

GEMEINDE PETERSBERG OT Petersberg

Landkreis Fulda

BEBAUUNGSPLAN NR. 31

"ERWEITERUNG GEWERBEGEBIET PETERSBERG - OST"

Präambel

Auf Grund des § 1 Abs. 3 des Baugesetzbuches (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141, 1998 I S. 137) zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 24. Juni 2004 (BGBl. I S. 1359) und der Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 133), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Investitionserleichterungs- und WohnbaulandG vom 22.04.1999 (BGBl. I S. 466) hat die Gemeindevertretung der Gemeinde Petersberg in ihrer Sitzung am 06. Dezember 2007 den

Bebauungsplan Nr. 31 "Erweiterung Gewerbegebiet Petersberg - Ost" OT Petersberg

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

Petersberg, den

28. Jan. 2008



Schwidissen, Bürgermeister

Verfahrensvermerke

1. Aufstellungsbeschluss

Die Gemeindevertretung hat in ihrer Sitzung am 27.03.2003 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 31 "Erweiterung Gewerbegebiet Petersberg - Ost" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gem. § 2 (1) BauGB am 02. April 2003 ortsüblich bekannt gemacht worden.

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

Die Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 16.02.2006 frühzeitig an der Planung beteiligt.

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

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung – ortsüblich bekannt gemacht am 14.12.2005 – hat in der Zeit vom 15.12.2005 bis 23.12.2005 stattgefunden.

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

Der Entwurf des Bebauungsplanes hat einschließlich Entwurfsbegründung und Umweltbericht in der Zeit vom 20.09.2007 bis einschließlich 22.10.2007 öffentlich ausgelegt. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 12.09.2007 ortsüblich bekannt gemacht.

5. Satzungsbeschluss gem. § 10 BauGB

Die Gemeindevertretung hat den Bebauungsplan, nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gem. § 3 (2) BauGB, in ihrer Sitzung am 06.12.2007 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 25. Januar 2008 im Amtsblatt Nr. 4 der Gemeinde Petersberg öffentlich bekannt gemacht worden.

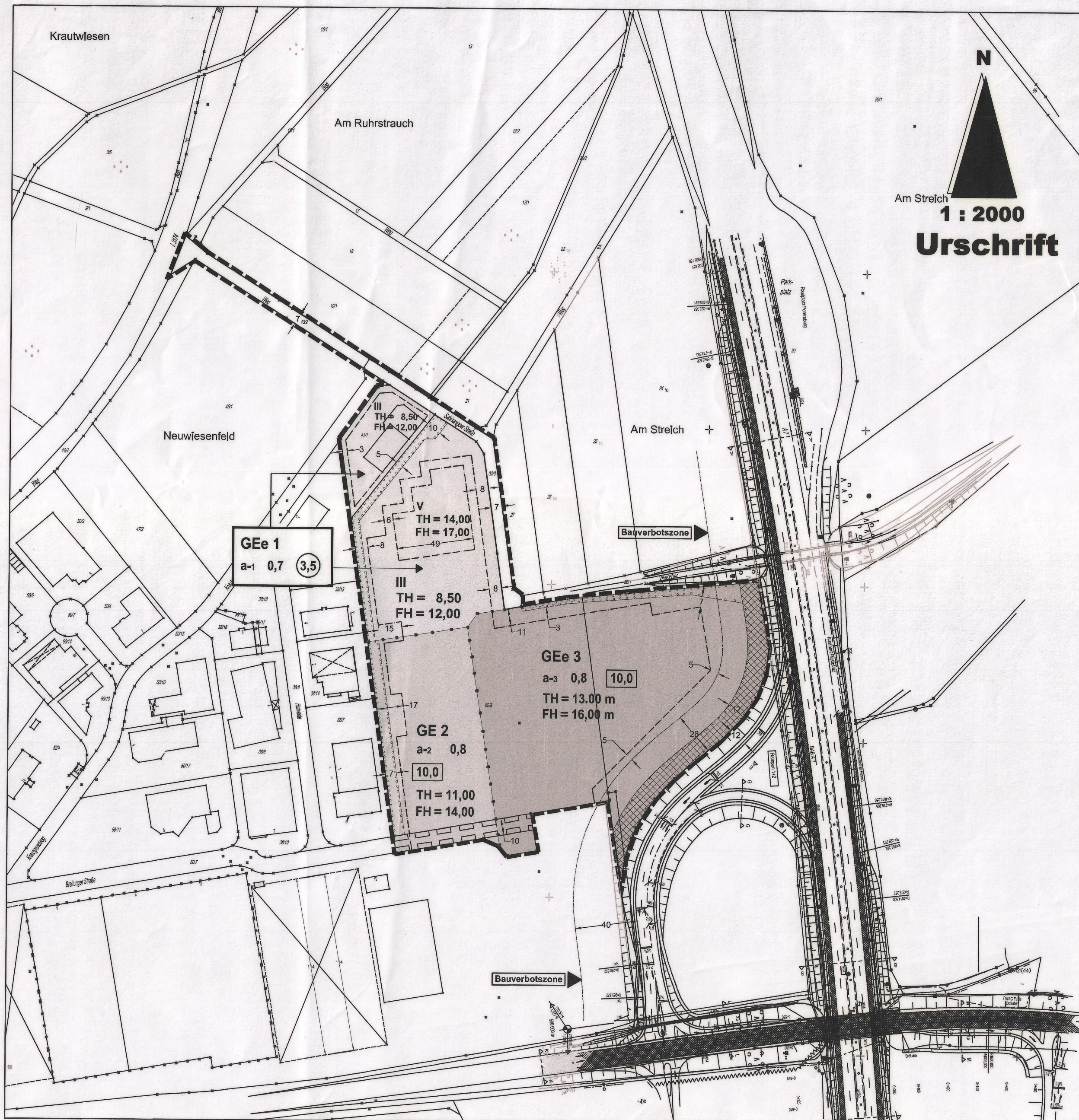
Der Bebauungsplan ist damit am 25. Januar 2008 rechtsverbindlich geworden.

