

Heidenrod - Kemel



Bebauungsplan „Gefahrenabwehrzentrum“ einschließlich 1. Änderung des Bebauungsplans „Kemel Süd“



TEXTLICHE FESTSETZUNGEN als Bestandteil des Bebauungsplanes

VORENTWURF

Projekt-Nr.: 33.16
Stand: 15.07.2026



A. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN § 9 BauGB

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 (5 – 7 und 9) BauNVO

SONSTIGES SONDERGEBIET (SO) MIT DER ZWECKBESTIMMUNG

„GEFAHRENABWEHRZENTRUM (GAZ)“

§ 11 Abs. 2 BauNVO

In den Sonstigen Sondergebieten SO GAZ 1 und SO GAZ 2 mit der Zweckbestimmung „Gefahrenabwehrzentrum (GAZ)“ sind ausschließlich folgende Nutzungen zulässig:

- Anlagen und Einrichtungen des Gefahrenabwehr- und Katastrophenschutzes, insbesondere:
 - Leitstellen
 - Rettungswachen
 - Feuerwehr- und Katastrophenschutzeinrichtungen
 - Ausbildungs- und Schulungseinrichtungen
 - Lager- und Werkstattgebäude
 - Großküchen und sonstige der Versorgung des Gebietes dienende Einrichtungen
 - Rettungs- und Übungstürme
 - Schornsteine und sonstige bauliche Anlagen zu Ausbildungs- und Übungszwecken
 - Wasserbecken zu Ausbildungs- und Übungszwecken
- Verwaltungsgebäude und sonstige Einrichtungen öffentlicher Träger
- Anlagen für soziale Zwecke, insbesondere Unterkünfte für Geflüchtete
- Anlagen für kulturelle und gemeinschaftliche Zwecke (z. B. Begegnungsstätten, Café)
- Wohnnutzungen, soweit sie dem Betrieb und der Funktionsfähigkeit des Sondergebietes zugeordnet sind (z. B. Betriebswohnungen, Bereitschaftswohnen)
- Nebenanlagen und Einrichtungen, die der Zweckbestimmung des Sondergebietes dienen, insbesondere:
 - Stellplätze und Garagen
 - Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO
 - Ver- und Entsorgungsanlagen
 - Technische Infrastruktur (z. B. Trafostationen, Wärmeversorgung)
 - Einfriedungen

Andere Nutzungen sind unzulässig.

Ausnahmen im Sinne des § 31 Abs. 1 BauGB sind nicht zulässig.

Innerhalb der Sonstigen Sondergebiete SO GAZ 1 und SO GAZ 2 sind bauliche Anlagen zulässig, soweit sie den Festsetzungen dieses Bebauungsplans entsprechen.

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

§ 9 (1) NR. 1 BAUGB

2.1 ZULÄSSIGE GRUNDFLÄCHE

§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 (2) Nr. 1 BauNVO

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird für die Teilgebiete SO GAZ 1 und SO GAZ 2 auf 0,6 festgesetzt.

Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen von:

- Stellplätzen und ihren Zufahrten
- Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO
- baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche

bis zu einer Grundflächenzahl von **0,8** überschritten werden.

2.2 GESCHOSSFLÄCHENZAHL (GFZ)

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO

Für das Teilgebiet SO GAZ 1 wird die Geschossflächenzahl (GFZ) auf 2,4 festgesetzt.

Für das Teilgebiet SO GAZ 2 wird die Geschossflächenzahl (GFZ) auf 3,0 festgesetzt.

Die Geschossfläche ist gemäß § 20 BauNVO zu ermitteln.

2.3 HÖHE BAULICHER ANLAGEN

§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 (2) Nr. 4 + § 18 (1) BauNVO

Für das Teilgebiet SO GAZ 1 wird die maximal zulässige Gebäudehöhe (GH) auf 20,0 m festgesetzt.

Für das Teilgebiet SO GAZ 2 wird die maximal zulässige Gebäudehöhe (GH) auf 25,0 m festgesetzt.

Die maximal zulässige Höhe für Rettungs- und Übungstürme sowie für die vorhandenen, weiterhin zu Übungszwecken vorgesehenen Schornsteine beträgt 25,0 m.

