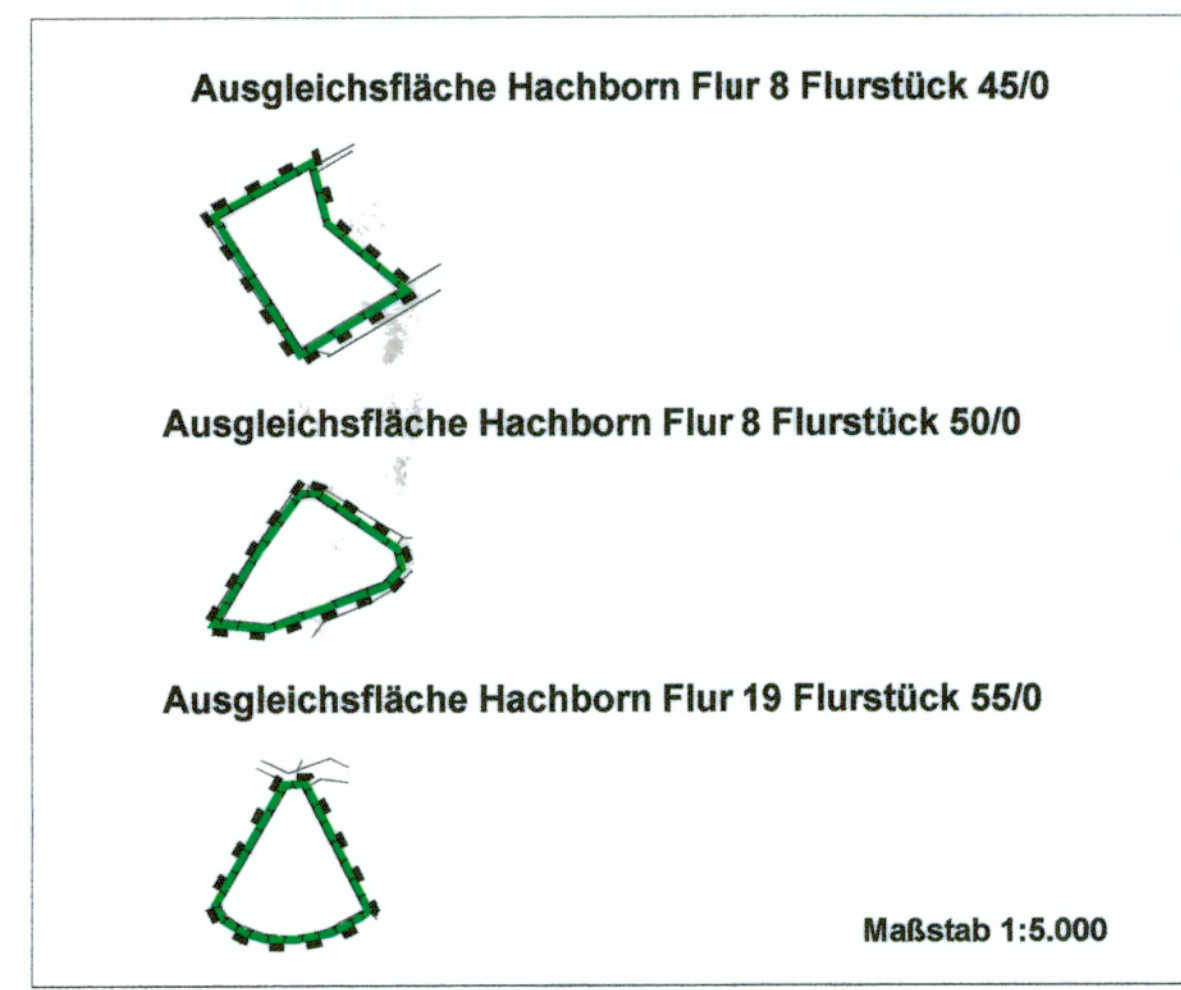
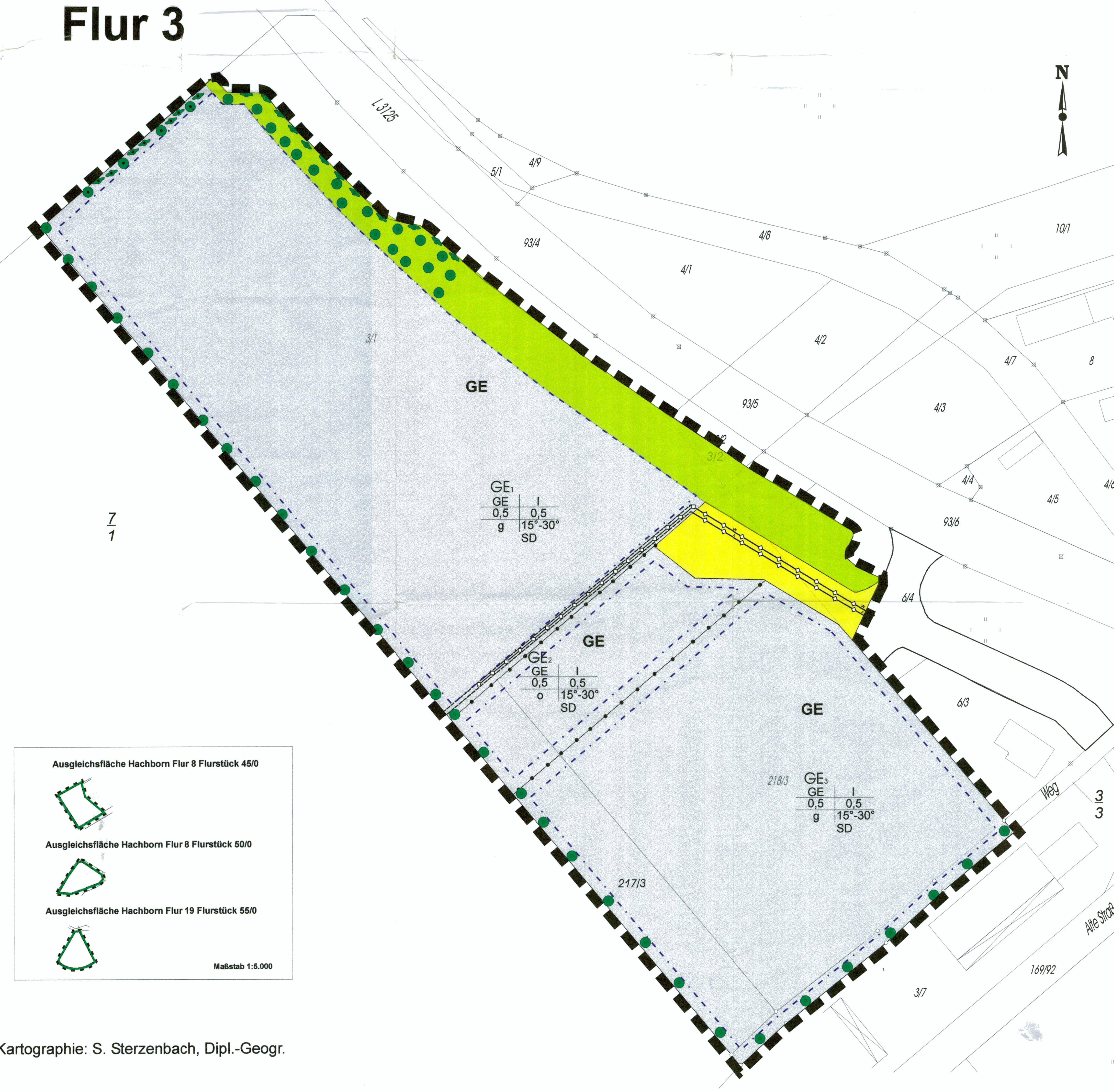


GEMEINDE EBSDORFERGRUND

Gemarkung Heskem

Vorhabenbezogener Bbauungsplan "Gewerbepark Ebsdorfergrund" Maßstab 1: 500

Flur 3



Legende

- Zeichenerklärung
 - Katastermische Darstellung
 - Flurnummer
 - Flurstücksnummer
 - Polygonpunkt
 - Vorhandene Grundstücks- und Wegeparzelle
- Planzeichen
 - Art der baulichen Nutzung (§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 8 BauNVO)
 - Gewerbegebiet
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1, § 16 BauNVO)
 - 0,5 Grundflächenzahl
 - 0,5 Geschosflächenzahl
 - Zahl der Vollgeschosse
- Bauweise, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 u. 23 BauNVO)
 - offene Bauweise
 - geschlossene Bauweise
 - Baugrenze
- Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
 - Straßenverkehrsflächen
- Hauptversorgungs- und Abwasserleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 u. Abs. 6 BauGB)
 - Abwasser
 - Wasser
- Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
 - Grünfläche
- Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
 - Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
 - Anpflanzungen von Bäumen sowie Sträuchern
 - Bindungen für die Erhaltung von Bäumen
- Sonstige Darstellungen und Festsetzungen
 - Grenzen des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes
 - Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
 - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (§ 16 Abs. 5 BauNVO)
- Nutzungsschablone

Bauget	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl	Geschosflächenzahl
Bauweise	Dachneigung
	Dachform

Rechtsgrundlagen:

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntm. vom 27.08.1997
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntm. vom 23.01.1990
- Planzeichenverordnung in der Fassung der Bekanntm. vom 18.12.1990
- Hess. Bauordnung in der Fassung der Bekanntm. vom 01.10.2002

Textliche Festsetzungen:

- Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB:
 - Die festgesetzten Gewerbegebiete dienen nach § 8 BauNVO der Unterbringung von allgemein zulässigen Gewerbebetrieben mit Büro-, Lager- und Sozialräumen sowie den dazugehörigen Nebenanlagen.
 - Die Einrichtung von Verkehrsflächen innerhalb der Gewerbegebiete ist nur für die Selbstvermarktung der in diesen Gebieten produzierenden und weiterverarbeitenden Betriebe zulässig.
 - Von dieser Festsetzung ist das Warensortiment von Land-, Kommunal-, Fahrzeug-, Forst- und Gartentechnik, z. B. Ersatzteile, Werkzeuge für Haus und Hof, fachlich spezifischer Bekleidung und Schuhe, Farben, Öle und fachlich spezifischem Spielzeug und Produkten, wie sie in Haus, Garten, Kommune und Landwirtschaft im Innen- und Außenbereich benötigt werden im Bereich des Gewerbegebietes 1 (GE 1) ausgenommen. Von dieser Festsetzung ist das Warensortiment von Elektroinstallationsmaterial, Leuchten und Leuchtmittel, Weisse Ware, z. B. Waschmaschinen, Spülmaschinen, Trockner, Brauner Ware z. B. TV-Geräte, HiFi-Geräte und Satellitenanlagen im Bereich des Gewerbegebietes 2 (GE 2) ausgenommen.
 - Von dieser Festsetzung ist das Warensortiment z. B. von Verbund- und Natursteinplatten aller Art, Kiese und Sande aller Art, die im Baugewerbe gebraucht werden, Aufbaumaterialien und Schottergesteinen für den Unterbau von Straßen, Rohre aus PVC, Sanibeton, Schleudbeton und Steinzeug, Ziegel- und Mauerstein, Betonherstellung zur Eigenverwendung und Beton und Naturbortstein aller Art im Bereich des Gewerbegebietes 3 (GE 3) ausgenommen.
- Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB:
 - Im Bereich des Gewerbegebietes wird eine zulässige Traufhöhe (Schrittweite letzte genehmigte Geländeoberfläche/aufgehendes Mauerwerk-Oberkante Dachhaut) von 7,00 m u. A. bergseitig (Nordwestseite) festgesetzt.
 - Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB:
 - Innerhalb der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sind bauliche Anlagen unzulässig.
 - Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. §§ 12 VI und 14 I BauNVO:
 - Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen sind nur innerhalb der verbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
 - Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB:
 - Eine bauliche Nutzung an der Landesstraße 3125 in einer Entfernung von 20 m, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn, ist unzulässig. Diese Festsetzung beinhaltet auch das Errichten von jeglichen Nebenanlagen. Von dieser Festsetzung befreit ist nur das Anlegen von Löschwasserzystemen unter Flur. Anpflanzungen von Sträuchern entlang der öffentlichen Verkehrsflächen im Bereich der Landesstraße 3125 sind in einem Abstand vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn bis zu 4,5 m in einer max. Höhe bis 0,8 m - gemessen ab Straßoberkante - zulässig. Säulenan im Bereich der Landesstraße 3125 in einem Abstand vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn bis zu 4,5 m anzupflanzen, ist unzulässig.
 - Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB:
 - Der Ausgleich (Ausgleichsmaßnahmen für den Eingriff in Natur und Landschaft durch den Bebauungsplan) wird im Bereich von drei Flurstücken im Außenbereich der Zwester Ohm südwestlich von Hachborn (Gemarkung Hachborn, Flur 19, Flst. 55, Flur 8, Flst. 50, Flur 6, Flst. 45) geleistet. Das intensiv genutzte Grünland der bezeichneten Flurstücke soll extensiviert werden und durch wasserbauliche Maßnahmen (Grabentischen an der Uferböschung der Zwester Ohm sowie Herstellung von Flachwasserzonen im unmittelbaren Außenbereich) einer Vermässung zugeführt werden, um den Außenbereich der Zwester Ohm naturnäher zu initiieren und um zu einer Verbesserung der Vernetzung von gefährdeten Biotopstrukturen (temporär feuchte Strukturen) für Vegetation und Fauna beizutragen.
 - Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB:
 - Entlang des Randes des Gewerbegebietes - abgesehen von Teilen des östlichen Randes (siehe Plankarte) - sind geschlossene Laubstruchhecken und dazwischen im Abstand von 10 m ein Laubbaum (Stammumfang mind. 12 bis 14 cm) anzupflanzen. Koniferenpflanzungen sind unzulässig. Es gilt mind. 1 Strauch je gm.
 - Die Arten sind ausschließlich der Pflanzliste in der Begründung zu entnehmen.
 - Gem. §§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 a BauGB:
 - Bei Neu- und Ersatzpflanzungen von Gehölzen sind ausschließlich bodenständige einheimische und standortgerechte Arten zu verwenden. Koniferenpflanzungen sind unzulässig.
 - Gem. § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 81 Abs. 1 Nr. 1 HBO:
 - Bei der Fassadengestaltung der Außenwand im Bereich des Gewerbegebietes ist die Farbgebung der Fassaden mit nicht-grünen Farben (Mineralfarben wie z. B. in Dunke Dunkelgrün, Dunkelgrau oder Dunkelbraun) vorzunehmen.
 - Es werden folgende Festsetzungen für die Ausführung des Daches getroffen:
 - Die Dachneigung der Dachflächen soll für das Gewerbegebiet min. 15° und max. 30° gegenüber der Horizontalen betragen.
 - Die Dachneigungen der Dächer von Nebengebäuden soll für das Gewerbegebiet von 0° und max. 30° gegenüber der Horizontalen betragen.
 - Die Farbe der Dächer im Gewerbegebiet ist mit einem nicht-glänzenden Rot vorzuz.
 - Das Niederschlagswasser von den Dachflächen ist in Versickerungsmulden auf dem Gebäude zugehörigen Grundstück zu versickern. Die Versickerungsmulden sind gemäß ATV A 138 zu berechnen. Ein Überlauf der Versickerungsmulde in einen Vorfluter wird zugelassen, wenn ein Vorfluter im Randbereich des entsprechenden Grundstückes vorhanden ist.
 - Dem Straßen- und Wegegelände dürfen keinerlei Abwässer, auch keine gefassten Regenwässer, zugeleitet werden.
 - Die Außenbeleuchtung der neuen Gebäude, Parkflächen ect. soll mit Rücksicht auf Insekten mittels Natriumdampfampfen erfolgen.

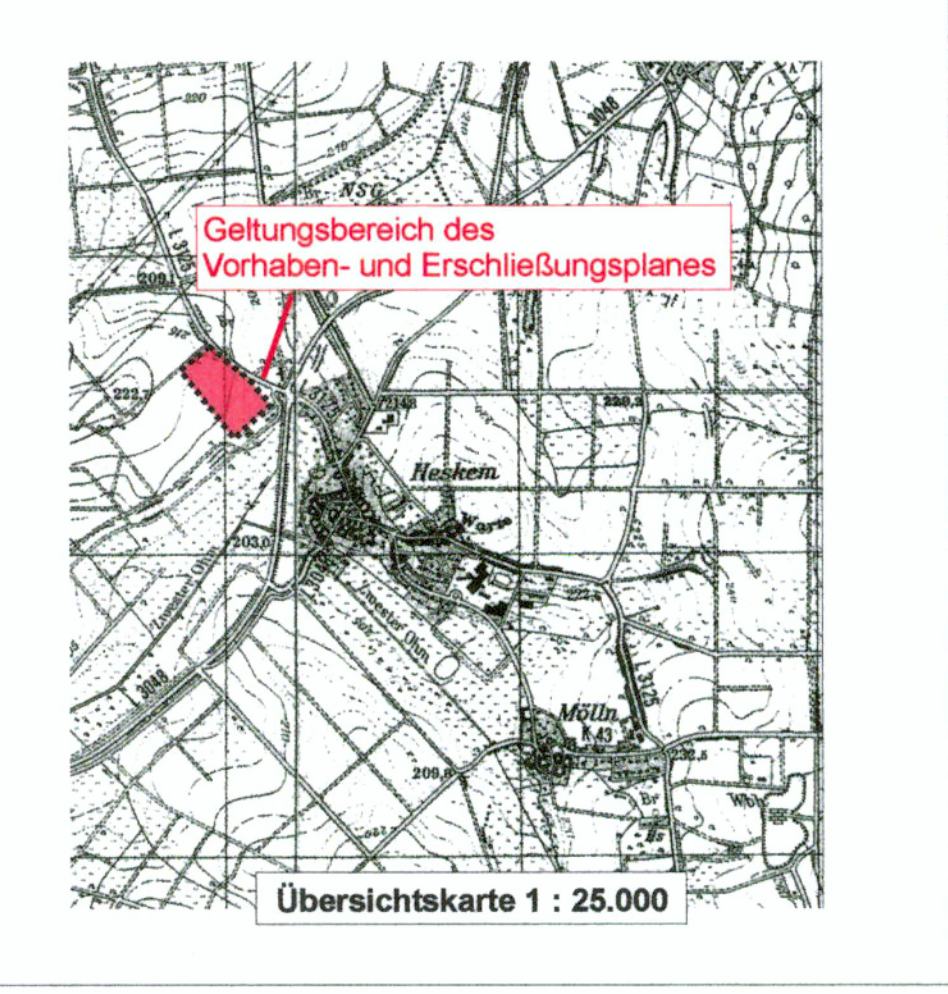
- Gem. § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 81 Abs. 1 Nr. 2 HBO:
 - Verbauungen sollten nicht in oder vor den Eingrünungen angebracht werden und die Gebäude überragen.
- Gem. § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 81 Abs. 1 Nr. 3 HBO:
 - Als Eingrünungen sind zugelassen:
 - Hecken (vergl. Pflanzliste in der Begründung).
 - Straßröhren- u. Maschendrahtzäune sind bis zu einer Höhe von 2 m in Verbindung mit Hecken zulässig.
 - Sockelmauern als Grundstückseinfriedungen sind unzulässig.
 - Einfriedungen müssen eine Sockelhöhe von 10 cm erhalten.
- Gem. § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 81 Abs. 1 Nr. 4 HBO:
 - Die Stellplätze und Zufahrten zu den Stellplätzen und Garagen sind als wasser-durchlässige Pflasterungen anzulegen.
- Gem. § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 81 Abs. 1 Nr. 5 HBO:
 - Die Zahl der Stellplätze bemisst sich entsprechend der jeweils gültigen Stellplatz- und Abbesetzung der Gemeinde Ebsdorfergrund.
 - Gem. § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 81 Abs. 1 Nr. 5 HBO: Folgendes Anpflanzen von Blumen ist vorzunehmen: Je angefangene 300 qm Grundstücksfläche ist ein Obstbaum oder heimischer Laubbaum (Stammumfang mind. 12-14 cm) zu pflanzen und zu unterhalten. Die angeführte Pflanzliste in der Begründung ist unbedingt zu beachten. Koniferenpflanzungen sind unzulässig.
- Gem. § 9 Abs. 6 BauGB wird als "Nachrichtliche Übernahme" aufgenommen:
 - Gem. DVGW-Verbandsblatt W 405 ist für das Baugelände eine Löschwassermenge von mindestens 1600 l/min auf die Dauer von zwei Stunden bereitzustellen.
 - Späteres bei Beginn der Nutzung von Gebäuden muß das Grundstück in einer solchen Breite an einer befahrten öffentlichen Verkehrsfläche liegen oder eine solche öffentlich gesicherte Zufahrt zu einer befahrten öffentlichen Verkehrsfläche ausweisen, damit der Einsatz von Feuerlösch- und Rettungsgeräten ohne Schwierigkeiten möglich ist.
 - Die erforderlichen Zugänge, Zufahrten, Ausstell- und Bewegungsflächen sind entsprechend DIN 14090 "Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken" spätestens zur Nutzung der Gebäude auszuführen und zu befestigen.
- Gem. § 9 Abs. 6 BauGB i. V. m. § 20 DSchG:
 - Funde von Bodendenkmälern sind der Denkmalfachbehörde unverzüglich anzuzeigen.

Vermerke

- Aufstellungsbescheid gem. § 2 I BauGB:
 - Der Bescheid zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wurde durch die Gemeindevertretung am 23.01.2002 gefasst. Die öffentliche Bekanntmachung erfolgte am 23.01.2002.
- Bürgerbeteiligung gem. § 3 I BauGB und Öffentliche Auslegung gem. § 5 II BauGB:
 - Der Planentwurf wurde in der Öffentlichkeit am 23.01.2002 ausgestellt. Die öffentliche Bekanntmachung der Bürgerbeteiligung erfolgte am 23.01.2002. Die Bekanntmachung der Planauslegung gem. § 3 I BauGB erfolgte am 23.01.2002.
- Satzungsbescheid gem. § 10 BauGB:
 - Der Planentwurf wurde am 23.01.2002 zur Satzung beschlossen.
- Genehmigungsvermerk:
 - Inkrafttreten gem. § 10 III 4 BauGB:
 - Der Satzungsbescheid des Bebauungsplanes wurde am 20.05.2002 öffentlich bekanntgemacht. Damit hat der Bebauungsplan Rechtskraft erlangt.

Vorhaben- und Erschließungsplan "Gewerbepark Ebsdorfergrund"

Maßstab 1: 500



Planungsgruppe Müller
Diplomgeographen, Diplombiologen u. Ingenieure
Ldkr. Marburg-Biedenkopf
Straßweg 10, 35112 Frohnhausen
Tel: 06426/92 03-0 Fax: 06426/92 03-6