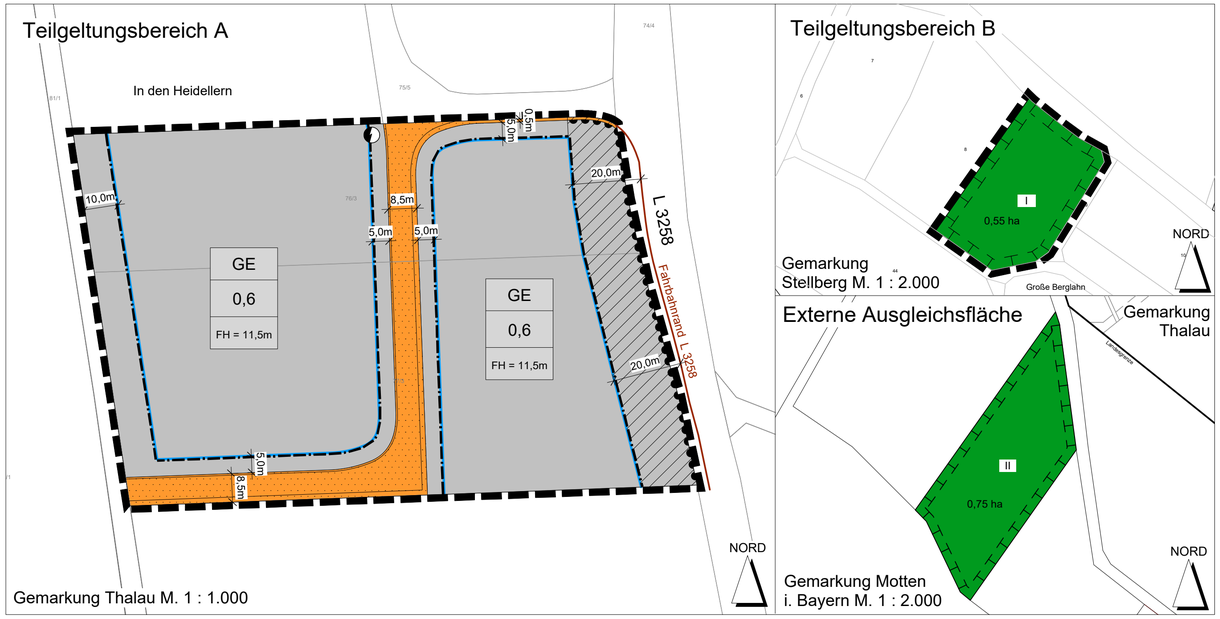


GEMEINDE EBERSBURG Ortsteil Thalau

Bebauungsplan Gewerbegebiet "In den Heidellern - 5. Abschnitt"

RECHTSGRUNDLAGEN

Dieser Bebauungsplan wird aufgestellt 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

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 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).

II

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

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

GE

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

2.1 Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)

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.

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)

3. **Überbaubare Grundstücksflächen** (§ 9, Abs. 1, Nr. 2 BauGB)

Baugrenze (§ 23, Abs. 3 BauNVO)

Nebenanlagen sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.

FH = 11,5 m

4. **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 maximal 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. **Lagersilos** als Hochsilos in zylindrischer Bauweise bis zu einer max. **Gesamthöhe** von **15,0 m** sind auf max. 20% der gemäß GRZ überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

5. **Flächen für Verkehr + Versorgungsanlagen** (§ 9, Abs.1, Nr.11+21 BauGB)

5.1 Öffentliche Verkehrsfläche
In allen Straßen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone von ca. 0,3 m Breite für die Telekommunikationslinien vorzusehen.

5.2 Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

5.3 Bauverbotszone

5.4 Trafostation

6. **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 Geländeverhältnissen zugelassen werden.

7. **Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern** (§ 9, Abs. 1, Nr. 25a BauGB)

Eingrünungen sind ausschließlich mit heimischen und standortgerechten Arten nach folgender Liste anzulegen:

Sträucher, mind. 0,6 - 1,0 m hoch:
Haselnuss (Corylus avellana)
Weißdorn (Crataegus monogyna)
Hundsrose (Rosa canina)
Schwarzer Holunder (Sambucus nigra)
Hartriegel (Cornus sanguinea)
Schlehe (Prunus spinosa)
Heckenkirsche (Lonicera xylosteum)
Gewöhnl. Schneeball (Viburnum opulus)
Faulbaum (Rhamnus frangula)
Pfaffenhütchen (Euonymus europaeus)

Hochstämme 18 - 20 cm StU:
Winterlinde (Tilia cordata)
Bergahorn (Acer pseudoplatanus)
Spitzahorn (Acer platanoides)
Esche (Fraxinus excelsior)
Traubeneiche (Quercus petraea)
Stieleiche (Quercus robur)
Hainbuche (Carpinus betulus)

8. **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)

I

Teilgeltungsbereich B (Maßnahme I)

Das Grundstück in der Gemarkung Stellberg Flur 1, Flurstück 8 mit 1,156 ha wird mit einer umfassenden Entwicklungsmaßnahme belegt (vertragliche Regelung mit der Unteren Naturschutzbehörde). Dem Eingriffsausgleich dient die festgesetzte Teilfläche in einer Größe von 0,55 ha.

II. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. **Äußere Gestaltung baulicher Anlagen** (§ 91, Abs. 1, Nr. 1 HBO)
Dächer: Es sind Dachneigungen von 0 - 30° zulässig. Hellgraue, weiße oder glänzende Materialien sind nicht zulässig. Ausgenommen sind hellgraue Oberflächen auf Flachdächern. Auf den Dachflächen sind standortangepasste, extensive Begrünungen zulässig. Photovoltaikanlagen auf den Dachflächen sind zulässig und in die Gesamtanlage des Daches zu integrieren.
Fassaden: Bauliche Anlagen sind in natürlichen Materialfarbtönen zu halten. Grelle und fluoreszierende Materialien und ungebrochene Farbtöne sind nicht zulässig. Fenster, Türen und Tore an einem Bauteil können farblich abgesetzt werden.
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.

2. **Einfriedungen** (§ 91, 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 Einfriedungen wie z.B. feingliedrige Metallgitterzäune müssen einen Mindestbodenabstand von 15 cm haben. Einzäunungen der Betriebsgelände sind auf der Innenseite der äußeren Anpflanzung durchzuführen.

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufstellungsbeschluss
Die Gemeindevertretung beschloss am 18.02.2019 die Aufstellung des Bebauungsplans Gewerbegebiet "In den Heidellern - 5. Abschnitt" im OT Thalau.

2. Frühzeitige Beteiligung
Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB fand vom 08.04.2019 bis 09.05.2019 statt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange waren von der frühzeitigen Beteiligung gem. § 4 (1) BauGB unterrichtet und mit Frist bis zum 09.05.2019 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

3. Öffentliche Auslegung
Der Entwurf mit Begründung des Bebauungsplanes lag gem. § 3 (2) BauGB vom 05.08.2019 bis zum 05.09.2019 öffentlich aus. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange waren von der öffentlichen Auslegung gem. § 4 (2) BauGB unterrichtet und mit Frist bis zum 05.09.2019 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

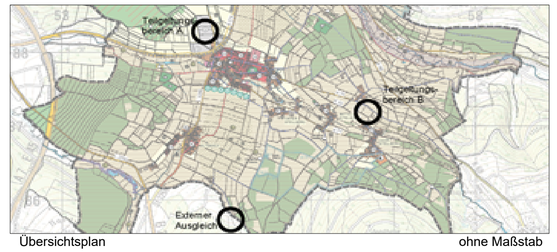
3. Erneute öffentliche Auslegung
Der Entwurf mit Begründung des Bebauungsplanes lag gem. § 3 (2) BauGB vom xx.xx.2019 bis zum xx.xx.2019 erneut öffentlich aus. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange waren von der öffentlichen Auslegung gem. § 4 (2) BauGB unterrichtet und mit Frist bis zum xx.xx.2019 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

4. Satzungsbeschluss
Die Gemeindevertretung beschloss am xx.xx.2019 den Bebauungsplan Gewerbegebiet "In den Heidellern" mit Begründung gem. § 10 BauGB sowie die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen gem. § 91 HBO als Satzung.
Ebersburg, den ..... Gemeindevorstand der Gemeinde Ebersburg

- Kram -
Bürgermeisterin

5. Rechtskraft
Der Beschluss wurde am ..... ortsüblich bekanntgemacht. Die Bekanntmachung enthielt die Angaben über Zeit und Ort der Einsichtnahme in den Bebauungsplan. Mit dieser Bekanntmachung trat der Bebauungsplan Gewerbegebiet "In den Heidellern - 5. Abschnitt" in Kraft.
Ebersburg, den ..... Gemeindevorstand der Gemeinde Ebersburg

- Kram -
Bürgermeisterin



Übersichtsplan ohne Maßstab

GEMEINDE EBERSBURG
OT Thalau

Bebauungsplan Gewerbegebiet "In den Heidellern - 5. Abschnitt"

Entwurf 19.12.2019 | Wienröder Stadt Land Regional