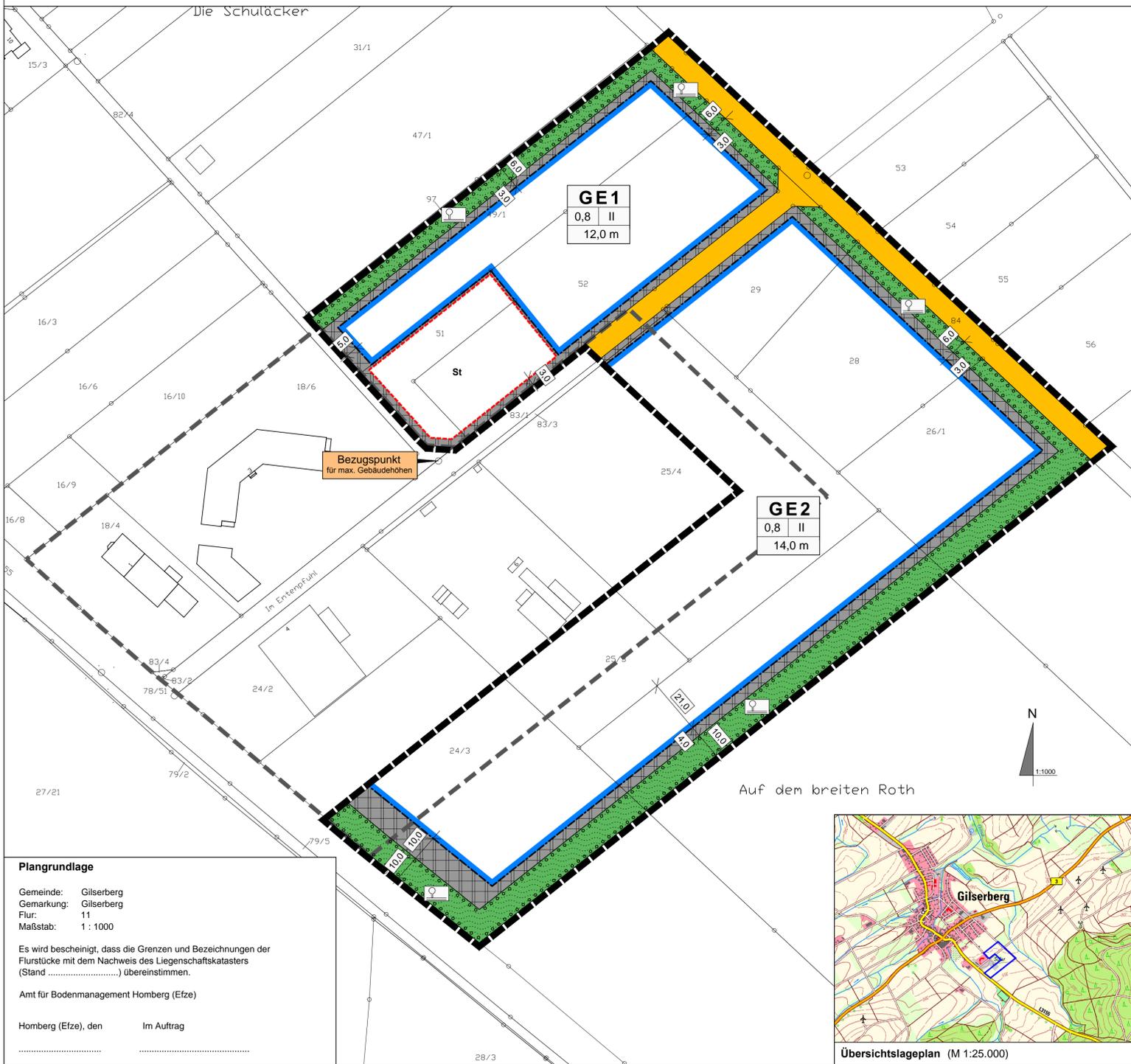


4. ÄNDERUNG UND 2. ERWEITERUNG DES BEBAUUNGSPLANS NR. 7 DER GEMEINDE GILSERBERG

"Im Entenpfuhl"



A TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 8 BauNVO)
 Festgesetzt wird ein Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO.
 Im Gewerbegebiet zulässig sind Gewerbebetriebe aller Art einschließlich Anlagen zur Erzeugung von Strom oder Wärme aus solarer Strahlungsenergie, Lagerhäuser, Lagerplätze, öffentliche Betriebe und Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude. Zulässig ist weiterhin je Gewerbegebiet eine Wohnung für Aufsichts- und Betriebschaffpersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.
 Nicht zugelassen sind: Vergnügungstätten, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke. Weiterhin nicht zugelassen ist Einzelhandel und Großhandel mit einzelhandelsähnlicher Vertriebsstruktur.

2. MAß DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16-19 BauNVO)
 Für das Gewerbegebiet wird das folgende Maß der baulichen Nutzung festgesetzt:

	GE1	GE2
Grundflächenzahl GRZ	0,8	0,8
Maximale Höhe der baulichen Anlagen	12 m	14 m
Anzahl Vollgeschosse als Höchstmaß	II	II

Gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO dürfen die Oberkanten der baulichen Anlagen die oben genannten maximalen Höhen, gerechnet ab dem im Plan verzeichneten Bezugspunkt, nicht überschreiten. Ausnahme kann die im Bebauungsplan festgesetzte maximale Höhe von durch die Technik bedingte und genutzte Aufbauten, wie z. B. Be- und Entlüftungsanlagen, Aufzugsmaschinenhäuser, Ausgänge von notwendigen Treppenhäusern, Lichtkuppeln usw. und Kühlaggregate bis max. 2,0 m überschritten werden. Der Umfang dieser Überschreitungen ist auf das technisch notwendige und unbedingt erforderliche Maß zu begrenzen.

3. NEBENANLAGEN, STELLPLÄTZE (§ 9 Abs. 1 Nr. 14, 23 (5) BauNVO, § 44 HBO)
 Nebenanlagen sowie innerbetriebliche Wege, Stellflächen oder Kabelkanäle sind auf den überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

4. NIEDERSCHLAGSWASSER (§ 37 Abs. 4 HWG i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB)
 Zusätzlich zu den o.g. Festsetzungen wird festgesetzt, dass zur Minimierung der Eingriffe in den Boden und Bodenwasserhaushalt sowie zur Reduzierung des Wasserverbrauchs die Dachentwässerung so zu organisieren ist, dass im GE eine Rückhaltungsmöglichkeit für die Entnahme von Brauchwasser (z.B. die Bewässerung der Grünflächen) besteht. Das Fassungsvermögen wird auf mindestens 20 m³ für die Dachflächen im Gewerbegebiet festgesetzt. Die Regenrückhaltung kann in Form einer Zisterne oder als Rückhaltebehälter erfolgen. Die Nutzung des Niederschlagswassers in technisch und rechtlich zulässiger Form (z.B. Toilettenspülung, Grünflächenbewässerung) wird empfohlen.

5. GRÜNFLÄCHEN, FLÄCHEN ODER MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT, ANPFLANZUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 15, 20, 25 BauGB)

5.1 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
 Auf den im Plan verzeichneten Grünflächen mit der Zweckbestimmung Bepflanzungsflächen ist eine 1-reihige Anpflanzung mit heimischen, standortgerechten Laubbäumen im Abstand von je 10 m vorzunehmen. Die Zwischenräume zwischen den Bäumen sind mit heimischen, standortgerechten Sträuchern der unten aufgeführten Pflanzliste zu bepflanzen, wobei diese auf den 6 m breiten Grünstreifen 2-reihig versetzt und auf den 10 m breiten Grünstreifen 3-reihig versetzt anzupflanzen sind. Der Abstand zwischen den Gehölzen beträgt 2,0 m. Alle Bepflanzungen sind dauerhaft zu unterhalten, eine 1-jährige Fertigstellungs- und 2-jährige Entwicklungs- und Pflege ist sicherzustellen, abgängige Gehölze sind zu ersetzen. Für sämtliche Bepflanzungsmaßnahmen gelten die Vorschriften der DIN 18915 (Herstellung von Vegetationsschichten) und 18916 (Pflanzgruben). Weiterhin sind die Qualitätsbestimmungen des Bundes Deutscher Baumschulen (BDB) in der Qualität A zu beachten. Beim Gehölzschnitt sind die Setz- und Brutzeiten zu beachten. Die Durchführung der Bepflanzungsmaßnahmen ist spätestens 1 Jahr nach Baufertigstellung bei der Gemeinde anzuzeigen.

Pflanzliste:

Sträucher, Zkv. 60-100 cm	Cornus sanguinea	Hartriegel	Rosa canina	Hundsrose
	Crataegus laevigata	Zweigfingiger Weißdorn	Rosa rubiginosa	Heckenrose
	Euonymus europaeus	Pflaume	Sambucus nigra	Roter Holunder
	Ligustrum vulgare	Liguster	Sambucus racemosa	Schwarzer Holunder
	Lonicera xylosteum	Heckenkirsche	Viburnum opulus	Gewöhnlicher Schneeball
	Prunus avium	Vogelkirsche		

5.2 Stellflächen und Zufahrten
 Erforderliche Stellflächen, Zufahrten und innerbetriebliche Wege sind wasserdurchlässig herzustellen.

