

GEMEINDE PETERSBERG OT Petersberg

Landkreis Fulda

BEBAUUNGSPLAN NR. 27.1 "GEWERBEGEBIET JUSTUS-LIEBIG-STRASSE" (EINSCHLIEßLICH ÖRTLICHER FESTSETZUNGEN ÜBER DIE GESTALTUNG GEMÄß § 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 4 des Gesetzes vom 24. Dezember 2008 (BGBl. I S. 3018) und § 91 der Hessischen Bauordnung (HBO) vom 18.06.2002 (GVBl. IS. 274) zuletzt geändert durch Gesetz vom 6.9.2007 (GVBl. I S. 548) i.V.m. der Hessischen Gemeindeordnung (HGO) i.d.F. vom 07.03.2005 (GVBl. I S. 142), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21. März 2005 (GVBl. I S. 229) sowie der Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Investitionsförderungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 468) hat die Gemeindevertretung Petersberg in Ihrer Sitzung am 24.02.2011 den

Bebauungsplan Nr. 27.1 "Gewerbegebiet Justus - Liebig - Straße" OT Petersberg

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

Petersberg, den 01.03.2011



Schwidessen, Bürgermeister

Verfahrensvermerke

1. Aufstellungsbeschluss

Die Gemeindevertretung hat in Ihrer Sitzung am 11.12.2003 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 27 "Gewerbegebiet Justus - Liebig - Straße" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gem. § 2 (1) BauGB am 14. Januar 2004 ortsüblich bekannt gemacht worden.

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

Die Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben (E-Mail) vom 21.04.2008 frühzeitig an der Planung beteiligt.

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

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung - ortsüblich bekannt gemacht am 25.04.2008 - hat in der Zeit vom 28.04.2008 bis 02.05.2008 stattgefunden.

4. Reduzierung des Geltungsbereiches

Nach Durchführung der frühzeitigen Beteiligungen gem. §§ 3 (1) und § 4 (1/2) BauGB wurde aus Gründen eines sachgerechteren und zeiteffizienteren Verfahrensablaufes der bisherige Geltungsbereich Nr. 27 in die Teilbereiche 27.1 und 27.2 (B - Pläne 27.1 und 27.2) aufgeteilt.

5. Öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes Nr. 27.1 "Gewerbegebiet Justus-Liebig-Straße" gem. § 3 (2) BauGB

Der Entwurf des Bebauungsplanes hat einschließlich Entwurfsbegründung und Umweltbericht in der Zeit vom 15.11.2010 bis einschließlich 17.12.2010 öffentlich ausgelegen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 05.11.10 ortsüblich bekannt gemacht.

6. Satzungsbeschluss gem. § 10 BauGB

Die Gemeindevertretung hat den Bebauungsplan Nr. 27.1 "Gewerbegebiet Justus-Liebig-Straße", nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gem. § 3 (2) BauGB, in Ihrer Sitzung am 24.02.2011 als Satzung sowie die Begründung nebst Umweltbericht beschlossen.

7. Inkrafttreten

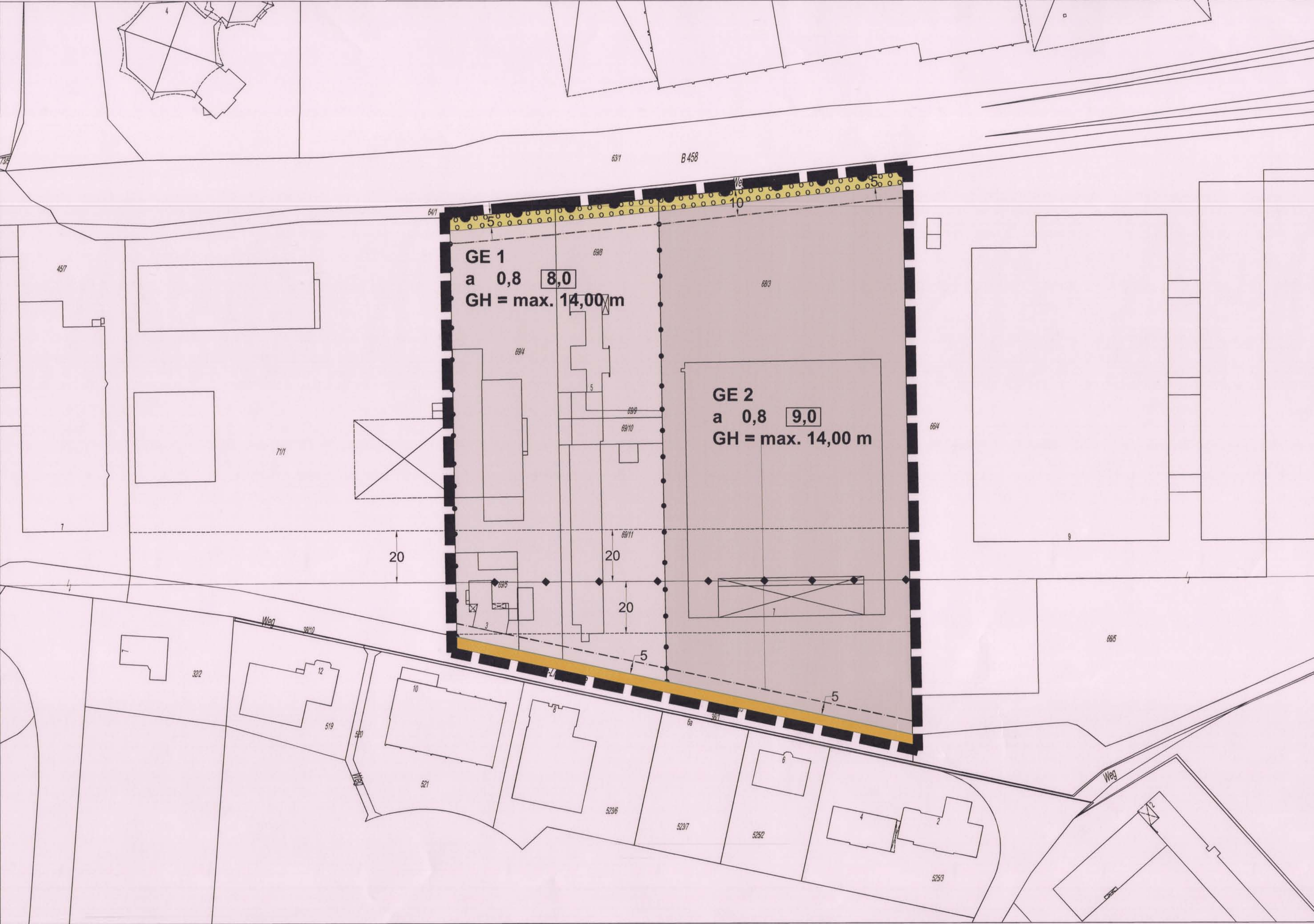
Der Beschluss des Bebauungsplanes einschließlich Planbegründung und Umweltbericht durch die Gemeindevertretung ist gem. § 10 (3) BauGB am 06.04.2011 im Amtsblatt Nr. 79 der Gemeinde Petersberg öffentlich bekannt gemacht worden.

Der Bebauungsplan ist damit am 06.04.2011 rechtsverbindlich geworden.

Petersberg, den 07.04.2011



Schwidessen, Bürgermeister



PLANZEICHENERKLÄRUNG

Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 8 BauNVO)

GE 1 Gewerbegebiet - Teilbereich 1

GE 2 Gewerbegebiet - Teilbereich 2

Maß der baulichen Nutzung

(§ 16 BauNVO)

0,8 Grundflächenzahl (GRZ)

8,0 Baumassenzahl (BMZ)

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

Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 + 11 BauGB)

Straßenbegrenzungslinie

Straßenverkehrsfläche

Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z. B. von Baugebieten oder Abgrenzung des Maßes der baul. Nutzung innerhalb eines Baugebietes oder Abgrenzung unterschiedlicher Geschosshöhen, etc.

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Hauptversorgungsleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)

110 kV - Leitung

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

§ 1

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 bestehend aus den Teilbereichen GE 1 und GE 2 sind nicht zulässig:

- Einzel- und Großhandelsbetriebe mit einzelhandelsähnlicher Vertriebsstruktur, die sich an den Endverbraucher wenden, sofern sie nicht unter § 2 der textlichen Festsetzungen (Ausnahmeregelungen) fallen
- Drive - In - Betriebe, insbesondere Restaurants, und sonstige automatisierte Betriebe zur Abgabe von Waren über Münzautomaten oder Abbuchungssysteme, bei denen die Warenausgabe oder Dienstleistungen direkt an ein Kraftfahrzeug, insbesondere auch außerhalb der Ladenschlusszeiten erfolgt.
- Schrott- und Abfallplätze aller Art und Größe
- Autoverwertungsanlagen
- Truckstops oder Autohöfe
- Müllverwertungsanlagen aller Art
- Schank- und Speisewirtschaften als Haupt- und Nebennutzung
- Schnellrestaurants als Haupt- und Nebennutzung
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Betriebe des mediengestützten Unterhaltungsgewerbes

1.1 Im Teilbereich GE 1 sind nicht zulässig:

- reine Fuhrbetriebe (inkl. Busbetriebe) oder Speditionen mit Fuhrpark auf dem Baugrundstück im Plangebiet und
- Logistikbetriebe, die der übergemeindlichen Warenverteilung oder dem übergemeindlichen Warenvertrieb dienen

§ 2

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

1.0 Im gesamten Gewerbegebiet bestehend aus den Teilbereichen GE 1 und GE 2 sind ausnahmsweise zulässig:

- Einzelhandelsbetriebe, wenn der Verkauf an Endverbraucher

- 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 der Betriebe steht und
- ausschließlich auf einem der Betriebsfläche untergeordneten Teil von 10 %, maximal aber 100 qm pro Betrieb vorgesehen und zum Vollzug bestimmt ist.

- Einzelhandelsbetriebe für den Verkauf von:

- Autoteilen und Kraftfahrzeugen
- Baustoffen, Bau- und Ausbaumaterial
- Brennstoffen
- Reifen

Auf die Vorschriften der bestehenden Wasserschutzgebietsverordnung (siehe Hinweis Nr. 4) wird hingewiesen.

- Lagerplätze, die im Zusammenhang eines auf dem Grundstück bestehenden Betriebes stehen, mit der betrieblichen Produktion zusammenhängen und sich eindeutig unterordnen.

§ 3

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

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

- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, und gesundheitliche Zwecke (Nr. 2)
- Vergnügungsgelände (Nr. 3)

2.0 Im Teilbereich GE 2 des Gewerbegebietes sind Betriebswohnungen gemäß § 8 (3) Nr. 1 nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und daher unzulässig.

§ 4

Abweichende Bauweise gem. § 22 (4) BauNVO

Im gesamten Geltungsbereich ist die abweichende Bauweise festgesetzt. Zulässig ist die offene Bauweise mit der Maßgabe, dass Gebäudelängen bis 120 m zulässig sind.

§ 5

Höhe baulicher Anlagen

Die Gebäudehöhe (GH) jedes selbständigen Gebäudes, lotrecht gemessen von Schnittkante Gebäudeaußenhülle mit vorhandener Geländeoberfläche am jeweils höchstgelegenen Geländeanschnitt bis Oberkante Dachkonstruktion, darf maximal 14,00 m betragen.

Die festgesetzte max. Gebäudehöhe darf ausnahmsweise aus zwingend konstruktiven oder betrieblichen Gründen um 2,0 m überschritten werden.

§ 6

Schallschutz gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB

Für alle Teilbereiche des Gewerbegebietes gilt:

Aufgrund des maßgeblichen Außenlärms von tags 65 dB (A) - gem. DIN 4109 - ist für alle Außenbauteile von Aufenthaltsräumen in zulässigen Wohnungen und Unterrichtsräumen ein resultierendes Schalldämmmaß von min. 35 dB, für Büroräume von min. 30 dB einzuhalten.

§ 7

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

Im gesamten Gewerbegebiet (GE 1 und 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.

§ 8

Regelung der Bebauung unterhalb der 110 kV - Leitung

Innerhalb des in der Planzeichnung festgesetzten Freileitungsschutzbereiches von 2 x 20 m unter der 110-kV-Freileitung dürfen die zulässigen Bauhöhen die Vorgaben der DIN EN 50341-1 nicht unterschreiten. Die DIN VDE 0105/10.97, für die Gewährleistung der Sicherheitsabstände auf der Baustelle ist zu beachten (s. Begründung)

§ 9

Ökologisch wirksame Festsetzungen

Die Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind mit standortheimischen Laubsträuchern und Laubbäumen in einem Pflanzenverband von 1,5 x 1,5 m zu bepflanzen.

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 der GWV-Fulda und dem Gruppenwasserwerk Florenberg zu melden, die Inbetriebnahme von Brauchwasseranlagen der Gemeinde Petersberg und dem Kreisgesundheitsamt des Landkreises Fulda anzuzeigen.

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

4. Der gesamte Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich in der weiteren Schutzzone (Zone III B) des Wasserschutzgebiets für die Trinkwassergewinnungsanlage "Tiefbrunnen Künzell". Die in der Wasserschutzgebietsverordnung enthaltenen Anforderungen sind zu berücksichtigen und die Einhaltung derselben bei Vollzug des Bebauungsplanes, im Zuge des bauordnungsrechtlichen Verfahrens, nachzuweisen (weitere Hinweise s. Begründung).

Nachrichtliche Übernahmen:

Bauverbotszone gem. Bundesfernstraßengesetz (BFStrG)

- Stellplatzsatzung der Gemeinde Petersberg
- Gaubensatzung der Gemeinde Petersberg

GEMEINDE PETERSBERG OT Petersberg

Landkreis Fulda

BEBAUUNGSPLAN NR. 27.1

"Gewerbegebiet Justus - Liebig - Straße"

Urschrift



Umgebung des Bebauungsplanes

planungsgemeinschaft STADTARCHITEKTUR

Stadtplanung Architektur Dorferneuerung Freiraumplanung Baurecht Stadtsoziologie
Heinrich - König - Str. 1, 36093 Künzell Fax: 0661/9621225 Fax: 0661/9621826 e-mail: stadtdachitektur@t-online.de

Stand Urschrift - 25.02.2011