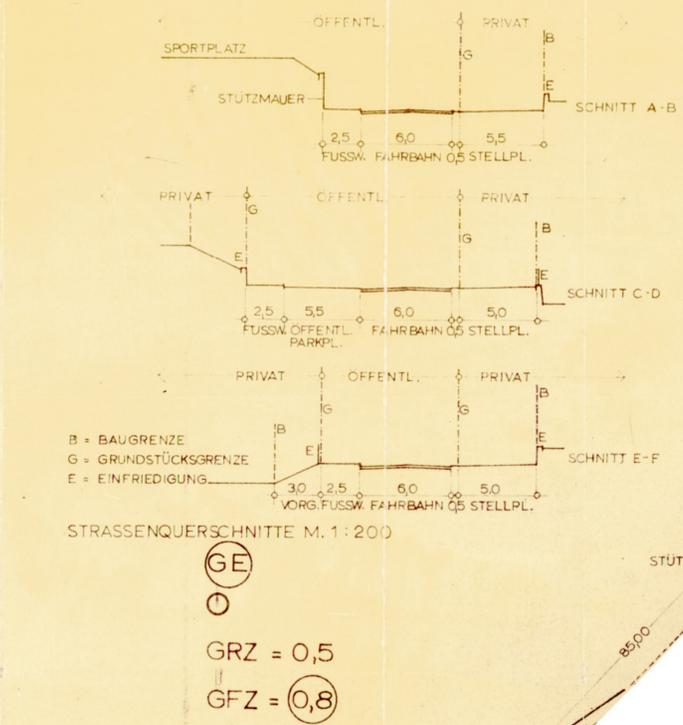


Festsetzungstext (gem. BBauG. § 9, Abs. 1, 4, 5)

- § 1 Art und Maß der baulichen Nutzung (gem. BBauG. § 9 Abs. 1/1e)
Nach BauVO § 4/2.1 sind nur Anlagen zulässig, die "für die Erzeugung keine erheblichen Nachteile oder Belastungen zur Folge haben können". Als erheblich belastende Betriebe in diesem Sinne werden vor allem Betriebe mit Rauch und Abgasen, mit chem. verunreinigten Abwasser oder mit einer Lärmemission über 80 phon betrachtet.
Grundflächenzahl GRZ: 0,5
Geschossflächenzahl GFZ: 0,8
Zahl der Vollgeschosse: max. 2, auf den nur für Wohngebäude ausgewiesenen Flächen max. 1
Max. Grundfläche der baulichen Anlagen für Wohnungen (BauVO § 8/3.1) 300 qm je Grundstück
- § 2 Bauweise, Freiflächen, Stellung der baulichen Anlagen (gem. BBauG. § 9 Abs. 1/1b)
Offene Bauweise im gesamten Plangebiet.
Nicht überbaubare Grundstücksflächen sind durch Baumgrenzen auszuweisen.
Grundeastliche Stellung der baulichen Anlagen im Teilgebiet:
A Richtung der Parzellengrenzen und Hauptbaukörper parallel zur Nordostgrenze des Plangebietes; Stellung des Hauptbaukörpers jeweils so dicht an der südwestlichen Parzellengrenze, wie die Höhe zulässt; Stellung des Wohnhauses entsprechend dicht an der nordöstlichen Parzellengrenze.
B Richtung der Parzellengrenzen parallel zur Südgrenze des Teilgebietes B; Stellung des Hauptbaukörpers parallel oder senkrecht zur jeweiligen Straßenbegrenzungslinie.
C Richtung der Parzellengrenzen senkrecht zur Straßenbegrenzungslinie; Stellung der Hauptbaukörper senkrecht oder parallel dazu. Bis auf die besonders bezeichneten Randstreifen des Plangebietes sind in den Teilgebieten A und B, die nur für Wohngebäude zugelassen sind, können die bebaubaren Flächen für Betriebs- und Wohngebäude in dem zulässigen Maß (s. § 1) genutzt werden.
- § 3 Mindestgröße der Baugrundstücke (gem. BBauG. § 9 Abs. 1/1c)
im Teilgebiet A: 2000 qm, im Teilgebiet B und C: 1000 qm
- § 4 Höhenlage der Verkehrsflächen und baulichen Anlagen (gem. § 9, Abs. 1/1d, Abs. 4 und 9)
Die Höhenlage der Verkehrsflächen und der Grundstücke bzw. Grundstücksteile ist durch Höhenkoten bindend festzulegen.
Die Oberkante des Fertigfußbodens im Erdgeschoss der baulichen Anlagen darf beim Gewerbetriebe max. 1,0 m und beim Wohnhaus max. 0,50 m über der Höhenkote des betr. Grundstücks oder Grundstücksteiles liegen. Diese Werte sind ggf. durch Interpolation zwischen 2 Höhenkoten des Planes zu ermitteln.
Der Winkel der verbleibenden Böschung der ehem. Sandgrube ist max. 30°. Im Bereich des Teilgebietes C ist die Lage der Böschung bindend, im Teilgebiet A kann sie je nach der Parzellierung sinngemäß verschoben werden.
- § 5 Flächen für Aufschüttung (gem. BBauG. § 9 Abs. 1/1g)
Die Kennzeichnung der Aufschüttungsflächen im Plan gibt in etwa den Bereich an, in dem mit besonderen Gründungserfordernissen zu rechnen ist.
- § 6 Flächen für Stellplätze und Garagen (gem. BBauG. § 9 Abs. 1/1e)
Auf jedem Grundstück sind mindestens auszuweisen:
die Fläche für 1 PKW je 60 qm Nutzfläche bzw. je 2 Beschäftigten für den Gewerbeteil
die Fläche für 1 PKW je Wohnfläche für den Wohnanteil.
Auf den Flächen nur für Wohngebäude sind freistehende Einzelgaragen unzulässig.
Für die LKW-Andienung sind die notwendigen Flächen nachzuweisen.
- § 7 Öffentliche Parkplätze (gem. BBauG. § 9 Abs. 1/1f)
Der innerhalb des Plangebietes projektierte öffentliche Parkplatz für 50 PKW ist für die Besucher der angrenzenden Sportstätten vorgesehen und kann darüberhinaus von Besuchern des Gewerbegebietes benutzt werden (Zurzparker).
- § 8 Straßenverkehrsflächen (gem. BBauG. § 9 Abs. 1/1j)
Maßgebend sind die Zeichnungen der Straßenquerschnitte.
Die Rogennuradungen an den Straßeneinmündungen und Wendeplätzen sind mit wechselläufigen Radien 14 m, 7 m, 21 m, auszuführen (n. Scholz).
- § 9 Grundstücksflächen mit Bepflanzungsvorgaben (gem. BBauG. § 9 Abs. 1/1k)
Alle Grundstücke müssen zur Einföhrung des Gewerbegebietes beitragen, indem entlang einer Grenze die Pflanzung von Ziersträuchern auf der ganzen Länge und für je 15 m Grenze 1 Baum vorgenommen wird. Im Teilgebiet A gilt diese Pflanzungsvorgabe für die Südgrenze, im Teilgebiet B für die Nordostgrenze und im Teilgebiet C für den Bereich der Besehung. Die Bäume sind in Gruppen anzuordnen. Die Besehung wird von der Gemeinde durchgeführt. Die Kosten hierfür und für die Pflege übernimmt der Grundstückseigentümer. Spätere Bepflanzung ist im Einvernehmen mit der Gemeinde durchzuführen.
- § 10 Baugestaltung (gem. Verordnung des Hess. Ministers des Innern zum BBauG. § 9 Abs. 2)
a) Außenwände: Hochbeton oder verputzt, nur Weiß und Grau zugel.
b) Dächer: Die mittl. Traufhöhe darf innerhalb der ehem. Sandgrube 8,5 m, im übrigen Gebiet 7,0 m nicht überschreiten, bei der eingeschossigen Randbebauung (Sonnengebäude) 4,5 m.
Als Dachform ist grundsätzlich das Flachdach vorzuziehen, v.a. für die Betriebsgebäude sind außerdem Satteldächer mit 0 - 15° und Giebelhäuser mit 30° zugelassen.
c) Einfriedigungen: Höhenunterschiede zwischen Grundstück und Straße sowie zwischen 2 Grundstücken können durch Überdachungen oder Stützmauern überwunden werden. Die zwingende Höhe von nicht lebenden Straßeneinfriedigungen (auch Stützmauern) beträgt 1,2 m ab Oberkante Straße.
d) Verbauung, die von Süden eingeschoben werden kann ist unzulässig.

Nachrichtliche Festsetzungen:
Bauwerke- und Grenzabstände gem. HEG § 25
Für die Herstellung der Verkehrsflächen sind vor der Bebauung des Gebietes Längsprofile der Straßen in Verbindung mit dem Ortskennlinienentwurf aufzustellen.
Die zur Herstellung der Verkehrsflächen und Parzellentrennung erforderlichen Erdbewegungen müssen vor der Parzellentrennung der beiden Grundstücke erfolgen (s. auch Katastergesetz).

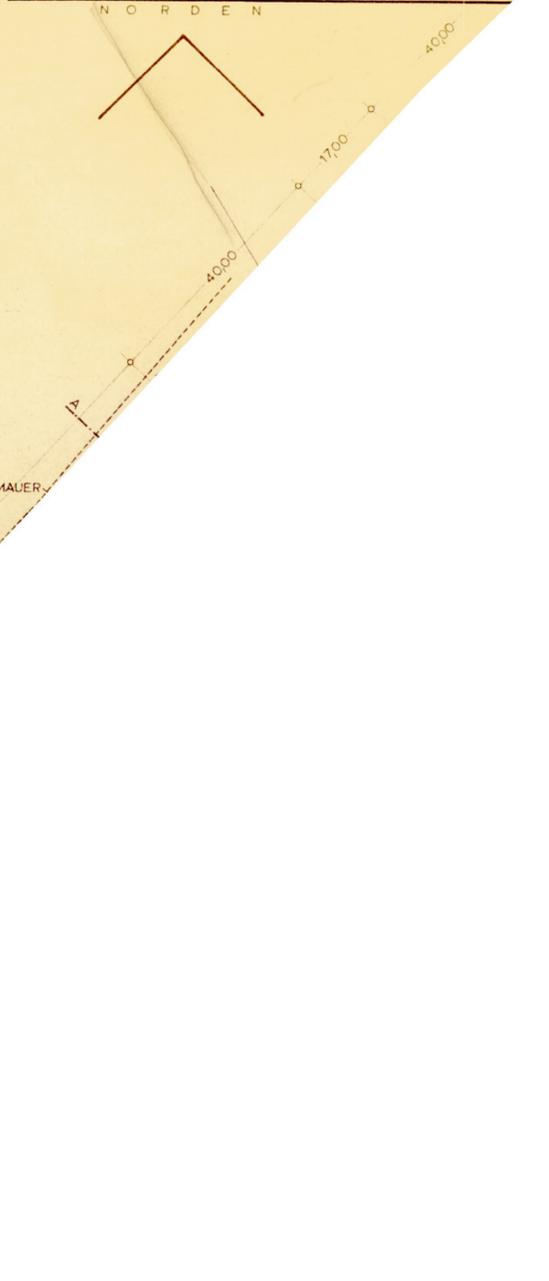


DER BEBAUUNGSPLAN WURDE GEMÄSS § 12 BBAUG UND § 4 ABS. 4 PGO LV.M. § 16 DER HAUPTSATZUNG DES PLANUNGSVERBANDES DARMSTADT (FASSUNG VOM 19. 12. 1969) IN DER ZEIT VOM 30. 5. 1970 BIS 30. 6. 1970 ÖFFENTLICH AUSGELEGT.
DIE GENEHMIGUNG SOWIE ORT UND ZEIT DER AUSLEGE WURDEN SATZUNGSGEMÄSS AM 29. 5. 1970 BERÄTTERMACHT.
DER BEB.-PLAN IST SOMIT AM 1. 7. 1970 VERBUNDLICH GEWORDEN.
DARMSTADT, DEN 19. MÄRZ 1971



GEM. KANALISATIONS-VORUNTERSUCHUNG DER BAUBERATUNG GÖLÜKE G.M.B.H., DARMSTADT VOM 11. 9. 1968 (AZ. KO.267/Mg/B) ERGIBT SICH FOLGENDES:
DER ANSCHLUSS AN DAS VORH. KANALNETZ SETZT DEN BAU EINES REGENRUFFALLBAUWERKES, EINES AUSLASSKANALES ZUM "OHLEBACH" UND DEN BAU EINER SPERRSTRECKE VORAUS. DIESE BAUWERKE MUSSTEN IM NÄHEREN BEREICH DER KREUZUNG LUDWIG STRASSE - AM ROTEN BERG - "DIEBURGER STRASSE" ERRICHTET WERDEN.

PLANBEZEICHNUNG:
BAULEITPLANE DES PLANUNGSVERBANDES DER GEMEINDEN DES LANDKREISES DARMSTADT, VERBANDSSATZUNG VOM 30. DEZ. 1963 (StAnz.: NR. 3/1964 VOM 20.1.64, S. 32) IN DER FASSUNG (NACHTRAG NR. 3) VOM 19. DEZ. 1969 (StAnz.: NR. 2/1970 VOM 12. JAN. 1970 S. 64).



ES WIRD BESCHIEINIGT DASS DIE GRENZEN UND BEZEICHNUNGEN DER FLURSTÜCKE MIT DEM NACHWEIS DES LIEGENSCHAFTSKATASTERS ÜBEREINSTIMMEN.
Darmstadt, den 17. März 1970
Gölk

LAUT VERFÜGUNG DES HERRN REGIERUNGS-PRÄSIDENTEN IN DARMSTADT VOM 9. 9. 1938 (AZ.: V/1-61 d 02/01112) GILT FOLGENDES:

ALLE IN EINEM ABSTAND VON WENIGER ALS 100m VOM WALDRAND ZU STEHEN KOMMENDEN KÄMME SIND MIT FUNKENFANGERN ANERKANNTER KONSTRUKTION ZU VERSEHEN.
ZUM AUFNEHMEN DER ASCHEN SIND FEUERFESTE MIT DECKEL VERSEHENE BEHÄLTNER AUFZUSTELLEN.
ÖFFENE FEUERSTELLEN AUF DEN GRUNDSTÜCKEN IN WALDNAHE (NAHER ALS 100m ZUM WALD) KÖNNEN NICHT GESTATET WERDEN.

DIE WASSERVERSORGUNG IST DURCH ANSCHLUSS AN DAS VORHANDENE LEITUNGSNETZ DER SÜDHES. GAS- WASSER AG, DARMSTADT GESICHERT.
DER ANSCHLUSS DES GEBIETSVERKEHRS AN DAS FERNSTRASSENNETZ (B 449) IST WEGEN DER NUR BESCHRÄNKT ZULÄSSIGEN GEWERBLICHEN NUTZUNG UND AUF GRUND DES NEU AUSGEBAUTEN ORTSSTRASSEN- NETZES GESICHERT.

BEBAUUNGSPLAN DES PLANUNGSVERBANDES FÜR DAS

GEWERBEGEBIET I TRAISA

GEMARKUNG TRAISA FLUR 4 FLURSTÜCKE 821, 822, 96/3 GEM. §§ 8 UND 30 DES BBAUG. IN VERBINDUNG MIT DEN VORSCHRIFTEN DER BAUNUTZUNGSVERORDNUNG (BAUNVO)

MASSSTAB 1 : 500

- PLANZEICHENERKLÄRUNG:
- GRENZE DES RÄUML. PLANGELTUNGSBEREICHES
 - - - BAUGRENZE
 - - - ABGRENZUNG UNTERSCHIEDL. MASSE DER NUTZUNG
 - ▨ GEWERBEGEBIET
 - ▨ FLÄCHEN DER VORHANDENEN UND GEPLANTEN AUFSCHÜTTUNG S. FESTSETZUNGSTEXT § 5
 - ▨ STRASSENVERKEHRSFL. EINSCHL. FUSSWEG
 - ▨ FLÄCHEN FÜR PRIVATE STELLPLÄTZE AUSSERHALB DER EINFRIEDIGUNG U. EINFAHRTEN
 - ▨ BÖSCHUNG
 - ▽ HÖHENKOTE, BESTAND BEZW. BEZUGSPUNKT
 - ▽ HÖHENKOTE NACH ABTRAG BZW. AUFTRAG
 - ⊕ FESTGESETZTE ANPFLANZUNG GROSSKRONIGER BÄUME
 - P ÖFFENTL. PARKPLÄTZE
 - GEPLANTER KANAL
 - ⊗ VERSORGUNGSFLÄCHE (UMFORMERSTATION)

BESCHLOSSEN ALS SATZUNG (§ 14 VERBANDSSATZUNG) AUF GRUND DES BESCHLUSSES DER VERBANDSSAMMUNG VOM 11. 12. 1969
DARMSTADT, DEN 2. Feb. 1970



ERGÄNZT: planungsverband der gemeinden des landkreises darmstadt

TRAISA, DEN 31. OKTOBER 1967
FÜR DIE STÄDTEBAULICHE PLANUNG
Genehmigt mit Vfg. vom 18. März 1970 Az. V/3-61 d 04/01 Darmstadt, den 17. März 1970 Der Regierungspräsident im Auftrag
Reuber 2
REINHARD REUTER, GERD RÖMER ARCHITECTEN, DIPL. ING. TRAISA, WEINGARTENSTRASSE
1784 RP