

Vorhaben- und Erschließungsplan

Lohnunternehmen Helmer
Gemeinde Dipperz, Gemarkung Külos, Flur 10,
Flurstück 24/1

Betreiber:

Herr Philipp Helmer

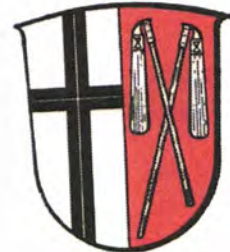
Külos 4

36160 Dipperz - Külos

Gemeinde:

Gemeinde Dipperz
Am Dorfbrunnen 2

36160 Dipperz



Bearbeitet:

**INGENIEURBÜRO
Falkenhahn**
& PARTNER mbB

Fulda, den 19.03.2025
Creditionstraße 1
36039 Fulda

Fulda, den 19.03.2025



Teil 1 Erläuterungen

1.2	Vorbemerkungen	4
1.3	Geltungsbereich.....	5
1.4	Gegenstand und Veranlassung.....	6
1.4.1	Bestandsbeschreibung	8
1.4.2	Nutzungskonzept	9
1.5	Übergeordnete Planungen	10
1.5.1	Regionalplan Nordhessen 2009	10
1.5.2	Flächennutzungsplan	11
1.5.3	Landschaftsplan	12
1.5.4	Bebauungsplan.....	12
1.6	Städtebauliche Situation und Erschließung	13
1.6.1	Nutzungsstruktur	13
1.6.2	Geländeverhältnisse	14
1.6.3	Gebäude und Denkmalschutz	14
1.6.4	Immissionen und Emissionen	18
1.6.4.1	Geräuschemissionen.....	18
1.6.4.2	Staubimmissionen.....	18
1.6.5	Ablagerungen und Kampfmittel	19
1.6.6	Verkehrerschließung	20
1.6.7	Ver- und Entsorgung	21
1.6.7.1	Trink- und Löschwasserversorgung	21
1.6.7.2	Abwasserentsorgung	21
1.6.7.3	Elektrotechnische Erschließung.....	22
1.6.7.4	Telekommunikation und sonstige Medien	22

Teil 2 Planunterlagen

2.2.1	Übersichtskarte	M 1 : 10.000
2.2.2	Übersichtslageplan Schutzgebiete	M 1 : 2.000
2.2.3	Katasterplan	M 1 : 500
2.2.4	Lageplan Freiflächenplan	M 1 : 250
2.2.5	Lageplan Ver- und Entsorgungsleitungen	M 1 : 250
2.2.6	Lageplan Verkehrserschließung	M 1 : 1.000
2.2.7	Lageplan Vermessung	M 1 : 250
2.2.8	Lageplan Schleppkurven	M 1 : 250
2.2.9	Bauwerkszeichnungen	
2.2.9.1	Grundriss „Umnutzung vorh. Wirtschaftsgebäude“	M 1 : 100
2.2.9.2	Grundriss „Kleine Maschinenhalle“	M 1 : 100
2.2.9.3	Grundriss „Ersatzbau für ehem. Halle“	M 1 : 100
2.2.9.4	Schnitt A-A „Ersatzbau für ehem. Halle“	M 1 : 100
2.2.9.5	Ansicht Süd „Ersatzbau für ehem. Halle“	M 1 : 100
2.2.9.6	Ansicht West „Ersatzbau für ehem. Halle“	M 1 : 100
2.2.9.7	Korrektur Ansichten „Ersatzbau für ehem. Halle“	M 1 : 100
2.2.9.8	Neubau Maschinenhalle (Planung), Schnitt A – A	M 1 : 100
2.2.9.9	Neubau Maschinenhalle (Planung), Grundriss	M 1 : 100
2.2.9.10	Neubau Maschinenhalle (Planung), Ansicht Ost + Süd	M 1 : 100
2.2.9.11	Neubau Maschinenhalle (Planung), Ansicht West + Nord	M 1 : 100

Teil 3 Sonstige Anlagen

3.1 Sammelmappe Auszüge Liegenschaftskataster

3.2 Geräteliste und Technische Datenblätter

- 3.2.1 Radlader; Komatsu, WA 430-6
- 3.2.2 Traktor; New Holland TM 165
- 3.2.3 Bagger; Liebherr 910
- 3.2.4 Bagger; Kubota Kx 80
- 3.2.5 LKW; Mercedes

3.3 Geräuschemissionsprognose

3.4 Eingriffs- / Ausgleichsplanungen

1.2

1.2 Vorbemerkungen

Die Familie Helmer lebt bereits seit mehreren Generationen in der Gemeinde Dipperz, Ortsteil Külos. Das Wohnhaus der Familie, Külos 4, steht unter Denkmalschutz. Herr Ewald Helmer, Mosbach 25 in 36129 Gersfeld/Rhön ist derzeit Eigentümer des Grundstücks in der Gemarkung Külos, Flur 10, Flurstück 24/1.

Mit dem Einverständnis des Eigentümers möchte Herr Philipp Helmer auf dem landwirtschaftlichen Anwesen der Familie zusätzlich eine gewerbliche Nutzung als Bau- und Fuhrbetrieb mit Winterdienst etablieren.

Das betreffende Grundstück hat eine Gesamtgröße von 4.518 m²

Um hierfür eine Zulassung zu erhalten, soll für die Umsetzung der beabsichtigten Nutzungen in Abstimmung mit der Gemeinde Dipperz und der Bauaufsicht des Landkreises Fulda eine Bauleitplanung durchgeführt werden. Eine Genehmigungsfähigkeit ohne Durchführung einer Bauleitplanung besteht nicht.

Es ist daher vorgesehen, für die Flächen in der Gemarkung Külos, Flur 10, Flurstück Nr. 24/1 einen „Vorhabenbezogenen Bebauungsplan“ nach § 12 BauGB aufzustellen, damit die planungsrechtlichen Voraussetzungen für das Vorhaben gegeben sind.

Im Vorfeld und als Grundlage für das Bauleitplanverfahren wurde im Auftrag des Bauherrn dieser Vorhaben- und Erschließungsplan aufgestellt. Er beschreibt die geplanten Maßnahmen des Herrn Helmer nach Art und Umfang und bildet die örtlichen Gegebenheiten sowie weitere Randbedingungen ab.

Die für das Vorhaben festgelegten Nutzungsarten werden in dem hier vorliegenden Vorhaben- und Erschließungsplanung verbindlich erklärt und beschrieben.

1.3

1.3 Geltungsbereich

Bundesland: Hessen
Landkreis: Fulda
Gemeinde: Dipperz
Gemarkung: Külos

Das Plangebiet liegt in der Gemeinde Dipperz, ca. 500 m östlich vom Ortsrand Dipperz entfernt. Es besteht in der Gemarkung Külos, Flur 10, aus dem Flurstück 24/1 ($A = 4.518 \text{ m}^2$). Die Zufahrt zum Grundstück erfolgt auf einer Länge von rd. 200 m von Süden her über einen gemeindlichen Weg, der von der Kreisstraße K22 abzweigt.

Die räumliche Begrenzung des Plangebietes bilden im Süden und im Westen landwirtschaftliche Nutzflächen. Östlich und nördlich des Grundstücks schließen weitere landwirtschaftliche Anwesen des OT Külos an.

Die Gesamtgröße des Plangebiets beträgt 0,4518 ha. Die Abgrenzung des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes ist aus den nachstehenden Abbildungen bzw. den Planunterlagen ersichtlich.

Das Gebiet ist durch folgende UTM-Mittelpunktkoordinate „Rechtswert: 558.099,495 / Hochwert: 5.599.083,610 definiert.

Gauss-Krüger	UTM
YR = 3.558.197 m XH = 5.600.885 m	YR = 558.099 m XH = 5.599.083 m

1.4

1.4 Gegenstand und Veranlassung

Das Lohnunternehmen Helmer plant auf den Flächen bauliche Anlagen zu errichten und eine gewerbliche Nutzung als Bau- und Fuhrbetrieb mit Winterdienst einzurichten.

Um diese Vorhaben planungsrechtlich umsetzen zu können, soll in Abstimmung mit der Gemeinde Dipperz und der Bauaufsicht des Landkreises Fulda ein Bauleitplanverfahren durchgeführt werden. Als Ergebnis wird ein „Vorhabenbezogener Bebauungsplan“ angestrebt, auf dessen Basis die gewerblichen Tätigkeiten und baulichen Maßnahmen beantragt und zugelassen werden können.

Das Kleinunternehmen Helmer besteht aktuell aus dem Inhaber und zwei weiteren Angestellten. Es werden Erdaushubarbeiten, Kanalarbeiten, Abbrucharbeiten, Transporte und Winterdienste für Kommunen ausgeführt.

Hierbei kommen unterschiedlichste Baugeräte zum Einsatz, wovon jedoch nur folgende Einrichtungen und Geräte auf dem Grundstück in Külos genutzt bzw. abgestellt werden:

LKW mit Anhänger, Bagger, Radlader, Traktor mit Anhänger, Traktor für Winterdienst und Kleinstgerätschaften.

Im Regelfall sind die Maschinen das ganze Jahr über auf den Baustellen im Einsatz und kommen nur selten für Wartungsarbeiten oder zum Abstellen auf das Betriebsgelände. Der LKW wird dagegen arbeitstäglich nach Feierabend mit auf das Betriebsgelände gebracht.

Tagsüber sind auf dem Gelände selten Arbeiten zu verrichten, gelegentlich wird mit einem Radlader der LKW mit Kleinmengen an Schüttgut oder Gerätschaften für die eigenen Baustellen beladen. Ein Verkauf von Material oder Gerätschaften an Anlieger bzw. Privatpersonen ist nicht vorgesehen und findet somit nicht statt. Gleichzeitig entfällt damit auch ein erhöhtes Verkehrsaufkommen durch die geplante Nutzung.

Für den Winterdienst ist die noch ungenehmigte Halle gedacht, in welcher das Streusalz gelagert wird und in welcher auch zur Geräuschkürderung das Streufahrzeug beladen wird, was bei entsprechenden Wintereinsätzen auch schon in den frühen Morgenstunden geschehen kann.

Vorhandene Gebäude und Freiflächen stehen bereits im Bestand auf dem Grundstück für den Bau- und Fuhrbetrieb zur Verfügung und müssen nur in geringem Umfang zukünftig erweitert werden. Die Entwicklung am Standort ist begrenzt und es sind lediglich der spätere Neubau einer Maschinenhalle (ca. 16 m + 22 m x 12 m) zum Unterstellen von Maschinen und Geräten in der Winterzeit sowie eine Halle (bereits vorh. Ersatzneubau) von ca. 9 x 22 m für die Heizungsanlage des denkmalgeschützten Wohnhauses und Lagerung von Hackschnitzelgut sowie als Abstellbereich für Geräte geplant. Der Einbau einer Heizungsanlage in das denkmalgeschützte Wohnhaus ist nicht zulässig.

Eine relevante Aufstockung von Angestellten und Gerätschaften am derzeitigen Standort ist nicht geplant und wegen den räumlichen Begrenzungen des Grundstücks auch nicht möglich.



