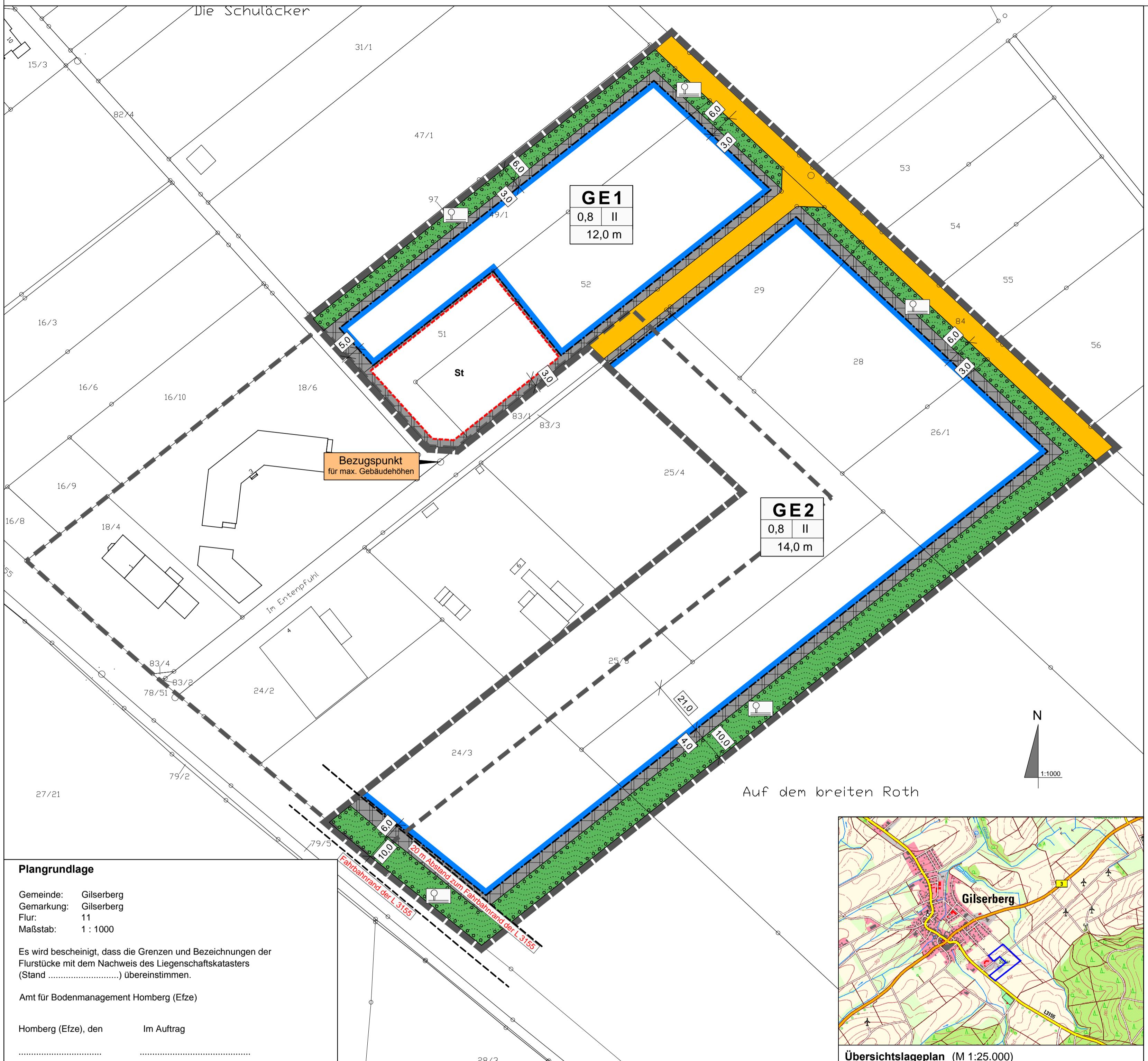


# 4. ÄNDERUNG UND 2. ERWEITERUNG DES BEBAUUNGSPLEANS NR. 7 DER GEMEINDE GILSERBERG

## "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 Gewerbebetrieb eine Wohnung für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumassen untergeordnet sind.

Nicht zugelassen sind: Vergnügungsstätten, Anlagen für kirchliche, Kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke. Weiterhin nicht zugelassen ist Einzelhandel oder 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
Maximale Höhe der baulichen Anlagen	12 m
Anzahl Vollgeschosse als Höchstmaß	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. Ausnahmeweise kann die im Bebauungsplan festgesetzte maximale Höhe durch die Technik bedingte und genutzte Aufbauten, wie z. B. Be- und Entlüftungsanlagen, Aufzugsmaschinenhäuser, Ausgänge von notwendigen Treppenhäusern, Lichtkuppeln usw. und Kühlgregatten 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 (§ 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 Rückhaltemöglichkeit für die Entnahme von Brauchwasser (z.B. die Bewässerung der Grünflächen) besteht. Das Fassungsvermögen wird auf mindestens 20 m<sup>3</sup> für die Dachflächen im Gewerbegebiet festgesetzt. Die Regenrückhalte kann in Form einer Zisterne oder als Rückhaltebecken 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 dem 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 aufgeföhrten 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. 1-jährige Fertigstellungs- und 2-jährige Entwicklungspflege ist sicherzustellen, abgesehen von Gehölzen sind zu erneutzen. Für mittlere Bepflanzungsmaßnahmen gelten die Vorschriften der DIN 18915 (Herstellung von Vegetationsgräben) und 18916 (Pflanzgräben). Weiterhin sind die Qualitätsbestimmungen des Bundes Deutscher Baumschulen (BDB) in der Qualität A zu beachten. Beim Gehölzschnitt sind die Setz- und Brutstellen zu beachten. Die Durchführung der Bepflanzungsmaßnahmen ist spätestens 1 Jahr nach Baufertigstellung bei der Gemeinde anzuzeigen.

