

Bebauungsplan Nr. 27.2 "Sondergebiet Justus-Liebig-Straße"

Gemarkung Petersberg, Flur 8, Nr. 45/8, 47/6, 47/7, 49/10, 49/12 sowie Flur 6, Nr. 71/1, 72/6 teilweise

PLANZEICHNUNG



NUTZUNGSSCHABLONE

Art der baulichen Nutzung	Maß der baulichen Nutzung			Bauweise
	GRZ	BMZ	OK	
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)	(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)	(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)	(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)	(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
SO Sonstiges Sondergebiet (§ 11 BauNVO)	0,8	10,00	18,00	a

PLANZEICHENERKLÄRUNG

I. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 BauGB)

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. d. BauNVO)
 - Sonstiges Sondergebiet (SO), Zweckbestimmung: „Einkaufszentrum“ (§ 11 BauNVO)
- Maß der baulichen Nutzung (vgl. Nutzungsschablone) (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 BauNVO)
 - GRZ Grundflächenzahl
 - BMZ Baumassenzahl
 - OK Oberkante
- Bauweise, Baugrenzen, Baulinien (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. d. BauNVO)
 - a Bauweise: abweichende Bauweise (§ 22 BauNVO)
 - Baugrenze (§ 23 BauNVO)

4. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

- öffentliche Straßenverkehrsfläche
- Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt

5. Flächen für Versorgungsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)

- Flächen für Versorgungsanlagen, Zweckbestimmung: Elektrizität (hier: Trafostation Bestand)

6. Sonstige Planzeichen

- Grenz des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Umgrenzung von Flächen für Stellplätze (St) (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

II. Nachrichtliche Übernahme

- Bauverbotszone gem. § 9 FStRG i. V. m. § 23 HStRG

III. Hinweise

1. Hinweise der Kartengrundlage

- vorhandene Flurstücksgrenzen, mit Flurstücksbezeichnung

2. Sonstige Hinweise

- Umfahrung Anlieferung

GELTENDE RECHTSVORSCHRIFTEN

für den Bebauungsplan in der zum Zeitpunkt der Beschlussfassung jeweils gültigen Fassung:

- das Baugesetzbuch (BauGB), auf Grundlage des § 245c BauGB gilt das BauGB in der Fassung vom dem 13. Mai 2017 als Rechtsgrundlage.
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO)

TEXTTEIL ZUM BEBAUUNGSPLAN

Der nachstehende Textteil zum Bebauungsplan ist hinsichtlich seines räumlichen und rechtlichen Geltungsbereichs deckungsgleich mit dem in der Planzeichnung durch Planzeichen festgesetzten Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 27.2 „Sondergebiet Justus-Liebig-Straße“. Die zeichnerischen und sonstigen Planfestsetzungen werden durch den nachfolgenden Textteil ergänzt.

Abkürzungen: BauGB (Baugesetzbuch) BauNVO (Baunutzungsverordnung) i. V. m. (in Verbindung mit) i. S. d. (im Sinne des)

A Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB)

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

- Es wird „Sonstiges Sondergebiet“ (SO) mit der Zweckbestimmung „Einkaufszentrum“ im Sinne des § 11 BauNVO festgesetzt.
- Zulässig ist ein Einkaufszentrum mit einer maximalen Verkaufsfläche (VK) von VK = 27.650 m², davon maximal VK = 6.250 m² für zentrenrelevante Sortimente gemäß der regionalen Einzelhandelskonzeption für die Stadregion Fulda (REHK) (vgl. Sortimentaltabelle – Fassung März 2016, mit Darstellung der nahversorgungsrelevanten, zentrenrelevanten und nicht-zentrenrelevanten Sortimenten, Anlage zum Bebauungsplan).
- Im SO mit der Zweckbestimmung „Einkaufszentrum“ sind folgende Sortimente / Nutzungen zulässig:

- 1.3.1 Kernsortiment Möbel auf max. 20.150 m² VK: Küchenmöbel, Elektrogeräte (weiße Ware), Wohnzeimereinrichtungen, Polstermöbel, Schlafzeimereinrichtungen, Jugend-, Kinder- und Baby Möbel, Klein- und Einzelmöbel, Garten-, Campingmöbel, Bad- und Sanitärzeimstattung, Matratzen, sonstige Möbel, Teppiche, Teppichböden, Bodenbeläge, Tapeten, Farben, Malerzeimittel, Renovierungsbedarf (alle o. g. Sortimente inkl. Zubehör)
- 1.3.2 Kernsortiment Heimtext auf max. 2.000 m² VK: Wohnzeimrichtung, Raumausrüstung, Boden-, Wand- und Deckengestaltung (alle Sortimente inkl. Zubehör)

- 1.3.3 Darüber hinaus sind folgende nicht-zentrenrelevante und zentrenrelevante Sortimente zulässig:
 - a) nicht-zentrenrelevante Sortimente:
 - Lampen und Leuchten auf max. 1.200 m² VK
 - Haus- und Tischwäsche, Bettwaren, Gardinen und Zubehör, textiles Wohnen auf max. 1.250 m² VK
 - Kunst, Bilder, Bilderrahmen auf max. 200 m² VK
 - Kinderwagen, Kindersesseln auf max. 150 m² VK
 - Tierbedarf und lebende Tiere auf max. 800 m² VK
 - Erkaltartikel auf max. 500 m² VK
 - Gartenbedarf, Pflanzen auf max. 200 m² VK
 - Kfz-Zubehör auf max. 800 m² VK
 - Elektrogeräte auf max. 500 m² VK
 - b) zentrenrelevante Sortimente auf max. 6.250 m² VK:
 - Glas, Porzellan, Keramik, Haushaltswaren auf max. 500 m² VK
 - Wohnaccessoires, Geschenkartikel, Wohnboutique, Innendekoration auf max. 500 m² VK
 - Spielwaren, Papier, Schreibwaren, Basteln auf max. 800 m² VK
 - Drogen- und Kosmetikartikel und ähnliches sowie pharmazeutischer Bedarf auf max. 800 m² VK (nahversorgungsrelevant)
 - Bekleidung, Wäsche, Babybekleidung, Baby- und Kinderartikel auf max. 650 m² VK, davon Bekleidung auf max. 600 m² VK
 - Schuhe, Lederwaren, Koffer auf max. 500 m² VK, davon Lederwaren und Koffer auf max. 50 m² VK
 - Stoffe auf max. 235 m² VK
 - Sanitätswaren auf max. 400 m² VK
 - Optik, Akustik auf max. 125 m² VK
 - Unterhaltungselektronik (inkl. Elektrokleingeräte, Computer, Telekommunikation, Foto, Tonträger, Software) auf max. 2.000 m² VK
 - Lebensmittel auf max. 1.000 m² VK (nahversorgungsrelevant)
 - Lebensmittel (Bäcker) auf max. 200 m² VK (nahversorgungsrelevant)

- 1.3.4 Zusätzlich sind innerhalb des Einkaufszentrums folgende Nutzungen zulässig:
 - Vergnügungstätten i. S. d. § 4 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO.
 - Schank- und Speisevereine, wenn diese im unmittelbaren Zusammenhang mit den zentralen Sortimenten des Kernsortiments Möbel stehen.
 - Dienstleistungen (z.B. Fitnessstudio, Sonnenstudio, Friseur, Kosmetikstudio, Schlüsseldienst).
 - Lagerhäuser und Lagerplätze.
 - Geschäfte: Büro- und Verwaltungsgeschäfte.
 - Wohnungen für Aufsichts- und Betriebspersonal sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet sind. Die für Wohnungen innerhalb des Einkaufszentrums zulässige Grundfläche wird auf insgesamt max. 150 m² begrenzt.

- 1.3.5 Es wird „Sonstiges Sondergebiet“ (SO) mit der Zweckbestimmung „Einkaufszentrum“ im Sinne des § 11 BauNVO festgesetzt.
- Zulässig ist ein Einkaufszentrum mit einer maximalen Verkaufsfläche (VK) von VK = 27.650 m², davon maximal VK = 6.250 m² für zentrenrelevante Sortimente gemäß der regionalen Einzelhandelskonzeption für die Stadregion Fulda (REHK) (vgl. Sortimentaltabelle – Fassung März 2016, mit Darstellung der nahversorgungsrelevanten, zentrenrelevanten und nicht-zentrenrelevanten Sortimenten, Anlage zum Bebauungsplan).
- Im SO mit der Zweckbestimmung „Einkaufszentrum“ sind folgende Sortimente / Nutzungen zulässig:

- 1.3.6 Kernsortiment Möbel auf max. 20.150 m² VK: Küchenmöbel, Elektrogeräte (weiße Ware), Wohnzeimereinrichtungen, Polstermöbel, Schlafzeimereinrichtungen, Jugend-, Kinder- und Baby Möbel, Klein- und Einzelmöbel, Garten-, Campingmöbel, Bad- und Sanitärzeimstattung, Matratzen, sonstige Möbel, Teppiche, Teppichböden, Bodenbeläge, Tapeten, Farben, Malerzeimittel, Renovierungsbedarf (alle o. g. Sortimente inkl. Zubehör)
- 1.3.7 Kernsortiment Heimtext auf max. 2.000 m² VK: Wohnzeimrichtung, Raumausrüstung, Boden-, Wand- und Deckengestaltung (alle Sortimente inkl. Zubehör)
- 1.3.8 Darüber hinaus sind folgende nicht-zentrenrelevante und zentrenrelevante Sortimente zulässig:
 - a) nicht-zentrenrelevante Sortimente:
 - Lampen und Leuchten auf max. 1.200 m² VK
 - Haus- und Tischwäsche, Bettwaren, Gardinen und Zubehör, textiles Wohnen auf max. 1.250 m² VK
 - Kunst, Bilder, Bilderrahmen auf max. 200 m² VK
 - Kinderwagen, Kindersesseln auf max. 150 m² VK
 - Tierbedarf und lebende Tiere auf max. 800 m² VK
 - Erkaltartikel auf max. 500 m² VK
 - Gartenbedarf, Pflanzen auf max. 200 m² VK
 - Kfz-Zubehör auf max. 800 m² VK
 - Elektrogeräte auf max. 500 m² VK
 - b) zentrenrelevante Sortimente auf max. 6.250 m² VK:
 - Glas, Porzellan, Keramik, Haushaltswaren auf max. 500 m² VK
 - Wohnaccessoires, Geschenkartikel, Wohnboutique, Innendekoration auf max. 500 m² VK
 - Spielwaren, Papier, Schreibwaren, Basteln auf max. 800 m² VK
 - Drogen- und Kosmetikartikel und ähnliches sowie pharmazeutischer Bedarf auf max. 800 m² VK (nahversorgungsrelevant)
 - Bekleidung, Wäsche, Babybekleidung, Baby- und Kinderartikel auf max. 650 m² VK, davon Bekleidung auf max. 600 m² VK
 - Schuhe, Lederwaren, Koffer auf max. 500 m² VK, davon Lederwaren und Koffer auf max. 50 m² VK
 - Stoffe auf max. 235 m² VK
 - Sanitätswaren auf max. 400 m² VK
 - Optik, Akustik auf max. 125 m² VK
 - Unterhaltungselektronik (inkl. Elektrokleingeräte, Computer, Telekommunikation, Foto, Tonträger, Software) auf max. 2.000 m² VK
 - Lebensmittel auf max. 1.000 m² VK (nahversorgungsrelevant)
 - Lebensmittel (Bäcker) auf max. 200 m² VK (nahversorgungsrelevant)

- 1.3.9 Zusätzlich sind innerhalb des Einkaufszentrums folgende Nutzungen zulässig:
 - Vergnügungstätten i. S. d. § 4 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO.
 - Schank- und Speisevereine, wenn diese im unmittelbaren Zusammenhang mit den zentralen Sortimenten des Kernsortiments Möbel stehen.
 - Dienstleistungen (z.B. Fitnessstudio, Sonnenstudio, Friseur, Kosmetikstudio, Schlüsseldienst).
 - Lagerhäuser und Lagerplätze.
 - Geschäfte: Büro- und Verwaltungsgeschäfte.
 - Wohnungen für Aufsichts- und Betriebspersonal sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet sind. Die für Wohnungen innerhalb des Einkaufszentrums zulässige Grundfläche wird auf insgesamt max. 150 m² begrenzt.

- das Baugesetzbuch (BauGB), auf Grundlage des § 245c BauGB gilt das BauGB in der Fassung vom dem 13. Mai 2017 als Rechtsgrundlage.
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO)

- 2.2 Abweichende Bestimmung für die Überschreitung der zulässigen Grundflächenzahl durch bestimmte bauliche Anlagen:
 - Die zulässige Obergrenze der GRZ darf durch die Grundflächen baulicher Anlagen im Sinne des § 19 Abs. 4 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) bis zu einer Grundflächenzahl von GRZ = 0,9 überschritten werden.

- 2.3 Die Höhe baulicher Anlagen wird bestimmt als das Maß zwischen dem angegebenen Bezugspunkt und der Oberkante der Tragkonstruktion am höchsten Punkt des Gebäudes.
- 2.4 Bezugspunkt für Höhenfestsetzungen:
 - Die Bezugshöhe für die Festsetzungen zur Höhe baulicher Anlagen wird festgesetzt zu 356,10 m üNN.
- 2.5 Ausnahmen vom festgesetzten Maß der zulässigen Höhe baulicher Anlagen:
 - Die zulässige Höhe baulicher Anlagen darf durch Anlagen oder Bauteile der technischen Gebäudeausrüstung, Oberlichter und Werbeanlagen bis zu 4,00 m überschritten werden.

3. Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

- 3.1 Bauweise (§ 22 BauNVO):
 - Es wird abweichende Bauweise gemäß § 22 (4) BauNVO festgesetzt, die wie folgt näher bestimmt wird: Abweichend von der offenen Bauweise sind Gebäudelängen über 50 Meter zulässig.
- 3.2 Überbaubare Grundstücksflächen (§ 23 BauNVO):
 - Innerhalb des SO-Gebietes sind die überbaubaren Grundstücksflächen durch Baugrenzen festgesetzt.
- 3.3 Zulässige Überschreitung der Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO):
 - Eine Überschreitung der im Planteil zeichnerisch festgesetzten Baugrenzen durch untergeordnete Bauteile (z. B. Treppen, Rampen, Überdachungen, technische Bauteile usw.) ist bis zu einer Tiefe von 1,5 m zulässig, wenn diese im Einzelnen nicht breiter als 5 m sind. Innerhalb der in der Planzeichnung nachrichtlich aufgeführten Bauverbotszone sind hochbauliche Anlagen sowie Werbeanlagen unzulässig.

4. Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

- 4.1 Stellplätze sind im Bereich der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig; darüber hinaus sind Stellplätze auch innerhalb der zeichnerisch festgesetzten „Umgrenzung von Flächen für Stellplätze“ i. S. des § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB zulässig.

5. Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. § 14 BauNVO)

- 5.1 Untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen gemäß § 14 Abs. 1 sowie der Versorgung des Gebietes dienende Nebenanlagen nach § 14 Abs. 2 BauNVO sind i. S. des § 23 Abs. 5 BauNVO auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

6. Flächen für Versorgungsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)

- 6.1 Innerhalb der festgesetzten Versorgungsfläche sind Anlagen und Einrichtungen zur Verteilung und zur Nutzung elektrischer Energie zulässig.

7. Führung von Versorgungsleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

- 7.1 Strom-, Telekommunikations- und sonstige Versorgungsleitungen sind ausschließlich unterirdisch zu führen.

B Bauordnungsrechtliche Festsetzungen nach § 81 Hessische Bauordnung (HBO)

1. Örtliche Bauvorschriften über die Gestaltung und Höhe von Einfriedungen (§ 81 Abs. 1 Nr. 3 HBO)

- 1.1 Einfriedungen als Zäune aus Metall (z.B. Stabgitterzaun) oder Holz (z.B. Staketenzaun) sind bis zu einer Höhe von 2,10 m zulässig.
- 1.2 Hecken als Einfriedung sind zulässig; diese sind durch eine ausgewogene Mischung standortgerechter Gehölz-/ Straucharten herzustellen. Die Verwendung von Thuja- oder Chamaecyparis-Hecken sowie Nadelgehölzen ist unzulässig.
- 1.3 Bepflanzungen innerhalb der Sichtwinkel an Grundstücksfahrten dürfen eine Höhe von 80 cm nicht überschreiten.

2. Örtliche Bauvorschriften über die Gestaltung von Stellplätzen für Kraftfahrzeuge und Abstellplätzen für Fahrräder (§ 81 Abs. 1 Nr. 4 HBO)

- 2.1 Die Vorschriften der Hessischen Bauordnung (HBO) sowie die Stellplatzsatzung der Gemeinde Petersberg sind zu berücksichtigen.

- 2.3 Ausnahmsweise können diese wasserundurchlässig befestigt werden, wenn dies aus Gründen des Bodenschutzes oder im Sinne eines barrierefreien Ausbaus erforderlich ist (über das Erfordernis einer wasserundurchlässigen Befestigung wird im Rahmen eines wasserrechtlichen Genehmigungsverfahrens durch die zuständige Untere Wasserbehörde entschieden).

3. Werbeanlagen (§ 81 Abs. 1 Nr. 7 HBO)

- 3.1 Freistehende Werbeanlagen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfäche zulässig, jedoch nicht innerhalb der Bauverbotszone zu den klassifizierten Straßen.
- 3.2 Die zulässigen Werbeanlagen dürfen die für das Sondergebiet festgesetzte maximale Höhe baulicher Anlagen von OK + 18,00 m nicht überschreiten.
- 3.3 Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig. Fremdwerbung ist nicht zulässig.
- 3.4 Es sind ausschließlich selbstleuchtende oder angestrahlte, blendfreie Werbeanlagen zulässig. Unzulässig sind blinkende Werbeanlagen sowie Laufschriften.

C Nachrichtliche Übernahme; hier: Bauverbotszone

Gemäß § 9 Bundesfernstraßengesetz (FStRG) i. V. m. § 23 Hessisches Straßengesetz (HStRG) ist entlang der freien Strecken der B 458 und der L 3174 eine Bauverbotszone von 20,00 m, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn, festgesetzt. Die Bauverbotszone wurde in der Planzeichnung zum Bebauungsplan nachrichtlich dargestellt. Die Bauverbotszone ist von Hochbauten jeder Art sowie von Aufschüttungen und Abgrabungen freizuhalten – die Aufstellung von Werbeanlagen aller Art einschließlich Werbefahnen ist unzulässig. Eine Ausnahme stellen die im Plangebiet bereits bestehenden Gebäude dar. Ausnahmen von den Verboten bedürfen immer einer Zustimmung der oberen Straßenbaubehörde. § 9 FStRG i. V. m. § 23 HStRG ist zu beachten.

Weiterhin sind entlang der B 458 Anpflanzungen und bauliche Anlagen zu vermeiden, welche eine Absicherung nach den Richtlinien für passiven Schutz an Straßen durch Fahrzeug-Rückhaltesysteme, Ausgabe 2009 (RPS 2009) erforderlich machen.

D Hinweise

1. Denkmalschutz (§ 21 HDSchG)

Es wird darauf hingewiesen, dass bei Erdarbeiten jederzeit Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände, z.B. Scherben, Steingeräte, Skelettreste entdeckt werden können. Diese sind der zuständigen Denkmalschutzbehörde zu melden. Funde und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise zu schützen.

2. Schutz von Versorgungsleitungen

Vor der Ausführung von Bauvorhaben oder Pflanzarbeiten im Nahbereich der Straßen haben sich der Bauherr oder dessen Bauführer über die genaue Lage von Versorgungsleitungen bei den Versorgungsunternehmen zu informieren um Beschädigungen am Kabel- und Leitungsbestand zu vermeiden. Die erforderlichen Sicherheitsabstände zu bestehenden Leitungen sind bei Bepflanzungen zu beachten. Bei Unterschreitung eines Abstandes von 2,50 m zu bestehenden Versorgungsleitungen sind bei Neupflanzung von Bäumen geeignete Schutzmaßnahmen nach geltender technischer Norm zu treffen. Bei Neueverlegung von Versorgungsleitungen durch Versorgungsunternehmen im Bereich bestehender Bäume sind die erforderlichen Schutzmaßnahmen durch die Versorgungsträger zu errichten.

3. Brand- und Katastrophenschutz

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist eine Löschwasserversorgung von 3.200 Litern pro Minute bei mindestens 2 bar Fließdruck erforderlich. Die Löschwasserversorgung muss für eine Löschzeit von mindestens 2 Stunden aus dem öffentlichen Wasserversorgungsnetz zur Verfügung stehen. Zur Sicherstellung des Brandschutzes und einer den örtlichen Verhältnissen angemessenen Löschwasserversorgung im o. g. Baugelbiet, müssen örtliche Hydranten im Abstand von ca. 100-140m eingebaut werden, die nachstehenden Bedingungen erfüllen müssen:

- Der Einbau muss auf einer ausreichend dimensionierten Leitung erfolgen.
- Der Standort der Hydranten ist mit Hinweisschildern nach DIN 4066 zu kennzeichnen.

Können die vorgenannten Bedingungen aus der Trinkwasserversorgungsanlage nicht erfüllt, bzw. die Löschwasserversorgung nicht durch ein offenes Gewässer sichergestellt werden, so muss an einer einsatztauglich günstigen Stelle die erforderliche Wassermenge in einem Löschteich oder unterirdischen Löschwasserbehälter (Zisterne) nach DIN 14210 bzw. 14230 bereitgestellt werden. Der Standort ist mit der Gemeinde Petersberg abzuordnen und zu berücksichtigen.

4. Bodenschutz

Bei allen Baumaßnahmen, die einen Eingriff in den Boden erfordern, ist auf organoleptische Auffälligkeiten zu achten. Ergibt sich bei den Erdarbeiten Kenntnis, dass der Verdacht einer schädlichen Bodenverunreinigung begründet, sind diese umgehend der zuständigen Behörde, dem Regierungspräsidium Kassel, Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Kassel, Dezernat Bodenschutz, mitzuteilen. Darüber hinaus ist ein Fachgutachter in Altlastenfragen hinzuzuziehen. Schädliche Bodenverunreinigungen im Sinne des § 2 Abs. 3 Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) sind Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen, die geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belastungen für den einzelnen oder die Allgemeinheit herbeizuführen.

5. Pflanzlisten

- 5.1 Bäume zur Parkplatzbegrünung:
 - Fraxinus excelsior 'Raywood'
 - Fraxinus excelsior 'Atlas'
 - Carpinus betulus 'Fastigiata'
 - Tilia tomentosa 'Brabant'
- 5.2 Pflanzabstände:
 - Schmalblättrige Esche
 - Esche
 - Hainbuche
 - Silberlinde

6. Kampfmittel

Der Gemeinde Petersberg liegen keine Kenntnisse über begründete Verdachtsmomente oder über eine mögliche Munitionbelastung vor. Dies erbindet bei künftigen Bauvorhaben die Bauherrschaft jedoch nicht, sich vor Beginn der Baumaßnahmen über Verdachtsmomente zu informieren und Auskunft über eine mögliche Munitionbelastung einzuholen. Erforderlichenfalls ist vor Baubeginn das Baufeld durch eine systematische Flächenabsuche zu untersuchen. Soweit im Zuge von Bauarbeiten ein kampfmittelverdächtiger Gegenstand gefunden werden sollte, ist der Kampfmittelräumdienst unverzüglich zu verständigen.

7. Artenschutz

Hinweis zum Artenschutz nach § 44 Abs. 1 BNatSchG: Bei der Umsetzung des Bebauungsplans oder auch bei späteren Abriss-, Umbau oder Sanierungsarbeiten darf nicht gegen die im Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) (z. Zt. § 44 BNatSchG) geregelten Verbote zum Artenschutz verstoßen werden, die unter anderem für alle europäisch geschützte Arten gelten (z. B. für alle einheimischen Vogelarten, alle Fledermausarten). Nach § 44 Abs. 1 BNatSchG ist es unter anderem verboten, Tiere dieser Arten zu verletzen oder zu töten, sie erheblich zu stören oder ihre Fortpflanzungs- und Ruhestätten zu beschädigen oder zu zerstören. Bei Zuwiderhandlungen drohen die Bußgeld- und Strafverfahren der §§ 69 und 71 a BNatSchG. Die artenschutzrechtlichen Verbote gelten unabhängig davon, ob die bauliche Maßnahme genehmigungspflichtig ist oder nicht.

Beschränkung der Rodungszeit: Die Rodung von Gehölzen muß außerhalb der Brut- und Setzzeit zwischen dem 01. Oktober eines Jahres und dem 28. Februar des Folgejahres erfolgen, um eine Berührung der Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG sicher auszuschließen. Sollte eine zeitliche Befristung erforderlich durch Holzrodungen bautechnisch und / oder planerisch nicht einzuhalten sein, müssen die Gehölze unmittelbar vor der Fällung bzw. Baufeldfreimachung durch eine fachlich qualifizierte Person auf das Vorhandensein von Nestern überprüft werden; bei nachgewiesenen Nestern mit Gelege, brütenden Vögeln oder noch nicht flüggen Jungvögeln muss das Ausfegen der Jungvögel abgewartet werden und danach unmittelbar die Fällung bzw. Baufeldfreimachung durchgeführt werden. Auf das Erfordernis einer möglichen Ausnahme genehmigung von den Verboten des § 44 BNatSchG bei Vorliegen artenschutzrechtlicher Belange wird hingewiesen.

Gebäuderück- und umbauen: Im Fall von baulichen Veränderungen der Gebäudefassaden oder Gebäuderückbauten ist vorab das Vorliegen von Fledermausquartieren und Brutstätten von Gebäuderückbauten durch eine fachlich qualifizierte Person zu prüfen, um Beeinträchtigungen von Reproduktions- und Ruhestätten auszuschließen.

8. Verwenden von Niederschlagswasser (§ 37 Abs. 4 HWG)

Anfallendes, nicht behandlungsbedürftiges Niederschlagswasser ist nach den Maßgaben des § 37 Abs. 4 Hessisches Wassergesetz (HWG) vorzugsweise innerhalb der privaten Grundstücke zu verwerten, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen.

- 8.2 Das Versickern von Abwasser einschließlich des auf Straßen und sonstigen befestigten Flächen anfallenden gesammelten und ungesammelten Niederschlagswassers mit Ausnahme der breiträumlichen Versickerung über die belebte Bodenzone bei günstigen Standortbedingungen ist verboten. Günstige Standortbedingungen liegen vor, wenn:
 - die Untergrundverhältnisse gewährleisten, dass vor dem Eintritt in das Grundwasser mitgeführte Schadstoffe abgebaut werden oder
 - ein Eintritt in das Grundwasser nicht zu erwarten ist.Nicht schädlich verunreinigtes Wasser kann auch bei nicht günstigen Standortbedingungen über die belebte Bodenzone breiträumlich versickert werden. Als nicht schädlich verunreinigtes Wasser gilt Wasser von Feld- und Forstwegen sowie von Dach-, Terrassen- und Hofflächen von überwiegend zu Wohnzwecken genutzten Gebäuden, Verwaltungsgebäuden und ähnlich genutzter Anwesen. Versickerungsarten, die dem Verbot entgegenstehen, sind auszuschließen.

- 8.3 Auf das Erfordernis einer wasserrechtlichen Erlaubnis bei Versickerung von Niederschlagswasser wird hingewiesen. Die hier zuständige Stelle ist die Untere Wasserbehörde des Landkreises Fulda. Siehe hierzu auch Hinweis 9 „Wasserschutzgebiete“.

9. Wasserschutzgebiete

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt innerhalb der Zone III B des festgesetzten Wasserschutzgebietes für die Trinkwassergewinnungsanlagen „Tiefbrunnen Künzell“. Auf die Einhaltung der für das Schutzgebiet geltenden Verbote und die daraus folgenden Nutzungsbeschränkungen der Schutzgebietsverordnung (Stanz 21/2009, Seite 1,197 ff.) wird hingewiesen. Alle einschlägigen Verordnungen, Erlasse, Richtlinien und Vorgaben des technischen Regelwerkes in der jeweilig gültigen Fassung sind zu beachten und einzuhalten. Ergänzend ist auch das DVGW Arbeitsblatt W101 „Richtlinien für Trinkwasserschutzgebiete“ zu berücksichtigen. Gemäß § 4 Satz 1 Nr. 2 der Wasserschutzgebietsverordnung ist in der Zone III B „das Versickern von Abwasser einschließlich des auf Straßen und sonstigen befestigten Flächen anfallenden gesammelten und ungesammelten Niederschlagswassers mit Ausnahme der breiträumlichen Versickerung über die belebte Bodenzone bei günstigen Standortbedingungen“ verboten.

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufstellungsvermerk (§ 2 Abs. 1 BauGB): Die Gemeindevertretung hat in ihrer Sitzung am **16.12.2010** die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 27.2 „Sondergebiet Justus-Liebig-Straße“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am **14.11.2012** ortsüblich bekannt gemacht.

2. Vermerk über die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung (§ 3 Abs. 1 BauGB): Die Unterrichtung der Öffentlichkeit durch öffentliche Auslegung des Vorentwurfs zum Bebauungsplan mit Begründung fand in der Zeit vom **19.11.2012** bis einschließlich **30.11.2012** statt. Auslegungszeitraum und -ort wurden am **14.11.2012** ortsüblich bekannt gemacht.

3. Vermerk über die frühzeitige Behördenbeteiligung (§ 4 Abs. 1 BauGB): Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, wurden in der Zeit vom **06.11.2012** bis einschließlich **17.12.2012** am Vorentwurf der Planung beteiligt und zur Aufklärung, auch im Hinblick auf den erforderlichen Detaillierungsgrad der Umweltprüfung, aufgefordert.

4. Abwägungsvermerk: Der Bauausschuss der Gemeinde Petersberg hat die aus der Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB) und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB) abgegebenen Anregungen in seiner Sitzung am **17.04.2013** geprüft und hierüber beschlossen. Das Ergebnis wurde den Anregungsträgern mitgeteilt.

5. Vermerk über die öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB): Der Bauausschuss hat in seiner Sitzung am **17.04.2013** den Bebauungsplan mit Begründung gebilligt und als Entwurf zur Durchführung der öffentlichen Auslegung beschlossen. Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist abgegeben werden können, am **22.05.2013** ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung hat in der Zeit vom **03.06.2013** bis einschließlich **05.07.2013** öffentlich ausgelegen.

6. Vermerk über die förmliche Behördenbeteiligung (§ 4 Abs. 2 BauGB): Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, wurden in der Zeit vom **17.15.2013** bis einschließlich **05.07.2013** am Entwurf der Planung beteiligt und von der öffentlichen Auslegung benachrichtigt.

7. Erweiterung des räumlichen Geltungsbereichs: Die Gemeindevertretung hat in ihrer Sitzung am **17.09.2015** die Erweiterung des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 27.2 „Sondergebiet Justus-Liebig-Straße“ um die Grundstücke des sich in Aufstellung befindenden Bebauungsplans Nr. 58 beschlossen. Der Beschluss wurde am **18.11.2015** ortsüblich bekannt gemacht.

8. Vermerk über die öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB): Der Bauausschuss hat in seiner Sitzung am **08.03.2017** den Bebauungsplan mit Begründung gebilligt und als Entwurf zur Durchführung der öffentlichen Auslegung beschlossen. Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist abgegeben werden können, am **15.03.2017** ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung hat in der Zeit vom **03.04.2017** bis einschließlich **04.05.2017** öffentlich ausgelegen.

9. Vermerk über die förmliche Behördenbeteiligung (§ 4 Abs. 2 BauGB): Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, wurden mit Anschriften vom **30.03.2017** und mit Fristsetzung bis einschließlich **04.05.2017** am Entwurf der Planung beteiligt und von der öffentlichen Auslegung benachrichtigt. Hinweis: Eine weitere Nachbargemeinde wurde mit Anschriften vom **25.04.2017** und mit Fristsetzung bis einschließlich **26.05.2017** am Entwurf der Planung beteiligt und von der öffentlichen Auslegung benachrichtigt.