5.3 Außenbeleuchtung
 Außerhalb von Gebäuden sind ausschließlich insektenchonende Natriumdampf-Niederdrucklampen (NAV) oder LED-Lampen zu verwenden. Die Leuchten sind so anzubringen, auszurichten und ggf. abzuschirmen, dass eine Abstrahlung nach oben und auf die angrenzenden Freiflächen soweit wie möglich verhindert wird. Helligkeit und Beleuchtungszeiten sind auf das notwendige Maß zu beschränken.

5.4 Maßnahmen zum Bodenschutz
 Die abgeschobenen Oberböden müssen vollständig auf der Fläche des Geltungsbereiches verbleiben. Hinsichtlich der Höhe der aufzutragenden Bodenschichten gelten die gesetzlichen Bestimmungen, weiterhin die DIN 18915 und 19731. Bodenarbeiten dürfen nicht auf zu feuchten oder nassen Böden ausgeführt werden. Sie dürfen nur bei einer Witterung sowie bei Bodenverhältnissen durchgeführt werden, die eine zu starke Verdichtung des Bodens durch Baumaschinen ausschließt.
 Die in der Begründung zu diesem Bebauungsplan im Umweltbericht aufgeführten Minderungsmaßnahmen zum Bodenschutz sind bei Einreichung des Bauantrages in der Stellungnahme der Gemeinde so zu berücksichtigen, dass sie der Genehmigungsbehörde (Untere Bauaufsichtsbehörde des Landkreises Schwalm-Eder) als Aufnahme in die Genehmigungsaufgaben empfohlen werden.

6. HINWEISE, NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN (§ 9 Abs. 6 BauGB, § 21 Denkmalschutzgesetz)

6.1 Denkmalschutz
 Sollten Bodendenkmäler gefunden werden, so ist dieser Fund entsprechend § 21 Denkmalschutzgesetz unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege in Marburg/Lahn anzuzeigen. Diese Anzeige kann auch gegenüber der Gemeinde oder der unteren Denkmalschutzbehörde beim Werra-Meißner-Kreis erfolgen. Hinweise auf Bodendenkmäler geben: alte Steinsetzungen, Bodenfarbungen durch Holzersetzungen, Scherben, Knochen oder Metallgegenstände.

6.2 Bodenschutz
 Ergeben sich während den Bauausführungen Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen oder sonstige Anzeichen, die einen Altlastverdacht begründen können, ist unverzüglich die zuständige obere Bodenschutzbehörde beim Regierungspräsidium Kassel zu informieren und in das weitere Vorgehen einzubeziehen.
 Bei der Bauausführung sind in Bezug auf Befahrung und Bearbeitung des Bodens die fachlichen Grundsätze der DIN 19731, 18915 und 18639 in Verbindung mit dem vom hessischen Umweltministerium herausgegebenen Infoblatt "Bodenschutz für Bauausführende" (HMUKLV 2018) zu beachten und umzusetzen.

B GESTALTUNGSSETZUNG

GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN, ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (§ 9 Abs. 4 BauGB, §§ 9, 91 HBO)

- Fassaden**
 Zur flächigen Farbgebung sind Farben in gebrochenen Weißtönen bis mittleren erdfarbenen Tönen sowie Grau- oder Grüntöne zu verwenden. Für diese gilt die Einhaltung eines Albedo-Wertes von mindestens 0,3 oder größer. Die Fassaden sind auf mindestens 25 % der Fassadenlängen zu begrünen.
- Nicht überbaute Grundstücksflächen, Beschränkung von Steingärten und Steinschüttungen**
 Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist die Anlage und flächige Abdeckung von verbleibenden Grundstücksflächen mit Mineralstoffen wie Grauwacke, Kies, Schotter, Wasserbausteinen o. ä. (sogenannte Schotter-/ Kiesbette) unzulässig. Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind darüber hinaus, soweit diese Flächen nicht für eine andere zulässige Verwendung benötigt werden, wasserdurchlässig zu belassen oder herzustellen, mit offenem oder bewachsenem Boden als Grünflächen anzulegen und zu unterhalten.
- Umzäunung**
 Als Einfriedungen im Gewerbegebiet sind Zaunanlagen in dunklem Grün (RAL 6005 oder dunkler), Braun (RAL 8003 oder dunkler) oder Anthrazit (RAL 7016) zulässig. Sie sind dem natürlichen Geländeverlauf anzupassen und dürfen eine Höhe von 2,5 m nicht überschreiten.

4 Werbeanlagen
 Werbeanlagen an Gebäudefassaden sind im Gewerbegebiet ausschließlich an der Stelle der Leistung zulässig. Oberhalb der Traufe bzw. der Attika sind Werbeanlagen unzulässig, ebenso auf den Dachflächen. Die Beleuchtung von Werbeanlagen muss blendfrei sein; Lauf-, Wechsel- und Blinklichtschaltungen sowie Lichtwerbung in grellen Farben sind nicht zulässig. Flachwerbeanlagen (an der Fassade angebrachte Werbeanlagen) sind auf 1/3 in Bezug auf die Gebäudehöhe und 1/2 in Bezug auf die Gebäudebreite zu begrenzen. Freistehende Werbeanlagen sind auf den Betriebsgrundstücken zulässig, jedoch ist deren Anzahl an die Grundstücksgröße gekoppelt. Bis 1000 m² Betriebsgrundstücksfläche sind zwei freistehende Werbeanlagen zulässig. Je weitere angefangene 1500 m² Betriebsgrundstücksfläche ist eine weitere freistehende Werbeanlagen zulässig. Die Größe der freistehenden Werbeanlagen ist in der Breite auf 1,5 m und in der Höhe auf 4 m begrenzt. Ausnahme zulässig sind Werbeanlagen als Verkehrshinweisschilder im Zufahrtbereich der Betriebsgrundstücke bis zu einer Höhe von 2,0 m. Die Tafel darf eine Fläche von 1 m² nicht überschreiten. Je Grundstück können bis zu zwei Hinweisschilder zugelassen werden. Ein Hinweisschild für mehrere Betriebe zusammengefasst zu einer Tafel im Zufahrtbereich der Erschließungsstraße kann zusätzlich zu den zulässigen Werbeanlagen aufgestellt werden, wenn das Schild eine Größe von 3 m x 5 m (b x h) nicht überschreitet.

C RECHTSGRUNDLAGEN

- Baugesetzbuch (BauGB)
 - Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO)
 - Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90)
 - Hessische Gemeindeordnung
 - Hessische Bauordnung (HBO)
- in der jeweils gültigen Fassung.

D VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluss
 Auf ihrer Sitzung am **24. Juni 2025** hat die Gemeindevertretung der Gemeinde Gilserberg den Beschluss über die Aufstellung einer 4. Änderung und 2. Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 7 "Im Entenpfuhl" gefasst. Die öffentliche Bekanntmachung erfolgte am ortsbüchlich.

Beteiligung der Bürger
 Die frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte in der Zeit vom bis einschließlich. Die öffentliche Bekanntmachung über die frühzeitige Bürgerbeteiligung erfolgte am ortsbüchlich.

Beteiligung der Träger öffentlicher Belange
 Das Einholen der Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte in der Zeit vom bis einschließlich.

Öffentliche Auslegung
 Die Gemeindevertretung der Gemeinde Gilserberg hat am die öffentliche Auslegung des Entwurfs der 4. Änderung und 2. Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 7 "Im Entenpfuhl" gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Die Auslegung erfolgte in der Zeit vom bis einschließlich. Die öffentliche Bekanntmachung erfolgte am ortsbüchlich.

Satzungsbeschluss
 Die 4. Änderung und 2. Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 7 "Im Entenpfuhl" wurde nach Erörterung der Anregungen und Bedenken durch Beschluss der Gemeindevertretung der Gemeinde Gilserberg am gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde gebilligt.

Gilserberg, den Der Gemeindevorstand
 Bürgermeister

Beglaubigte Planausfertigung
 Die vorliegende Ausfertigung der 4. Änderung und 2. Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 7 "Im Entenpfuhl" entspricht der von der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Eschwege am beschlossenen Satzung.

Gilserberg, den Der Gemeindevorstand
 Bürgermeister

Inkrafttreten
 Die 4. Änderung und 2. Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 7 "Im Entenpfuhl" wurde gemäß § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Felsberg im Bereich der wirksamen Änderung Nr. 26 des Flächennutzungsplans entwickelt. Er ist am gemäß § 10 BauGB amtlich mit dem Hinweis, dass der Bebauungsplan von jedermann eingesehen werden kann, ortsbüchlich bekanntgemacht worden. Mit dieser Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft.

Gilserberg, den Der Gemeindevorstand
 Bürgermeister

GEMEINDE GILSERBERG
 Schwalm - Eder - Kreis

BEBAUUNGSPLAN NR. 7
"Im Entenpfuhl"
4. Änderung und 2. Erweiterung

Juni 2025 M 1 : 1000

Im Auftrag der Gemeinde Gilserberg
 bearbeitet durch: Dipl. Ing. Rüdiger Braun

BIL Büro für Ingenieurbio- und Landschaftsplanung
 37213 Witzhausen 37085 Göttingen
 Marktgasse 10 Heinz-Hilpert-Straße 12
 Tel.: 05542/71321 Fax: 72865 Tel.: 0551/4898294