##### Pflanzliste:

Sträucher, 2xv. 60-100 cm	Hartriegel Zweigfrüchtiger Weißdorn Pfaffenhüten	Rosa canina Rosa rubiginosa Sambucus nigra	Hundsrose Heckenrose Roter Holunder
Ligustrum vulgare	Liguster	Sambucus racemosa	Schwarzer Holunder
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche	Viburnum opulus	Gewöhnlicher Schneeball

##### 5.2 Stellflächen und Zufahrten

Erforderliche Stellflächen, Zufahrten und innerbetriebliche Wege sind wasserdurchlässig herzustellen.

##### 5.3 Außenbeleuchtung

Außerhalb von Gebäuden sind ausschließlich insektenschonende Natriumkondens-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 sowie wie möglich verhindert wird. Helligkeit und Beleuchtungszeiten sind auf das notwendige Maß zu beschränken.

##### 5.4 Maßnahmen zum Bodenschutz

Die abgeschoebten 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 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 ausschließen.

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 Genehmigungsauflagen empfohlen werden.

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

##### 6.1 Denkmalschutz

Hinweise des Hess. Landesamtes für Denkmalschutz:  
Bei Erdarbeiten können jederzeit Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände, z. B. Scherben, Steingeräte, Skelettreste entdeckt werden. Diese sind nach § 21 HDSchG unverzüglich dem Landesamt für Denkmalschutz, hessischer Archäologie, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde zu melden. Funde und Fundstellen sind in unveränderlich Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen (§ 21 Abs. 3 HDSchG). Bei sofortiger Meldung ist in der Regel nicht mit einer Verzögerung der Bauarbeiten zu rechnen. Wir bitten, die mit den Erdarbeiten Betroffenen entsprechend zu belehren.

##### 6.2 Bodenschutz

Ergeben sich während der Bauarbeiten Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen oder sonstige Anzeichen, die einen Altlastenverdacht begründen können, ist unverzüglich die zuständige obere Boden- schutzbehörde 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 19639 in Verbindung mit dem vom hessischen Umweltministerium herausgegebenen Infoblatt "Boden- schutz für Bauausführende" (HMUKLV 2018) zu beachten und umzusetzen.

##### 6.3 Landwirtschaft

Um wirtschaftliche Verluste für die Bewirtschafter so gering wie möglich zu halten, sollte der vorgesehene Baubeginn frühzeitig mit den Bewirtschaftern der Flächen abgestimmt werden (keine Aussaat ohne Ernte). Ein entstehender Ausgleichsanspruch ist frühzeitig mit den Bewirtschaftern abzustimmen.

### B GESTALTUNGSSATZUNG

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

##### 1. 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.

##### 2. Nicht überbaute Grundstücksflächen, Beschränkung von Steingärten und Steinschüttungen

Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist die Anlage und flächige Abdeckung von verbleibenden Grundstücksfreiflächen mit Mineralstoffen wie Grauwacke, Kies, Schotter, Wassersteinen o. ä. (sogenannte Schotter-/Kiesflächen) 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.

**3. 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 m<sup>2</sup> Betriebsgrundstücksfläche sind zwei freistehende Werbeanlagen zulässig. Je weiter angefangen 1500 m<sup>2</sup> Betriebsgrundstücksfläche ist eine weitere freistehende Werbeanlage zulässig. Die Größe der freistehenden Werbeanlagen ist in der Breite auf 1,5 m und in der Höhe auf 4 m begrenzt. Ausnahmeweise zulässig sind Werbeanlagen als Verkehrshinweisschilder im Zufahrtsbereich der Verkehrswege, zulässig sind Werbeanlagen als Verkehrshinweisschilder im Zufahrtsbereich der Erschließungsstraße. Die Tafel darf eine Fläche von 1 m<sup>2</sup> nicht überschreiten. Je Grundstück können bis zu zwei Hinweisschilder zugelassen werden. Ein Hinweisschild für mehrere Betriebe zusammengefasst zu einer Tafel im Zufahrtsbereich 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 (Bauordnungsverordnung - BauNVO)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planeninventurverordnung 1990 - PlanV 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 ..... ortsüblich.

#### 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 ..... ortsüblich.

#### Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

Die Einholung 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 ..... ortsüblich.

#### Satzungsbeschluss

Die 4. Änderung und 2. Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 7 "Im Entenpfuhl" wurde nach Erörterung der Anregungen und Bedenken durch Beschluss 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, ortsüblich bekanntgemacht worden. Mit dieser Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft.