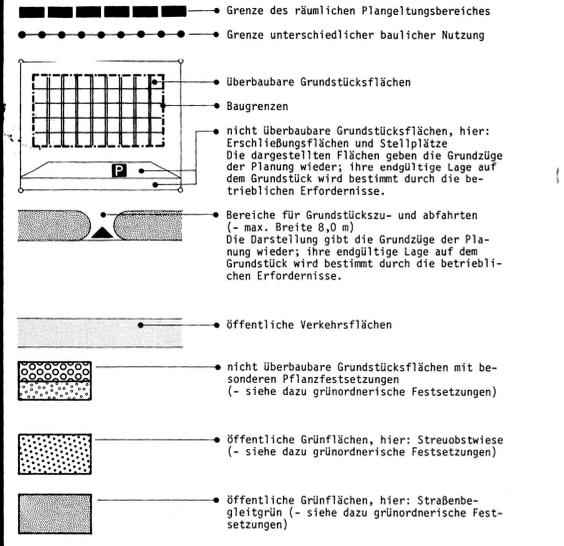


**PLANFESTSETZUNGEN:**  
GEMÄß § 9 BAUGB UND VERORDNUNG ZU § 2(5) BAUGB ÜBER DIE BAULICHE NUTZUNG DER GRUNDSTÜCKE - BAUNVO - IN DER FASSUNG VOM 27.01.1990 (BGBl. I S. 127)

KENNZIFFER	ART DER BAULICHEN NUTZUNG	BAUWEISE G= OFFEN A= GESCHLOSSEN A= ABWICHELNDE BAUWEISE EH: EINZELHAUSER FH: DOPPELHAUSER HG: HAUSGRUPPEN	MAß DER BAULICHEN NUTZUNG (Z) ZAHL DER VOLLGESCHOSSSE		GRUND- FLÄCHEN- ZAHL [GRZ]	GESCHOS- S- FLÄCHEN- ZAHL [GFZ]	MINDEST- GRÖßE DER BAUGRUND- STÜCKE m <sup>2</sup>
			MAXIMAL	ZWINGEND			
1a	GE <sup>1)</sup> 2)	A <sup>3)</sup>	II	-	0,4 <sup>4)</sup>	-	-
1b							
2a	GE <sup>1)</sup> 2)	A <sup>3)</sup>	II	-	0,4 <sup>4)</sup>	-	-
2b							

- Siehe TEXTLICHE FESTSETZUNGEN Pkt 1.0.
- Wegen der Nachbarschaft zur vorhandenen Wohnbebauung sind in dem Gewerbegebiet an baulichen und sonstigen Anlagen, sowie auf den gewerblich genutzten Freiflächen derartige bauliche und sonstige technische Vorkehrungen zu treffen, daß die Gesamtschalleinstellungen der einzelnen Teilflächen im Teilgebiet GE 1a und 2a maximal tagsüber 55 dB (A) nachts 40 dB (A) im Teilgebiet GE 1b und 2b maximal tagsüber 65 dB (A) nachts 50 dB (A) nicht überschritten werden.
- Bauweise mit seitlichem Grenzabstand, bei der Gebäudelängen über 50 m zulässig sind.
- Darüberhinaus ist für Garagen, Stellplätze und Zufahrten sowie für Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO eine Überschreitung bis zu einer Grundflächenzahl von 0,7 zulässig (§ 19(4) BauNVO).

**ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN**



**TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**

- 1.0 Art der baulichen Nutzung**
- Zulässig sind Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser und öffentliche Betriebe, soweit diese Anlagen für die Umgebung keine erheblichen Nachteile oder Belästigungen zur Folge haben können, insbesondere in Form von gas- oder staubförmigen Geruchs- oder Schadstoffemissionen. Die Ablagerung grundwassergefährdender Stoffe ist unzulässig, soweit nicht besondere Maßnahmen zum Schutz des Grundwassers getroffen werden.
  - Genehmigungsbedürftige Betriebe gem. § 4 BImSchG sind nicht zulässig.
  - Die Errichtung und der Betrieb der nicht genehmigungsbedürftigen Anlagen und Betriebe ist gem. der §§ 22 und 23 BImSchG durchzuführen.
  - Daneben sind Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude sowie Anlagen für sportliche Zwecke zulässig.
  - Ausnahmsweise können Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter zugelassen werden.
  - Ausnahmsweise sind offene Lagerplätze zulässig; ausgeschlossen sind Lagerplätze für offenes Schüttgut.
  - Nicht zulässig sind:
    - offene Schrottplätze
    - Spielhallen
    - Vergnügungsstätten
    - großflächige Einzelhandelsbetriebe über 700 qm Verkaufsfläche

**2.0 Garagen und Nebenanlagen**

Garagen und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig (mit Ausnahme der baulichen Anlagen gem. § 2 (1) 1, 3 und 5 HBO, die auch außerhalb zulässig sind).

**3.0 Maß der baulichen Nutzung**

- 3.1 Maximale Grundfläche pro Gebäude**
  - Neubauten dürfen eine maximale Grundflächen von 2000 qm pro Gebäude nicht überschreiten.
  - Darüber hinaus sind untergeordnete Verbindungsteile wie z.B. Durchgänge und Treppenhäuser zulässig.
- 3.2 Maximale Außenwandhöhe**
  - Die max. Außenwandhöhe, gemessen zwischen dem natürlichen Geländeanschnitt und dem Schnittpunkt des verlängerten Außenmauerwerks mit der Dachhaut, beträgt 7,0 m. An keiner Stelle des Geländes darf diese Höhe überschritten werden.
  - Bei Ausbildung als begrünte Dachfläche gem. der textlichen grünordnerischen Festsetzungen Pkt. 7.0 kann die Höhe um max. 0,50 m überschritten werden.
- 3.3 Maximale Firsthöhe**
  - Die max. Firsthöhe, gemessen zwischen dem natürlichen Geländeanschnitt und dem First, beträgt max. 11 m.

**4.0 Baugestaltungsfestsetzungen** (gem. § 9(4) BauGB in Verbindung mit § 118 HBO)

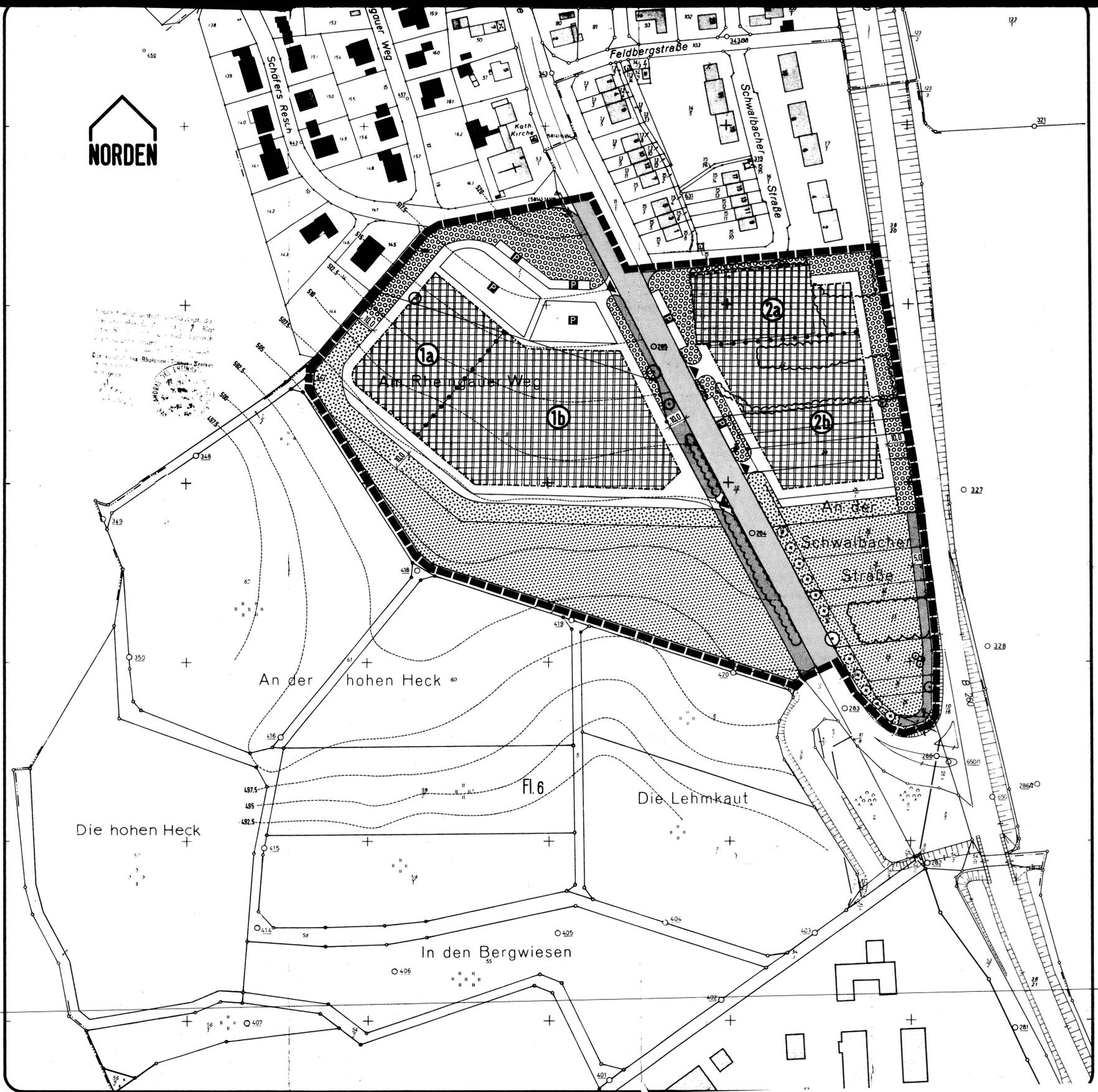
- 4.1 Maximale Gebäudelänge**
    - max. 75 m pro Gebäude
  - 4.2 Fassadengestaltung**
    - Fassaden sind nach max. 15 m z.B. durch Versprünge, stark zu gliedern.
    - alleseitig sind Rankerüste für eine Fassadenbegrünung anzuordnen.
    - Fassadenverspiegelungen sind nicht zulässig.
  - 4.3 Dachform**
    - frei, ausgenommen Flachdach.
    - Flachdächer sind nur dann zulässig, wenn sie entsprechend der textlichen grünordnerischen Festsetzungen Pkt. 7.0 begrünt sind.
  - 4.4 Stellung der baulichen Anlagen**
    - aus Gründen der landschaftlichen Einpassung dürfen hangseitig keine Giebel in Erscheinung treten.
  - 4.5 Einfriedigungen**
    - Als Einfriedigungen sind Mauern oder Wände über 0,50 m unzulässig. Sondern eine umzäunung erforderlich ist, sind nur sichtdurchlässige Begrenzungen (z.B. Drahtgitterzäune) zulässig, die entsprechend der textlichen grünordnerischen Festsetzungen Pkt. 9.0 einzugrünen sind.
    - Geschlossene Mauern und Mauern aus Betonfertigteilen oder aus sogenannten "Lochziegeln" sowie Zäune aus Kunststoffpaneelen sind unzulässig.
  - 4.6 Außenanlagen**
    - Stützmauern sind zulässig bis zu einer maximalen Höhe von 1,50 m; sie sind zu begrünen.
    - Aufschüttungen und Abgrabungen des Geländes sind nur bis zu max. 0,50 m zulässig.
    - In keinem Fall darf dadurch eine Außenwandhöhe über 7,50 m entstehen.
5. Der östliche Teil der gewerblichen Baufläche ist dem Eigenbedarf ortsansässiger Betriebe vorbehalten.

**GRÜNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN** gem. §§ 9(1) 20 und 25 BauGB und § 9(4) BauGB in Verbindung mit § 118 HBO und § 4 He Nat G

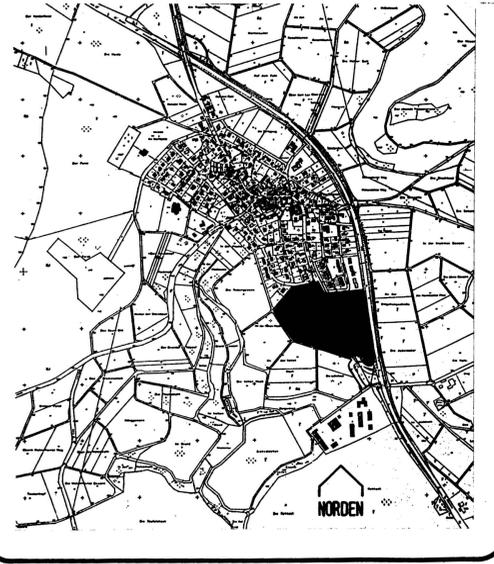
**1.0 ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN**

- 1.1 Bestand**
  - Vorhandener Laubgehölzbestand (Arten siehe Bestandsplan)
  - Bezüglich ihrer Erhaltung siehe textliche grünordnerische Festsetzungen Pkt. 3.0
- 1.2 Planung**
  - Private Grundstücksflächen, die zum Aufbau eines zusammenhängenden Ortsrandes als Sukzessionsfläche zu entwickeln und zu bepflanzen sind. (- siehe dazu Pkt. 2.1 der textlichen grünordnerischen Festsetzungen)
  - Private Grundstücksflächen, die zum Zwecke der Abrandung gegenüber der bestehenden Wohnbauflächen und zur B 260 (neu) intensiv kulissenartig zu bepflanzen sind. (- siehe dazu Pkt. 2.2 der textlichen grünordnerischen Festsetzungen)
  - Öffentliche Grundstücksflächen, die zum Zwecke des Ausgleiches als Streuobstwiese anzulegen und zu bepflanzen sind. (- siehe dazu Pkt. 2.3 der textlichen grünordnerischen Festsetzungen)
  - Öffentliche Grundstücksflächen, die als Straßenbegleitgrün heckenartig zu bepflanzen sind. (- siehe dazu Pkt. 2.4 der textlichen grünordnerischen Festsetzungen)
  - Anzupflanzende Baumreihe auf öffentlichen Grundstücksflächen, hier: Obstbäume (- bezüglich ihrer Arten siehe Pkt. 4.3 der textlichen grünordnerischen Festsetzungen)

**2.0 Textliche Festsetzungen:** - in gesonderter Anlage



**ÜBERSICHTSPLAN M 1: 10 000**



**GENEHMIGUNGS-, ANZEIGEVERMERK**  
§ 11 BAUGB

Das Anzeigeverfahren nach § 11 Abs. 3 BauGB wurde durchgeführt. Die Verletzung von Rechten wird bei Erfüllung von Maßgaben und Auflagen nicht geltend gemacht.  
Vertüfung vom: 25.05.1992  
AZ: IV/34-414/04/01 - Kemel-6  
REGIERUNGSPRÄSIDIUM DARMSTADT  
im Auftrag

**PLANBEZEICHNUNG:**  
BAULEITPLAN GEMÄß §§ 1, 2, 3, 4, 8, 9, 10, 11, 12 BAUGESZBUCH (BAUGB) IN DER FASSUNG DER BEKANNTMACHUNG VOM 8. DEZEMBER 1986 (BGBl. I S. 2191) SOWIE GEMÄß DER BAUNUTZUNGSVERORDNUNG (BAUNVO) IN DER FASSUNG VOM 27. JANUAR 1990.

**1. ENTWURF ZUM BEBAUUNGSPLAN MIT LANDSCHAFTSPLAN**

FÜR DEN BEREICH **"UNTER DER KATH. KIRCHE"**  
DER GEMEINDE **HEIDENROD**  
ORTSTEIL **KEMEL**  
PLANGRÖßE: **63 x 124** PLAN-NR. **H 4**  
BESTEHEND AUS: **-1- BLATT PLANTEIL** MAßSTAB **1: 1000**  
ANLAGE: **-1- SCHRIFTLICHE BEGRÜNDUNG [§ 9 (8) BAUGB]** VOM: **14.02.1991**  
**-1- GRÜNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN (TEXTLICH)** VOM: **14.02.1991**

**PLANUNG UND VERFAHREN:**

**PLANUNGSTEAM** DIPL.-ING. HÖSEL-RICHTER-SIEBERT  
6100 DARMSTADT, LIEBIGSTRASSE 25, TELEFON: 06151-26070  
DARMSTADT, DEN **14.02.1991**  
GEÄNDERT BEZV. ERGÄNZT:

VERFAHREN:  
**AUFSTELLUNGSBESCHLUß VOM:** (GEMEINDEVERTRETUNG)  
§ 2 (1) BAUGB  
**OFFENLAGE VOM:** **22.04.91** BIS: **22.05.91**  
§ 3 BAUGB  
**SATZUNGSBESCHLUß VOM:** **22.6.91**  
§ 10 BAUGB  
**BEKANNTMACHUNG, RECHTSKRAFT:** BEGLAUBIGT: