

RECHTSGRUNDLAGEN

Dieser Bebauungsplan wird auf Grundlage von Baugesetzbuch (BauGB), BauNutzungsverordnung (BauNVO), Planzeichenverordnung (PlanzV), Hessische Bauordnung (HBO), Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), Hessisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (HAGBNatSchG) in der zum Zeitpunkt der öffentlichen Auslegung gültigen Fassung.

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN UND HINWEISE



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.

Externe Ausgleichsfläche (Maßnahme II)
Auf dem Grundstück in der Gemarkung Motten, Kriegersgraben, Flur-Nr. 854/1 mit einer Größe von 7.472 qm ist eine extensive Nutzung durchzuführen: keine Düngung, keine Behandlung mit chemisch-synthetischen Pflanzenschutzmitteln, erste Nutzung nach dem 15.06. jeden Jahres, Mahd max. 2 x jährlich.

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

- Grenze des Geltungsbereiches** (§ 9, Abs. 7 BauGB)
- Art und Maß der baulichen Nutzung** (§ 9, Abs. 1, Nr. 1 BauGB)

2.1 Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)

Immissionsbezogene Festsetzungen sind im Verfahren abzustimmen.

Die nach § 8, Abs. 3, Nr. 1, 2 und 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke sowie Vergnügungsstätten sind ausnahmslos unzulässig.

Einzelhandel sowie Großhandel mit einzelhandelsähnlicher Vertriebsstruktur sind im Geltungsbereich nicht zulässig. Ausnahmsweise dürfen die in dem Gebiet ansässigen Handwerks- und Gewerbebetriebe auf einem der bebauten Betriebsflächen untergeordneten Teil von 10% bis maximal 100 qm pro Betrieb Produkte verkaufen, die sie in dem Gebiet selbst herstellen, weiterverarbeitet oder weiterbearbeitet haben oder die sie in ihrer handwerklichen oder gewerblichen Tätigkeit in branchenüblicher Weise installieren, einbauen oder warten.

2.2 Baugrenze (§ 23, Abs. 3 BauNVO)

Nebenanlagen sind außerhalb der Baugrenzen zulässig. In der Bauverbotszone von 20 m zur Landesstraße hin sind notwendige Parkplätze unzulässig.

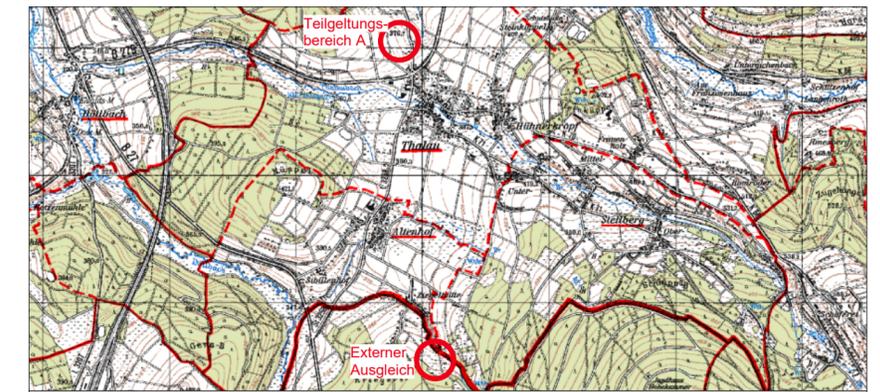
- 0,5
FH = 11,5 m
- Höhe baulicher Anlagen** (§ 16, Abs. 2, Nr. 1 + 4 BauNVO)
Die max. zulässige **Gesamthöhe** baulicher Anlagen beträgt **11,5 m** über der mittleren Geländehöhe. Ausnahmsweise kann die festgesetzte Höhe der baulichen Anlagen für technische An- und Aufbauten um maximal 2 m auf höchstens 10% der Dachflächen überschritten werden. Dabei müssen die technischen Aufbauten einen Mindestabstand von 3 m zu jeweils der nächsten Gebäudekante einhalten. Als Bezugslinie zur Bestimmung der maximalen Höhe baulicher Anlagen gilt der Anschnitt der talseitigen Außenwand mit dem natürlichen Gelände. Bei der Ermittlung des Geländeanschnitts bleiben untergeordnete Bauteile des Gebäudes entsprechend HBO § 6 (6), Nebengebäude, Nebenanlagen dürfen die Hauptgebäude nicht überragen.
 - Flächen für Verkehr + Versorgungsanlagen** (§ 9, Abs.1, Nr.11+21 BauGB)
 - Öffentliche Verkehrsfläche
 - Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
 - Bauverbotszone
 - Abgrabungen + Aufschüttungen straßenseitig** (§ 9, Abs. 1, Nr. 26 BauGB)
Von der Straßenseite aus sind Böschungen als Abgrabungen oder Aufschüttungen auf dem Grundstück zu dulden, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind. Sie können von den Grundstückseigentümern durch die Errichtung von Stützmauern bis zu 0,5 m Höhe abgewendet werden. Ausnahmen von dem Höchstmaß können bei besonders ungünstigen Geländebeziehungen zugelassen werden.
 - Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern** (§ 9, Abs. 1, Nr. 25a BauGB)
Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern. Es ist eine mind. 2-reihige freiwachsende Hecke mit einem Pflanzabstand von 1,5 m in der Reihe und 1,0 m zwischen den Reihen anzulegen. Die Eingrünung ist ausschließlich mit heimischen und standortgerechten Arten nach folgender Liste anzulegen:

Sträucher, mind. 0,6 - 1,0 m hoch:	Hochstämme 18 - 20 cm StU:
Haselnuss (<i>Corylus avellana</i>)	Winterlinde (<i>Tilia cordata</i>)
Weißdorn (<i>Crataegus monogyna</i>)	Bergahorn (<i>Acer pseudoplatanus</i>)
Hundsrose (<i>Rosa canina</i>)	Spitzahorn (<i>Acer platanoides</i>)
Schwarzer Holunder (<i>Sambucus nigra</i>)	Esche (<i>Fraxinus excelsior</i>)
Hartriegel (<i>Cornus sanguinea</i>)	Traubeneiche (<i>Quercus petraea</i>)
Schlehe (<i>Prunus spinosa</i>)	Stieleiche (<i>Quercus robur</i>)
Heckenkirsche (<i>Lonicera xylosteum</i>)	Hainbuche (<i>Carpinus betulus</i>)
Gewöhnl. Schneeball (<i>Viburnum opulus</i>)	
Faulbaum (<i>Rhamnus frangula</i>)	
Pfaffenhütchen (<i>Euonymus europaeus</i>)	

- 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 (Maßnahme I)
Der Eingriffsausgleich wird zum Teil auf einer in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde noch festzulegenden Fläche vorgenommen. Angestrebt wird die Anlage / Verbesserung avifaunistischer Lebensräume in den Bereichen nachgewiesener Rebhuhnvorkommen gem. Landschaftsplan der Gemeinde Ebersburg.

II. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

- Äußere Gestaltung baulicher Anlagen** (§ 81, Abs. 1, Nr. 1 HBO)
Dächer: Es sind Dachneigungen von 0 - 30° zulässig. Bei den Dachflächen sind hellgraue, weiße oder glänzende Materialien nicht zulässig. Ausgenommen sind hellgraue Oberflächen auf Flachdächern. Auf den Dachflächen sind standortangepasste (trocken-warme, nährstoffarme Biotope), extensive Begrünungen grundsätzlich zulässig. Photovoltaikanlagen auf den Dachflächen sind zulässig und in die Gesamtanlage des Daches zu integrieren.
Fassaden: Die Farbgebung für bauliche Anlagen hat in natürlichen Materialfarbtönen zu erfolgen. Grelle und fluoreszierende Materialien und ungebrochene Farbtöne sind nicht zulässig. Fenster, Türen und Tore an einem Bauteil können farblich abgesetzt werden. Grelle leuchtende Farbtöne sind nicht zulässig. Firmentypische Dekorstreifen sind zulässig.
Werbeanlagen: Werbeanlagen mit weitreichender Sichtwirkung, insbesondere Leuchtreklamen, müssen im Zusammenhang mit der Nutzung der jeweiligen Grundstücksfläche stehen. Werbeanlagen an den Fassaden dürfen mit ihrer Oberkante die Traufhöhe 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.
- Einfriedigungen** (§ 81, Abs. 1, Nr. 3 HBO)
sind als Hecken sowie als Holz- bzw. Metallzäune ohne Sockel mit vertikaler Gliederung und einer max. Höhe von 2,00 m zulässig. Durchgehende Einfriedigungen wie z.B. feingliedrige Metallgitterzäune müssen einen Mindestbodenabstand von 15 cm haben. Einzäunungen der Betriebsgelände sind auf der Innenseite der äußeren Anpflanzung durchzuführen.
- Beleuchtung** (§ 81, Abs. 1, Nr. 5, 7 HBO)
Die Außen-Beleuchtung auf den Privatgrundstücken ist so zu errichten, dass Vorsorge gegen schädliche Umwelteinwirkungen und sonstige Gefahren, erhebliche Nachteile und erhebliche Belästigungen getroffen wird, insbesondere durch die dem Stand der Technik entsprechenden Maßnahmen (§ 5 Bundes-Immissionsschutzgesetz). Sie ist auf das notwendige Maß zu reduzieren und so zu gestalten, dass sie nicht in die Umgebung bzw. nach oben abstrahlt. Es ist nur diffusionsreduzierte, zielgerichtete Beleuchtung unter Ausschluss der Anstrahlung von Wänden zulässig.



GEMEINDE EBERSBURG OT Thalau

Bebauungsplan Gewerbegebiet "In den Heidellern - 5. Abschnitt"

Vorentwurf 15.03.2019 | Wienröder Stadt Land Regional