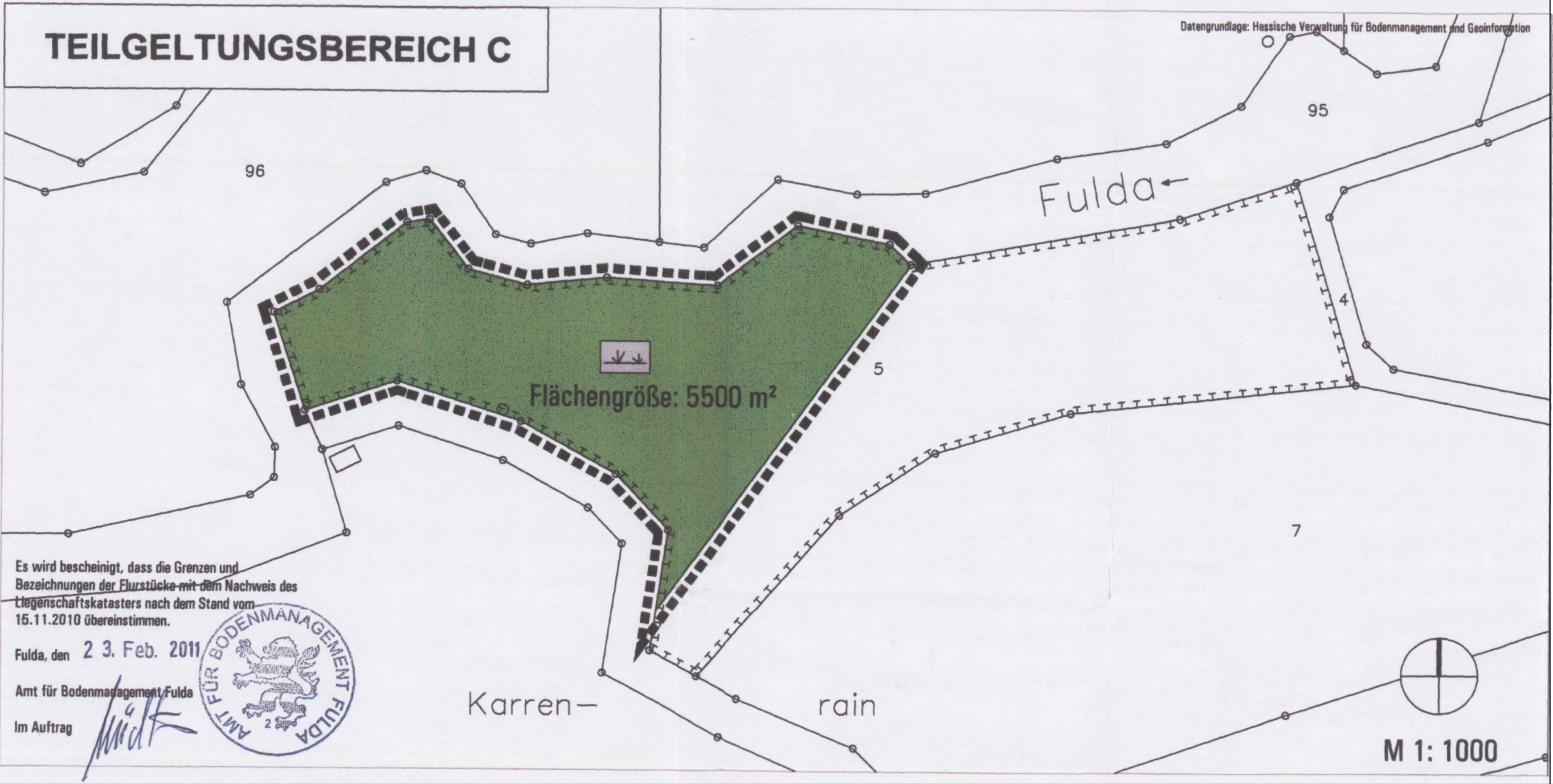
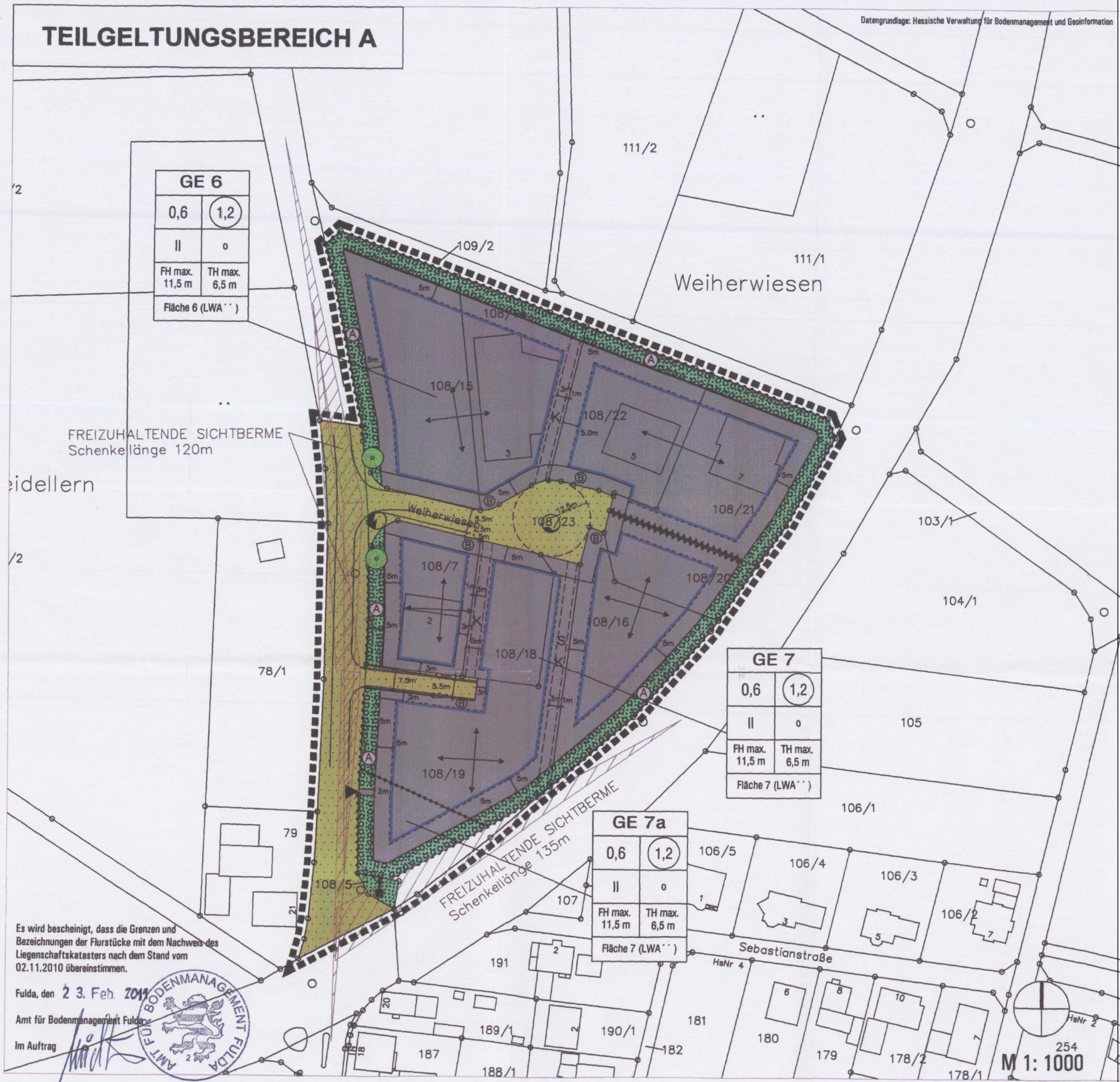




PLANZEICHENERKLÄRUNG

Gemäß §2 der Verordnung über die Ausarbeitung der Baupläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenerklärung 1990 (BauNVO))

Art der baulichen Nutzung (§9 (1) BauGB) In Teilgebiete gegliedertes Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO in Verbindung mit § 1 (4), (5) GE Fläche 6, 7 und 7a	Grünflächen (§9 (1) 15 BauGB) Private Grünfläche (§9 (1) 15 BauGB)	Zweckbestimmung: Bildstockfläche (Bestand)
Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) BauGB) Grundflächenzahl (GRZ) (§ 19 (4) 3 BauNVO)	Baum anpflanzen	Umgrenzung von Flächen für Natur und Landschaft
Bauweise, Baugrenze (§9 (1) Nr.2 BauGB) offene Bauweise (§ 22 (1) BauNVO)	Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) 25a BauGB)	Sukzessionsfläche
Max. Höhe baulicher Anlagen (Firsthöhe): 11,5 m (§9 (2) BauGB und § 18 BauNVO)	Sonstige Planzeichen (§9 (1) 15 BauGB) Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 17) BauGB	Umgrenzung der Flächen für Nutzungsbeschränkungen o. für Vorkehrungen zum Schutz gg. schädliche Umwelteinwirkungen
Verkehrsflächen (§9 (1) 11 BauGB) Öffentliche Straßenverkehrsfläche (§9 (1) 11 BauGB)	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen (s. textl. Festsetzungen 1.4 "Werbeanlagen": 3 Absätze)	Hinweise
Einfahrt (§9 (1) 11 BauGB)	Flurnummer	Flurstücksgrenze und -nummer
Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Abfrierungen (§ 9 (1) 12 BauGB)	Fahrbahnrand	Gebäude und Gebäudenummer
Zweckbestimmung: Löschwasser	Zweckbestimmung: Elektrizität	von jeglicher Bebauung freizuhaltender Bereich (Sichtberme)
Hauptversorgungsleitungen (§ 9 (1) Nr.13 BauGB) Leitungsgerecht zugunsten der Stromversorgung (§9 (1) Nr. 21 BauGB)	Leitungsgerecht zugunsten der Regenwasser- bzw. Abwasserbeseitigung (§9 (1) Nr. 21 BauGB)	

GEMEINDE EBERSBURG ORTSTEIL THALAU

1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES GEWERBEGEBIET "IN DEN HEIDELLERN - 1. ABSCHNITT"

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- Art der baulichen Nutzung - Gewerbegebiet (§8 BauNVO)

Das Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO in Verbindung mit § 1 (4), (5) ist in 3 Teilgebiete untergliedert: GE 6, GE 7 und GE 7a.

Zulässig sind in den Teilgebieten nach § 8 (2) BauNVO folgende Nutzungen:

Gewerbebetriebe aller Art, Lagerplätze und öffentliche Betriebe
Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude

Einzelhandels- sowie Selbstbedienungs- und Handelsbetriebe sind ausgeschlossen.

Ausnahmsweise zulässig sind Verkaufsfächen nur für die Selbstvermarktung der im Gewerbegebiet ansässigen produzierenden, reparierenden, installierenden und weiterverarbeitenden Betriebe, wenn die Verkaufsfläche nur 10 % der Fläche der Betriebsgebäude bzw. maximal 100m² beträgt.

- Maß der baulichen Nutzung - Grundflächenzahl (§ 9(2) BauGB und § 19 BauNVO)

Die zulässige Grundflächenzahl wird auf 0,6 festgesetzt.

Wird diese Zahl ausnahmsweise bis auf 0,8 erhöht, müssen Flächen zusätzlich begrünt werden.

Diese zusätzliche Begrünung kann in Form von Dach- (im Verhältnis 1:1) oder Fassadenbegrünung (im Verhältnis 1:2) mit mind. 1 Pflanze pro laufende 2,0m vorgenommen werden.

- Maß der baulichen Nutzung - Höhe baulicher Anlagen (§ 9(2) und § 18 BauB)

Im Gewerbegebiet darf die Höhe der baulichen Anlagen, i.d.R. die Firsthöhe 11,5 m nicht überschreiten.

Ausnahmsweise können Sondergebäude bzw. besondere bauliche Anlagen mit Firsthöhen über 11,5 m zugelassen werden.

Definition Firsthöhe:

Als Bezugslinie zur Bestimmung der Firsthöhe gilt der Anschnitt der talseitigen Außenwand mit dem natürlichen Gelände.

Die max. Traufhöhe der baulichen Anlagen im Gewerbegebiet wird mit 6,50 m festgesetzt.

Ausnahmen sind bis 8,0m Traufhöhe zulässig bei Nachweis der konstruktiven Notwendigkeit (z.B. Kranbahn). In diesem Fall sind weiterhin ausnahmsweise flachere Dachneigungen zulässig, wenn die Dächer begrünt werden.

Definition Traufhöhe:

Die Höhe der talseitigen Außenwand wird gemessen vom Anschnitt des natürlichen Geländes an der Außenwand bis zur Schnittlinie der Außenwand mit der Dachhaut.

- Stellplätze, Nebenanlagen und Garagen sind nur innerhalb der überbau-baren Grundstücksfläche zulässig (§ 9 (1) 4 BauGB und § 12 u. 14 BauNVO)

Stellplätze, Nebenanlagen und Garagen sind nur innerhalb der überbau-baren Grundstücksfläche zulässig

- Bauweise (§22 BauNVO)

Die baulichen Anlagen sind in offener Bauweise zu errichten. Für das Gewerbegebiet gilt, daß Baukörper mit mehr als 20m Länge deutlich architektonisch zu gliedern sind.

- Erschließung (§9 (1) 11 BauGB)

Die Erschließung des Gebietes wird über die als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzte Straßenverkehrsfläche (Zufahrt mit Wendehammer) sowie über eine ergänzende, ebenfalls als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzte Straßenverkehrsfläche im südlichen Geltungsbereich sichergestellt.

Im Zuge der Anlage der Erschließungsstraßen erforderlich werdende Böschungen und Betonstützen sind auf den Privatgrundstücken zu dulden.

Je Gewerbegrundstück ist max. 1 Zufahrt bzw. Ausfahrt mit einer max. Breite von 12,00 m zulässig. Zur B 279 sowie zu den landwirtschaftlichen Wegen, die an das Planungsgebiet grenzen, sind von den Gewerbegrundstücken keine Zu- bzw. Einfahrten zulässig. Zur L3258 ist von einem Gewerbegrundstück eine Zu- bzw. Einfahrt zum Zwecke der Grünpflege des Grundstückes nur an der gekennzeichneten Stelle mit einer maximalen Breite von 2,00 m zulässig.

Die Einbeziehung von Teilen der Landesstraße L 3258 dient als vorbereitende Maßnahme für die mögliche Verlängerung von einem der beiden dort bestehenden Gehwege. Das endgültige Vorhaben wird im Rahmen einer gesonderten Verwaltungsvereinbarung mit dem Straßenbaulastträger bei konkretem Bedarf abgestimmt.

- Flächen für Versorgungsanlagen und die Regelung des Abwasserabflusses (§9 Abs. 1 Nr.12 und 14 BauGB)

Gemäß § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 87 Abs. 2 Nr.3 und Abs. 4 der Hessischen Bauordnung (HBO) sind im Geltungsbereich des B-Planes Anlagen zum Sammeln von Niederschlagswasser (z.B. Zisternen) zu errichten soweit im Gewerbebetrieb die Nutzungsmöglichkeit von Brauchwasser besteht.

Die Schmutzwasserentsorgung erfolgt im Trennsystem.

Um ausreichende Löschwassermengen sicher zu stellen, wird im Bereich des Wendehammers die Anlage einer Zisterne festgesetzt, die über das gesamte anfallende Dachflächenwasser gespeist wird. Der Überlauf der Zisterne wird an die Niederschlagswasserbehandlungsanlage außerhalb des Geltungsbereiches angeschlossen von wo aus das Wasser in einen Graben geleitet wird. Für die Beförderung des anfallenden Schmutzwassers zum Kanal „Sebastianstrasse/Bonifatiusstrasse“ ist die Anlage einer Pumpstation erforderlich.

- Nutzungsbeschränkungen im Gewerbegebiet (gem. §1 (5) BauNVO)

- Stoffliche Emissionen

- Lärmemissionen

Das Gewerbegebiet wird im Sinne von Paragraph 1 (4) BauNVO nach der maximal zulässigen Schallemission gegliedert (unter Beachtung des Beschlusses des BVerwG vom 18.12.1990, Az.:4 N 6.88 - VGH München).

Im Zuge dieser Gliederung werden ausbreitungswirksame Schalleistungspegel LWA in dB (A) je Quadratmeter festgesetzt, die durch die auf der ausgewiesenen Fläche anzusiedelnden Betriebe nicht überschritten werden dürfen.

flächenbezogene Schalleistungspegel LWA in dB(A) je qm		Fläche		Fläche		Fläche		Fläche		Fläche		Fläche	
Tag	Nacht	Fläche 1	Fläche 2	Fläche 3	Fläche 4	Fläche 5	Fläche 6	Fläche 7	Fläche 8	Fläche 9	Fläche 10	Fläche 11	Fläche 12
40	40	59	59	59	40	40	40	35	35	35	35	35	35

Der Gesamtschalleistungspegel LWA eines Betriebes errechnet sich aus dem flächenbezogenen Schalleistungspegel LWA* wie folgt:

LWA = LWA* + 10 lg (S/So)
mit
S = Betriebsfläche in qm
So = 1 qm

Die Berechnung erfolgte nach VDI 2714 bei einer Quellhöhe von 1m, einer Frequenz von 500 Hz und einem K0 von 3 dB(A). Die Werte beinhalten sämtliche Zuschläge.

Die angegebenen Werte für den flächenbezogenen Schalleistungspegel werden unter Annahme einer freien Schallausbreitung von Emissions- zum Immissionsort errechnet. Bei Errichtung eines zusätzlichen Hindernisses mit abschirmender Wirkung auf dem Ausbreitungsweg (z.B. Gebäude oder Abschirmwälle bzw. -wände) kann der Betrag des sich daraus ergebenden Einfügnungsdämm-Maßes zum vorgegebenen Schalleistungspegel für den Bereich der Wirkungswirkung des Schallschirms addiert werden. Insofern handelt es sich bei den flächenbezogenen Schalleistungspegeln um ausbreitungswirksame Schalleistungen. Es wird empfohlen, daß die sich ansiedelnden Betriebe im Bauantragsverfahren bzw. Genehmigungsverfahren nach dem BImSchG die Einhaltung ihres Immissionsanteils bezüglich des Lärms nachweisen.

- Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (§9 (1) Nr.25 BauGB)

An den im Plan gekennzeichneten Standorten ist jeweils ein heimischer, hochstämmiger Laubbaum 1. oder 2. Ordnung zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Hierbei sind die unter 9.1 genannten Arten zu verwenden.

- Für das Anpflanzen von Sträuchern sind Arten der Liste unter 9.3 zu verwenden.

Die als Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern gekennzeichneten Flächen sind gärtnerisch anzulegen, zu gestalten und dauerhaft zu unterhalten. Dabei sind vornehmlich die unter 9.1 aufgeführten Arten zu verwenden.

Für die Pflanzflächen am Rande des Bebauungsplangebietes zur Eingrünung des Gewerbegebietes mit Bäumen und Sträuchern gelten folgende Festsetzungen:

Die Gehölze (Sträucher, Arten siehe unter 9.3) sind in einem ca. 5,0 m breiten Streifen in drei Reihen mit einem Reihenabstand von 1,00 m und einem Abstand in den Reihen von 1,50 m zu pflanzen.

In den Vorgartenflächen (3m bzw. 5m breiter Streifen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen) sollten die Gehölzpflanzungen flächenmäßig auf jeden Fall dominieren. Hierbei ist mindestens 1 mittel- oder kleinkroniger Baum anzupflanzen (Arten siehe unter 9.2). Pro Strauch sind dabei 1,5 m² und pro Hochstamm 5 m² Fläche anzusetzen.

In den Vorgartenflächen sind dabei als Ausnahme Grundstückszu- und -ausfahrten in einer max. Breite von 12,0 m zulässig.

Vorgärten dürfen nicht als Arbeits-, Stellplatz- oder Lagerfläche genutzt werden.

- Vorgesehene Einzäunungen der Betriebsgelände sind so vorzunehmen, dass die Zäune auf der Innenseite der äußeren Abpflanzung geführt werden.

- Artenliste zu verwendender Gehölze (§9 (1) Nr. 25 BauGB)

Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes, insbesondere in den gekennzeichneten Pflanzflächen und an den festgelegten Standorten sind die Neupflanzungen folgender heimischer und standortgerechter Arten zu verwenden:

9.1	Großkronige Laubbäume	Bergahorn (Acer pseudoplatanus)
	Buche (Fagus sylvatica)	Hänge-Birke (Betula pendula)
	Spitzahorn (Acer platanoides)	Stieleiche (Quercus robur)
	Traubeneiche (Quercus petraea)	Winterlinde (Tilia cordata)
9.2	Mittel- und kleinkronige Bäume	Feldahorn (Acer campestre)
	Hainbuche (Carpinus betulus)	Zitterpappel (Populus tremula)
	Ebereiche (Sorbus aucuparia)	Prunus serotina (Späte Traubeneiche)
	Vogelkirsche (Prunus avium)	Holzappel (Malus sylvestris)
9.3	Sträucher, Blütensträucher	Althaus (Frangula alnus)
	Hartfarn (Cornus sanguinea)	Hasel (Corylus avellana)
	Holunder (Sambucus nigra)	Hundsrose (Rosa canina)
	Kornelkirsche (Cornus mas)	Salweide (Salix caprea)
	Salweide (Salix caprea)	Traubeneiche (Prunus padus)
	Traubeneiche (Prunus padus)	Weißdorn (Crataegus laevigata o. monogyna)

Dabei sind folgende Pflanzgrößen sind zu verwenden:
Sträucher: 2xv., 100-150
Heister: 2/3xv., 200-250
Hochstämmle: 3xv., StU. 16-18

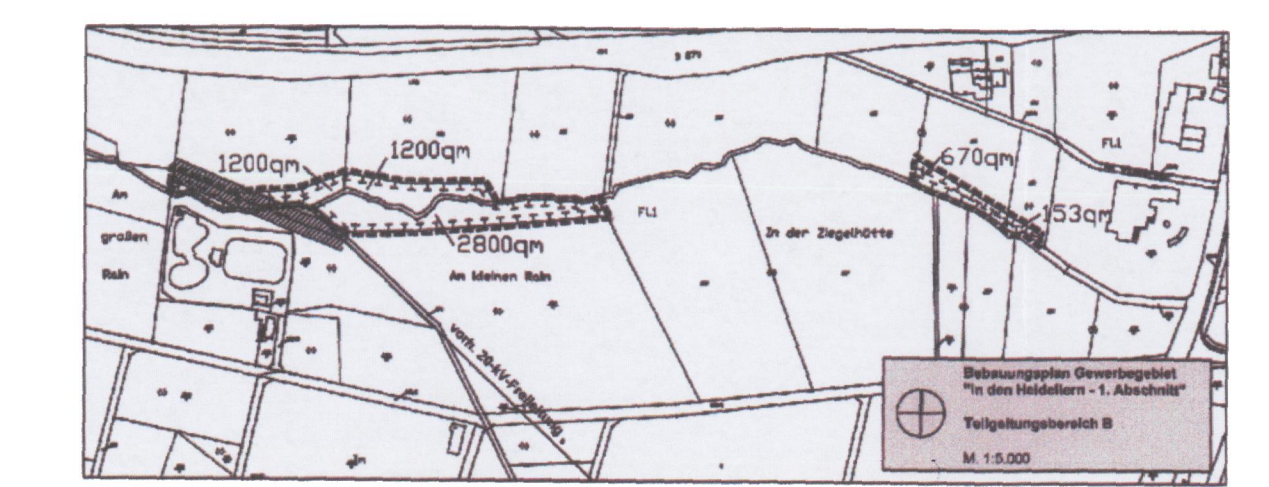
- Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§9 (1) Nr. 20 und Nr.25, § 9 (1a) BauGB und § 8a BnatSchG)

- Renaturierung des Thalaubaches (Teilgeltungsbereich B)

Anlage von Uferstrandstreifen in einer Breite von ca. 10,0m.

Entlang des Thalaubaches werden auf 2 Teilabschnitten (Teilgeltungsbereich B, Teile der Flurstücke 114,115,132,133/4, 135/1) mit einer Länge von ca. 100 m und 280 m ein- bzw. beidseitig Flächen aus der landwirtschaftlichen Nutzung genommen, so dass insgesamt ca. 6.000 m² Uferstrandstreifen entwickelt werden können. Zur schnelleren Strukturierung des Uferstreifens sind auf diesen Flächen entlang des Gewässers in kleineren Gruppen junge Erlen und Weiden (Stechholz) als Initialpflanzung vorzusehen.

Die Ausgleichsmaßnahme wurde im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes im Jahr 2002 festgesetzt und wird unverändert dargestellt.



Teilgeltungsbereich B (Gemarkung Thalau, Flur 1) – Maßstab 1:5000

- Anlage einer Sukzessionsfläche (Teilgeltungsbereich C)

Durch die vorliegende Änderung des Bebauungsplanes werden zusätzliche Kompensationsmaßnahmen erforderlich:

Als Ausgleich für den Wegfall von ursprünglich geplanten Hochstamm-pflanzungen sowie für die zusätzlich vorbereiteten Flächenversiegelungen für neue Verkehrsflächen im Teilgeltungsbereich A, wird ein Teil des bislang landwirtschaftlich genutzten Grundstückes Gemarkung Schmalau, Flur 7, Flst. 5 der natürlichen Sukzession überlassen.

- Zuordnung der Ausgleichsmaßnahmen:

Die gemäß § 8a BnatSchG und § 9 (1a) BauGB festgesetzten Ausgleichs-/ Ersatzmaßnahmen werden entsprechend den Flächenanteilen der zu erwartenden Eingriffe zu 80% der Überbauung und zu 20% der Erschließung zugeordnet.

VERFAHRENSVERMERKE

- Die Gemeindevertretung der Gemeinde Ebersburg hat am 30.09.2010 den Aufstellungsbeschluss für die 1. Änderung des Bebauungsplanes Gewerbegebiet "In den Heidellern – 1. Abschnitt" im Ortsteil Thalau gefasst. Am 01.12.2010 wurde dieser Aufstellungsbeschluss ergänzt.

Die Beschlüsse wurden am 15.10.2010 sowie am 14.01.2011 ortsüblich bekanntgemacht.

- Der Entwurf mit Begründung zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Gewerbegebiet "In den Heidellern – 1. Abschnitt" hat über die Dauer eines Monats vom 20.12.2010 bis 21.01.2011 einschließlich öffentlich ausgelegen.

Ort und Zeit der öffentlichen Auslegung sind am 10.12.2010 ortsüblich bekanntgemacht worden.

- Die Gemeindevertretung hat nach § 10 (1) BauGB in ihrer Sitzung am 17.12.2010 die 1. Änderung des Bebauungsplanes Gewerbegebiet "In den Heidellern – 1. Abschnitt" im Ortsteil Thalau sowie die baurechtlichen Festsetzungen gemäß § 87 HBO als Satzung beschlossen.

Ebersburg, den 17.12.2010



Gemeindevorstand der
Gemeinde Ebersburg

Bürgermeisterin

- Der Beschluß der 1. Änderung des Bebauungsplanes Gewerbegebiet "In den Heidellern – 1. Abschnitt" im Ortsteil Thalau, wurde gem. § 10 (3) BauGB am 17.12.2010 ortsüblich bekanntgemacht. Die Bekanntmachung enthielt die Angaben über Zeit und Ort zur Einsichtnahme in die 1. Änderung des Bebauungsplanes Gewerbegebiet "In den Heidellern – 1. Abschnitt" im Ortsteil Thalau. Mit dieser Bekanntmachung ist die 1. Änderung des Bebauungsplanes Gewerbegebiet "In den Heidellern – 1. Abschnitt" im Ortsteil Thalau rechtsverbindlich.

Ebersburg, den 17.12.2010



Gemeindevorstand der
Gemeinde Ebersburg

Bürgermeisterin

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN UND HINWEISE

Hinweise zum Denkmalschutz

Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, so sind diese nach § 20 Hess. Denkmalschutzgesetz unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege oder der Unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen.

Stellplätze

Für die Stellplatznachweise gelten die Festsetzungen der Stellplatz- und Aböbsetzung der Gemeinde Ebersburg vom 28.04.1995.

Hinweise zur Versorgung mit Trinkwasser

Von Seiten des Wasserversorgers wird darauf hingewiesen, daß für die Versorgung des Gewerbegebietes nur eine begrenzte Menge an Trinkwasser aus den vorhandenen Quellen zur Verfügung steht. Für wasserintensive Betriebe sind daher ergänzende Möglichkeiten der Wasserbereitstellung notwendig.

Die ansiedelungswilligen Betriebe werden daher zur frühzeitigen Abstimmung mit der Gas- und Wasserversorgung Fulda GmbH angehalten.

Hinweis zur Regelung des Wasserabflusses (§ 9 (6) BauGB)

Auf die entsprechende kommunale Abwasserersatzung wird hingewiesen.

EMPFEHLUNGEN

Das Dachflächenwasser ist - soweit möglich- zur Brauchwassernutzung zu sammeln.

Bei der Nutzung von Dachflächenwasser als Brauchwasser bzw. bei der Anlage der hierfür notwendigen Installationen ist die Trinkwasserverordnung sowie die DIN 1946 und 1988, Teil 4 zu beachten.

Anlagen zur aktiven Solarenergienutzung (Solarthermie und Photovoltaik) werden empfohlen.

RECHTSGRUNDLAGEN

Dieser Bebauungsplan wird aufgestellt auf der Grundlage nachfolgender Bestimmungen:
1. Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585) m.V.v. 01.03.2010
2. Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22.04.2004 (BGBl. I S. 468)
3. Hessische Bauordnung (HBO 2009) vom 18.08.2002 (GVBl. I S. 274), zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 15.12.2009 (GVBl. I S. 716, 721)
4. Verordnung über die Ausarbeitung der Baupläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenerverordnung 1990 - PlanZVO) i.d.F. vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58)
5. Hess. Naturschutzgesetz (HNatSchG) i.d.F. vom 04.12.2006 (GVBl. I S. 619), zuletzt geändert durch Gesetz vom 12.12.2007 (GVBl. I S. 851)
6. Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542)
7. Hessisches Wassergesetz (HWG) i.d.F. vom 06. Mai 2005 (GVBl. I S. 306), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.03.2010 (GVBl. I S. 85)