Zeichenerklärung der ALK-Daten:

Grundstücksgrenze
Flurgrenze
vorhandene Bebauung
Fl.1 Bezeichnung der Flur
201 Flurstücksnummer

Planzeichenerklärung:

Geltungsbereich
Baugrenze
GI_{1-2} Industriegebiete, Index 1 und 2
GE Gewerbegebiete
z.B. 0,8 Grundflächenzahl
z.B. E/I Baumassenzahl
abw. Abweichende Bauweise (s. textliche Festsetzungen)
F_R=11 Maximal zulässige Firsthöhe (Bezugspunkt für die Gebäudehöhe ist die vorhandene Geländeoberfläche)
F_N=345 Maximal zulässige Firsthöhe in m ü. NN
Straßenverkehrsflächen
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
Zweckbestimmung:
W Landwirtschaftlicher Weg
V Verkehrsgrün
Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
Bauverbotszone gem. § 23 (1) HStrG (nachrichtlich)
Baubeschränkungszone gem. § 23 (2) HStrG (nachrichtlich)
Flächen für Versorgungsanlagen
Zweckbestimmung:
Maststandort
110-kV-Hochspannungsfreileitung
Leitungsschutzbereich: maximale Bauhöhe 11,0 m über dem ursprünglich vorhandenen Gelände
Leitungsschutzbereich: maximale Bauhöhe 10,0 m über dem ursprünglich vorhandenen Gelände
Leitungsschutzbereich: maximale Bauhöhe 9,0 m über dem ursprünglich vorhandenen Gelände
Gruppensammler Abwasserverband "Obere Dietzhölze"
M6 Leitungsrechten zu belastende Flächen
Begünstigte:
A Abwasserverband "Obere Dietzhölze"
B Gemeinde Eschenburg
Umgrenzung von Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind
Grünflächen, öffentlich
Zweckbestimmung:
Uferg Uferböschsaum
Wasserflächen
Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses
Zweckbestimmung:
R Regenrückhaltebecken
Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
Anpflanzen von Bäumen

Textliche Festsetzungen:

1. Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB

1.1. Im Gewerbe- und im Industriegebiet sind Einzelhandelsbetriebe sowie Verkaufsstellen von Gewerbe- bzw. Industriebetrieben, die sich ganz oder teilweise an Endverbraucher wenden, nicht zugelassen. Ausnahmsweise zulässig sind nur solche Einzelhandelsbetriebe, die in unmittelbarem räumlichen und betrieblichen Zusammenhang mit produzierenden Gewerbe- bzw. Industriebetrieben stehen und nicht mehr als insgesamt 200 m² Verkaufs- und Ausstellunsfläche haben.

1.2. Definition der abweichenden Bauweise:
Die gemäß § 22 (2) BauNVO maximal zul. Länge der Gebäude von 50 m bei offener Bauweise darf abweichend gemäß § 22 (4) BauNVO überschritten werden.

2. Vom Bauordnungsrecht abweichende Maße der Tiefe der Abstandsflächen (§ 9 (1) Nr. 2a BauGB i. V. m. § 9 (4) BauGB

Die Trafostation darf mit einem Grenzabstand kleiner als 3,00 m, jedoch größer 0,00 m, errichtet werden.

3. Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen mit ihren Einfahrten (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB)

Stellplätze und deren Zufahrten sowie Nebenanlagen sind auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig (§ 12 und § 14 BauNVO). Sie sind ohne Abstandsfläche jeweils unmittelbar an oder an aneinandergrenzenden Nachbargrenzen ohne Längen- und Anzahlbegrenzung gemäß § 6 Abs. 11 HBO zulässig.

4. Die Führung von oberirdischen oder unterirdischen Versorgungsanlagen und –leitungen (§ 9 (1) Nr. 13 BauGB) sowie mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten belastete Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

4.1. 110-kV-Hochspannungsfreileitung:
- Abgrabungen an den Maststandorten dürfen nicht vorgenommen werden. Sollten innerhalb eines Sicherheitsabstandes von 10,0 m um einen Maststandort Abgrabungsarbeiten erforderlich sein, so sind diese mit dem Versorgungsträger im Detail abzustimmen.
- Die Maststandorte müssen für Unterhaltungsmaßnahmen ständig, auch mit schwerem Gerät wie z.B. Lastkraftwagen oder Kran, zugänglich sein.
- Die maximalen Bauhöhen im Leitungsschutzbereich gelten auch für Reklameeinrichtungen, Fahnenstangen sowie Beleuchtungseinrichtungen.
- Bäume dürfen innerhalb des Leitungsschutzbereiches nicht angepflanzt werden. Empfehlenswert sind standortgerechte Wildgehölze wie Büsche und Sträucher bis zur Kategorie Großstrauch.
- Bei einer Bebauung innerhalb des Leitungsschutzbereiches sind die Bauvorhaben im Einzelnen mit dem Versorgungsträger abzustimmen.

4.2 Ver- und Entsorgungsleitungen, mit Ausnahme der 110-kV-Freileitung, dürfen nur unterirdisch verlegt werden.

5. Die zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen oder zur Vermeidung oder Minderung solcher Einwirkungen zu treffenden baulichen und sonstigen technischen Vorkehrungen (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)

5.1 Zulässig sind in den nach § 1 Abs. 4 BauNVO gegliederten Industriegebieten Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche, die in folgender Tabelle angegebenen Emissionskontingente LEK nach DIN 45691 nicht überschreiten.
Tabelle: Max. zulässige Emissionskontingente LEK

Gebiet	Lix (dB(A))	
	6^{00} – 22^{00} h	22^{00} – 6^{00} h
Industriegebiete	65	50
Gewerbegebiete	60	45

Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN 45691: 2006-12, Abschnitt 5.

5.2 Der Abstandserlass des Landes Nordrhein-Westfalen vom 12.10.2007 ist beachten. Nutzungen, die aufgrund der Abstandsliste des Erlasses nicht zulässig wären, sind zulässig, wenn durch Gutachten nachgewiesen wird, dass die zulässigen Immissionswerte nach TA-Lärm nicht überschritten werden und keine anderen Gründe gegen die Ansiedlung sprechen.

5.3 Der Leitfaden „Empfehlungen für Abstände zwischen Betriebsbereichen nach der Störfall-Verordnung und schutzbedürftigen Gebieten im Rahmen der Bauleitplanung – Umsetzung § 50 Bundesimmissionsschutzgesetz (KAS-18), 2. Fassung, Stand November 2010 – ist zu beachten. Wenn im Genehmigungsverfahren nachgewiesen wird, dass zu schutzwürdigen Gebieten trotz der Unterschreitung der Abstandsempfehlungen keine unzulässigen ungesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse entstehen und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung nicht beeinträchtigt wird, sind diese Nutzungen, die aufgrund des Leitfadens nicht zulässig wären, zulässig.

6. Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB

6.1 Der Uferg Uferböschsaum ist durch Pflegemaßnahmen zu erhalten. Die Gehölze dürfen alle 5 – 10 Jahre in der Zeit vom 01. Oktober bis 28. Februar zurückgeschnitten werden.

6.2 Das Regenrückhaltebecken ist naturnah anzulegen. Die Böschung dürfen nicht steiler als 1:3 gewählt werden. Es ist der natürlichen Sukzession zu überlassen. Pflegemaßnahmen, die zur Aufrechterhaltung der Funktion des Beckens erforderlich sind, sind zulässig. In den Randbereichen sind Initialpflanzungen mit heimischen Bäumen und Sträuchern vorzunehmen.

6.3 Die Fläche für Versorgungsanlagen, Zweckbestimmung „Maststandort", darf wasserdurchlässig befestigt werden.

7. Grünordnerische Festsetzungen (§ 9 (1) Nr. 25 BauGB)

7.1. Die Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind in Gruppen mit standortgerechten Laubgehölzen flächig und lückenlos unter Berücksichtigung der Endwuchshöhe der gewählten Gehölze zu bepflanzen. Hierbei ist zusätzlich zu beachten: Je 100 m² sind ein Laubbaum 1. Ordnung und 2 Laubbäume 2. Ordnung zu pflanzen.

Standortgerechte heimische Gehölze sind z. B.:

Bäume:	
Vogelkirsche	Prunus avium
Traubeneiche	Quercus petraea
Hainbuche *	Carpinus betulus
Esche *	Fraxinus excelsior
Schwarz-Erle *	Alnus glutinosa
Eberesche	Sorbus aucuparia
Sandbirke	Betula pendula
Buche	Fagus sylvatica

und hochstämmige lokale Obstbäume

Sträucher:	
Hasel *	Corylus avellana
Schwarzer Holunder *	Sambucus nigra
Weißdorn *	Crataegus monogyna u. laevigata
Besenginster	Sarothamnus
Himbeere *	Rubus idaeus
Salweide	Salix caprea
Hundsrose *	Rosa canina
Schlehe	Prunus spinosa

(* für heckenartige Einfriedigungen geeignet, ** Bäume 1. Ordnung)

7.2. Standortfremde Gehölze, z. B. Nadelgehölze, dürfen bis zu max. 10 % der übrigen Gehölze gepflanzt werden. Sie sind innerhalb der festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen nicht zulässig.

8. Gestaltungssatzung nach § 81 Abs. 3 HBO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB

8.1. Für die Dacheindeckung der Gebäude mit Dachneigungen größer 15° sind nur einfarbige Materialien in gedeckten rötlichen, rotbraunen oder schiefergrauen bis anthrazitfarbenen Tönen zulässig, es sei denn, es wird floristische Dachbegrünung (Aufbringen von Substrat bzw. Erde, welche Bewuchs oder Bepflanzung zulassen) vorgesehen.
Engobierte (= keram. Überzugsmasse) und glänzende Materialien sind nicht zulässig.
Anlagen der Solarthermie und Photovoltaikanlagen sind zulässig.