Bild 1: Lageplan mit Bestandsdokumentation

Quelle: Falkenhahn & Partner, Beratende Ingenieure mbB, Fulda

1.4.1 Bestandsbeschreibung

Das Grundstück der Familie Helmer, Külos 4, wird aktuell durch folgende bauliche Anlagen genutzt (Nummerierung vergl. Lageplan 2.2.4):

- Gebäudeteil (1):** Wohnhaus der Familie Helmer, steht unter Denkmalschutz (Einzeldenkmal)
- Gebäudeteil (2):** kleine Maschinenhalle mit Unterstand, Lagerraum
- Gebäudeteil (3):** Geschlossene Halle, Nutzung als Betriebswerkstatt, Aufenthalts- und Sozialraum mit WC-Anlagen sowie im östlichen Gebäudeteil Nutzung als Stall
- Gebäudeteil (4):** Ehemalige Scheune, Unterstand für Material und Geräte (Radlader)
- Gebäudeteil (5):** Neubauhalle (Ersatzbau) zur Lagerung von Material und Gerätschaften
- Freifläche (6):** Schotterfläche, Nutzung als Abstell- und Lagerfläche für Gerätschaften, Lagerung von Geräten, Einrichtungen, Produkten u. Schüttgütern. Zum Ordnen der Materialien können variable Boxen aus Legio-Blocks angelegt werden.
Es werden keine Abfälle (Oberboden, Boden, Bauschutt o. ä.) gelagert!
- Außenfläche (7):** Hoffläche, befestigt, Nutzung als Verkehrs- und Abstellfläche
- Grünflächen (8):** Gartenbereich mit Rasenflächen, Hecken und Baumbestand
- Außenfläche (9):** geplante Pflasterfläche, Nutzung als Verkehrs- und Abstellfläche
- Außenfläche (10):** Zufahrt geschottert, Nutzung als Verkehrsfläche

1.4.2 Nutzungskonzept

Die Fa. Helmer plant die Grundstücksflächen zukünftig für den Gewerbebetrieb zu nutzen und daher zuvor baulich herzurichten.

Derzeit geschotterte oder teilasphaltierte Hof- und Verkehrsflächen sollen ordnungsgemäß neu befestigt (Pflasterflächen, Asphaltflächen) und entwässert werden. Sie dienen zukünftig als Verkehrs-, Arbeits- oder Lagerflächen für Geräte, Werkzeuge, Bauprodukte oder -materialien (z. B. Bauzaunelemente, Absperrungen, Pflastersteine, Natursteine, Rohre, Schachtbauteile oder ähnliches). Es ist vorgesehen, nur nicht wassergefährdende Stoffe und Materialien auf den Freiflächen zu lagern.

Es werden keine Böden, kein Bauschutt oder sonstige Abfälle auf dem Grundstück gelagert oder behandelt.

Die Gebäude werden gemäß den Architektenzeichnungen erweitert oder saniert (siehe Beschreibungen im Abschnitt 6.3).

Der Betrieb findet von Montag bis Freitag zwischen 07:00 Uhr und 18:00 Uhr statt. An Wochenenden sind keine gewerblichen Tätigkeiten vorgesehen.

Die Zeiten für Winterdienst liegen meistens zwischen Oktober und April eines jeden Jahres. In dieser Zeit muss die Fa. Helmer an 7 Tagen in der Woche rund um die Uhr einsatzbereit sein. Tätigkeiten werden jedoch nur ausgeführt, wenn es die Wetterlage erfordert.

Im Einsatzfall „Winterdienst“ wird der Streubehälter am Traktor mit Salz befüllt. Dieses lagert als Sackware auf Paletten (maximal ca. 10 t) überdacht in einer Gerätehalle. Ist der Streubehälter gefüllt, so kann der Traktor für eine Betriebszeit von ca. 5 h die gemeindlichen Verkehrswege räumen, bevor er wieder zur nächsten Füllung auf das Grundstück in Külos fahren muss.

Wird Winterdienst durch die Fa. Helmer ausgeführt, so kann gleichzeitig keine andere gewerbliche Tätigkeit übernommen werden.

1.5

1.5 Übergeordnete Planungen

1.5.1 Regionalplan Nordhessen 2009

Der Planungsraum Fulda wird im Regionalplan Nordhessen 2009 (RPN 2009) dem ländlichen Strukturraum zugeordnet. Das Oberzentrum dieser Region ist die Stadt Fulda. Der ländliche Raum ist als eigenständiger Lebens- und Wirtschaftsraum unter Bewahrung seiner vielfältigen teilregionalen Ausprägungen zu sichern und weiter zu gestalten. Die Gemeinde Dipperz zählt zum Mittelbereich (MB) von Fulda.

Die Grundstücksflächen der Fa. Helmer in Külos liegen ca. 10 km östlich des Oberzentrums Fulda und sind im Regionalplan als „Vorrang- und teilweise als Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft“ ausgewiesen.

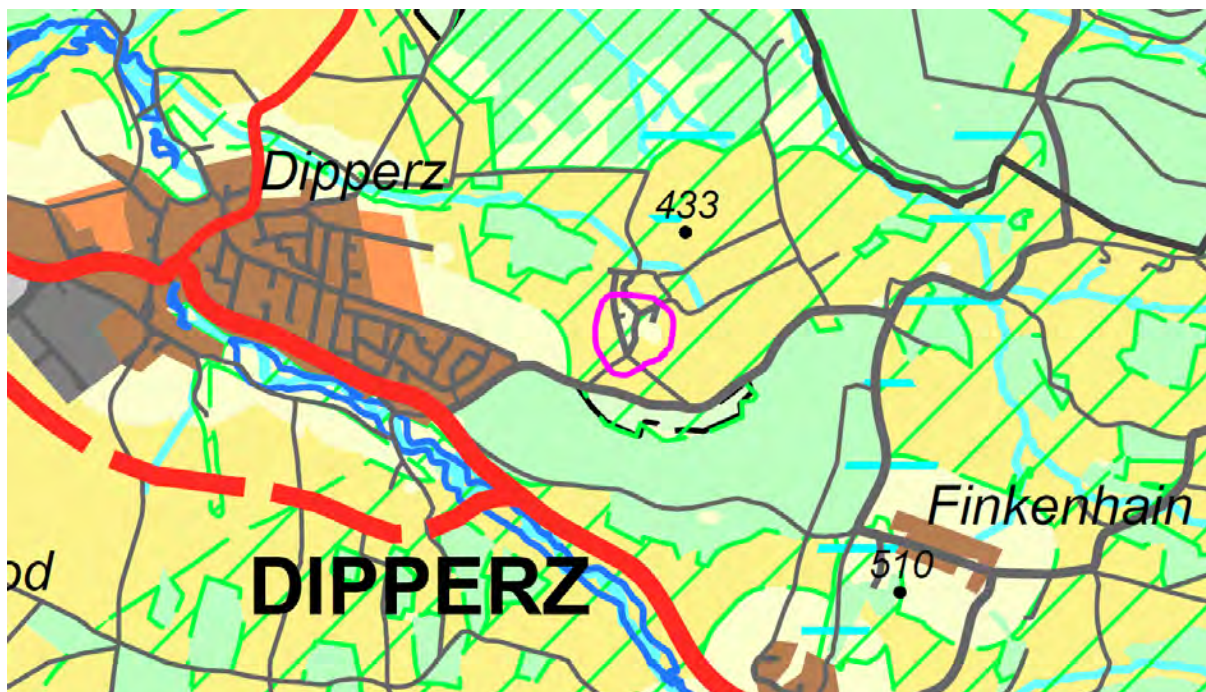
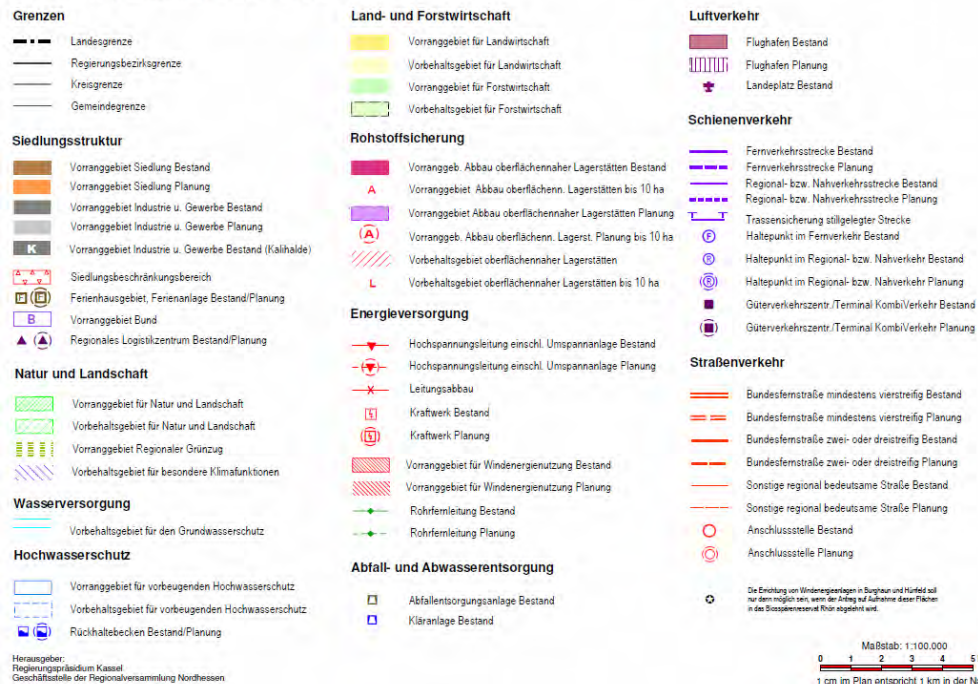


Bild 2: Auszug Regionalplan Nordhessen 2009, Blatt Süd

Quelle: <https://rp-kassel.hessen.de/planung/regionalplanung/regionalplan-nordhessen/regionalplan-nordhessen-2009>

Legende - Regionalplan Nordhessen 2009

Bild 3: Auszug Legende zum Regionalplan Nordhessen 2009

Quelle: <https://rp-kassel.hessen.de/planung/regionalplanung/regionalplan-nordhessen/regionalplan-nordhessen-2009>

1.5.2 Flächennutzungsplan

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Dipperz ist der Geltungsbereich des Plangebietes als „Fläche für Landwirtschaft“ (§ 9 Abs. 1 Nr. 18a BauGB) dargestellt (siehe Abbildung 2). Einen Bebauungsplan gibt es aktuell für diesen Bereich nicht.

Daher soll auch aus dem Flächennutzungsplan ein „Vorhabenbezogener Bebauungsplan“ gemäß § 12 BauGB für das Grundstück der Familie Helmer entwickelt werden.

