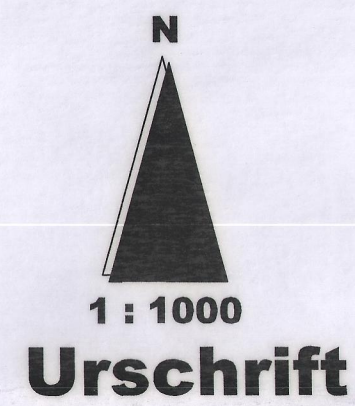


OT BÖCKELS
"STEINBACHSFELD II"
ORIGINALGEMEINDE PETERSBERG OT Böckels
Landkreis Fulda

BEBAUUNGSPLAN NR. 11 "Steinbachsfeld II"

(einschließlich örtlicher Festsetzungen über die Gestaltung gem. § 81 HBO)



Präambel

Auf Grund des § 1 Abs. 3 des Baugesetzbuches (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung der Neufassung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414) zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509) und des § 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. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. IS. 132), zuletzt geändert durch Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466) hat die Gemeindevertretung Petersberg in Ihrer Sitzung am 12.12.2013 den

Bebauungsplan Nr. 11 "Steinbachsfeld II"
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 10.07.2014



Schwidessen, Bürgermeister

Verfahrensvermerke

1. Aufstellungsbeschluss

Die Gemeindevertretung hat in Ihrer Sitzung am 25.04.2013 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 11 "Steinbachsfeld II" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 (1) BauGB am 22.05.2013 ortsüblich bekannt gemacht worden.

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

Die Träger öffentlicher Belange wurden per e-Mail vom 13.05.13 bzw. mit Schreiben vom 17.05.13 frühzeitig an der Planung beteiligt.

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

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung - ortsüblich bekannt gemacht am 22.05.2013 - hat in der Zeit vom 03.06.2013 bis 14.06.2013 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 07.10.2013 bis einschließlich 08.11.2013 öffentlich ausgelegen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 25.09.2013 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 12.12.2013 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 07.07.2014 im Amtsblatt Nr. 28/2014 der Gemeinde Petersberg öffentlich bekannt gemacht worden.

Der Bebauungsplan ist damit am 10.07.2014 rechtsverbindlich geworden.

Petersberg, den 10.07.2014



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

Maß der baulichen Nutzung
(§ 16 BauNVO)

0,8	Grundflächenzahl (GRZ)
1,6	Geschossflächenzahl (GFZ)
GH	maximale Gebäudehöhe

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

a	abweichende 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

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

§ 1
Art der baulichen Nutzung

Gewerbegebiet

Gliederung des Gewerbegebiets gemäß § 1 (4) BauNVO

1.0 Das innerhalb des Geltungsbereiches liegende Gewerbegebiet wird in die Teilbereiche GEE 1 und GEE 2 gegliedert, in schalltechnischer Hinsicht eingeschränkt und darüber hinaus ganzheitlich als Teil aller gemeindlichen Gewerbegebiete (§ 1 (4) BauGB, letzter Satz) festgesetzt.

1.1 Im Teilbereich GEE 1 sind nur solche Betriebe zulässig, die entsprechend § 6 Baunutzungsverordnung (BauNVO) das Wohnen nicht wesentlich stören.

Zulässig im vorgenannten Rahmen sind:

- Geschäfts-, Büro und Verwaltungsgebäude
- Hallen für [End-] Montagearbeiten inkl. interner Lagerhaltung

1.2.0 Im Teilbereich GEE 2 sind auf der Grundlage des nachstehenden Absatzes 1.2.1 zulässig:

- produzierendes, gebäudegebundenes Gewerbe
- notwendige Lagerhallen, Bürogebäude und sonstige betriebszugehörige gebäudegebundene Nebenanlagen.

1.2.1 Die Planungsrichtpegel nach DIN 18005 Schallschutz im Städtebau (i. d. zuletzt gültigen Fassung) für das benachbarte (vorbelastete) Mischgebiet (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 dem GEE 2 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.

1.2.2 Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ist die Einhaltung der Bedingungen unter 1.2.1, Satz 1 mittels schalltechnischem Gutachten nachzuweisen.

1.3 Alle übrigen Nutzungsarten, Betriebe und Anlagen sind gem. § 1 (4) BauNVO - letzter Satz in den verbleibenden Gewerbegebieten der Gemeinde Petersberg nach Maßgabe des jeweiligen Bauleitplanes unter Berücksichtigung der zentrumscharakteristischen Anforderungen der Regionalplanung zulässig.

§ 2
Abweichende Bauweise gem. § 22 (4) BauNVO

Im gesamten Geltungsbereich ist die abweichende Bauweise festgesetzt. Zulässig ist die offene Bauweise mit der Maßgabe, dass Gebäudelängen im GE 2 bis 130 m, im GE 1 bis 75 m zulässig sind.

§ 3
Höhe baulicher Anlagen

Die Gebäude- bzw. Firsthöhe der jeweiligen Gebäude darf maximal 14,50 m im GE 1 bzw. 15,00 m im GE 2, jeweils gemessen vom natürlichen Geländeanschnitt, betragen.

Werbeanlagen dürfen diese festgesetzten Höhen ebenfalls nicht überschreiten.

§ 4
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

§ 5
Schutz vor schädlichen Umwelteinflüssen gem. § 9 (1) Nr. 23 BauGB

Im Gewerbegebiet GE 2 dürfen keine Anlagen errichtet werden, von denen bodennahe Geruchs- und/ oder Schadstoffemissionen (gas- oder staubförmig) ausgehen. Maßgeblich hierfür ist die gültige TA - Luft.

§ 6
Ökologisch wirksame Festsetzungen

1.0 Die Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind allgemein mit einheimischen Laubsträuchern und Laubbäumen (s. Begründung Anlagen 2.0 + 2.1) in einem Pflanzenverband von 1,5 x 1,5 m zu bepflanzen.

2.0 Grundstücksgrenzen entlang öffentlicher Straßenverkehrsflächen sind mit Ausnahme notwendiger Ein- und Ausfahrten in einer Tiefe von 3 m zu begrünen. Die Pflanzungen selbst sind gem. § 6 Abs. 1 auszuführen.

3.0 Sonstige Grundstücksgrenzen sind, wenn nicht bereits mit Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern belegt in einer Tiefe von min. 3,0 m zu begrünen (entlang der nordöstlichen Grenze in einer Tiefe von min. 5,0 m), sofern nicht andere Bedingungen (z. B. Leitungsrechte oder mittelfristig anstehende Betriebserweiterungen) entgegenstehen.

Die Pflanzungen selbst sind gem. § 6 Abs. 1.0 auszuführen.

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

5.0 Pro sechs Stellplätze ist ein großkroniger standortheimischer Laubbaum zu pflanzen.

*sofern keine externen Ausgleichsflächen gem. nachstehendem § 7 verhandelt und festgestellt werden.

Naturschutzfachlicher Ausgleich

Ausgleichsflächen / Maßnahmen (interner wie externer Art) sind im Rahmen der (laufenden) Baugenehmigungsverfahren äquivalent zum Paket bereits genehmigter Betriebsteile und zur maximal vorgesehenen Neuversiegelung des Intensivackerlandes mit der Unteren Naturschutzbehörde und der Unteren Wasserbehörde abzustimmen und bezüglich Umfang, Qualität und Ausführungszeitraum vertraglich zu sichern.

Örtliche Bauvorschriften über die Gestaltung
auf der Grundlage des § 81 Hessischer Bauordnung (HBO)

1.0 Geneigte Dächer sind als Sattel-, Shed-, oder Pultdächer mit roten Dachendeckungen zulässig.

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. 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.

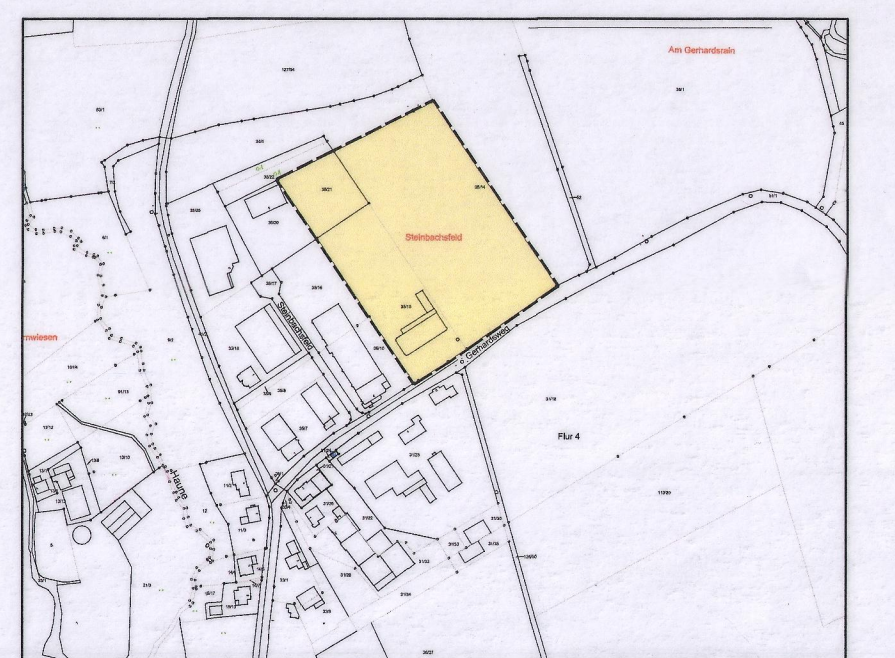
4. Die Umsetzung baurechtlicher, immissionschutzrechtlicher und sonstiger Bauvorhaben mit Einwirkung auf den Boden und den Grundwasserhaushalt innerhalb des Geltungsbereiches erfordern eine Abstimmung mit der jeweils zuständigen Wasserbehörde.

Nachrichtliche Übernahmen:

- Stellplatzsatzung der Gemeinde Petersberg
- Gaubensatzung der Gemeinde Petersberg

GEMEINDE PETERSBERG
OT Böckels
Landkreis FuldaBEBAUUNGSPLAN NR. 11
"Steinbachsfeld II"

Urschrift



Umgebung des Bebauungsplanes

planungsgemeinschaft STADTARCHITEKTUR

Stadtplanung Architektur Dorferneuerung Freiraumplanung Baurecht Stadtsoziologie
Heinrich - König - Str. 1, 36093 Künzell Fon: 0661/9621825 Fax: -/9621826 e-mail: stadtdachitektur@t-online.de

Stand: 31.12.2013 - Urschrift