

# Beschluss der Gemeindevertretung Heidenrod vom 18. Juni 2021 - XII 03/2021

**Ausschnitte verteilt an:**

III - Zi

**TOP I.7. Städtebauliche Entwicklung in Heidenrod;  
Schaffung der erforderlichen baurechtlichen Grundlagen und Realisierung von Gewerbeflächen und Flächen für eine Wohnbaunutzung  
- Erarbeitung einer 5. Änderung des Bebauungsplanes „Unter der Kath. Kirche, Heidenrod-Kemel -  
hier: Aufstellungsbeschluss  
(GD 17.05.2021 - TOP I.4.)  
(BA 09.06.2021 - TOP I.1.)  
Az.: 09.1 Kemel-Udkk-5.Änd-Aufstellbeschl.**

Der Vorsitzende der Gemeindevertretung rief den Tagesordnungspunkt auf.

Bürgermeister Diefenbach trug die Beschlussvorlage vor.

Der Vorsitzende des Ausschusses für Planen, Bauen, Verkehr und Wirtschaft Herr Martin, trug das Ergebnis der Ausschussberatungen vor.

Herr Ries, Herr Bach, Herr Baureis, Herr Müller, Herr Giebel und Frau Ries-Schulze sprachen dazu.

Bürgermeister Diefenbach beantwortete die Fragestellungen.

Herr Baureis beantragte, die Angelegenheit zu vertagen, um die Fragestellungen der FWH-Fraktion, die er den anderen Fraktionen schriftlich zur Verfügung stellte, zu berücksichtigen.

Der Vorsitzende ließ über den Antrag auf Vertagung des Tagesordnungspunktes abstimmen:

Die Gemeindevertretung stimmte mit

10 Stimmen dafür,  
21 Stimmen dagegen

somit wurde der Antrag abgelehnt.

Der Vorsitzende der Gemeindevertretung ließ sodann über die Beschlussempfehlung abstimmen:

Die Gemeindevertretung fasste mit

21 Stimmen dafür  
9 Stimmen dagegen,  
1 Enthaltung,

nachfolgenden Beschluss:

- 1.) Die Gemeinde Heidenrod beabsichtigt, im Rahmen eines Bauleitplanverfahrens für den Bereich „Unter der kath. Kirche“, Heidenrod-Kemel eine 5. Änderung zur Ausweisung von Gewerbegebietsflächen und Flächen für eine Wohnnutzung bereitzustellen. Gegenstand der 5. Änderung des Bebauungsplanes „Unter der kath. Kirche“ ist die Ausweisung eines Mischgebietes sowie eines eingeschränkten Gewerbegebietes zur Schaffung von Wohnraum bzw. gewerblichen Einheiten, die das Wohnen nicht wesentlich stören.
- 2.) Zur Schaffung der erforderlichen bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen zur Realisierung dieser Planungen wird ein 5. Änderungsverfahren des Bebauungsplanes „Unter der kath. Kirche“, Heidenrod-Kemel durchgeführt. Der Geltungsbereich umfasst die Grundstücke in der Gemarkung Kemel, die in der beigefügten Tabelle und der Liegenschaftskarte (Anlagen 1 + 2) aufgeführt bzw. dargestellt sind.
- 3.) Der Gemeindevorstand wird beauftragt, einen Bebauungsplanentwurf zu erarbeiten. Dieser ist dann dem Ausschuss für Planen, Bauen, Verkehr und Wirtschaft und der Gemeindevertretung zur Erarbeitung einer Beschlussempfehlung unmittelbar zuzuleiten.

---

**Die Übereinstimmung der auszugsweisen Wiedergabe mit dem Wortlaut der Niederschrift wird beglaubigt.**

---

Heidenrod, den 24.06.2021

  
(Diefenbach)  
Bürgermeister

# Beschluss des Ausschusses für Planen, Bauen, Verkehr und Wirtschaft vom 09.06.2021

**Ausschnitte verteilt an:**

GV / III-Zi

- TOP I.1. - Städtebauliche Entwicklung in Heidenrod;**  
**Schaffung der erforderlichen baurechtlichen Grundlagen und Realisierung von Gewerbeflächen und Flächen für eine Wohnbaunutzung**  
- Erarbeitung einer 5. Änderung des Bebauungsplanes „Unter der Kath. Kirche, Heidenrod-Kemel -  
hier: Aufstellungsbeschluss  
- Vorstellung des Konzeptes durch den Geschäftsführer der Dreger Immobiliengruppe -  
(GD 17.05.2021 - TOP I.4.)  
Az.: 09.1 Kemel-Udkk-5.Änd-Aufstellbeschl.

