



HINWEISE UND EMPFEHLUNGEN

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.

Betriebe mit über 800 qm abflusswirksamer Fläche haben einen Überflutungsnachweis zu führen. Die **Regenwasserrückhaltung** im Bereich der Grünflächen bzw. Dachbegrünung wird empfohlen.

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN



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

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



2.1 Sondergebiet Gemeinschaftsanlagen (§ 11 BauNVO)

Im Sondergebiet zulässig sind gebietsbezogene Infrastruktur - Einrichtungen wie bauliche Anlagen zur gemeinschaftlichen Nutzung (Verwaltungs- und Schulungsräume, Gebietsmanagement, Nahversorgung für den kurzfristigen Bedarf) Versorgungsflächen für Anlagen zur zentralen Energieerzeugung und -versorgung, Flächen zur zentralen Aufnahme des ruhenden Verkehrs, Ladestationen, ÖPNV-Anbindung usw.



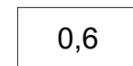
2.2 Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)

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.

Im Geltungsbereich sind die nutzbaren Dachflächen der Gebäude und baulichen Anlagen innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zu mindestens 50 % mit Photovoltaikmodulen zur Nutzung der einfallenden solaren Strahlungsenergie auszustatten (Solarmindestfläche). Werden auf einem Dach Solarwärmekollektoren installiert, kann die hiervon beanspruchte Fläche auf die zu realisierende Solarmindestfläche angerechnet werden..



2.3 Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstgrenze (§ 19 BauNVO)

Eine Überschreitung der GRZ kann ausnahmsweise zugelassen werden, wenn Nebenanlagen / Stellplätze innerhalb der Gemeinschaftsanlagen nachgewiesen werden.



3. **Flächen besonderen Nutzungszwecks** (§ 9, Abs. 1, Nr. 9 BauGB)

Temporär von Bebauung freizuhaltende Fläche mit Nutzungsziel "Gewerbegebiet"



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

Öffentliche Verkehrsfläche
Zur Anbindung des bestehenden Gewerbegebietes und bei entstehender beidseitiger Bebauung wird die Einrichtung einer Ortsdurchfahrt der Landesstraße angestrebt. Innerhalb des Gewerbegebietes ist ein Parkverbot außerhalb besonders gekennzeichneten Flächen geplant.



Verkehrsfläche - Zweckbindung Wirtschafts- + Fußweg (Landw. Anlieger frei) - genauer Verlauf im Sondergebiet s. Folgeplanungen



Verkehrsfläche - Zweckbindung Parkplatz Kleinfahrzeuge
Verkehrsverbot für Fahrzeuge über 2,8 t bzw. 2,0 m Höhe



Bauverbotszone



5. **Anpflanzung, Begrünung** (§ 9, Abs. 1, Nr. 25a BauGB)

Grünfläche

Dachbegrünung: Im Geltungsbereich sind Dachflächen mit einer geringeren Neigung als 20 Grad und mit einer Ausdehnung von mehr als 50 m² außerhalb der Solarflächen zu begrünen.

Fassadenbegrünung: Fensterlose Außenwandflächen von Gebäuden sind ab einer Größe von 50 m² mit selbstklimmenden, rankenden oder schlingenden Pflanzen zu begrünen. Dies gilt auch für Wandflächen, die nicht in einer Ebene verlaufen.

II. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

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

Dachneigungen von 0 - 30° sind zulässig. Für Dachflächen sind außerhalb der Solar- und Dachbegrünungsflächen nur helle, nicht glänzende Materialien zulässig. Die **Farbgebung** für bauliche Anlagen hat in hellen, natürlichen Materialfarbtönen zu erfolgen. Grelle / fluoreszierende Materialien und Farbtöne sind nicht zulässig. **Werbeanlagen** mit weitreichender Sichtwirkung 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. **Außen-Beleuchtung** auf den Privatgrundstücken 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.

2. **Grundstücksfreiflächen** (§ 91, Abs. 1, Nr. 3 HBO)

Unbefestigte Grundstücksfreiflächen sind gärtnerisch mit lebendem Grün anzulegen. Die Oberflächenbefestigung der Park- /Stellplätze ist wasserdurchlässig auszubilden. Zur Einfriedung zulässig sind Hecken bzw. Holz- bzw. Metallzäune ohne Sockel mit einer max. Höhe von 2,00 m. 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.

GEMEINDE EBERSBURG OT Tharau

Bebauungsplan Gewerbegebiet "In den Heidellern - 2. Abschnitt"