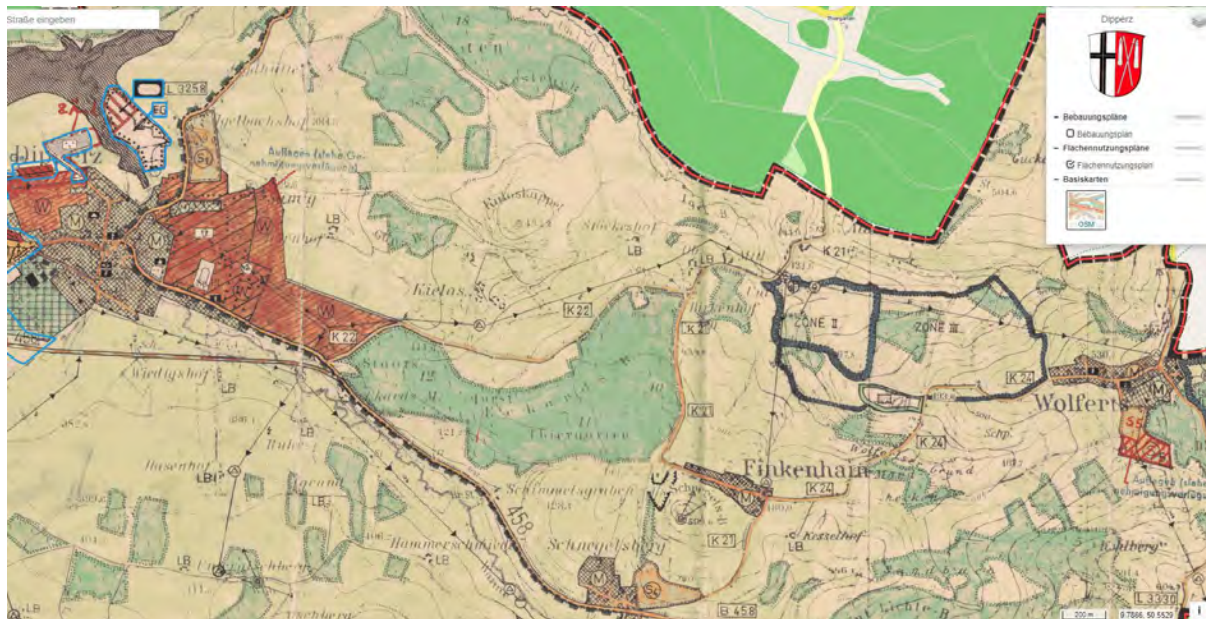


Bild 4: Auszug Flächennutzungsplan der Gemeinde Dipperz, Bereich Külos
Quelle: https://www.isp-gmbh.eu/geoportal/mapper.html?gui=lkr_fulda&site=dipperz

1.5.3 Landschaftsplan

Die Landschaftsplanung in Hessen stellt einen Beitrag zur Beschleunigung von Genehmigungsverfahren dar und sorgt dafür, dass die Erfordernisse des Naturschutzes kalkulierbar werden. Die überörtlichen Ziele und Erfordernisse des Naturschutzes werden auf Landesebene in einem Landschaftsprogramm dargestellt. Die örtlichen Erfordernisse und Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege werden auf der Grundlage des Landschaftsprogramms in Landschaftsplänen als Bestandteile der Flächennutzungspläne im Benehmen mit den Naturschutzbehörden dargestellt.

1.5.4 Bebauungsplan

Für das Plangebiet besteht bisher kein rechtskräftiger Bebauungsplan.

1.6

1.6 Städtebauliche Situation und Erschließung

1.6.1 Nutzungsstruktur

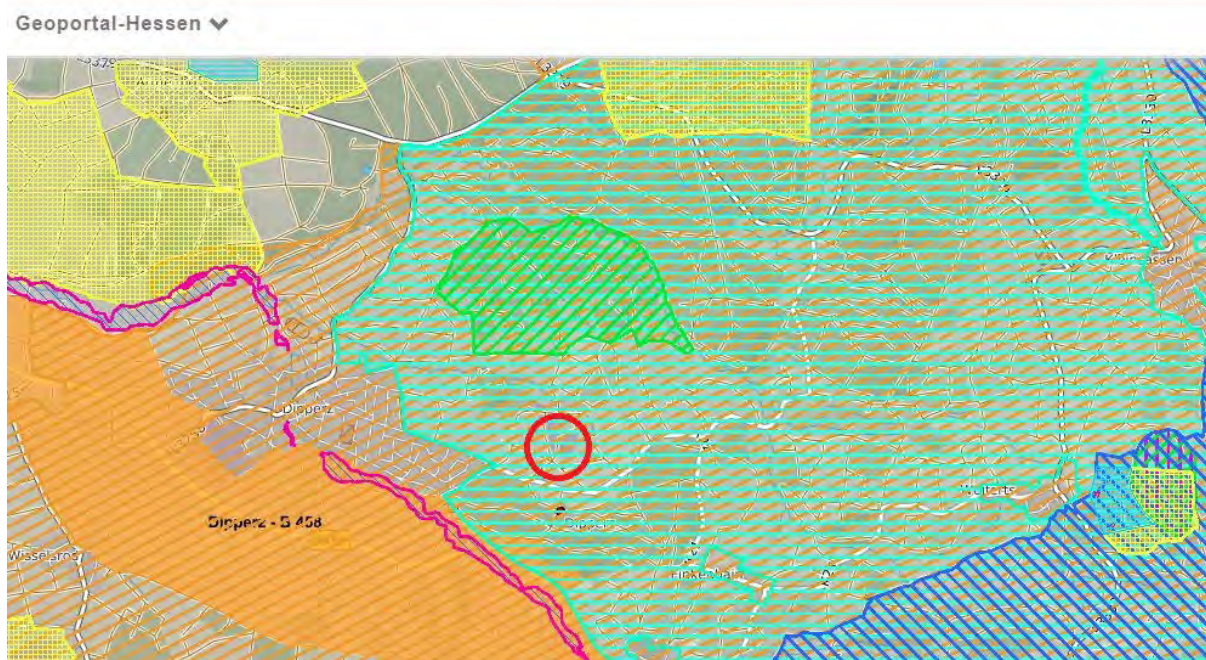


Bild 5: *Auszug Übersichtskarte Schutzgebiete*

Quelle: <http://gruschu.hessen.de/mapapps/resources/apps/gruschu/index.html?lang=de>

Das Grundstück der Fa. Helmer liegt innerhalb des Biosphärenreservats Rhön sowie innerhalb des Landschaftsschutzgebiets „Hessische Rhön“ (vergl. Plananlage 2.2.2).

Weitere Schutzgebiete sind von der geplanten Maßnahme nicht betroffen.

1.6.2 Geländeverhältnisse

Das Plangebiet liegt im Bereich der südlichen Zufahrt auf ca. 415 m und etwa 135 m weiter im Norden auf ca. 410 m ü. NN, demgemäß weist das natürliche Gelände nur eine vergleichsweise flache Geländeneigung von ca. 3,7 % in südwestliche Richtung auf.

Die bestehenden Gebäude und Lagerhallen sind über geschotterte oder teilasphaltierte Verkehrsflächen erschlossen und miteinander verbunden. Auch die Lagerflächen im Außenbereich sind mit Schotter befestigt. Es gibt 3 Zufahrtsmöglichkeiten auf das Grundstück; eine Hauptzufahrt von Süden her sowie 2 weitere Zufahrten auf der Ostseite des Grundstücks.

Zu dem denkmalgeschützten Wohnhaus gehört eine gepflasterte Terrasse sowie Rasen- und Grünflächen mit Baumbestand.