Herr Martin rief den Tagesordnungspunkt auf und übergab das Wort zunächst an Herrn Bürgermeister Diefenbach, der das Vorhaben grob erläuterte. Als nächstes sprach Herr Seifert von der Dreger Immobiliengruppe dazu. Er gab einen kurzen Rückblick auf die bisherigen Beschlüsse und erläuterte das neu geplante Vorhaben/ Konzept.

Frau Labonté, Herr Minor und Frau Nau sprachen dazu. Herr Ries äußerte seine Bedenken, welche er bei der Ansiedlung Beispielweise einer weiteren Bäckerei hätte.

Seitens von Herr Seifert und Herrn Bürgermeister Diefenbach wurde nochmals mitgeteilt, dass man zum jetzigen Zeitpunkt noch keine konkreten Aussagen dazu treffen könnte, welches Gewerbe sich dort im Detail ansiedeln wird. Es gibt erstmal nur Überlegungen welche Firmen denn für ein Eingeschränktes Gewerbegebiet in Frage kommen. Herr Siefert betonte nochmals, dass solche Entscheidungen in enger Abstimmung mit der Gemeindeverwaltung und den Gremien getroffen werden. Nachdem keine weiteren Wortmeldungen vorlagen, stellte Herr Martin die Vorlage zur Abstimmung.

Der Ausschuss beschloss mit

4 Stimme dafür,  
1 Stimme dagegen,  
2 Enthaltung,

und empfiehlt der Gemeindevertretung der nachfolgenden Beschlussfassung des Gemeindevorstandes zu folgen:

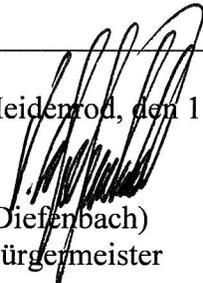
- 1.) Die Gemeinde Heidenrod beabsichtigt, im Rahmen eines Bauleitplanverfahrens für den Bereich „Unter der kath. Kirche“, Heidenrod-Kemel eine 5. Änderung zur Ausweisung von Gewerbegebietsflächen und Flächen für eine Wohnnutzung bereitzustellen. Gegenstand der 5. Änderung des Bebauungsplanes „Unter der kath. Kirche“ ist die Ausweisung eines Mischgebietes sowie eines eingeschränkten Gewerbegebietes zur Schaffung von Wohnraum bzw. gewerblichen Einheiten, die das Wohnen nicht wesentlich stören.
- 2.) Zur Schaffung der erforderlichen bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen zur Realisierung dieser Planungen wird ein 5. Änderungsverfahren des Bebauungsplanes „Unter der kath. Kirche“, Heidenrod-Kemel durchgeführt. Der Geltungsbereich umfasst die Grundstücke in der Gemarkung Kemel, die in der beigefügten Tabelle und der Liegenschaftskarte (Anlagen 1 + 2) aufgeführt bzw. dargestellt sind.
- 3.) Der Gemeindevorstand wird beauftragt, einen Bebauungsplanentwurf zu erarbeiten. Dieser ist dann dem Ausschuss für Planen, Bauen, Verkehr und Wirtschaft und der Gemeindevertretung zur Erarbeitung einer Beschlussempfehlung unmitelbar zuzuleiten.

---

**Die Übereinstimmung der auszugsweisen Wiedergabe mit dem Wortlaut der Niederschrift wird beglaubigt.**

---

Heidenrod, den 11.09.2021



(Diefenbach)  
Bürgermeister

Heidenrod, den 28. April 2021  
Sachbearbeiter: Herr Zindel / Str  
Aktenzeichen: 09.1 Kemel-Udkk-5.Änd-Aufstellbeschl.

GV 18. 06. 2021 TOP I. 1 0

## Vorlage für die Gemeindevertretung

**Betr.: Städtebauliche Entwicklung in Heidenrod;  
Schaffung der erforderlichen baurechtlichen Grundlagen ur Realisierung  
von Gewerbeflächen und Flächen für eine Wohnbaunutzung,  
Erarbeitung einer 5. Änderung des Bebauungsplanes „Unter der kath.  
Kirche, Heidenrod-Kemel  
hier: Aufstellungsbeschluss**

### I. Beschlussvorschlag:

- 1.) Die Gemeinde Heidenrod beabsichtigt, im Rahmen eines Bauleitplanverfahrens für den Bereich „Unter der kath. Kirche“, Heidenrod-Kemel eine 5. Änderung zur Ausweisung von Gewerbegebietsflächen und Flächen für eine Wohnnutzung bereitzustellen. Gegenstand der 5. Änderung des Bebauungsplanes „Unter der kath. Kirche“ ist die Ausweisung eines Mischgebietes sowie eines eingeschränkten Gewerbegebietes zur Schaffung von Wohnraum bzw. gewerblichen Einheiten, die das Wohnen nicht wesentlich stören.
- 2.) Zur Schaffung der erforderlichen bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen zur Realisierung dieser Planungen wird ein 5. Änderungsverfahren des Bebauungsplanes „Unter der kath. Kirche“, Heidenrod-Kemel durchgeführt. Der Geltungsbereich umfasst die Grundstücke in der Gemarkung Kemel, die in der beigefügten Tabelle und der Liegenschaftskarte (Anlagen 1 + 2) aufgeführt bzw. dargestellt sind.
- 3.) Der Gemeindevorstand wird beauftragt, einen Bebauungsplanentwurf zu erarbeiten. Dieser ist dann dem Ausschuss für Planen, Bauen, Verkehr und Wirtschaft und der Gemeindevertretung zur Erarbeitung einer Beschlussempfehlung unmittelbar zuzuleiten.

### II. Begründung/Sachverhalt:

Die Investorengruppe Dreger Immobilien, Darmstädter Straße 125, 63741 Aschaffenburg hat die im Geltungsbereich liegenden Grundstücke am südöstlichen Ortsrand des Ortsteils Kemel, direkt an der B 260 gelegen, erworben und ist an die Gemeinde herangetreten mit dem Wunsch, dort Gewerbeflächen und Flächen für eine Wohnbebauung bereitzustellen.

Im Rahmen von Vorgesprächen mit dem Investor wurde vereinbart, dass zunächst ein städtebauliches Entwicklungskonzept erarbeitet werden soll, auf dessen Basis die Erarbeitung eines Bebauungsplanes erfolgen könnte. Der Investor hat über das Planungsbüro Koch am 26.04.2021 ein entsprechendes Konzept der Gemeinde mit der Bitte übersandt, für den geltenden Bebauungsplan „Unter der kath. Kirche“ eine 5. Änderung für diesen Bereich zu erarbeiten. Der Investor beabsichtigt, nicht störende Gewerbeflächen sowie Wohnbebauung auf den Grundstücken im Rahmen eines Mischgebietes zu realisieren.

Alle Grundstücke, die im Geltungsbereich einer 5. Änderung des Bebauungsplanes liegen, sind derzeit bereits im Bebauungsplan „Unter der kath. Kirche“ mit entsprechenden baulichen Festsetzungen belegt. Teile der Flächen sind als Gewerbeflächen (Lagernutzung) ausgewiesen. Für den überwiegenden Teil der Flächen sind naturschutzfachliche Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt.

Ferner ist festzustellen, dass die Flächen bislang noch nicht nach den Vorgaben des Baugesetzbuches erschlossen sind. Den Flächen fehlt die katastermäßige Neuordnung, da die Flächen die bauliche genutzt werden können, nicht unmittelbar an die Anbaustraße, die innerörtliche Bäderstraße, angrenzen.

Aus städtebaulicher Sicht wäre es wünschenswert, dass diese Fläche innerhalb der Ortslage Kemel städtebauliche weiterentwickelt wird. Ob die vom Investor favorisierten Nutzungen bauplanungsrechtlich gesichert werden können, kann erst im Zuge eines durchzuführenden Bauleitplanverfahrens beurteilt werden. Aufgrund der exponierten Lage der Fläche, die frei einsehbar zwischen der B 260 und der innerörtlichen Bäderstraße als Dreiecksfläche ausgebildet ist, eine priorisierte Funktion als Wohnbaufläche ausweist, bleibt fraglich.

Verwaltungsseitig wird deshalb vorgeschlagen, zunächst in ein formelles Bauleitplanverfahren einzutreten, um den Trägern öffentlicher Belange die Grundzüge der Planung vorzustellen und um eine Agenda zu erarbeiten, welche Bedingungen seitens des Investors zu erbringen sind, um ein Vorhaben nicht störende Gewerbeflächen und eine Wohnnutzung auf den vorgenannten Grundstücken umsetzen zu können.

Verwaltungsseitig wird ebenfalls jetzt schon darauf hingewiesen, dass es ohne den Abschluss einer erschließungsvertraglichen Vereinbarung hinsichtlich der Sicherstellung der Erschließung keine städtebauliche Entwicklung in diesem Bereich auf Kosten der Gemeinde geben kann.

### III. Finanzielle Auswirkungen:

Für die Erarbeitung eines Aufstellungsbeschlusses werden keine Kosten entstehen. Im Hinblick auf die Fortführung der weiteren Planungsmaßnahmen ist im Rahmen einer städtebaulichen Vereinbarung eine Kostenübernahme durch den Vorhabenträger avisiert.

  
(Dieferbach)  
Bürgermeister

  
Anlagen

28/04

## Anlage 1

### Bebauungsplan „Unter der kath. Kirche“, Heidenrod-Kemel – 5. Änderung

lfd. Nr.	Gemarkung	Flur	Flst.	Größe m <sup>2</sup>	Lage	Eigentümer NEU
1.	Kemel	6	26	1.012	Bäderstraße 2b	Dreger Immobiliengruppe Aschaffenburg
2.	Kemel	6	27	766	Bäderstraße 2b	Dreger Immobiliengruppe Aschaffenburg
3.	Kemel	6	28	1.183	Bäderstraße 2b	Dreger Immobiliengruppe Aschaffenburg
4.	Kemel	6	11/3	286	An der Schwalbacher Straße	Gemeinde
5.	Kemel	6	29/1	2.379	Bäderstraße 2a	Dreger Immobiliengruppe Aschaffenburg
6.	Kemel	6	30/1	1.355	An der Schwalbacher Straße	Dreger Immobiliengruppe Aschaffenburg
7.	Kemel	6	31/1	1.159	An der Schwalbacher Straße	Dreger Immobiliengruppe Aschaffenburg
8.	Kemel	6	11/7	584	An der Schwalbacher Straße	Dreger Immobiliengruppe Aschaffenburg
9.	Kemel	6	32/1	511	An der Schwalbacher Straße	Dreger Immobiliengruppe Aschaffenburg
10.	Kemel	6	33/1	1.143	An der Schwalbacher Straße	Dreger Immobiliengruppe Aschaffenburg
11.	Kemel	6	11/8	267	An der Schwalbacher Straße	Dreger Immobiliengruppe Aschaffenburg
12.	Kemel	6	34/2	1.835	An der Schwalbacher Straße	Gemeinde
<b>Summe 12.480 m<sup>2</sup></b>						

Anlage



Datum: 27.04.2021

Datum:

Maßstab: 1:2000

B-Plan "Unter der kath. Kirche" 5. Änderung

Heidenrod

Judi

Umgehi

An

**Gemeinde Heidenrod**

**Ortsteil Kemel**

**ERLÄUTERUNG**

26.04.2021

**Bearbeitung: Dipl. Ing. (FH) Carina Keiner**



**PlanungsbüroKoch**

[www.pbkoch.de](http://www.pbkoch.de)

Dipl.-Geogr. Christian Koch  
Stadtplaner

Alte Chaussee 4, 35614 Aßlar

Tel. (0 64 43) 6 90 04-0  
Fax (0 64 43) 6 90 04-34

e-Mail: [info@pbkoch.de](mailto:info@pbkoch.de)

## 1. Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt im Südosten des Ortsteils Kemel der Gemeinde Heidenrod. Westlich der Bundesstraße B260 sowie östlich der Bäderstraße gelegen. Nördlich grenzen die Stellplatzflächen eines Lebensmittelmarktes an den Geltungsbereich an. Im Süden befindet sich eine Grünfläche mit Gehölzen. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst eine Flächengröße von ca. 1,06 ha.

## 2. Bestand

Das Plangebiet wurde noch keiner Bebauung zugeführt und stellt sich derzeit als eine bewirtschaftete Grünfläche mit Gehölzen dar.

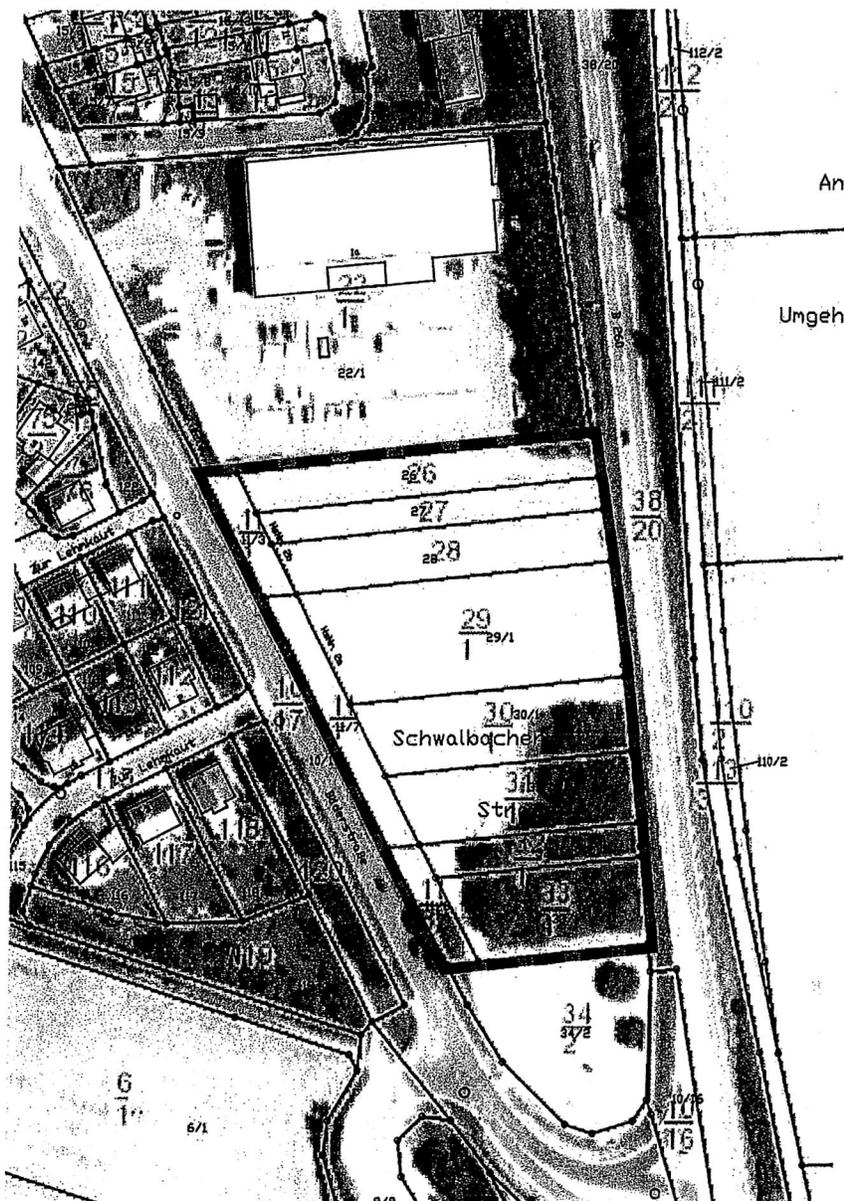


Abb.1: Luftbild mit Geltungsbereich (unmaßstäblich)

## 3. Ziel und Zweck

Ein Investor hat eine Fläche am südöstlichen Ortsrand des Ortsteils Kemel, direkt an der B260 gelegen, erworben und äußert den Wunsch, dort Gewerbeflächen und Flächen für eine Wohnnutzung bereitzustellen. Das Plangebiet befindet sich im Bereich einer verbindlichen Bauleitplanung, die für den Bereich ein Gewerbegebiet ausweist. Die Fläche wurde jedoch bisher noch nicht bebaut, sodass sich der Bereich derzeit als Grünland darstellt. In der Gemeinde Heidenrod, auch durch die Lage im Ballungsgebiet Wiesbaden, wird ein hoher Bedarf an Wohn- sowie Gewerbenutzung begründet. Diverse Anfragen liegen der Stadt und dem Investor bereits vor. Durch die Lage am südlichen Rand von Kemel und der Eingrenzung des Gebietes mit der Bundesstraße B 260 und der Bäderstraße soll ein sinnvolles Konzept den Ortsteil an dieser Stelle arrondieren.

Vorabstimmungen haben bereits stattgefunden. Der Investor sieht im Plangebiet die Entstehung von sechs Wohnhäusern im westlichen Bereich vor, getrennt durch eine Erschließungsstraße, an die sich im Osten eine gewerbliche Nutzung anschließt. Die geplante Bauleitplanung sieht hierfür zunächst im Westen, in Ergänzung des gegenüberliegenden Mischgebietes, jenseits der Bäderstraße, ein Mischgebiet sowie im Osten ein eingeschränktes Gewerbegebiet mit Flächengrößen von 3.909 m<sup>2</sup> (MI) und 3957 m<sup>2</sup> (GE<sup>a</sup>) vor.

Im geplanten Bereich der gewerblichen Nutzung liegen diverse Anfragen vor; Zulässig sind im Bereich des eingeschränkten Gewerbegebietes nur Gewerbebetriebe oder Anlagen, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Als wesentlich störend gelten z.B. Handwerksbetriebe wie Schreinereien, Schlossereien. Es dürfen auch keine immissionsträchtigen Gewerbebetriebe mit Geruch, Staub und Rauch angesiedelt werden.

Anlagen nach § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO (Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind) sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr.2 BauNVO allgemein zulässig.

Zulässig sind z.B. Fitnessstudio, Rehasentrum, Gastronomie, Drogerie, Einzelhandelsbetriebe mit Möbeln, Tiernahrung, Tiere, Pflanzen und Sämereien, Back- und Konditoreiwaren, Metzgerei- und Fleisereien, Getränken, Nahrungs- und Genussmitteln. Anfragen für eine Niederlassung einer Bäckerei im südlichen Planbereich sowie für ein Pflegeheim im östlichen Bereich an der Bundesstraße gelegen liegen dem Investor vor.

Es existiert ein Schallgutachten des nördlich gelegenen Rewe-Marktes sowie eine Schalltechnische Stellungnahme für das Plangebiet. Die Schalltechnische Stellungnahme der GSA Ziegelmeyer GmbH von Mai 2020 wurde zunächst für die Planung eines Allgemeinen Wohngebiet erstellt. Im Verlauf des Bauleitplanverfahrens wird diesbezüglich eine an das Plangebiet angepasste schalltechnische Untersuchung beauftragt. In der Planzeichnung wurden bereits Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes aufgenommen; eine Lärmschutzwand in Richtung des Rewe Parkplatzes an der nördlichen Grenze des Plangebietes. In Richtung der Bundesstraße sieht der Vorentwurf eine Fläche für eine Aufschüttung sowie eine geschlossene Bepflanzung eines Lärmschutzwalles einschließlich einer Lärmschutzwand vor. Eine detaillierte Planung erfolgt im Laufe des Bauleitplanverfahrens in Zusammenarbeit mit Hessen Mobil.

Die komplexe Lage zwischen zwei stark befahrenen Verkehrswegen und den damit verbundenen Emissionen ist noch zu klären. Westlich des vorliegenden Plangebietes wird derzeit ein Bebauungsplan mit einem Allgemeinen Wohngebiet und einem Mischgebiet aufgestellt. Die vorliegende Planung könnte somit eine Verbindung mit den weiteren Neubaugebieten eingehen und einen gegenseitigen Nutzen daraus ziehen. Zumal sie im Bereich des Verkehrsanschlusses bereits eine Nahtstelle eingehen.

Der Investor und die Gemeinde Heidenrod wünschen sich für den Bereich einen sinnvollen und realisierbaren Lösungsansatz.

## 4. Planungsrechtliche Grundlagen

### 4.1 Regionalplan

Im Regionalplan Südhessen 2010 ist der Bereich des Plangebietes als Vorranggebiet Siedlung Bestand dargestellt. Die Planung stimmt diesbezüglich mit der Raumplanung überein.

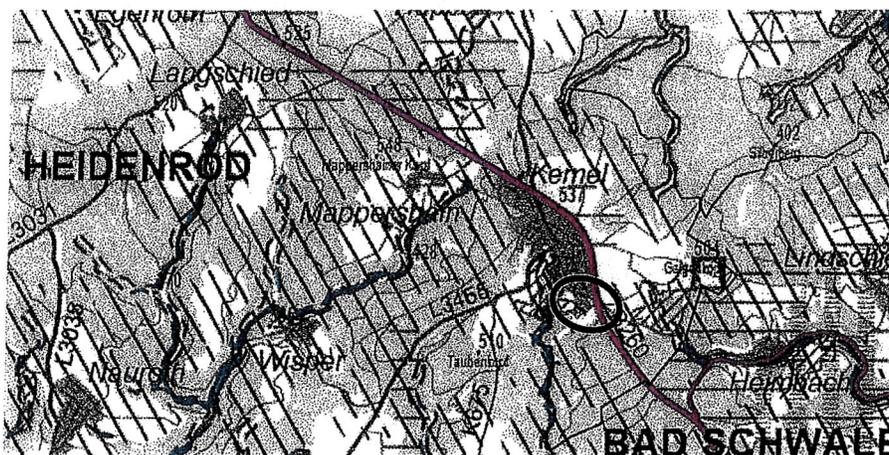


Abb.2: Ausschnitt aus dem Regionalplan Südhessen 2010 (unmaßstäblich)

### 4.2 Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Heidenrod (1996) stellt das Plangebiet im Wesentlichen als gewerbliche Baufläche dar. Der südliche Bereich wird als Dauergrünland mit einer Baumgruppe sowie Einzelbäumen und Hecke/Feldgehölzen ausgewiesen.

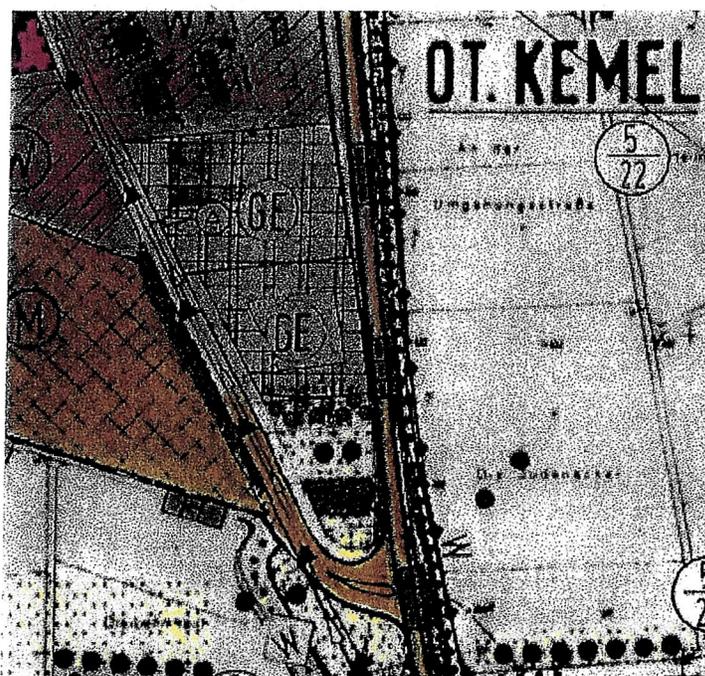


Abb.3: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan Heidenrod 1996 (unmaßstäblich)

### 4.3 Verbindliche Bauleitplanung

Eine verbindliche Bauleitplanung besteht für das Plangebiet. Der Bereich wird mit dem Bebauungsplan „Unter der katholischen Kirche“ (1991) sowie seiner 1. Änderung (1996) überplant. Die weiteren Änderungen betreffen nicht den vorliegenden Geltungsbereich.

Mit einem Aufstellungsbeschluss wird die 5. Änderung des Bebauungsplanes „Unter der katholischen Kirche“ in die Wege geleitet.

Heidenrod/Aßlar, 27.04.2021

Dipl.-Geogr. Christian Koch, Stadtplaner AKH

*Christian Koch*

geprüft

*C. Köpfer*



**PLANZEICHEN UND FESTSETZUNGEN**

**1. Art und Maß der baulichen Nutzung  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 bis 11 und § 16 ff. BauNVO)**

-  Mischgebiete  
(§ 6 BauNVO)
-  Gewerbegebiete  
(§ 8 BauNVO)

**2. Verkehrsflächen  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)**

-  Straßenverkehrsflächen  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

**3. Grünflächen  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)**

-  Öffentliche Grünfläche: Erdwall  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

**4. Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen oder für die Gewinnung von Bodenschätzen  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 17 und Abs. 6 BauGB)**

-  Flächen für Aufschüttungen  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 17 und Abs. 6 BauGB)

**5. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB)**

-  Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB)

**TEXTFESTSETZUNGEN**

**6. Sonstige Planzeichen  
(§ 9 Abs. 7 BauGB)**

-  Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans  
(§ 9 Abs. 7 BauGB)
-  Umgrenzung der Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes