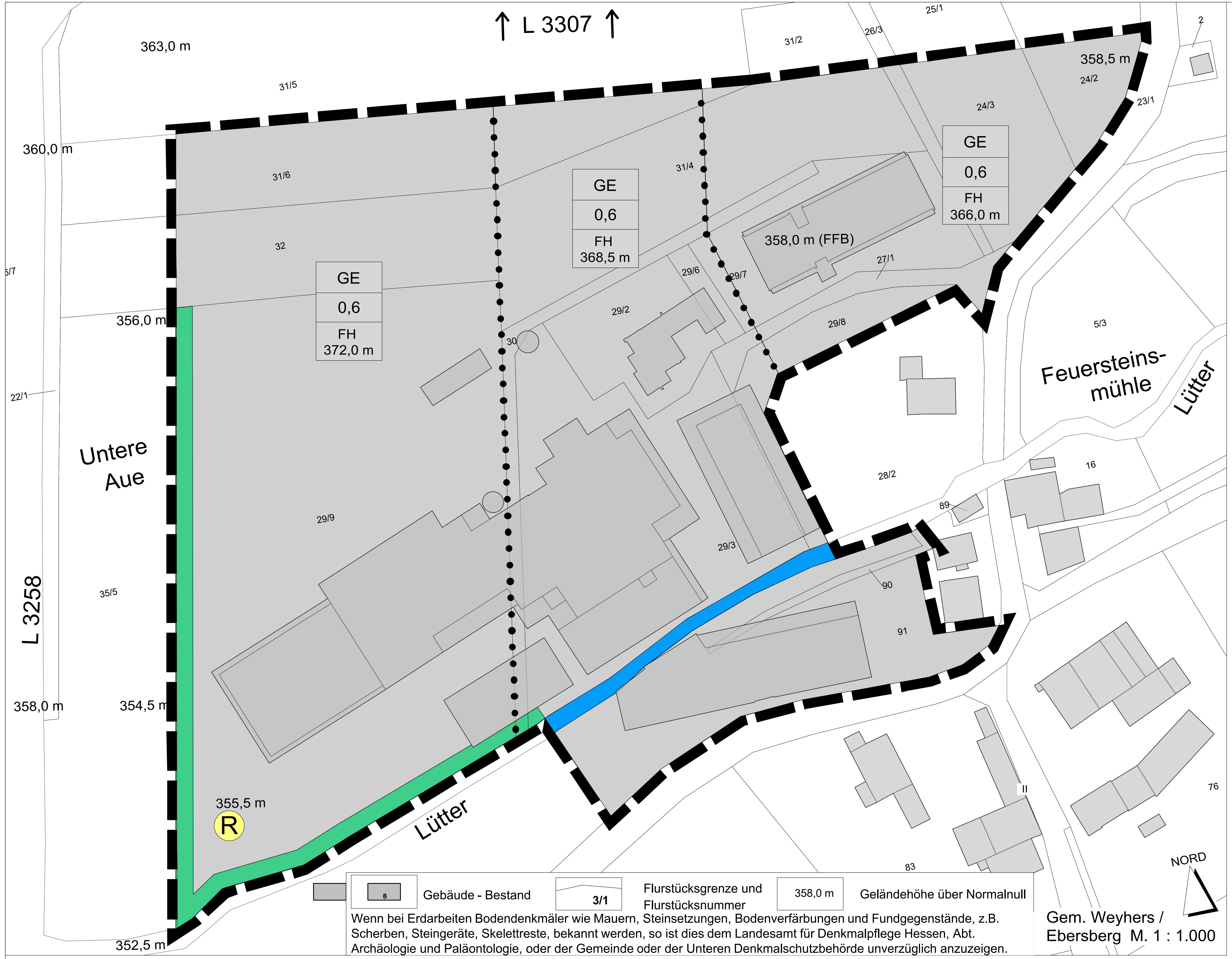


8 Gebäude - Bestand

3/1 Flurstücksgrenze und Flurstücksnummer

358,0 m Geländehöhe über Normalnull

Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände, z.B. Scherben, Steingeräte, Skelettreste, bekannt werden, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Abt. Archäologie und Paläontologie, oder der Gemeinde oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen.

Gem. Weyhers / Ebersberg M. 1 : 1.000

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. **Grenze des Geltungsbereiches** (§ 9, Abs. 7 BauGB)

GE

2. **Art und Maß der baulichen Nutzug** (§ 9, Abs. 1, Nr. 1 BauGB)

2.1 Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)

Ausnahmsweise zulässig sind:
- Wohnungen i.S. von § 8 (3) Nr. 1 BauNVO (Betriebswohnungen)
- Handwerks- und Gewerbebetriebe, die auf einem der bebauten Betriebsflächen untergeordneten Teil von 10% bis maximal 100 qm pro Betrieb Produkte verkaufen, die sie in dem Gebiet selbst herstellen, weiterverarbeiten oder weiterbearbeitet haben oder die sie in ihrer handwerklichen oder gewerblichen Tätigkeit in branchenüblicher Weise installieren, einbauen oder warten.
- Photovoltaikanlagen als Hauptgebäude

Nicht zulässig sind:
- Einzelhandel sowie Großhandel mit einzelhandelsähnlicher Vertriebsstruktur

Bei der Ansiedlung **immissionsträchtiger Betriebe** ist nachzuweisen, dass die Gesamtbelastung der Immissionen die Grenzwerte der TA Luft sowie der TA Lärm für die jeweiligen umgebenden Gebietsausweisungen nicht überschreiten.

0,6

2.2 Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstgrenze (§ 19 BauNVO)
Bezugsgröße ist der Geltungsbereich des Bebauungsplans

Eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche durch die Grundflächen der in § 19 (4) BauNVO bezeichneten Anlagen ist maximal bis zu einer Grundflächenzahl von 0,9 zulässig.

3. **Höhe baulicher Anlagen** (§ 16, Abs. 2, Nr. 1 + 4 BauNVO)

FH
372,0 m

3.1 Max. zulässige **Gesamthöhe** baulicher Anlagen über Normalnull

Spänetürme als Teile baulicher Anlagen dürfen ausnahmsweise die festgesetzte Höhe baulicher Anlagen um 5,0 m überschreiten.

●—●—●

3.2 Abgrenzung unterschiedlichen Maßes baulicher Nutzung (§16 Abs. 5 BauNVO)

4. **Flächen für die Abwasserbeseitigung, Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser** (§ 9, Abs. 1, Nr. 14 BauGB)

R

Regenrückhaltesystem / -vorrichtung

5. **Pflanzbindungen** (§ 9, Abs. 1, Nr. 25a und b BauGB)

🟩

5.1 Fläche zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern

5.2 Bepflanzungen sind ausschließlich mit heimischen und standortgerechten Arten nach folgender Liste anzulegen:
Heister, mind. 2,00 - 2,50 m hoch, der Arten: Hainbuche (Carpinus betulus), Stieleiche (Quercus robur), Zitterpappel (Populus tremula), Eberesche (Sorbus aucuparia), **Sträucher**, mind. 0,6 - 1,0 m hoch, der Arten: Haselnuss (Corylus avellana), Hundsrose (Rosa canina), Traubenholunder (Sambucus racemosa), Hartriegel (Cornus sanguinea), Schlehe (Prunus spinosa)
Die Pflanzmaßnahmen sind im zeitlichen Zusammenhang mit der Baumaßnahme durchzuführen, d.h. spätestens in der nach Abschluss der Bautätigkeiten folgenden Vegetationsperiode.

6. **Wasserflächen** (§ 9, Abs. 1, 16. BauGB)

🟦

Gewässerparzellle Lütter

7. **Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft** (§ 9, Abs. 1, Nr. 20+25 BauGB in Verb. mit § 18 BNatSchG)

Teilgeltungsbereich B: Eine Teilfläche des Grundstücks in der Gemarkung Weyhers, Flur 5, Flurstück 27 (Ackerfläche) in einer Größe von ca. 8.100 m² wird als Blühfläche genutzt.

II. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

0 - 20°

Äußere Gestaltung baulicher Anlage (§ 91, Abs. 1, Nr. 1 HBO)

Dächer: Es sind Dachneigungen von 0 - 20° zulässig. Ausnahmen gelten für Wohnhäuser , die nur im baulichen und räumlichen Zusammenhang für Betriebsinhaber und/oder Aufsichtspersonen auf einem untergeordneten Teil des Betriebes zulässig sind. Hier sind die aus der benachbarten Wohnbebauung prägend abzuleitenden Dachneigungen zulässig .
Fassaden: Bauliche Anlagen sind in natürlichen Materialfarbtönen zu halten. Grelle und fluoreszierende Materialien und ungebrochene Farbtöne sind nicht zulässig.
Werbeanlagen: Werbeanlagen mit weitreichender Sichtwirkung, insbesondere Leuchtreklamen, müssen im Zusammenhang mit der Nutzung der jeweiligen Grundstücksfläche stehen. Werbeanlagen an Gebäuden dürfen mit ihrer Oberkante die Firsthöhe der Gebäude nicht überschreiten. Nicht zulässig sind Anlagen mit weit sichtbarem, wechselndem, bewegtem oder grellem Licht. Werbeschriftzüge und Firmenlogos auf Werbesockeln - max. Höhe des Sockels 1,5 m - sind nur mit einer max. Höhe von 1,5 m zulässig.

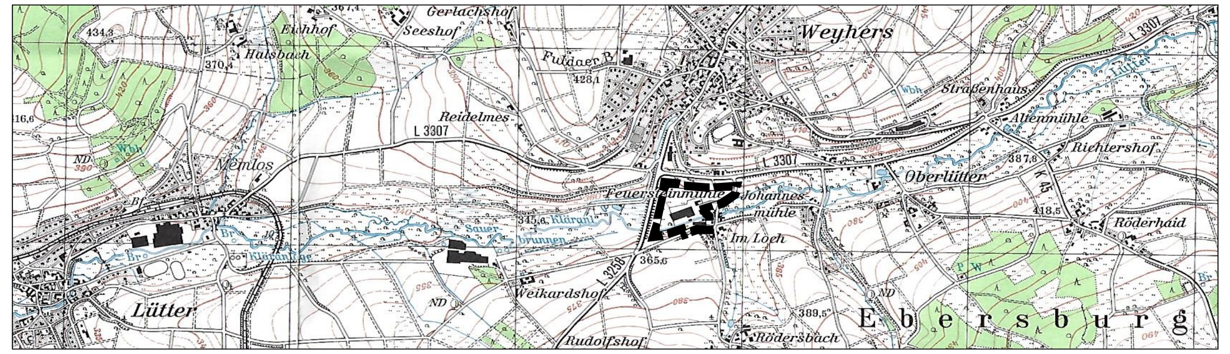
NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN UND HINWEISE

16 Flurstücksgrenze
Flurstücksnummer

vorhandes
Gebäude

Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände, z.B. Scherben, Steingeräte, Skelettreste, bekannt werden, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Abt. Archäologie und Paläontologie, oder der Gemeinde oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen.

Außenbeleuchtung: Es soll eine umweltverträgliche Beleuchtung zur Verringerung der Umweltbelastungen für Mensch und Tier, zum Artenschutz, zum Erhalt des nächtlichen Ortsbildes und zur Energieeinsparung eingesetzt werden. Bei der privaten und gewerblichen Außenbeleuchtung sollen die Leuchten so gewählt und montiert werden, dass sie nur unterhalb der Horizontalen abstrahlen, eine Strahlung über den Bestimmungsbereich (z. B. Grundstück, Parkplatz) hinaus vermieden wird, keine Beleuchtung von Büschen und Bäumen erfolgt, großflächige Anstrahlung vermieden wird, kein Licht am Ziel vorbeigeht, insbesondere nicht an den Himmel geht oder ggf. blendet, die Leuchtdichte sich an der Umgebungshelligkeit orientiert, Hintergründe der angestrahlten oder freistrahlenden Fläche dunkel gehalten werden, sie bzgl. Lichtmenge einschlägige Empfehlungen (Normen) nicht überschreiten, sie bedarfsorientiert geschaltet sind und in den Nachtstunden reduziert oder ganz abgeschaltet werden, sie geringe Blaulichtanteile haben (Orientierung: Farbtemperatur 1.700 bis max. 3.000 Kelvin).



GEMEINDE EBERSBURG
OT Weyhers
+ Ebersberg

Bebauungsplan
"Gewerbefläche Feuersteinsmühle"

Vorentwurf 21.01.2020 | Wienröder Stadt Land Regional slrwienroeder.de