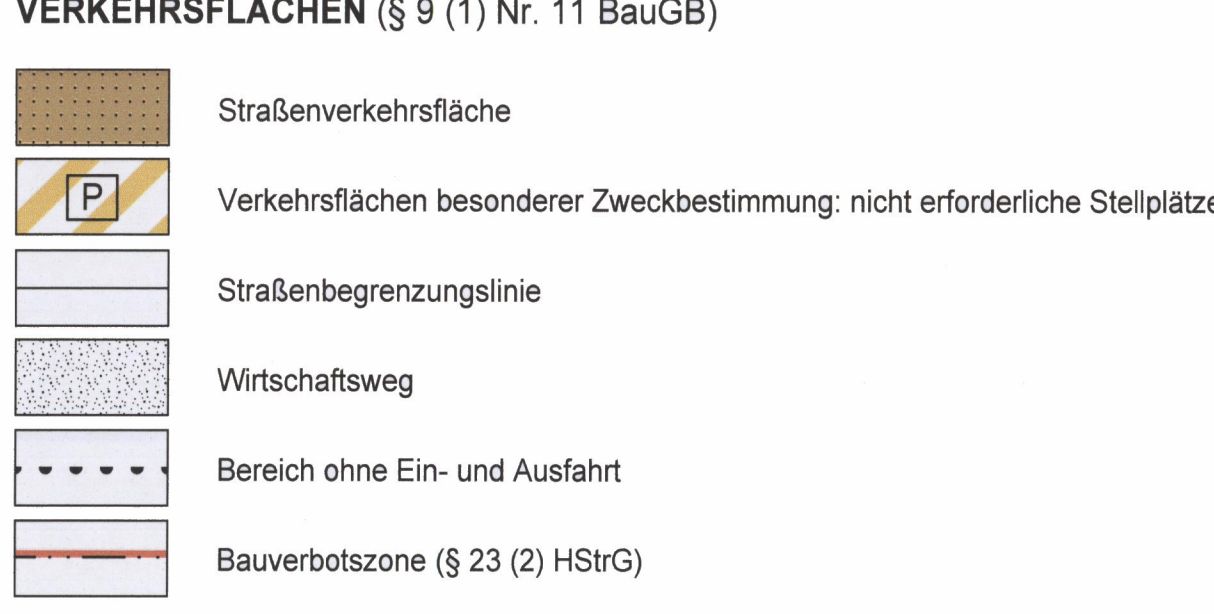
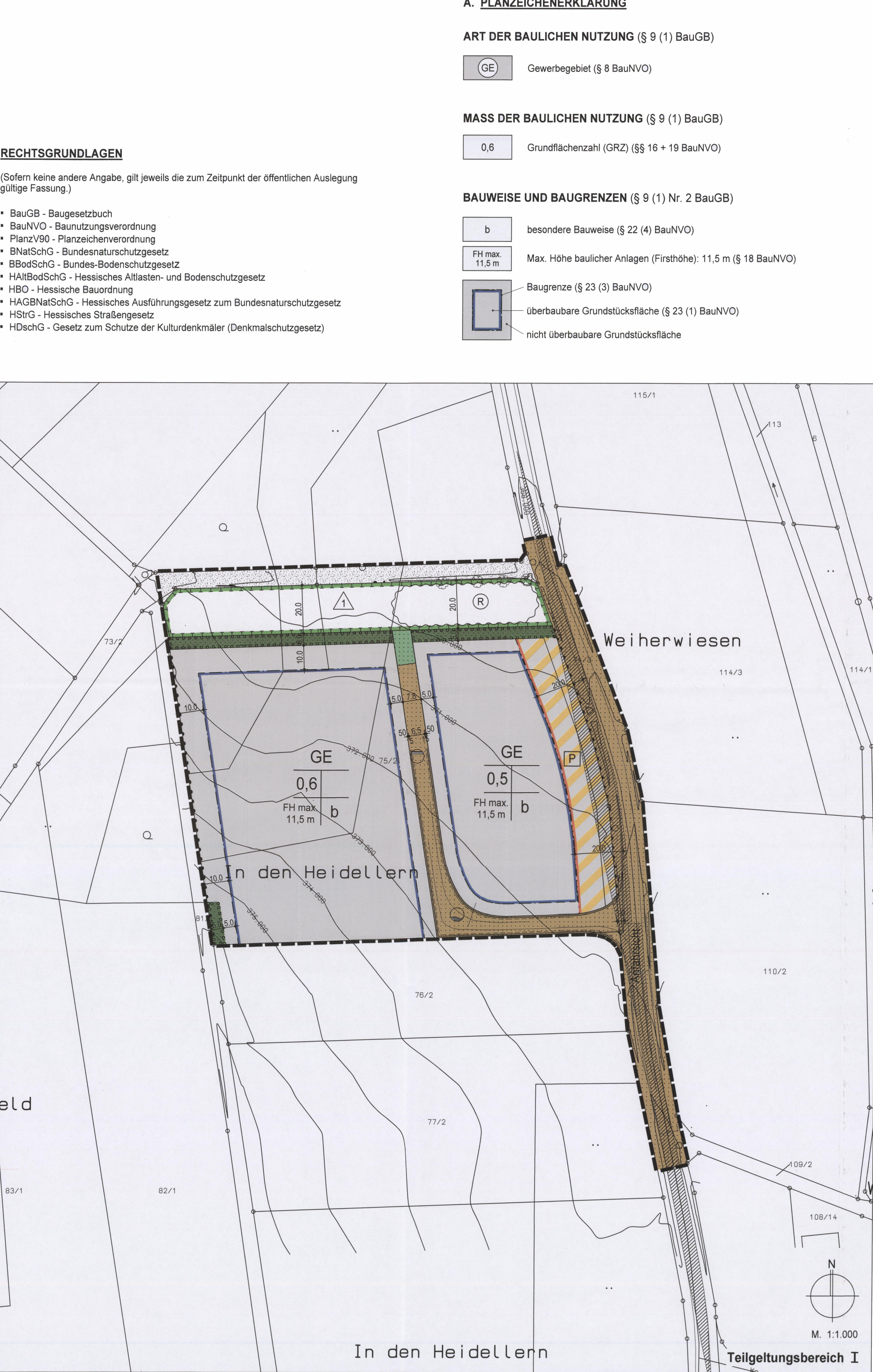
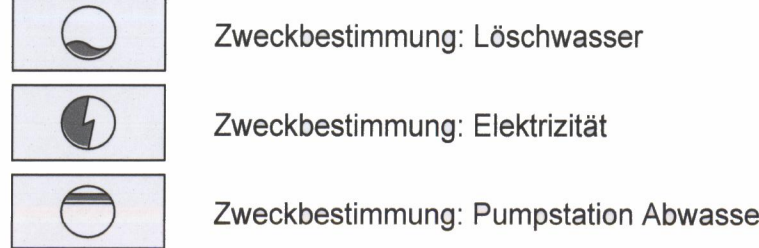




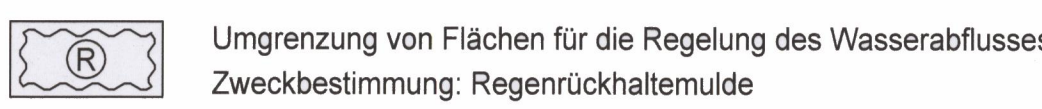
FLÄCHEN FÜR VERSORGUNGSANLAGEN, FÜR DIE ABFALLENTSORGUNG UND ABWASSERBESITZUNG SOWIE FÜR ABLAGERUNGEN (§ 9 (1) 12 BauGB)



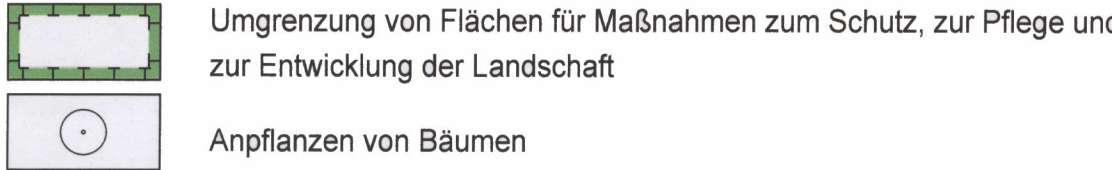
GRÜNFLÄCHEN (§ 9 (1) 15 BauGB)



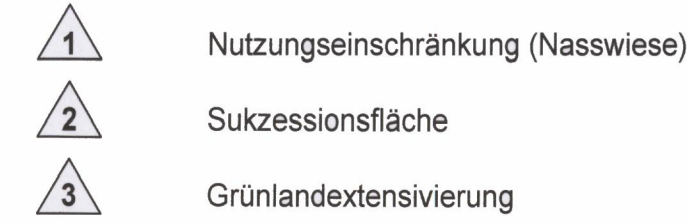
FLÄCHEN FÜR DIE REGELUNG DES WASSERABFLUSSES (§ 9 (1) 16 BauGB)



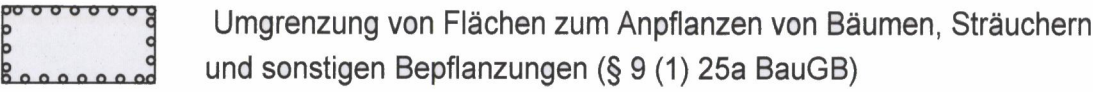
PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN UND MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 (1) 20 BauGB)



Regelungen zur Nutzung und Bewirtschaftung von Flächen:



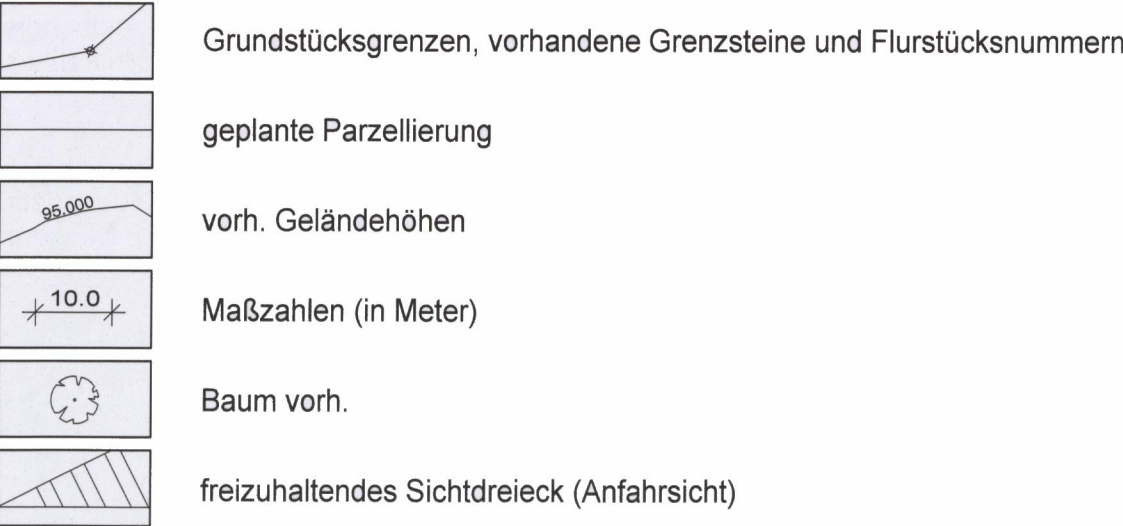
ANPFLANZUNGEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN SOWIE BINDUNGEN FÜR BEPFLANZUNGEN UND FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN (§ 9 (1) 25 BauGB)



SONSTIGE PLANZEICHEN



HINWEISE



B. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

Zulässig sind nach § 8 (2) BauNVO: Gewerbebetriebe aller Art, Lagerplätze und öffentliche Betriebe, Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude.

Einzelhandels- sowie Selbstbedienungs- und Großhandelsbetriebe sind ausgeschlossen.

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

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

Die maximale Höhe baulicher Anlagen, d.h. die Firstlinie, die oberste schattenwerfende Kante oder der höchste Punkt einer baulichen Anlage, darf 11,5 m nicht überschreiten. 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 tatsächlichen Außenwand mit dem natürlichen Gelände. Bei der Ermittlung des Geländeanschnitts bleiben untergeordnete Bauteile des Gebäudes entsprechend HBO § 6 (6), Nebengebäude und Garagen unberücksichtigt.

BAUWEISE, BAUGRENZE UND NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSLÄCHEN

Gemäß § 22 (4) BauNVO wird eine besondere (b) Bauweise festgesetzt. Dort ist generell die offene Bauweise mit den Abstandsregelungen der HBO zulässig. Die zulässige Gebäudelänge wird nicht begrenzt.

Es wird eine Baugrenze festgesetzt. Ein Vortreten von Gebäuden ist nicht zugelassen.

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen können private Stellplätze und innere Erschließungsflächen angelegt werden. Dies gilt nicht für den Bereich innerhalb der Bauverbotszone.

VERKEHRSLÄCHEN

Das Gewerbegebiet wird verkehrstechnisch westlich der L 3258 angeschlossen.

Für die innere Erschließungsstraße ist ein Querschnitt mit einer Gesamtbreite von 7,80 m festgesetzt.

Die Grundstücke sollen ausschließlich von der „inneren“ Erschließungsstraße Zufahrten erhalten.

FLÄCHEN FÜR ABGRABUNGEN, AUFSCÜTTUNGEN UND STÜTZMAUERN, SOWEIT SIE ZUR HERSTELLUNG DES STRASSENKÖRPERS ERFORDERLICH SIND

Von der Straßengrenze aus sind Böschungen als Abgrabungen oder Aufschüttungen auf dem Grundstück zu dulden, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind.

FLÄCHEN FÜR VERSORGUNGSLEITUNGEN UND DIE REGELUNG DES ABWASSERABFLUSSES

Wasserversorgung und Entwässerung
Die wasserrechtliche Erschließung des Geltungsbereiches wird unter Berücksichtigung von Belangen des Brandschutzes und der Wasserhygiene innerhalb eines gesonderten Ausführungsplanes dargestellt.

Die entwässerungstechnische Erschließung des Plangebietes wird in einer gesonderten Fachplanung konzipiert und umgesetzt.

Die Versorgung des Gebietes mit Wasser kann aus dem bestehenden Wasserversorgungsnetz, ausgehend von dem Einnüpfungsbereich „Weierwiese/L 3258“, erschlossen werden. Die Unterbringung der Trinkwasserversorgungsleitungen ist im Bereich der geplanten Verkehrsfläche möglich.

Unter Beachtung der Trinkwasserverordnung und der allgemein anerkannten Regeln der Technik sind gemäß § 9 BauGB in Verbindung mit § 87 (2) Nr.3 und (4) HBO auf den Privatgrundstücken Anlagen zum Sammeln von Niederschlagswasser (z.B. Zisternen) zu errichten, soweit die Nutzungsmöglichkeit von Brauchwasser besteht.

Die Löschwasserversorgung zur Abdeckung des Brandschutzes kann mit 48 cbm/h über die Dauer von 2 Stunden bei einem Fließdruck größer 1,5 bar zur Verfügung gestellt werden, wobei entsprechend dem DVGW-Arbeitsblatt W 405 alle Löschwasserentnahmestellen im Umkreis von 300 m um das Brandobjekt heranzuziehen sind. (OsthessenNetz Fulda 18.11.2014, Az. TD1 Pr). Um eine ausreichende Löschwasserversorgung sicherzustellen, sollen zusätzlich 50 cbm/h über einen im Plangebiet liegenden Löschwasserbehälter vorgehalten werden.

Wegen der allseits bekannten negativen Auswirkungen auf den Wasserhaushalt und die Entwässerungsnetze ist vorgesehen, für das Baugelbiet eine Entwässerung im Trennsystem einzurichten. In die öffentlichen Abwasseranlagen darf nur häusliches bzw. gewerbliches Schmutzwasser unter Beachtung der Einleitbedingungen der Entwässerungssatzung des Abwasserverbandes „Oberes FuldaTal“ eingeleitet werden.

Um die Abflussmenge auf den natürlichen Gebietsabfluss zu begrenzen, soll das nicht schädlich verunreinigte Niederschlagswasser von Dach-, Hof- und Straßenflächen - neben der in Zisternen zurückgehaltenen Menge - ohne weitere Behandlung, aber mit Pufferung in einer am nördlichen Gebietsrand geplanten Regenwasserrückhalteumde über die jetzt schon zur Entwässerung des Gebietes vorhandene gemeindeeigene Grabenparzelle (Flurstück 119/2) in das Gewässersystem der Fulda abgeleitet werden.

Bei der Gestaltung der Regenwasserrückhalteumde ist keine Abdichtung - z.B. mit Folie - vorgesehen. Die Erstbegrünung hat mit einer für den Standort angepassten Saatgutmischung zu erfolgen. Bei der Anlage und Pflege dürfen keine Düngemittel und Pestizide angewendet werden. Bepflanzungsmaßnahmen sind nicht vorzusehen.

Strom und Telefon
Die Stromversorgung für Abnehmer mit kleinerem und mittlerem elektrischem Leistungsbedarf erfolgt mittels Erdkabel aus der vorhandenen Trafostation „Thalau/Weierwiesen“. Kunden mit höherem elektrischem Leistungsbedarf werden über kundeneigene Trafostationen direkt aus dem 20-kV-Netz mit elektrischer Energie beliefert.

Im Zuge der Baumaßnahmen sind auch entsprechende Leerrohre für die Breitbandversorgung vorzusehen.

Die Unterbringung der für Strom- und Breitbandversorgung benötigten Leitungstrassen ist im Bereich der geplanten Verkehrsflächen vorgesehen.

Die zur Versorgung des Gebietes notwendigen Trassen für die Unterbringung der Telekommunikationslinien ist im Bereich der geplanten Verkehrsflächen vorgesehen.

PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT

Grundstücksfreilächen
Nicht überbaute Grundstücksfreilächen sind als Grün- u/o. Gehölzflächen anzulegen, zu pflegen und zu erhalten.

Gehölzpflanzungen
Zur landschaftlichen Einbindung ist lückenlos an der nördlichen Grenze des Gewerbegebietes eine 5 m breite Hecke zu pflanzen, zu pflegen und zu erhalten, bei der je 100 m² ein Laubbaum (Stammumfang 10-12 cm) als Solitär oder kleine Gruppen (max. 3 Bäume) anzupflanzen sind. Die Mindestgröße von Sträuchern und Heister, 2 x verpflanzt, beträgt 60-100 cm, wobei diese im Raster von 1,25 x 1,25 m vorzusehen sind.

Bei den unmittelbar an die freie Strecke der L 3258 angrenzenden Flächen gilt:
- Die „Empfehlungen zum Schutz vor Unfällen mit Aufrall auf Bäume“ (ESAB) und die Abstände nach den „Richtlinien für passiven Schutz an Straßen durch Fahrzeug-Rückhaltesysteme“ (RPS 2009) sind zu beachten. Eigentum, Unterhaltungslast und Verkehrssicherungspflicht der Anpflanzung obliegt dem Vorhabenträger. Vorzugsweise sind Anpflanzungen zu vermeiden, welche eine Absicherung nach RPS 2009 erforderlich machen.
- Die im Zusammenhang mit der Anbindung des Gewerbegebietes an die L 3258 erforderlichen Schielder sind auf der Grundlage der „Richtlinien für die Anlage von Landstraßen“ (RAL 2012) zu planen und mit Hessen Mobil abzustimmen. Wegen der Freihaltung des Sichtfeldes sind dort eine höhere Bepflanzung oder auch Anlagen wie z.B. sichtdicke Zäune, Stellplätze oder Werbung nicht zugelassen.

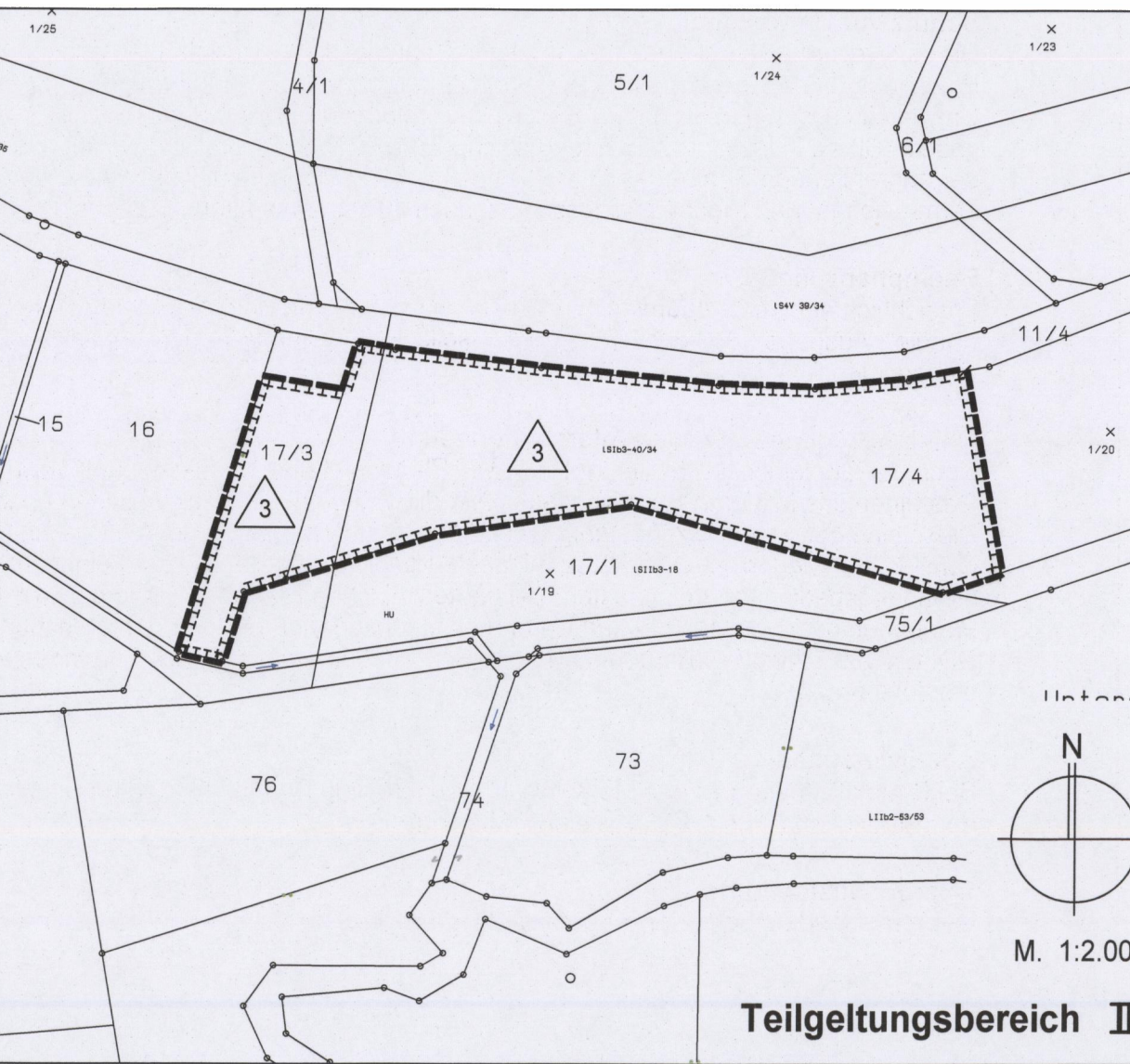
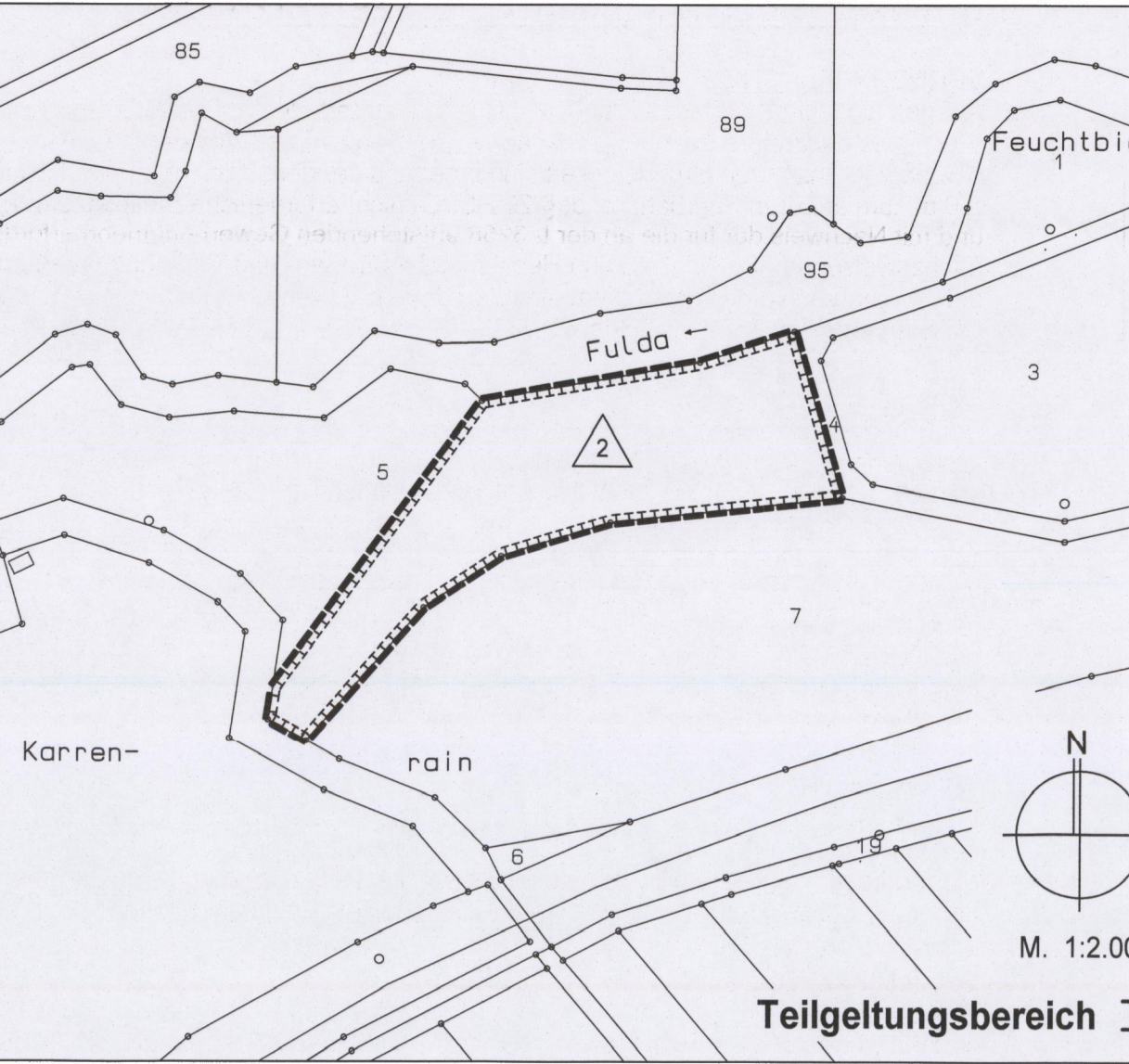
Die Gehölzauswahl hat sich an der potentiellen natürlichen Vegetation zu orientieren.

Binsenreiche Nasswiese
Im Norden des Flurstücks 75/2 ist eine Fläche bis in eine Tiefe von 20 m vom angrenzenden Wirtschaftsweg gemessen von jeglicher Bebauung ausgenommen. Die Flächen sind zweimal im Jahr zu mähen. Das Mähgut ist abzutransportieren.

Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich
Die im Bebauungsplan zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung festgesetzten Flächen sind den zu erwartenden Eingriffen als Sammelausgleichsmaßnahmen gemäß § 9 (1a) BauGB zugeordnet.

In Abstimmung mit dem Fachdienst 7500, Natur und Landschaft sollen die für die Kompensation notwendigen Maßnahmen von einem beim Landkreis Fulda bestehenden Ökokonto der Gemeinde ausgebaut werden. Als sog. vorlaufende Ausgleichs- oder Ersatzmaßnahmen sind vorgesehen:
Teilgeltungsbereich II: Sukzessionsfläche (Schmalnau Flur 7, Flst 5 (teilw.)).
Teilgeltungsbereich III: Grünlandextensivierung (Weyhers, Flur 6 Flst 17/3 (teilw.) und 17/4 (teilw.)).

Zuordnungsfestsetzung
Im Sinne des § 135 a-c BauGB werden die Bereitstellung der Fläche
• Schmalnau Flur 7, Flst 5 (teilw.)
• Weyhers, Flur 6 Flst 17/3 (teilw.) und 17/4 (teilw.)
sowie die Aufwendungen für die dort durchzuführenden Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
• für die Gebietserschließung nach der zu erwartenden Versiegelung im Flächenverhältnis 1 : 1,
• für private Baumaßnahmen nach der zulässigen Grundfläche im Flächenverhältnis 1 : 1 zugeordnet.



C. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN UND GESTALTUNGSSATZUNG

(gemäß § 9 (4) BauGB in Verbindung mit der „Verordnung über die Aufnahme von auf Landesrecht beruhenden Regelungen in den Bebauungsplan“ vom 26.01.1977 und § 81 HBO vom 15.01.2011)

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. Des Weiteren sind Photovoltaikanlagen auf den Dachflächen zulässig und anzustreben; sie sind 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. Grell leuchtende Farbtöne sind nicht zulässig. Firmentypische Dekorstreifen sind zulässig.

Werbeanlagen
Werbeanlagen mit weitreichender Sichtwirkung, insbesondere Leuchtreklamen, müssen im Zusammenhang mit der Nutzung der jeweiligen Grundstücksfäche 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.

Beleuchtung
Die Höhe der Lichtstände richtet sich nach der Höhe der Gebäude; sie soll 2/3 der Gebäudehöhen in der Regel nicht überschreiten. Eine Außenbeleuchtung / Lichtstände, die nach oben strahlen, sind unzulässig. Für die Außenbeleuchtung sind Leuchten und Lampen zu verwenden, die die Anlockung und Irritation von Insekten minimieren.

Freiflächengestaltung
Die verbindlichen Gehölzpflanzungen sind im Bauantrag nachzuweisen (Art, Qualität, Standort).

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

Die Begründung der Stellplatzanlagen hat nach der Stellplatzsatzung der Gemeinde Ebersburg zu erfolgen.

Einfriedigungen
Einfriedigungen 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.

Vorgesehene Einzäunungen der Betriebsgelände sind so vorzunehmen, dass die Zäune auf der inneren Seite der äußeren Anpflanzung geführt werden.

Stellplätze
Es gelten die Festsetzungen der Stellplatz- und Ablösesatzung der Gemeinde Ebersburg.

D. HINWEISE UND NACHRICHTLICHE FESTSETZUNGEN

VERKEHRSLÄCHEN
Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen außerhalb der Bauverbotszone können private Stellplätze und innere Erschließungsflächen angelegt werden. Auf den an die freie Strecke der L 3258 angrenzenden Grundstücken sind innerhalb der gesetzlich geregelten Bauverbotszone (20 m zum äußeren Fahrbahnrand; § 23 HStrG) nicht erforderliche Stellplätze möglich. Auf Antrag und mit Nachweis der für die an der L 3258 entstehenden Gewerbebetriebe erforderlichen nachzuweisenden Stellplätze kann Hessen Mobil Straßen- und Verkehrsmanagement Fulda eine Ausnahme vom Bauverbot im nachgeordneten Verfahren erteilen. (Hessen Mobil Straßen- und Verkehrsmanagement Fulda, 02.03.2015; Az. 3602-BEG-2-Ru)

Denkmalschutz - Bodenfunde
Bei Erdarbeiten können jederzeit Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen oder andere Funde, wie z. B. Scherben, Steingeräte oder Skelettreste entdeckt werden. Diese sind nach § 20 HDschG unverzüglich den zuständigen Stellen zu melden.

Altlasten
Werden im Rahmen von Baumaßnahmen Bodenkontaminationen oder sonstige Beeinträchtigungen festgestellt, von denen eine Gefährdung für Mensch und Umwelt ausgehen kann, sind umgehend das Regierungspräsidium Kassel, der Gemeindevorstand der Gemeinde oder der Abfallwirtschaftsbetrieb des Landkreises Fulda zu benachrichtigen. Die Baumaßnahmen sind bis zu einer Entscheidung einzustellen.

Trinkwasserversorgung
Für die Versorgung des Gewerbegebietes steht nur eine begrenzte Menge an Trinkwasser aus den vorhandenen Quellen zur Verfügung. Für wasserintensive Betriebe sind daher ergänzende Möglichkeiten der Wasserbereitstellung notwendig. Die ansiedlungswilligen Betriebe werden daher zur frühzeitigen Abstimmung mit OsthessenNetz Fulda angehalten.

Versickerung von Oberflächenwasser
Sofern eine Versickerung von Oberflächenwasser geplant bzw. wasserwirtschaftlich erlaubt ist, werden wegen der vermutlich geringen Durchlässigkeit Versickerungsversuche gemäß Arbeitsblatt DWA-A 138 empfohlen.

Schutz vor Umwelteinflüssen
Die Ausweisung des Plangebietes erfolgt in Kenntnis der von der L 3258 ausgehenden Emissionen. Es obliegt dem Vorhabenträger Sorge dafür zu tragen, dass Vorkehrungen zum Schutz vor Umwelteinflüssen gemäß § 9 (1) BauGB in Verbindung mit § 50 Bundesimmissionschutzgesetz (BImSchG) bzw. zur Minderung solcher Einwirkungen getroffen werden. Der Bauherr trägt der angrenzenden Straße des überörtlichen Verkehrs übernimmt keinerlei Forderungen hinsichtlich Lärm-, Abgas- und Erschütterungsschutz, auch zu keinem späteren Zeitpunkt.

Baumpflanzungen
Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das „Merkblatt Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“, Ausgabe 2013 der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen (FGSV) zu beachten.

Objektbezogene Baugrunduntersuchungen
Nach der Geologischen Karte baut sich das Plangebiet aus oberflächennah verwitterten Gesteinen des Mittleren Buntsandsteins auf, die von bindigen Deckschichten überlagert sind. Diese sind ggf. stark setzungsfähig und neigen zum Schrumpfen bei Austrocknung und Quellen bei Wiederbefeuchtung. Aus ingenieurgeologischer Sicht ist auf einheitliche Gründungsbedingungen zu achten. Bei geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 sowie ggf. Baugrubenabnahmen durch ein Ingenieurbüro empfohlen.

Abfallwirtschaft
Bei Baumaßnahmen ist das Merkblatt „Entsorgung von Bauabfällen“ (Baumerkblatt; 2009) der hessischen Regierungspräsidien zu beachten.

Oberbodensicherung
Der anstehende Oberboden ist gemäß DIN 18915 (3) zu sichern und zu behandeln.

AUFSTELLUNGS- UND BESCHLUSSVERMERKE

1. Aufstellungsbeschluss gem. § 2 (1) BauGB
Die Aufstellung des Bebauungsplanes wurde von der Gemeindevertretung am 22.07.2014 beschlossen.
Der Geltungsbereich wurde am 09.10.2014 und 17.12.2014 geändert.

2. Bürgerbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB
Der Termin der Bürgerbeteiligung wurde am 10.10.2014 ortsüblich bekannt gemacht. Die Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte im Zeitraum 20.10.2014 bis einschl. 20.11.2014.

3. Behördenbeteiligung gem. § 4 (1) BauGB
Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange erfolgte mit Schreiben vom 13.10.2014.

4. Auslegungsbefehl gem. § 3 (2) BauGB
Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes wurde von der Gemeindevertretung am 17.12.2014 beschlossen.
Der Planentwurf mit Begründung und Umweltbericht hat in der Zeit vom 27.02.2015 bis 30.03.2015 bzw. erneut vom 14.09.2015 bis 16.10.2015 öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes wurde am 20.02.2015 bzw. erneut am 04.09.2015 ortsüblich bekannt gemacht.

5. Satzungsbeschluss gem. § 10 BauGB
Die Gemeindevertretung hat am 29.04.2015 den Bebauungsplan mit Begründung gem. § 10 BauGB und die baurechtsrechtlichen Festsetzungen gemäß § 81 HBO als Satzung beschlossen.

6. Bekanntmachung und Inkrafttreten gem. § 10 BauGB
Der Bebauungsplan tritt mit der Bekanntmachung am 20.11.2015 in Kraft.

Ab diesem Zeitpunkt wird der Bebauungsplan mit Begründung zu jedermanns Einsicht in der Gemeindeverwaltung Ebersburg (Bauamt) bereitgehalten und über seinen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben.

Ebersburg, den 20. November 2015

Brigitte Kram
(Bürgermeisterin)

Bebauungsplan Gewerbegebiet „In den Heidellern - 4. Abschnitt“

Gemarkung Thalau
Gemeinde Ebersburg
Kreis Fulda