Auch der südöstliche Grundstücksrand wird durch Grünflächen mit Obstbaumbestand eingefasst. Der Anteil an Grünflächen vom Gesamtgrundstück liegt etwa bei 22 %.

Für die geplanten Anpassungen und Erweiterungen an den Gebäuden wurden Bauwerkszeichnungen durch den Architekten erstellt und beschrieben.

1.6.3 Gebäude und Denkmalschutz

Die Beschreibungen für die Gebäude und Dokumentation der Ergebnisse von Abstimmungen mit der zuständigen Denkmalschutzbehörde wurden vom Architekten des Bauherrn erstellt. Die Abstimmung der denkmalpflegerischen Belange fand im Mai 2023 statt und ist in den nachfolgenden Beschreibungen und Plänen umgesetzt.

Stephan Möller
Dipl.-Ing. Architekt BDB
Georg-Fischer-Str. 14
36100 Petersberg/Steinau
Tel. 0661 / 66 2 66
architekt.moeller.steinau@googlemail.com

Die Situation des ungenehmigten Baukörpers [lt. Plänen 2.2.9.3 bis 2.2.9.7 Gebäude Nr. 5, Neubauhalle (Ersatzneubau)] entlang der Privatstraße zum Hof „Link“ wurde wie folgt besprochen:

Um einen Rückbau zu vermeiden und um die Gestaltung dieses Baukörpers in der Nähe des denkmalgeschützten Wohnhauses in einen "verträglichen" Zustand zu versetzen, wurden Vorgaben gemacht, die durch Einhaltung folgender Maßnahmen erfüllt werden sollen:

Auf die bereits bestehende Betondecke über dem Erdgeschoß wird keine Aufmauerung zu einem 2. Geschoß (wie eigentlich geplant) erfolgen. Eine Fußpfette wird im Traufbereich direkt auf die vorhandene Decke aufgelegt und dann wird ein Satteldach mit einer Dachneigung von 45 ° gerichtet.

Ein bestehender Versatz vom Hauptgiebel zum Giebel in südlicher Richtung wird nicht nach oben geführt, sondern als abgesetzter Giebel ausgebildet. Die Ziegeldeckung wird in naturroter Doppelmuldenfalzdeckung ausgeführt.

Die geplante Stahltreppenanlage am südlichen Giebel entfällt komplett.

Von Oberkante Fenster bis zur Traufe wird umlaufend eine senkrechte Bodendeckelschalung aus rauer, ggf. vorvergrauter Nadelholzschalung ausgeführt. Das restliche Erdgeschoß erhält einen abgeriebenen Putz welcher in einem rot-braunen Farbton, ähnlich der Backsteinfassade des Wohnhauses gestrichen wird. Die weißen Kunststofffenster erhalten einen dunklen Anstrich ca. DB 703.

Neue Traufhöhe: ca. 4,81 m über GOK = ca. 410,50 müNN auf Straßenseite (Zufahrt „Link“)

Neue Firsthöhe: ca. 9,76 m über GOK



Bild 6: Ansicht Neubauhalle (Ersatzbau) Südseite

Quelle: Stephan Möller, Dipl.-Ing. Architekt BDB, Georg-Fischer-Str. 14, 36100 Petersberg/Steinau

Eine später geplante neue Maschinenhalle [lt. Plänen 2.2.9.8 ff, Gebäude Nr. 2, Neubau Maschinenhalle] entlang der östlichen Grundstückssituation soll innerhalb des im Lageplan vorgesehenen Baufeldes wie folgt gestaltet werden:

Konstruktion als Massivbau entsprechend den in Anlage 2.2.9.8 bis 2.2.9.11 beigelegten Planunterlagen (Maßstab 1:100).

Auch hier wird direkt auf die geplante Massivdecke im Traufbereich eine Fußpfette aufgelegt und dann ein 40° geneigtes Satteldach gerichtet.

Die Ziegeldeckung wird in naturroter Doppelmuldenfalzdeckung ausgeführt, um dem Hof ein einheitliches Erscheinungsbild zu geben. Im Trauf- und Giebelbereich wird ebenfalls eine umlaufende Bodendeckelschalung aus rauer, ggf. vorvergrauter Nadelholzschalung ausgeführt.

Neue Traufhöhe: ca. 5,76 m über GOK = ca. 413,50 müNN auf Hofseite (Westen)

Neue Firsthöhe: ca. 11,16 m über GOK

Das restliche Erdgeschoß erhält ebenfalls einen abgeriebenen Putz mit einem Anstrich ähnlich dem Farbton des Backsteinhauses. Die Fenster werden in einem dunklen Ton ggf. DB 703 ausgeführt. Anstatt geplanter Sektionalindustrietore werden Holzschiebetore zur Ausführung kommen, um die Gestaltung an die der vorhandenen Scheune anzupassen.

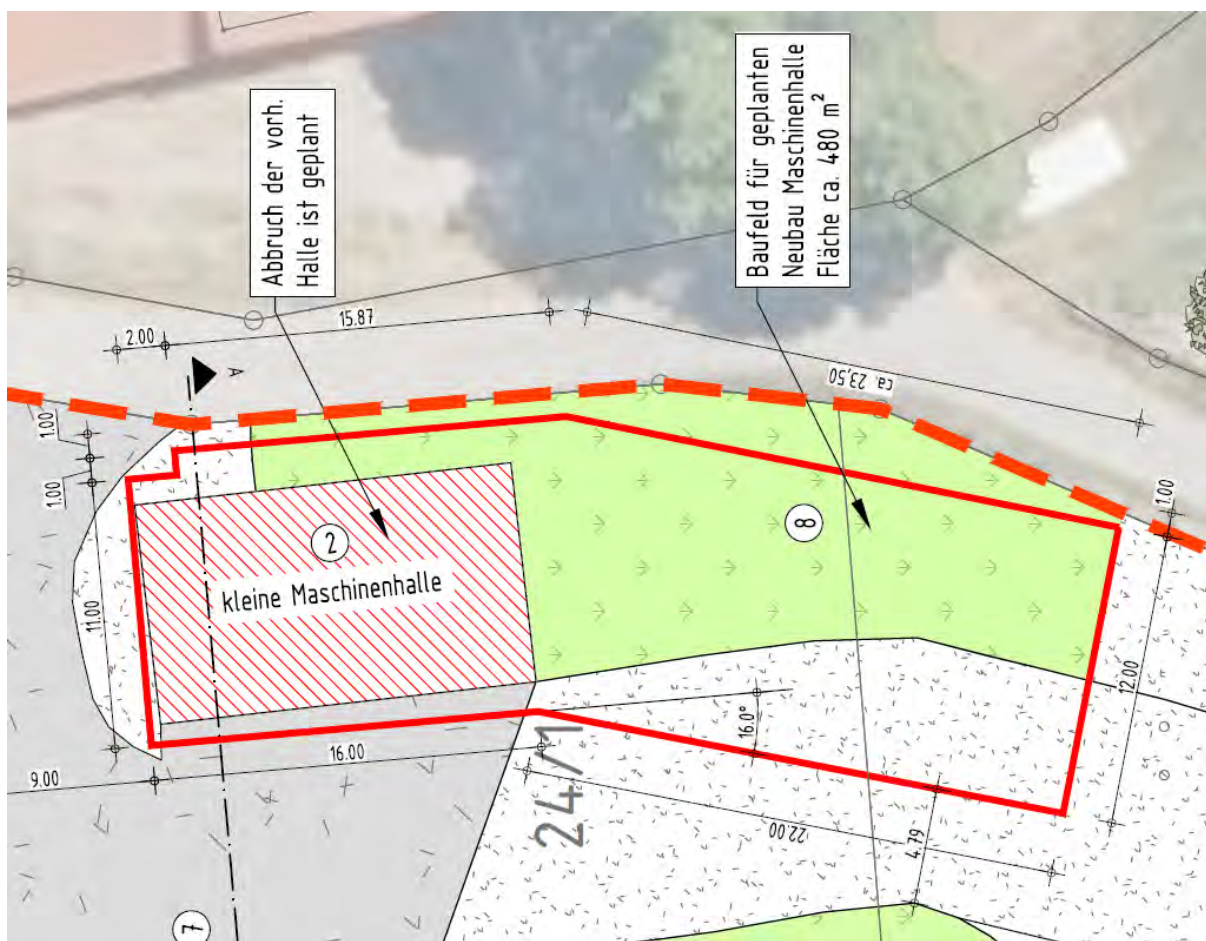


Bild 7: Auszug ohne Maßstab!; Lageplan mit Baufeld für Neubau Maschinenhalle
Quelle: Stephan Möller, Dipl.-Ing. Architekt BDB, Georg-Fischer-Str. 14, 36100 Petersberg/Steinau

Die angeführten Gestaltungsdetails werden hiermit in den Vorhaben- und Erschließungsplan bzw. damit auch in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufgenommen und sind dann später bei der Anhörung den Trägern öffentlicher Belange sowie der Denkmalschutzbehörde vorzulegen.

Die Planunterlagen der Gebäude (Grundrisse, Ansichten) sind in Anlage 2.2.9 beigelegt.

1.6.4 Immissionen und Emissionen

Als Vorbelastungen, die auf das Plangebiet einwirken, sind eigentlich nur die Lärm- und Staubimmissionen der angrenzenden landwirtschaftlichen Anwesen bzw. Nutzflächen zu nennen.

Für die geplanten Nutzungen auf dem Grundstück der Fa. Helmer in Külos werden bei Bedarf im Zuge des Bauleitplanungsverfahrens gutachterliche Stellungnahmen zu Lärm (Geräuschemissionen) und Staub (Staubimmissionen) vorgelegt.

1.6.4.1 Geräuschemissionen

Zur Beurteilung der möglichen Lärmbelastung infolge der Zulassung des Gewerbebetriebs wird eine Geräuschemissionsprognose vorgelegt. Mit der Ausarbeitung des Gutachtens ist beauftragt:

Dipl.-Ing. Richard Möbus und Anna Möbus

Sachverständige für Schallschutz

Lessingstraße 17 A; 65189 Wiesbaden

Telefon 0611/505 85 28 / moebus@der-akustiker.de / www.der-akustiker.de

Das Gutachten ist im Teil 3.3 des Vorhaben- und Erschließungsplans beigelegt.

1.6.4.2 Staubimmissionen

Die erwarteten Beeinträchtigungen durch Staubimmissionen sind denkbar gering. Es werden keine Stoffe oder Materialien gelagert oder behandelt, die eine relevante Neigung zur Staubbildung haben. Aus Gründen der Verhältnismäßigkeit soll daher von der Erstellung einer Staubimmissionsprognose abgesehen werden.

Diese Vorgehensweise ist nach Einschätzung des Planers vertretbar.

1.6.5 Ablagerungen und Kampfmittel

Aktuell sind für die Umnutzung der landwirtschaftlichen Flächen keine größeren bodeneingreifenden Maßnahmen vorgesehen. Sollten im Zuge der Ertüchtigung des Geländes wider Erwarten größere Tiefbauarbeiten erforderlich werden, so ist im Vorfeld eine Abfrage von Verdachtsflächen beim Kampfmittelräumdienst des Regierungspräsidiums Darmstadt durchzuführen.

Die Kontaktdaten lauten:

Regierungspräsidium Darmstadt Dezernat I 18 - Kampfmittelräumdienst Luisenplatz 2 64283 Darmstadt	Tel.: +49 (6151) 12 6510 Fax: +49 (6151) 12 5133 E-Mail: juergen.lorang@rpda.hessen.de Internet: www.rp-darmstadt.hessen.de
--	---

1.6.6 Verkehrserschließung

Das Grundstück der Familie Helmer ist über eine asphaltierte gemeindliche Straße, die von der K22 in nördliche Richtung abzweigt, zu erreichen. Dieser Zufahrtsweg ist ca. 200 m lang; die Darstellung erfolgt im Lageplan 2.2.6

Die Erschließungsstraße liegt in der Flur 10 auf dem Flurstück 72/1



Bild 8: Auszug Lageplan Verkehrserschließung

Quelle: Falkenhahn & Partner, Beratende Ingenieure mbB, Fulda

Für das Planungsgebiet rechnet die Fa. Helmer im Mittel zukünftig mit ca. 5 LKW-Anfahrten sowie 5 LKW-Abfahrten (10 Fahrbeziehungen pro Tag)

1.6.7 Ver- und Entsorgung

1.6.7.1 Trink- und Löschwasserversorgung

Die Wasserversorgung wird durch das Gruppenwasserwerk „Vorderrhön“ gewährleistet. Die Versorgung in Külos erfolgt durch Wasserbezug von der Gemeinde Dipperz über eine Trinkwasserleitung DN 80 GGG aus Richtung „Zählerschacht Stöckeshof“, Dipperz.

Zur Brandbekämpfung kann in einem ca. 300 m nordöstlich gelegenen Löschwasserteich eine ausreichende Löschwassermenge gemäß DIN/DVGW Arbeitsblatt W 405 zur Verfügung gestellt werden.

Die Löschwasserversorgung zur Abdeckung des Brandschutzes soll mindestens 192 m³/h über die Dauer von 2 Stunden bei einem Fließdruck von 2,5 bar betragen.

Dies würde vsl. die Anforderungen des Landkreises Fulda, Fachdienst „Gefahrenabwehr“, erfüllen.

1.6.7.2 Abwasserentsorgung

Schmutzwasser

Bei der geplanten gewerblichen Nutzung entstehen keine Produktions-Abwässer.

Das häusliche Schmutzwasser aus dem Wohnhaus sowie aus den WC- und Waschräumen in der Werkstatthalle ist ordnungsgemäß an das bestehende Abwassernetz der Gemeinde Dipperz angeschlossen. Der Übergabeschacht „S064081“ befindet sich im Bereich der nordöstlichen Grundstücksecke innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen. Er hat eine Sohlhöhe von 408,31 und eine Deckelhöhe von 412,57 m ü. NN. Hier verläuft ein öffentlicher Abwasserkanal DN 200 PVC, welcher das Schmutzwasser in Richtung Kläranlage „Dipperz“ ableitet.

Erweiterungen der Grundstücksentwässerungsanlagen (GEA) für häusliches Schmutzwasser sind nicht geplant bzw. nicht erforderlich.

Niederschlagswasser

Die Entwässerung der Dach-, Verkehrs- und Grünflächen erfolgt über westlich des Grundstücks nach Norden verlaufende Wegeseitengräben und öffentliche Grabenverrohrungen in Richtung Gewässer „Wanne“.

1.6.7.3 Elektrotechnische Erschließung

Die Stromversorgung im Gebiet wird durch den regionalen Versorger sichergestellt. Das Grundstück der Familie Helmer hat einen Hausanschluss (s. Lageplan 2.2.5).

***OsthessenNetz GmbH
Gerbergasse 9
36037 Fulda
Telefon: 0661 299-0
E-Mail: info@osthessennetz.de***

1.6.7.4 Telekommunikation und sonstige Medien

Die Leitungen der Telekommunikation sind angefragt und werden ebenfalls im Lageplan 2.2.5 dargestellt.

Gasleitungen der RhönEnergie bzw. der OsthessenNetz GmbH sind im Bereich Külos nicht vorhanden.

Teil 2 Planunterlagen

2.2.1	Übersichtskarte	M 1 : 10.000
2.2.2	Übersichtslageplan Schutzgebiete	M 1 : 2.000
2.2.3	Katasterplan	M 1 : 500
2.2.4	Lageplan Freiflächenplan	M 1 : 250
2.2.5	Lageplan Ver- und Entsorgungsleitungen	M 1 : 250
2.2.6	Lageplan Verkehrserschließung	M 1 : 1.000
2.2.7	Lageplan Vermessung	M 1 : 250
2.2.8	Lageplan Schleppkurven	M 1 : 250
2.2.9	Bauwerkszeichnungen	
2.2.9.1	Grundriss „Umnutzung vorh. Wirtschaftsgebäude“	M 1 : 100
2.2.9.2	Grundriss „Kleine Maschinenhalle“	M 1 : 100
2.2.9.3	Grundriss „Ersatzbau für ehem. Halle“	M 1 : 100
2.2.9.4	Schnitt A-A „Ersatzbau für ehem. Halle“	M 1 : 100
2.2.9.5	Ansicht Süd „Ersatzbau für ehem. Halle“	M 1 : 100
2.2.9.6	Ansicht West „Ersatzbau für ehem. Halle“	M 1 : 100
2.2.9.7	Korrektur Ansichten „Ersatzbau für ehem. Halle“	M 1 : 100
2.2.9.8	Neubau Maschinenhalle (Planung), Schnitt A – A	M 1 : 100
2.2.9.9	Neubau Maschinenhalle (Planung), Grundriss	M 1 : 100
2.2.9.10	Neubau Maschinenhalle (Planung), Ansicht Ost + Süd	M 1 : 100
2.2.9.11	Neubau Maschinenhalle (Planung), Ansicht West + Nord	M 1 : 100

Teil 3 Sonstige Anlagen

3.1	Sammelmappe Auszüge Liegenschaftskataster
3.2	Geräteliste und Technische Datenblätter
3.2.1	Radlader; Komatsu, WA 430-6
3.2.2	Traktor; New Holland TM 165
3.2.3	Bagger; Liebherr 910
3.2.4	Bagger; Kubota Kx 80
3.2.5	LKW; Mercedes
3.3	Geräuschimmissionsprognose
3.4	Eingriffs- / Ausgleichsplanungen