltezone; es gilt 4.3
- 1.2.5 Flächen für Versorgungsanlagen, die Abfallentsorgung und die Abwasserabteufung
- 1.2.5.1 Zweckbestimmung Elektrizität (Trafostation)
- 1.2.6 Grünflächen
- 1.2.6.1 Öffentliche Grünfläche, Zweckbestimmung Verkehrsbegleitgrün; die Detailabstimmung im Grenzverlauf zu 12.4.1 obliegt der Straßenplanung
- 1.2.7 Hauptversorgungs- und Hauptwasserleitungen
- 1.2.7.1 Telekommunikationsanlagen der Deutschen Telekom AG - unterirdisch
- 1.2.7.2 Gasleitung der HEAG Südheissische Energie AG - unterirdisch
- 1.2.7.3 Hauptkabel des Überlandwerkes Groß-Gerau GmbH - unterirdisch
- 1.2.8 Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
- 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 Sonstige Planzeichen
- 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 Erdgasbohrung mit Schutzradius von 5 m
- 1.2.9.5 Bezugspunkt für die Höhenermittlung der baulichen Anlagen
- 1.2.10 Nachrichtliche Übernahme
- 1.2.10.1 Ethylen-Fernleitung mit Schutzstreifen der BASF SE - unterirdisch

#### 2. 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 Ortszufahrt Dornheim im Zuge der B 44<sub>max</sub> 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 zugänglich 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<sub>max</sub>), hier: der Kanaldackel (KD) 89,89 m ü.N.N.
  - Die Anhebung der Baumassenzahl (BMZ) für das Teilbaugbiet 1b von 8,0 auf 10 sowie der zulässigen Gebäudeoberkante (OK<sub>max</sub>) 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 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche zulässig war. Diese Ausweisung entfällt. Zur Ausweisung gelangt stattdessen ein Gewerbegebiet im Sinne § 8 BauNVO mit folgenden Einschränkungen:
    - gem. § 9(1) BauGB i.V.m. § 1(6) BauNVO: Wohnungen i.S. § 8(3) BauNVO sind unzulässig.
    - gem. § 9(1) BauGB i.V.m. §§ 1(6) und 1(9) BauNVO: Bordelle sind unzulässig.
  - Die Ergänzung einer bauordnungsrechtlichen Gestaltungsrichtlinie gem. § 9(4) BauGB i.V.m. § 81(1) HBO: Für die Fassadengestaltung sind nur abgebotene Farben ohne starke Farbkontraste zulässig.
- Die sonstigen bauplanungsrechtlichen Festsetzungen und bauordnungsrechtlichen Gestaltungsrichtlinien des Bebauungsplanes vom 24.02.2005 (Satzungsbeschluss) gelten unverändert fort.

#### Verfahrensvermerke

1. Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 i.V.m. § 13a BauGB:  
Der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes wurde durch die Stadtverordnetenversammlung am 21.02.2006 gefasst. Die ortsübliche Bekanntmachung erfolgte am 11.04.2006 in den Riedstädter Nachrichten.
  2. Beteiligung der betroffenen Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB:  
Der Planentwurf wurde für die betroffene Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 26.05.2006 bis 27.06.2006 (einschl.) öffentlich ausgelegt. Die Bekanntmachung der Auslegung erfolgte am 16.05.2006 in den Riedstädter Nachrichten.
  3. Beteiligung der betroffenen Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 3 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB:  
Der Planentwurf wurde mit Schreiben vom 15.05.2006 an die betroffenen Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange versandt. Die Frist zur Abgabe der Stellungnahmen wurde analog der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 26.05.2006 bis 27.06.2006 (einschl.) festgelegt.
  4. Satzungsbeschluss gemäß § 10 Abs. 1 BauGB:  
Der Planentwurf wurde am 06.11.2006 als Satzung beschlossen.
- Bestätigung der Vermerke 1.-4.
- Riedstadt, den \_\_\_\_\_
- Riedstadt, den \_\_\_\_\_

Siegel der Stadt

Bürgermeister

Siegel der Stadt

Bürgermeister

Übersichtskarte (Maßstab 1 : 25.000)