8.2. Reflektierende Materialien bzw. blinkende Werbeanlagen sind nicht zulässig.

9. Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 Abs. 6 BauGB)

9.1. Innerhalb der Bauverbotszone dürfen gemäß § 23 Abs. 1 HStrG Bauwerke, die ganz oder teilweise über Erdgleiche liegen (Hochbauten), nicht errichtet werden. Anlagen der Außenwerbung sind in der Bauverbotszone nicht zulässig.
In der Baubeschränkungszone sind gemäß § 23 Abs. 2 HStrG Werbeanlagen genehmigungspflichtig. Werbeanlagen sind nur genehmigungsfähig, wenn sie sich in Größe, Form und Farbgebung den baulichen Anlagen unterordnen. Sie dürfen die Firsthöhe der Gebäude nicht überschreiten und sind nur am Ort ihrer Leistung zulässig. Leuchtreklamen sind nicht zulässig.
Baumaßnahmen innerhalb der Baubeschränkungszone bedürfen der Zustimmung des Straßenbaulastträgers.

9.2. Der Geltungsbereich liegt im Gebiet von zwei erloschenen Bergwerksfeldern. In einem der Felder wurde Bergbau betrieben. Bei Baumaßnahmen ist daher auf Spuren alten Bergbaues zu achten; gegebenen Falles sind entsprechende Sicherungsmaßnahmen zu treffen.

9.3. Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler entdeckt werden, so ist dies unverzüglich hessenArchäologie, Wiesbaden, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen.

Planverfahren:

Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB sowie Abstimmung mit den Nachbargemeinden gem. § 2 (2) BauGB:
Die Beteiligung und die Abstimmung wurden mit Schreiben vom 30.05.2017 durchgeführt.

Aufstellungsbeschluss gem. § 2 (1) BauGB:
Die Gemeindevertretung hat die Aufstellung am 29.06.2017 beschlossen. Der Beschluss ist am 30.06.2017 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB:
Die Beteiligung der Öffentlichkeit wurde vom 03.07.2017 bis 07.07.2017 durchgeführt. Die ortsübliche Bekanntmachung erfolgte am 30.06.2017.

Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB:
Die Beteiligung wurde mit Schreiben vom 19.09.2017 vorgenommen. Das Verfahren wurde gemäß § 4a (2) BauGB gleichzeitig mit der öffentlichen Auslegung durchgeführt.

Öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauGB und Dokumentation gemäß § 4a Abs. 4 BauGB:
Der Bebauungsplan hat einschließlich der wesentlichen umweltbezogenen Stellungnahmen vom 25.09.2017 bis einschl. 27.10.2017 öffentlich ausgelegen. Die ausgelegten Unterlagen konnten auch im Internet (Homepage der Gemeinde) im genannten Zeitraum eingesehen und heruntergeladen werden.
Die ortsübliche Bekanntmachung erfolgte am 15.09.2017 im amtlichen Mitteilungsblatt. Diese Bekanntmachung wurde zusätzlich am 13.09.2017 in das Internet (Homepage der Gemeinde) eingestellt.

Satzungsbeschluss gem. § 10 (1) BauGB:
Die Gemeindevertretung hat am 16.11.2017 diesen Bebauungsplan mit der Begründung als Satzung beschlossen.
Die Festsetzungen nach § 81 HBO Abs. 3 i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB wurden als Orts- und Gestaltungssatzung beschlossen.

Ausfertigungsvermerk und Bestätigung des Planverfahrens:
Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Bebauungsplanes mit den hierzu ergangenen Beschlüssen der Gemeindevertretung übereinstimmt und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften und Dokumentationen eingehalten worden sind.
Die Satzung des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen, wird hiermit ausgefertigt.

Eschenburg, ...

(Siegel) .....
(Bürgermeister)

Bekanntmachung gem. § 10 (3) BauGB:
Der Satzungsbeschluss wurde am ..... ortsüblich bekannt gemacht.
Damit ist der Bebauungsplan rechtskräftig geworden.

Eschenburg, ...

(Siegel) .....
(Bürgermeister)

Gemeinde Eschenburg

2. Änderung (Teil-Änderung) des Bebauungsplanes "Heerfeld", Ortsteil Eiershausen

Satzung					
Bearbeitet:	I. Zillinger		Maßstab: 1:1.000	Stand:	16.11.2017
Gezeichnet:	Gewekle/Funk			Zeichnungsnummer:	1712/1
Geprüft:				Erstellt für:	

Ingenieurbüro Zillinger
35096 Gießen, Weimarer Str. 1, Fon (0641) 8623-24, Fax (0641) 8623-26, info@buero-zillinger.de, www.buero-zillinger.de