Als unterer Bezugspunkt gilt die mittlere Höhe der natürlichen Geländeoberfläche in der Fassung zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses im Bereich des jeweiligen Baugrundstücks.

Die Gebäudehöhe wird gemessen von dem unteren Bezugspunkt bis zum obersten Punkt der baulichen Anlage.

Technisch notwendige Dachaufbauten und Anlagen, insbesondere Lüftungs- und Klimaanlage, Aufzugsüberfahrten sowie Anlagen der Energieversorgung, dürfen die festgesetzte Gebäudehöhe um bis zu 3,0 m überschreiten, sofern sie gegenüber dem Hauptbaukörper untergeordnet sind. Die Überschreitung ist auf das technisch erforderliche Maß zu begrenzen.

2.4 ZAHL DER VOLLGESCHOSSE

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO

Für das Teilgebiet SO GAZ 1 wird die Zahl der Vollgeschosse auf maximal IV festgesetzt.

Für das Teilgebiet SO GAZ 2 wird die Zahl der Vollgeschosse auf maximal V festgesetzt.

3. ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen festgesetzt.

Überschreitungen durch untergeordnete Bauteile können zugelassen werden.

4. VERKEHRSFLÄCHEN

§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Die Verkehrsflächen werden gemäß Planzeichnung als Straßenverkehrsflächen festgesetzt.

Die innere Erschließung des Plangebietes erfolgt über die bestehenden Verkehrsflächen. Anpassungen und Ergänzungen der Erschließung sind zulässig, soweit sie der Zweckbestimmung des Sondergebietes dienen.

5. FLÄCHEN UND MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT

§ 9 (1) Nr. 20 + 25 BauGB

5.1 NIEDERSCHLAGSWASSERBEWIRTSCHAFTUNG

Niederschlagswasser ist, soweit wasserwirtschaftliche und technische Belange nicht entgegenstehen, auf den Grundstücksflächen zu bewirtschaften (z. B. durch Rückhaltung, Versickerung oder gedrosselte Ableitung).

Die konkrete Ausgestaltung der Niederschlagswasserbewirtschaftung ist im Rahmen der weiteren Planung in Abstimmung mit den zuständigen Fachbehörden festzulegen.

Bei der Ausgestaltung der baulichen Anlagen und Freiflächen sind soweit möglich Maßnahmen zur Vermeidung von Schäden durch Starkregenereignisse zu berücksichtigen.

5.2 MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ VON INSEKTEN

Außenbeleuchtungen sind auf das aus Gründen der Sicherheit und Nutzung erforderliche Maß zu beschränken. Sie sind gezielt auszurichten und so auszuführen, dass Streulicht sowie Lichtemissionen in die Umgebung vermieden bzw. auf ein Mindestmaß reduziert werden.

Es sind Leuchtmittel mit geringem UV- und Blauanteil zu verwenden. Die Farbtemperatur der Außenbeleuchtung darf maximal 2.000 K betragen. Nach Möglichkeit sind amberfarbene Leuchtmittel mit ca. 1.800 K zu verwenden.

Lichtquellen sind nach unten auszurichten und durch geeignete Abschirmungen oder Blenden so auszuführen, dass eine Abstrahlung nach oben sowie in angrenzende Grün- und Freiflächen vermieden wird.

Die Beleuchtungsdauer ist auf das notwendige Maß zu begrenzen. Hierzu sind, soweit technisch und betrieblich möglich, Bewegungsmelder, Zeitschaltuhren oder bedarfsgerechte Steuerungen vorzusehen.

Abweichungen hiervon sind zulässig, soweit sie aus Gründen der Gefahrenabwehr, des Einsatz-, Ausbildungs- und Übungsbetriebs oder der Verkehrssicherheit erforderlich sind. Die Beleuchtung ist auch in diesen Fällen zeitlich und räumlich auf das erforderliche Maß zu beschränken.

Die Höhe der Lichtpunkte ist auf das erforderliche Maß zu beschränken. Für die Beleuchtung von Freiflächen sind möglichst niedrige Lichtpunkthöhen zu wählen.

6. NUTZUNG ERNEUERBARER ENERGIEEN

§ 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB

Auf mindestens 40 % der nutzbaren Dachfläche von Hauptgebäuden sind Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie in Form von Photovoltaik- oder Solarthermieranlagen zu installieren.

Als nutzbare Dachfläche gilt die gesamte Dachfläche abzüglich der Flächen, die aufgrund technisch oder funktional notwendiger Dachaufbauten, erforderlicher Wartungs-, Rettungs- und Sicherheitswege, notwendiger Abstände zur Attika, Belichtungsflächen oder sonstiger zwingender betrieblicher und sicherheitsbezogener Anforderungen nicht zur Verfügung stehen.

Ausnahmen können zugelassen werden, soweit technische, denkmalpflegerische, funktionale oder sicherheitsbezogene Gründe der Nutzung solarer Strahlungsenergie entgegenstehen.

7. GRÜNFLÄCHEN UND PFLANZBINDUNGEN

§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB

7.1 ERHALT UND ERGÄNZUNG VON GEHÖLZSTRUKTUREN

Vorhandene Bäume, Sträucher und sonstige Gehölzbestände sind, soweit sie nicht zwingend durch bauliche Maßnahmen entfernt werden müssen, zu erhalten und dauerhaft zu sichern.

Abgängige oder zu beseitigende Gehölze sind durch standortgerechte, heimische Neupflanzungen zu ersetzen. Ergänzende Anpflanzungen sind ebenfalls mit standortgerechten, heimischen Arten vorzunehmen.

B. BAUORDNUNGSRECHTLICHE VORSCHRIFTEN**§ 9 (4) BauGB i.V.m. § 91 HBO**

1. ÄUSSERE GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN**§ 91 ABS. 1 NR. 1 HBO**

Die äußere Gestaltung baulicher Anlagen ist so auszuführen, dass sie sich hinsichtlich Material und Farbgebung in das Orts- und Landschaftsbild einfügt. Stark reflektierende Materialien sind unzulässig.

2. DACHGESTALTUNG**§ 91 ABS. 1 NR. 1 HBO**

Für Hauptgebäude sind Flach- und geneigte Dächer zulässig.

Flachdächer und flach geneigte Dächer bis 10° sind, soweit dem keine technischen oder funktionalen Belange entgegenstehen, extensiv zu begrünen.

Die Dachbegrünung ist dauerhaft zu erhalten.

3. EINFRIEDUNGEN**§ 91 ABS. 1 NR. 3 HBO**

Die Höhe der Einfriedungen darf 2,5 m nicht überschreiten.

Einfriedungen sind so auszuführen, dass sie für Kleintiere durchlässig sind. Hierzu ist ein Bodenabstand von mindestens 10 cm einzuhalten oder eine vergleichbare Durchlässigkeit sicherzustellen.

4. GESTALTUNG DER UNBEBAUTEN GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN**§ 91 ABS. 1 NR. 5 HBO**

Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind, soweit sie nicht für eine andere zulässige Nutzung benötigt werden, als Vegetationsflächen (z. B. Rasen-, Wiesen- oder Pflanzflächen) anzulegen und dauerhaft zu unterhalten.

Schottergärten sowie flächige Stein-, Kies- oder Splittschüttungen sind unzulässig, soweit sie nicht für notwendige Wege-, Stellplatz- oder sonstige zulässige Nutzungen erforderlich sind.

5. STELLPLÄTZE UND NEBENANLAGEN**§ 91 ABS. 1 NR. 4 HBO**

Stellplätze sowie deren Zufahrten sind, soweit wasserwirtschaftliche Belange nicht entgegenstehen, in wasserdurchlässiger Bauweise herzustellen.

6. WERBEANLAGEN**§ 91 ABS. 1 NR. 7 HBO**

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig.

Blinkende, bewegte sowie wechselnde oder blendende Werbeanlagen sind unzulässig.

C. HINWEISE / EMPFEHLUNGEN

1. DENKMALSCHUTZ

Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, sind diese unverzüglich der zuständigen Denkmalschutzbehörde anzuzeigen (§ 17 Hessisches Denkmalschutzgesetz – HDSchG). Die Arbeiten sind im betroffenen Bereich bis zur Abstimmung mit der Fachbehörde zu unterbrechen. Die Funde sind bis zur Entscheidung in unverändertem Zustand zu erhalten.

Hinweise auf Bodendenkmäler können insbesondere alte Steinsetzungen, Bodenverfärbungen durch Holzzersetzungen, Scherben, Knochen oder Metallgegenstände sein.

2. ENTWÄSSERUNG

Bei der Erschließung der Baugrundstücke sind die Vorschriften des § 37 HWG zu beachten.

Die konkrete Entwässerungskonzeption ist im Rahmen der weiteren Planung in Abstimmung mit den zuständigen Fachbehörden festzulegen.

3. ABTRAG, LAGERUNG UND EINBAU VON BODENMATERIAL

- Der bei der Durchführung des Bauvorhabens anfallende unbelastete Erdaushub soll soweit als möglich wieder auf dem Baugrundstück eingebaut werden.
- Ober- und Unterboden sind getrennt zu lagern.
- Nach § 202 BauGB ist in der Bauphase der Mutterboden zu erhalten und zu schützen („Mutterboden, der bei Errichtung oder Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist in nutzbarem Zustand zu halten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen“),
 - Sachgerechte Zwischenlagerung und Wiedereinbau des Oberbodens (DIN 18915, DIN 19731),
 - Fachgerechter Umgang mit Bodenaushub und Verwertung des Bodenaushubs.
 - Berücksichtigung der Witterung beim Befahren der Böden.
 - Beseitigung von Verdichtungen im Unterboden nach Bauende und vor Auftrag des Oberbodens.
 - Baustelleneinrichtung und Lagerflächen im Bereich bereits verdichteter bzw. versiegelter Böden.

4. BODENSCHUTZ / ALTLASTEN

- Bei allen Baumaßnahmen, die einen Eingriff in den Boden erfordern, ist auf sensorische Auffälligkeiten zu achten. Werden solche Auffälligkeiten des Untergrundes festgestellt, die auf das Vorhandensein von schädlichen Bodenveränderungen hinweisen, ist umgehend das Regierungspräsidium Darmstadt, Abt. Umwelt, Darmstadt (Dez. IV/Da 41.5), zu informieren.
- Die Regelungen des Merkblattes „Entsorgung von Bauabfällen“ der Regierungspräsidien Darmstadt, Gießen und Kassel (Stand: 01.09.2018) sind bei der Beprobung, Separierung, Bereitstellung und Entsorgung von Aushubmaterial einzuhalten.
- Die vorherige Zustimmung der Abfallbehörde (RP Darmstadt, Abt. IV Arbeitsschutz und Umwelt Wiesbaden, Dezernat 42 – Abfallwirtschaft) zum Beprobungsumfang, der Einstufung sowie zu den beabsichtigten Entsorgungsmaßnahmen ist einzuholen, wenn bisher nicht bekannte Schadstoffe im Bodenaushub erkennbar werden sollten.

- Werden bei Eingriffen in den Boden organoleptische Verunreinigungen festgestellt, ist das Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung IV Umwelt Wiesbaden, Dezernat IV/Wi 41.1 Grundwasser, Bodenschutz, Kreuzberger Ring 17a/b, 65205 Wiesbaden zu beteiligen.

5. VERKEHRSANBINDUNG / FEUERWEHRZUFAHRT

- Die öffentlichen Straßen sind so zu unterhalten bzw. herzustellen, dass diese durch Löschfahrzeuge der Feuerwehr ohne Beeinträchtigung genutzt werden können. Dies gilt insbesondere im Hinblick auf die Anforderungen nach § 5 Abs. 1 Satz 4 HBO sowie den Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen (RASt 06) und der Muster-Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr.
- Zufahrten, Aufstell- und Bewegungsflächen für die Feuerwehr sind dauerhaft freizuhalten und dürfen nicht behindert oder überbaut werden.

6. EMPFEHLUNG VON GEHÖLZARTEN

BÄUME I. ORDNUNG / GROSSKRONIGE BÄUME

Acer platanoides	- Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	- Bergahorn
Fagus sylvatica	- Rotbuche
Quercus robur	- Stieleiche

BÄUME II. ORDNUNG / KLEIN- MITTELKRONIGE BÄUME

Acer campestre	- Feldahorn
Carpinus betulus	- Hainbuche
Crataegus monogyna	- Eingriff. Weißdorn
Malus sylvestris	- Holzapfel
Prunus avium	- Vogelkirsche
Sorbus aucuparia	- Eberesche
Sorbus domestica	- Speierling

OBSTBÄUME

APFELSORTEN

Baumanns Renette
Bohnapfel
Oldenburger
Ontarioapfel
Winterrambour

STRÄUCHER

Cornus mas	- Kornelkirsche
Cornus sanguinea	- Roter Hartriegel
Corylus avellana	- Haselnuss
Euonymus europaeus	- Europäisches Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	- Gemeiner Liguster
Lonicera xylosteum	- Gewöhnliche Heckenkirsche

Prunus mahaleb	- Steinweichsel
Prunus spinosa	- Schlehe
Rosa canina	- Heckenrose
Rosa rubiginosa	- Weinrose
Sambucus nigra	- Schwarzer Holunder
Viburnum opulus	- Wasserschneeball

KLETTERPFLANZEN

Clematis vitalba	- Gewöhnliche Waldrebe
------------------	------------------------

Die Artenliste ist nicht abschließend. Es sind bevorzugt standortgerechte, heimische Gehölzarten regionaler Herkunft zu verwenden.

D. RECHTSGRUNDLAGEN

Der Bebauungsplan wird aufgrund der folgenden gesetzlichen Bestimmungen aufgestellt:

- Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22.12.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348).
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) i.d.F. der Bekanntmachung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 29.03.2026 (BGBl. 2026 I Nr. 87).
- Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (BBodSchG) vom 17.03.1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 25.02.2021 (BGBl. I S. 306).
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. März 2021 (BGBl. I S. 540), das zuletzt durch Artikel 4 des Gesetzes vom 22.12.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348) geändert worden ist.
- Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundesimmissionsschutzgesetz – BImSchG) i.d.F. der Bekanntmachung vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 01.06.2026 (BGBl. 2026 I Nr. 163).
- Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz – WHG) i.d.F. der Bekanntmachung vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 29.03.2026 (BGBl. 2026 I Nr. 84).
- Flurbereinigungsgesetz (FlurbG) i.d.F. vom 16.03.1976 (BGBl. I S. 546), zuletzt geändert durch Artikel 17 des Gesetzes vom 19.12.2008 (BGBl. I S. 2794).
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176).
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung – PlanZV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12.08.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189).
- Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken (Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV) i.d.F. vom 14.07.2021 (BGBl. I S. 2805).
- Hessische Bauordnung (HBO) vom 28. Mai 2018 (GVBl. 2018 S. 198), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 9. Oktober 2025 (GVBl. 2025 Nr. 66).
- Hessisches Gesetz zum Schutz der Natur und zur Pflege der Landschaft (Hessisches Naturschutzgesetz - HeNatG) vom 25. Mai 2023 (GVBl. 2023 S. 379), zuletzt geändert durch Artikel 84 des Gesetzes vom 16. Dezember 2025 (GVBl. 2025 Nr. 110).
- Hessische Gemeindeordnung (HGO) i.d.F. vom 07.03.2005 (GVBl. I S. 142), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 05.02.2026 (GVBl. 2026 Nr. 8).
- Hessisches Denkmalschutzgesetz (HDSchG) vom 28.11.2016 (GVBl. S. 211).
- Hessisches Wassergesetz (HWG) i.d.F. vom 14.12.2010 (GVBl. I S. 548), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 28.06.2023 (GVBl. S. 473, 475).
- Hessisches Straßengesetz (HStrG) i.d.F. vom 08.06.2003 (GVBl. I S. 166), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 16.12.2025 (GVBl. 2025 Nr. 110).
- Hessisches Nachbarrechtsgesetz (NachbG, HE) vom 24.09.1962 (GVBl. I S. 417), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.09.2022 (GVBl. S. 460).