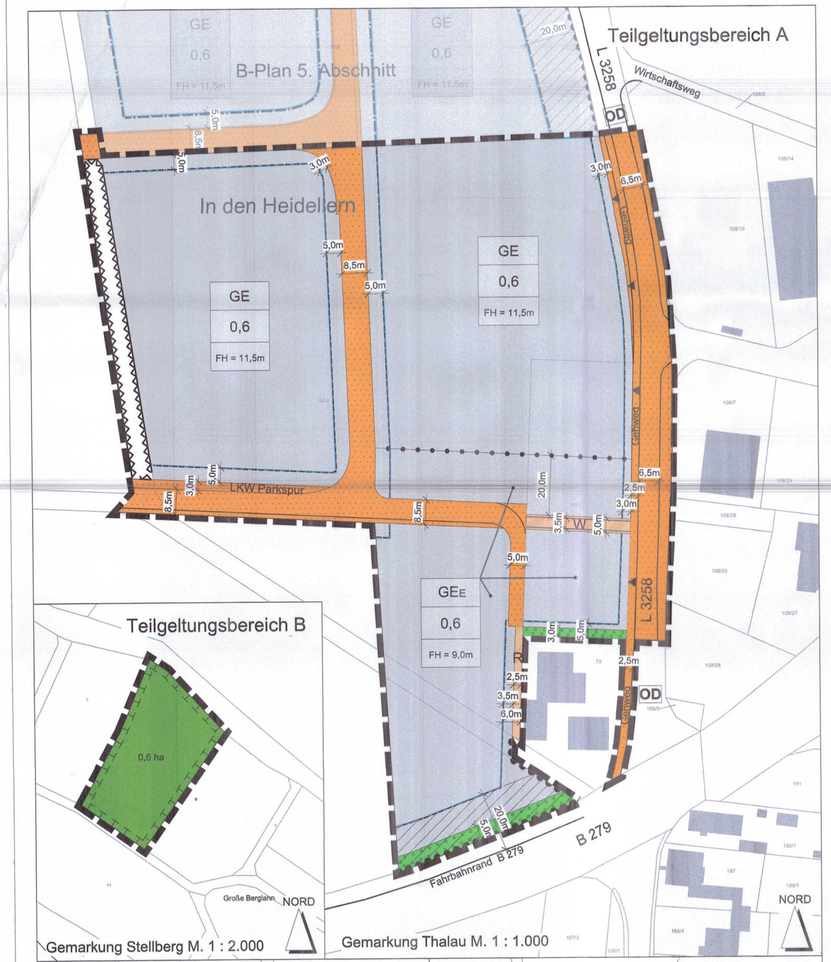

GEMEINDE EBERSBURG Ortsteil Thalau

Bebauungsplan Gewerbegebiet "In den Heidellern - 2. 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.

HINWEISE UND EMPFEHLUNGEN

Flurstücksgrenze, Flurstücksnummer

vorhandes Gebäude

OD — Die Neufestsetzung der **Ortsdurchfahrt** erfolgt in einem gesonderten Verfahren und ist nach Herstellung des Gehweges sowie der Grundstückszufahrten und Bebauung zu beantragen.

Wegen der von der **B 279** und **L 3258** ausgehenden **Emissionen** können keine Forderungen zur Errichtung von aktiven oder passiven Lärmschutzanlagen sowie Einwendungen, die sich auf Umweltschutz beziehen, vom Straßenbaulastträger erfüllt werden.

Der Bildstock Bonifatiusstraße Flur 2, Flurstück 108/5 ist bei angrenzenden Arbeiten zu schützen und zu erhalten. 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.

Ergeben sich während den Bauausführungen Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen oder sonstige Anzeichen, die einen **Altlastenverdacht** begründen können, ist unverzüglich die obere Bodenschutzbehörde, Regierungspräsidium Kassel, Dezernat 31.2 zu informieren und in das weitere Vorgehen einzubeziehen. Bei der Umsetzung der Planung sind die vom Hessischen Ministerium für Umwelt, Klimaschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz (HMUKLV, 2018) herausgegebene Merkblatt „Bodenschutz für Bauausführende" zu beachten.

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

Außenwandflächen von Gebäuden sind zur **Fassadenbegrünung** weitestgehend mit selbstklimmenden, rankenden oder schlingenden Pflanzen zu begrünen. **Reihenartige Baumpflanzungen** gem. II. 7.2.3 sollten der **Verschattung** einstrahlungsausgesetzter Fassaden dienen.

Bezüglich der **Außenbeleuchtung** sind die Vorgaben des Sternenparks Rhön "Beleuchtungsrichtlilinie für den Sternenpark im Biosphärenreservat Rhön" und die Empfehlungen zur Reduzierung der Lichtverschmutzung zu beachten. Zur Verringerung der Umweltbelastungen für Mensch und Tier, zum Artenschutz (u. a. Schutz nachtaktiver Insekten und Fledermäuse), zum Erhalt des nächtlichen Ortsbildes, zur Energieeinsparung und zur Rücksichtnahme auf Nachbarschaft und Verkehrsteilnehmer sowie für gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse ist möglichst umweltfreundliche und blendfreie Beleuchtung einzusetzen, die nicht über den Bestimmungsbereich bzw. die Nutzfläche hinaus strahlt (s. auch bauordnungsrechtliche Festsetzungen). Sie ist zur Erfüllung dieser Aufgaben nach dem aktuellen Stand der Technik auszustatten. Es wird empfohlen, Steuerungsgeräte wie Schalter, Zeitschaltuhren, Dämmerungsschalter, Bewegungsmelder oder smarte Steuerung einzusetzen. Zu verwenden sind voll abgeschirmte Leuchten, die nicht über die Nutzfläche hinaus und im installierten Zustand nur unterhalb der Horizontalen abstrahlen, Upward Light Ratio ULR 0 % (= nach oben abgegebener Lichtanteil), Beleuchtungsstärken max. 5Lux für Weg- und Zugangsbeleuchtung, max. 10Lux für Hof-/Parkplatzbeleuchtung, niedrige Lichtpunkthöhen, die die Traufhöhe des Gebäudes nicht übersteigen, auf Masten nicht höher als 4,0 m, Leuchtmittel mit geringem Anteil an UV- und Blaulicht wie bernsteinfarbene bis warmweiße LED (Orientierung: Farbtemperatur 1680 bis 2400 Kelvin, max. 3000 Kelvin), Leuchtdichten von max. 100 cd/m² für kleinflächige Anstrahlungen bzw. selbstleuchtende Flächen mit weniger als 10 m², Leuchtdichten von max. 5 cd/m² für Anstrahlungen bzw. selbstleuchtende Flächen mit mehr als 10 m². Hintergründe sind dunkel zu halten.

Die Festsetzungen des Bebauungsplans Gewerbegebiet "In den Heidellern - 3. Abschnitt" werden aufgehoben bzw. ersetzt, soweit Überschneidungen vorhanden sind.

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

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

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

GE — 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.

GEE — 2.2 Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO) mit Nutzungsbeschränkungen
Zulässig sind Gewerbebetriebe mit niedrigem Emissionspotential, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Je nach Emissionspotential ist die immissionsschutzrechtliche Verträglichkeit der Gewerbebetriebe in Bezug auf die maßgeblichen Immissionsorte im Zuge des Bauantragsverfahrens nachzuweisen. Ausnahmsweise zulässig sind Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind sowie Anlagen für kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke. Vergnügungsstätten sind ausnahmslos unzulässig.

2.3 Im Geltungsbereich sind **Einzelhandel** sowie Großhandel mit einzelhandelsähnlicher Vertriebsstruktur **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.

2.4 Im Geltungsbereich sind die nutzbaren Dachflächen der Gebäude und baulichen Anlagen innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zu **mindestens 50 %** mit **Photovoltaik**modulen 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.

2.5 Im Geltungsbereich ist **Dachbegrünung** auf Dachflächen mit einer geringeren Neigung als 20 Grad und mit einer Ausdehnung von mehr als 50 m² außerhalb der Solarflächen vorzunehmen.

0,6 — 2.6 Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstgrenze (§ 19 BauNVO)
Eine Überschreitung der GRZ kann ausnahmsweise zugelassen werden, wenn erforderliche Nebenanlagen / Stellplätze innerhalb des Gewerbeparks im GEE nachgewiesen werden.

FH = 9,0 m — 2.7 Höhe baulicher Anlagen (§ 16, Abs. 2, Nr. 1 + 4 BauNVO)
Max. zulässige Gesamthöhe baulicher Anlagen 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.

2.8 Abgrenzung unterschiedlichen Maßes baulicher Nutzung

3. **Überbaubare Grundstücksflächen** (§ 9, Abs. 1, Nr. 2 BauGB)
Baugrenze (§ 23, Abs. 3 BauNVO)
Nebenanlagen sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.

4. **Flächen besonderen Nutzungszwecks** (§ 9, Abs. 1, Nr. 9 BauGB)
Temporär von Bebauung freizuhaltende Fläche mit Nutzungsziel "Gewerbegebiet"

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

5.1 Öffentliche Verkehrsfläche

W — 5.2 Verkehrsfläche - Zweckbindung unversiegelter Wirtschaftsweg

R — 5.3 Verkehrsfläche - Zweckbindung Rad- / Fußweg

5.4 Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

5.5 Ein-/Ausfahrt (ohne Standortbindung)

5.6 Bauverbotszone

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)

7.1 Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern. Es sind freiwachsende Hecken mit einem Pflanzabstand von max. 1,5m in der Reihe und 1,0m zwischen den Reihen anzulegen. Die Eingrünung ist ausschließlich mit heimischen und standortgerechten Arten nach 7.3 anzulegen.

7.2 Pro angefangene 200 qm neu versiegelter Fläche ist auf den Privatgrundstücken ein hochstämmiger Laubbaum nach 7.3 zu pflanzen.

7.3 Pflanzliste

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

Die Pflanzmaßnahmen sind im zeitlichen Zusammenhang mit der Baumaßnahme durchzuführen, d.h. spätestens in der nach Abschluss der Bautätigkeiten folgenden Vegetationsperiode.

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)

8.1 **Teilgeltungsbereich B**
Das Grundstück Gemarkung Stellberg Flur 1, Flurstück 8 (1,156 ha) wird mit einer umfassenden Entwicklungsmaßnahme belegt (vertragliche Regelung mit der Unteren Naturschutzbehörde, s. Begründung / Umweltbericht). Dem Eingriffsausgleich dient die festgesetzte Teilfläche von ca. 0,6 ha.

8.2 **Teilgeltungsbereich C**
Das Grundstück Gemarkung Schmalnau, Flur 10, Flst. 23 (0,61 ha) ist nach Ansaat extensiv zu nutzen: keine Düngung, keine Behandlung mit chemisch-synthetischen Pflanzenschutzmitteln, erste Nutzung nach dem 15.06. jeden Jahres, Mahd maximal 2 x jährlich. Der Freileitungsschutzstreifen ist ungehindert zugänglich zu halten. Dem Ausgleich dient die Gesamtfläche von ca. 0,6 ha.

8.3 **Teilgeltungsbereich D**
Das Grundstück Gemarkung Thalau, Flur 2, Flurstück 116 (0,31 ha) ist extensiv zu nutzen: keine Düngung, keine Behandlung mit chemisch-synthetischen Pflanzenschutzmitteln, erste Nutzung nach dem 15.06. jeden Jahres, Mahd maximal 2 x jährlich. Dem Ausgleich dient eine Teilfläche von ca. 0,25 ha.

II. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

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

1.1 **Dachneigungen** von 0 - 30° sind zulässig.

1.2 Die **Farbgebung** für bauliche Anlagen einschl. Dächer hat in hellen, natürlichen Materialfarbtönen zu erfolgen. Grelle / fluoreszierende / glänzende Materialien und Farbtöne sind unzulässig.

1.3 **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.

1.4 **Beleuchtung** auf den Privatgrundstücken ist insbesondere in der Nachtzeit von 22.00 h bis 6.00 h 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 (s. HINWEISE UND EMPFEHLUNGEN)

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

2.1 **Unbefestigte Freiflächen** sind gärtnerisch mit lebendem Grün anzulegen.

2.2 Die **Befestigung** der Park- /Stellplätze ist wasserdurchlässig auszubilden.

2.3 Zur **Einfriedung** zulässig sind Hecken bzw. Holz- oder 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.

VERFAHRENSVERMERKE

1. **Aufstellungsbeschluss**
Die Gemeindevertretung beschloss am 18.03.2021 (20.05.2021 mit geändertem Geltungsbereich) die Aufstellung des Bebauungsplans Gewerbegebiet "In den Heidellern - 2. Abschnitt" im OT Thalau.

2. **Frühzeitige Beteiligung**
Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB fand vom 29.11.2021 bis 07.01.2022 statt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange waren von der frühzeitigen Beteiligung gem. § 4 (1) BauGB unterrichtet und mit Frist bis zum 07.01.2022 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

3. **Öffentliche Auslegung**
Der Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung lag gem. § 3 (2) BauGB vom 07.03.2022 bis zum 08.04.2022 öffentlich aus. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange waren von der öffentlichen Auslegung gem. § 4 (2) BauGB unterrichtet und mit Frist bis zum 08.04.2022 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden. Der Entwurf lag erneut vom 30.05.2022 bis zum 30.06.2022 öffentlich aus. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange waren von der erneuten öffentlichen Auslegung gem. § 4 (2) BauGB unterrichtet und mit Frist bis zum 30.06.2022 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

4. **Satzungsbeschluss**
Die Gemeindevertretung beschloss am 18.07.2022 den Bebauungsplan Gewerbegebiet "In den Heidellern" mit Begründung gem. § 10 BauGB sowie die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen gem. § 91 HBO als Satzung.
Ebersburg, den 03.08.2022
Gemeindevorstand der Gemeinde Ebersburg
- Kram -
Bürgermeisterin

5. **Rechtskraft**
Der Beschluss wurde am 12.08.2022 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 - 2. Abschnitt" in Kraft.
Ebersburg, den 12.08.22 Gemeindevorstand der Gemeinde Ebersburg
- Kram -
Bürgermeisterin

GEMEINDE EBERSBURG OT Thalau

Bebauungsplan Gewerbegebiet "In den Heidellern - 2. Abschnitt"

Satzung 18.07.2022 | Wienröder Stadt Land Regional