

Bebauungsplan Nr. 12

OT Böckels

GEMEINDE PETERSBERG, OT Böckels

Landkreis Fulda



Bebauungsplan Nr. 12 "Zwischen Alte Landstraße, Haune, B 458"

Präambel

Auf Grund des § 1 Abs. 3 des Baugesetzbuches (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 24. Dezember 2008 (BGBl. I S. 3018) und § 81 der Hessischen Bauordnung (HBO) vom 18.06.2002 (GVBl. IS. 274) i. V. m. der Hess. Gemeindeordnung (HGO) i. d. F. vom 01.04.1993 (GVBl. 1992 IS. 534), zuletzt geändert durch Gesetz vom 17. Dezember 1998 (GVBl. IS. 562) sowie der Baunutzungsverordnung (BauNVO) i. d. F. vom 23. Jan. 1990 (BGBl. IS. 132), unter Berücksichtigung der Änderungen durch Anl. I Kap. XIV Abschn. II Nr. 2 Einigungsvertrag vom 31. August 1990 i. V. m. Art. 1 des Gesetzes vom 23. September 1990 (BGBl. II, S. 889, 1124), durch Art. 3 Investitionserleichterungs- und WohnbaulandG vom 22. April 1993 (BGBl. I, S. 446) sowie durch Art. 2 des Gesetzes zur Stärkung der Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden und weiteren Fortentwicklung des Städtebaurechts vom 11. Juni 2013 (BGBl. I, S. 1548) hat die Gemeindevertretung der Gemeinde Petersberg in Ihrer Sitzung am 15. Dezember 2016 den

Bebauungsplan Nr. 12 "Zwischen Alte Landstraße, Haune, B 458" OT Böckels

bestehend aus Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen nebst örtl. Bauvorschriften über die Gestaltung als Satzung sowie die Begründung nebst Umweltbericht beschlossen.

Petersberg, den 16.12.2016



Schwidessen, Bürgermeister

Verfahrensvermerke

1. Aufstellungsbeschluss

Die Gemeindevertretung hat in Ihrer Sitzung am 02. Juni 2015 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 12 "Zwischen Alte Landstraße, Haune, B458", OT Böckels beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 (1) BauGB am 13.01.2016 ortsüblich bekannt gemacht worden.

2. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1/2) BauGB

Die Träger öffentlicher Belange wurden per e-Mail vom 12.01.2016 bzw. mit Schreiben vom 15.01.2016 frühzeitig an der Planung beteiligt.

3. Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung - ortsüblich bekannt gemacht am 13.01.2016 - hat in der Zeit vom 18.01.2016 bis 29.01.2016 stattgefunden.

4. Öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) i. V. § 4 (2) BauGB

Der Entwurf des Bebauungsplanes hat einschließlich Entwurfsbegründung und Umweltbericht in der Zeit vom 28. Juli 2016 bis einschließlich 29. August 2016 öffentlich ausgelegen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 20. Juli 2016 ortsüblich bekannt gemacht.

5. Satzungsbeschluss gem. § 10 BauGB

Die Gemeindevertretung hat den Bebauungsplan, nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gem. §§ 3 (2) / 4 (2) BauGB, in Ihrer Sitzung am 15.12.2016 als Satzung sowie die Begründung nebst Umweltbericht beschlossen.

6. Inkrafttreten

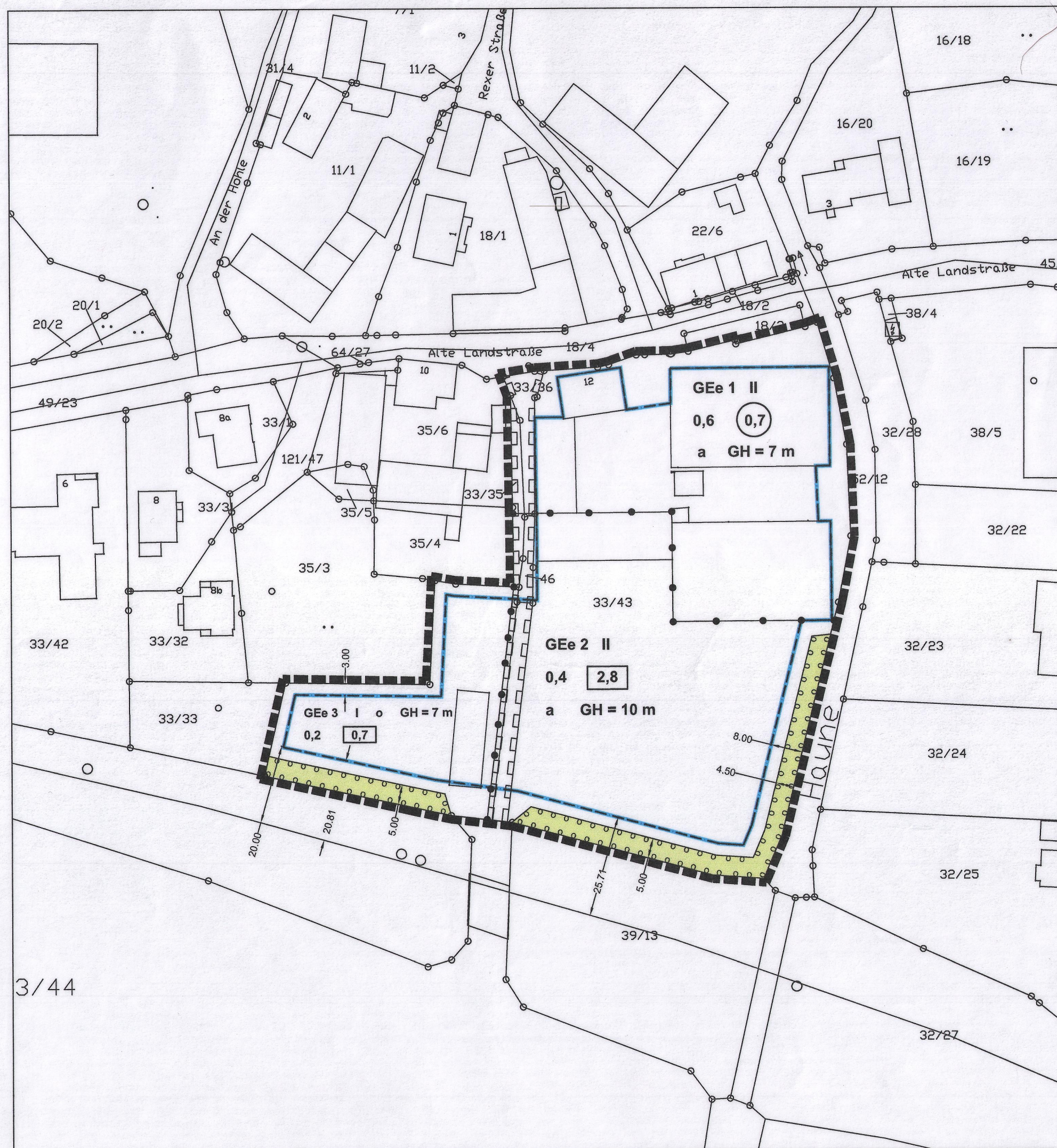
Der Beschluss des Bebauungsplanes einschließlich Planbegründung und Umweltbericht durch die Gemeindevertretung ist gem. § 10 (3) BauGB am 24.05.2017 im Amtsblatt Nr. 21 der Gemeinde Petersberg öffentlich bekannt gemacht worden.

Der Bebauungsplan ist damit am 24.05.2017 rechtsverbindlich geworden.

Petersberg, den 25.05.2017



Schwidessen, Bürgermeister



PLANZEICHENERKLÄRUNG

Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 8 BauNVO)

GEe 1	Gewerbegebiet (eingeschränkt), Teilbereich 1
GEe 2	Gewerbegebiet (eingeschränkt), Teilbereich 2
GEe 3	Gewerbegebiet (eingeschränkt), Teilbereich 3

Maß der baulichen Nutzung
(§ 16 BauNVO)

0,6	Grundflächenzahl (GRZ)
0,7	Geschossflächenzahl (GFZ)
2,8	Baumassenzahl (BMZ) für hallenartige Gebäude
GH	max. Gebäudehöhe für hallenartige Gebäude
II	Zahl der Vollgeschosse (Maximalwert)

Bauweise, Baugrenzen
(9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 + 23 BauNVO)

a	abweichende Bauweise
o	offene Bauweise

Baugrenze

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25)

Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

Sonstige Planzeichen

--- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

--- Grenze unterschiedlicher Nutzung

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu Gunsten von zuständigen Versorgungsunternehmen und Anliegern zu belastende Flächen

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

§ 1

Art der baulichen Nutzung

Gewerbegebiet

Gliederung des Gewerbegebiets gemäß § 1 (4) BauNVO

1.0.0 Das im gesamten Geltungsbereich festgesetzte Gewerbegebiet wird in die Teilbereiche **GEe 1**, **GEe 2** und **GEe 3** gegliedert, in schalltechnischer Hinsicht eingeschränkt und darüber hinaus ganzheitlich als Teil aller gemeindlichen Gewerbegebiete (§ 1 (4) BauGB, letzter Satz) festgesetzt.

1.1.0 In allen Teilbereichen sind nur solche Betriebe zulässig, die entsprechend § 6 Baunutzungsverordnung (BauNVO) das **Wohnen** nicht wesentlich stören.

1.1.1 Im Teilbereich **GEe 1** sind auf der Grundlage des nachstehenden Absatzes 1.4.0 und vorbehaltlich der §§ 2 und 3 der textlichen Festsetzungen zulässig:

- Gewerbebetriebe aller Art und Lagerhäuser

1.1.2 Ausnahmsweise können zugelassen werden:

- Wohnungen gem. § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO

1.2.0 Im Teilbereich **GEe 2** sind auf der Grundlage des nachstehenden Absatzes 1.4.0 und vorbehaltlich der §§ 2 und 3 der textlichen Festsetzungen zulässig:

- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser und Lagerplätze

1.3.0 Im Teilbereich **GEe 3** sind auf der Grundlage des nachstehenden Absatzes 1.4.0 und vorbehaltlich der §§ 2 und 3 der textlichen Festsetzungen zulässig:

- Lagerhäuser, Maschinen- bzw. Fahrzeughallen

1.4.0 Die Planungsrichtpegel nach DIN 18005 Schallschutz im Städtebau (i. d. zuletzt gültigen Fassung) für die benachbarten (vorbelasteten) Mischgebiete (45 dB (A) nachts / 60 dB (A) tags) dürfen durch die vorgenannten Arten von Nutzungen und Anlagen nicht überschritten werden. Anzusetzen ist dabei das gesamte aus **GEe 1**, **GEe 2** und **GEe 3** potentiell abstrahlbare Schallvolumen unter Einhaltung einer homogenen, flächenbezogenen Schallleistungsverteilung bei freier und/oder durch tatsächliche Abschirmung verminderter Schallausbreitung. Unterschiedliche Verteilungen sind ausnahmsweise möglich, sofern der Summenpegel nach Satz 1 nachweislich gewährleistet werden kann.

1.4.1 Im Rahmen künftiger Baugenehmigungsverfahren ist, unter Einbeziehung des gesamten, bereits vorhandenen Lärmpotentials, die Einhaltung der Bedingungen unter 1.4.0, Satz 1 mittels schalltechnischem Gutachten unter Berücksichtigung der Immissionsrichtwerte der TA-Lärm (Tags: zwischen 06.00 - 22.00 und nachts zwischen 22.00 - 06.00) nachzuweisen.

1.5.0 Alle übrigen Nutzungsarten, Betriebe und Anlagen sind gem. § 1 Abs. 4 BauNVO, letzter Satz in den verbleibenden Gewerbegebieten der Gemeinde Petersberg nach Maßgabe des jeweiligen Bauleitplanes zulässig.

§ 2

Ausschluss von bestimmten Arten allgemein zulässiger Nutzungen gem. § 1 (5) BauNVO bzw. bestimmter Arten baulicher und sonstiger Anlagen gem. § 1 (9) BauNVO

1.0 Im gesamten Gewerbegebiet (**GEe 1**, **GEe 2** und **GEe 3**) sind nicht zulässig:

- Einzel- und Großhandelsbetriebe mit einzelhandelsähnlicher Vertriebsstruktur, die sich an den Endverbraucher wenden, sofern sie nicht unter § 3 der textlichen Festsetzungen (Ausnahmeregelungen) fallen
- Schrott- und Abfallplätze aller Art und Größe
- Autoverwertungsanlagen
- Müllverwertungsanlagen aller Art
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes

1.1 Im Teilbereich **GEe 1** sind nicht zulässig:

- reine Fuhrbetriebe (inkl. Busbetriebe) oder Speditionen mit Fuhrpark auf dem Baugrundstück im Plangebiet.

§ 3

Ausnahmsweise Zulassung bestimmter Arten von Nutzungen gem. § 1 (5) BauNVO bzw. bestimmter Arten baulicher und sonstiger Anlagen gem. § 1 (9) BauNVO

1.0 In den Teilbereichen **GEe 1** und **GEe 2** sind ausnahmsweise zulässig:

- Einzelhandelsbetriebe, wenn der Verkauf an Endverbraucher

a) nach Art und Umfang im eindeutigen Zusammenhang mit einer auf dem Grundstück betriebenen Produktion oder der Ver- und Bearbeitung von Gütern einschließlich Reparatur- und Serviceleistungen des Betriebes steht und

b) auf einem der bebauten Betriebsfläche untergeordneten Teil von 10 % bis maximal 100 qm pro Betrieb Produkte verkaufen, die sie in dem Gebiet selbst hergestellt, weiterverarbeitet oder weiterverarbeitet haben oder sie in ihrer handwerklichen oder gewerblichen Tätigkeit in branchenüblicher Weise installieren, einbauen oder warten.

- Einzelhandelsbetriebe für den Verkauf von:

- Baustoffen, Bau- und Ausbaumaterial
- Getränken (Getränkemarkt zur Nahversorgung)

- Sonstige Nachbarschaftsläden / Convenience Stores dörflicher Prägung mit einer maximalen Verkaufsfläche von 100 qm.

§ 4

Ausschluss von ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gem. § 1 (6) BauNVO

1.0 Im gesamten Gewerbegebiet bestehend aus den Teilbereichen **GEe 1**, **GEe 2** und **GEe 3** sind folgende ausnahmsweise zulassungsfähigen Nutzungen gem. § 8 (3) BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und daher unzulässig:

- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke
- Vergnügungsstätten

§ 5

Abweichende Bauweise gem. § 22 (4) BauNVO

In den Teilbereichen **GEe 1** und **GEe 2** ist die **abweichende** Bauweise festgesetzt. Zulässig ist die offene Bauweise mit Gebäudelängen bis 75 m.

§ 6

Höhe baulicher Anlagen

Die Gebäude- bzw. Firsthöhe für hallenartige Gebäude darf maximal 7,00 m im **GEe 1**, 10,00 m im **GEe 2** und 7,00 m im **GEe 3**, jeweils gemessen vom natürlichen Geländeanschnitt, betragen. Ausnahmsweise zulässig sind Überschreitungen bis 20 % aus konstruktiven Gründen statischer Art.

Werbeanlagen dürfen diese festgesetzten Höhen ebenfalls nicht überschreiten.

§ 7

Regelungen zu Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO

Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes gilt:

- mastgestützte Windkraftanlagen herkömmlicher Form sind unzulässig
- dachgestützte Empfangs- und/oder Sendeanlagen (z.B. Mobil-, Amateurfunkantennen, Parabolantennen, etc.) dürfen die Dachfirstlinie der jeweiligen Haupt- und Nebendächer nicht überschreiten
- freistehende Empfangs- und/oder Sendeanlagen sind unzulässig

§ 8

Stellplätze und Garagen

1.0 Stellplätze und Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

§ 9

Schutz vor schädlichen Umwelteinflüssen gem. § 9 (1) Nr. 23 BauGB

Im Gewerbegebiet dürfen keine Anlagen errichtet werden, von denen bodennahe Geruchs- und/oder Schadstoffemissionen (gas- oder staubförmig) ausgehen. Maßgeblich hierfür ist die gültige TA - Luft.

§ 10

Ökologisch wirksame Festsetzungen

1.0 Die Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (naturschutzfachlicher Ausgleich, s. Begründung) sind - sofern keine konkurrierenden fachgesetzlichen Bestimmungen z. B. zur Gewässerunterhaltung oder Regelungen nach dem Bundesfernstraßengesetz entgegenstehen - mit standortheimischen Sträuchern und Bäumen (s. Begründung, Anlagen 2.0 + 2.1) in einem Pflanzenverband von 1,5 x 1,5 m zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten.

2.0 Die Ausgleichsmaßnahme (s. Begründung) kann ergänzend zu 1.0 und nachträglich für bereits vor der Aufstellung dieses Bebauungsplanes ausgeführte Versiegelungsmaßnahmen, je nach Umfang, mittels 3 Meter breitem Schutzstreifen entlang des Grabens in der Gemarkung Böckels, Flur 2, Flurstück 33 aus 44 ausgeführt werden. Hierzu ist der Streifen aus der landwirtschaftlichen Nutzung zu nehmen und der natürlichen Sukzession zu überlassen.

2.0 Hof- und Stellplatzflächen sind wasserdurchlässig zu befestigen (z. B. weitflügeliges Pflaster, Rasengittersteine, soweit kein Schadstoffeintrag in das Grundwasser zu befürchten ist und der Untergrund dies zulässt.

Hinweise:

1. Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Abteilung Archäologische Denkmalpflege oder der Unteren Denkmalschutzbehörde oder der Gemeinde unverzüglich anzuzeigen.

2. Drainagen dürfen über die Grundstücksentwässerung nicht an den öffentlichen Kanal angeschlossen werden. Die Sicherung der Gebäude gegen drückendes Wasser ist durch entsprechende bauliche Vorkehrungen (schwarze oder weiße Wanne) zu gewährleisten.

3. Der Bereich der Alten Landstraße wird im Mischsystem entwässert. Nach Stand der Dinge ist die örtliche Kanalisation derzeit nicht in der Lage, das künftig anfallende Niederschlagswasser ohne Drosselung aufzunehmen. Des Weiteren ist ein Abfluss aus Teilen des Geltungsbereiches in freiem Gefälle zum öffentlichen Kanal nicht möglich. Im Rahmen des Vollzugs ist die einwandfreie Oberflächenentwässerung vorhabenbezogen nachzuweisen und auszuführen (s. auch Begründung).

4. Anlagen zur Brauchwassernutzung sind unter Beachtung des einschlägigen technischen Regelwerks (insbesondere des DVGW-Arbeitsblatts W 555) zu planen; die Planung ist dem Eigenbetrieb Wasserwerk der Gemeinde Petersberg zur Zustimmung vorzulegen. Die Inbetriebnahme von Brauchwasseranlagen ist der Gemeinde Petersberg und dem Kreisgesundheitsamt des Landkreises Fulda anzuzeigen.

Sämtliche Entnahmestellen der Brauchwasserversorgungsanlage sind mit einem Hinweisschild (Aufschrift: KEIN TRINKWASSER) auszustatten.

5. Die Umsetzung baurechtlicher, immissionsschutzrechtlicher und sonstiger Bauvorhaben mit Einwirkung auf den Boden und den Grundwasserhaushalt innerhalb des Geltungsbereiches erfordern eine Abstimmung mit der jeweils zuständigen Wasserbehörde.

6. Zur Sicherstellung des Brandschutzes und einer ausreichenden Löschwasserversorgung müssen ortsübliche Hydranten im Abstand von ca. 100 - 140 m eingebaut werden (näheres siehe Begründung).

Nachrichtliche Übernahmen:

- Entlang der **B 458** ist die Bauverbotszone gem. § 9 Abs. 1 Bundesfernstraßengesetz (BFStrG) einzuhalten.
- Stellplatzsatzung der Gemeinde Petersberg
- Gaubensatzung der Gemeinde Petersberg

GEMEINDE PETERSBERG

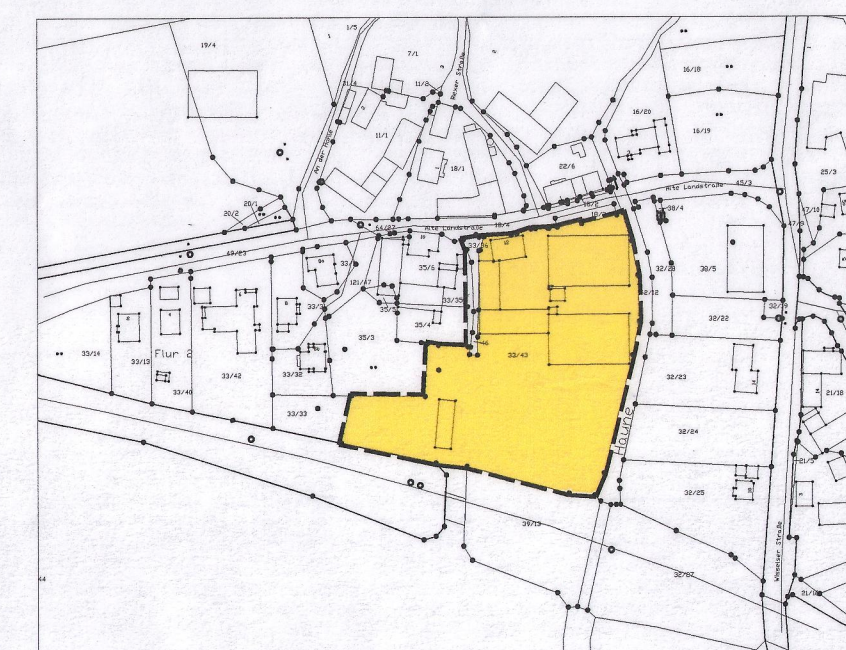
OT Böckels

Landkreis Fulda

Bebauungsplan Nr. 12

"Zwischen Alte Landstraße, Haune, B 458"

Urschrift



Umgebung des Bebauungsplanes

planungsgemeinschaft STADTARCHITEKTUR

Stadtplanung Architektur Dorferneuerung Freiraumplanung Baurecht Stadtsoziologie
Heinrich - König - Str. 1, 38093 Künzelsau Fon: 0661/9621825 e-mail: stadtarhitektur.goetz@t-online.de

Stand: 04.01.2017 Urschrift