Petersberg, den

28. Jan. 2008



Schwidissen, Bürgermeister



PLANZEICHENERKLÄRUNG

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

GEe 1	Gewerbegebiet (eingeschränkt) - Teilbereich 1
GE 2	Gewerbegebiet - Teilbereich 2
GEe 3	Gewerbegebiet (eingeschränkt) - Teilbereich 3

Maß der baulichen Nutzung
(§ 16 BauNVO)

0,8	Grundflächenzahl (GRZ)
2,0	Geschossflächenzahl (GFZ)
10,0	Baumassenzahl (BMZ)
III	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
TH	Traufhöhe als Höchstmaß
FH	Firsthöhe als Höchstmaß

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

a-1	abweichende Bauweise (= Gebietsindex)
-----	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.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

§ 1
Gliederung des Gewerbegebiets gemäß § 1 (4) Nr. 1 BauNVO

Das im gesamten Geltungsbereich festgesetzte Gewerbegebiet wird in die Teilbereiche GEe 1, GE 2 und GEe 3 gegliedert.

Im Teilbereich GEe 1 sind vorbehaltlich der §§ 2 und 3 der textlichen Festsetzungen zulässig:

- aus § 8 (2) Nr. 1 - Gewerbebetriebe aller Art und öffentliche Betriebe
- gem. § 8 (2) Nr. 2 - Geschäfts-, Büro-, und Verwaltungsgebäude
- gem. § 8 (2) Nr. 4 - Anlagen für sportliche Zwecke

Im Teilbereich GE 2 sind vorbehaltlich der §§ 2 und 3 der textlichen Festsetzungen alle Arten der zulässigen Nutzungen gem. § 8 BauNVO zulässig.

Im Teilbereich GEe 3 sind vorbehaltlich der §§ 2 und 3 der textlichen Festsetzungen zulässig:

- gem. § 8 (2) Nr. 1 - Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe.
- gem. § 8 (2) Nr. 3 Tankstellen

§ 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 bestehend aus den Teilbereichen GEe 1, GE 2, und GEe 3 sind nicht zulässig:

- Einzelhandelsbetriebe, die sich an den Endverbraucher wenden, sofern sie nicht unter § 3 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 mit Ausnahme der Verwertung oder Rücknahme von Plastik-, Glas- und Weißblechwertstoffen
- Schank- und Spelawirtschaften als Haupt- und Nebennutzung
- Schnellrestaurants als Haupt- und Nebennutzung
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Betriebe des mediengestützten Unterhaltungsgewerbes

1.1 Im Teilbereich GEe 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

sofern sie nicht ergänzende und/oder erweiternde betriebliche Einheiten vorhandener benachbarter Betriebe darstellen.

§ 3

Ausnahme 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 GEe 1, GE 2, und GEe 3 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) sich eindeutig unterordnet

- Einzelhandelsbetriebe für den Verkauf von:

- Autoteilen und Kraftfahrzeugen
- Baustoffen, Bau- und Ausbaumaterial
- Brennstoffen
- Reifen
- Gartenbedarf
- Möbel
- Teppichböden

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

2.0 Im Teilbereich GEe 1 sind ausnahmsweise zulässig:

- sonstige Einzelhandelsbetriebe, die sich auf die entsprechenden Ziele der Raumordnung und Landesplanung i. S. § 11 (3) Nr. 2 BauNVO nicht oder nur unwesentlich auswirken, nicht der Deckung des täglichen Bedarfs dienen und keine innerstadtrelevanten Hauptsortimente enthalten.

3.0 Im Teilbereich GEe 1 sind ausnahmsweise zulässig:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes in Form des Anlagentyps "Motel" mit bis zu 80 Betten zulässig.

4.0 Im Teilbereich GE 2 sind selbstständige Lagerhäuser und Lagerplätze i. S. § 8 (2) Nr. 1 BauNVO nur ausnahmsweise zulässig. Voraussetzung sind nachweisbare Synergieeffekte mit im räumlichen Zusammenhang stehenden benachbarten Gewerbebetrieben.

§ 4

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

1.0 Im gesamten Gewerbegebiet bestehend aus den Teilbereichen GEe 1, GE 2, und GEe 3 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)
- Vergnügungstätten (Nr. 3)

§ 5

Festsetzungen gem. § 9 (2) BauGB

1.0 Innerhalb der Bauverbotszone gem. Bundesfernstraßengesetz - jedoch außerhalb der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern - sind bis zum Zeitpunkt der Einleitung eines Planfeststellungsverfahrens zur Erweiterung des dem Bebauungsplan anliegenden Abschnittes der BAB A7 zulässig:

- nicht nachweispflichtige "Ersatz" - Stellplätze
- fliegende, nur für den vorübergehenden Gebrauch bestimmte bauliche Anlagen im Sinne § 2 (8) Nr. 13 HBO,
- sonstige Nebenanlagen i. S. § 14 BauNVO, sofern sie nur für den vorübergehenden Gebrauch bestimmt sind

2.0 Die Herstellung des als Erdwall (inkl. Berme) anzulegenden Lärmschutzwalles ist bis zur Fertigstellung der anliegenden BAB - Anschlussstelle unzulässig.

§ 6

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 GEe 1 bis 75 m, im GE 2 bis 115 m und im GEe 3 bis 145 m zulässig sind.

§ 7

Ausnahme Überschreiten von Baugrenzen

Gem. § 22 (2) Satz 3 dürfen Gebäudeabschnitte bis zu einer Länge von 15 m die festgesetzten Baugrenzen um max. 3,0 m überschreiten. Ein zusätzliches Vortreten zugehöriger Gebäudeteile in geringfügigem Ausmaß kann zugelassen werden.

§ 8

Stellplätze

Auf der Grundlage des 12 (6) BauNVO sind nachweispflichtige Stellplätze nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

§ 9

Garagen

Gem. § 21 a (5) BauNVO darf die zulässige Geschossfläche um die Flächen notwendiger Garagen, die unter der Geländeoberfläche hergestellt werden, erhöht werden.

§ 10

Höhe baulicher Anlagen

Im Bebauungsplan sind verschiedene max. First-, Trauf- bzw. Flachdachhöhen festgesetzt. Die maßgeblichen Bezugspunkte, bzw. Höhen sind wie folgt definiert:

1.0 Die den horizontalen Verlauf der Hauptfirstlinie festlegende Firsthöhe (FH) jedes selbständigen Gebäudes wird bestimmt durch das lotrechte Maß in [m] über dem hangseitig höchst gelegenen Fußpunkt des Gebäudes, der aus den Schnittlinien von Gebäudeaußenhülle, natürlicher umgebender Geländeoberfläche und senkrecht nach unten projizierter Hauptfirstlinie gem. Bauzeichnung gebildet wird.

2.0 Die den horizontalen Verlauf der Haupttraufenlinie festlegende Traufhöhe (TH) jedes selbständigen Gebäudes wird bestimmt durch das lotrechte Maß in [m] über dem hangseitig höchst gelegenen Fußpunkt des Gebäudes, der aus den Schnittlinien von Gebäudeaußenhülle, natürlicher umgebender Geländeoberfläche und senkrecht nach unten projizierter hangseitig verlaufender Haupttraufenlinie gem. Bauzeichnung gebildet wird.

3.0 Maßgeblicher geometrischer Konstruktionspunkt der Firsthöhe (FH) ist die Oberkante Dachhaut, maßgeblicher geometrischer Konstruktionspunkt der Traufhöhe (TH) der Schnittpunkt von aufgehender Gebäudeaußenhülle mit Oberkante Dachhaut.

4.0 Bei nivellistisch, konstruktiv oder gestalterisch bedingten Aufschüttungen oder Abgrabungen der vorhandenen natürlichen Geländeoberfläche im Bereich des zu beurteilenden Gebäudes ist das Maß der Veränderung in geeigneter Weise vor Baubeginn festzustellen und zu dokumentieren.

5.0 Für Flachdachgebäude gilt:

Die den horizontalen Verlauf der Oberkante Flachdachkonstruktion festlegende Gebäudehöhe (GH) jedes selbständigen Gebäudes wird bestimmt durch das lotrechte Maß in [m] über dem hangseitig höchst gelegenen Fußpunkt des Gebäudes, der aus den Schnittlinien von Gebäudeaußenhülle, natürlicher umgebender Geländeoberfläche und senkrecht nach unten projizierter hangseitig verlaufender Gebäudehöhenlinie gem. Bauzeichnung gebildet wird. Als max. Gebäudehöhe (GH) wird das Mittel aus den jeweils gebietsentsprechenden maximalen First- und Traufhöhen festgesetzt. Gebäudeabschließende Attiken dürfen die max. Gebäudehöhe um höchstens 1, 50 m überschreiten.

6.0 In der dreigeschossigen Zone des Teilbereichs GEe 1 und im Teilbereich GE 2 dürfen die festgesetzten Trauf-, First- und Gebäudehöhen ausnahmsweise aus zwingend konstruktiven oder betrieblichen Gründen um jeweils 3,0 m überschritten werden.

§ 11

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

Für die Teilbereiche des GEe 1 und GE 2 gilt:

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

§ 12

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

Im gesamten Gewerbegebiet (GEe 1, GE 2, GEe 3) dürfen keine Anlagen errichtet werden, von denen bodennahe Geruchs- und / oder Schadstoffemissionen (gas- oder staubförmig) ausgehen. Maßgeblich hierfür ist die gültige TA - Luft.

§ 13

Ökologisch wirksame Festsetzungen

Die Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind mit einheimischen 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 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 Hinweischild (Aufschrift: KEIN TRINKWASSER) auszustatten.

Ergänzende Vorschriften zum Umweltschutz gem. § 1 a Baugesetzbuch (BauGB)

Auf der Grundlage des § 1 a Abs. 3, Satz 4 BauGB wird der durch diesen Bebauungsplan mögliche Eingriff in Natur und Landschaft gemäß Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde über eine vertraglich vereinbarte Mitfinanzierung des Neubaus einer Teichanlage in der Gemeinde Ebersburg, Gemarkung Altenhof, Flur 3, Flst. 8 ausgeglichen. Der entsprechende Vertrag i. S. § 11 Abs. 1 Nr. 2 BauGB ist vor Rechtskraft dieses Bebauungsplanes abzuschließen.

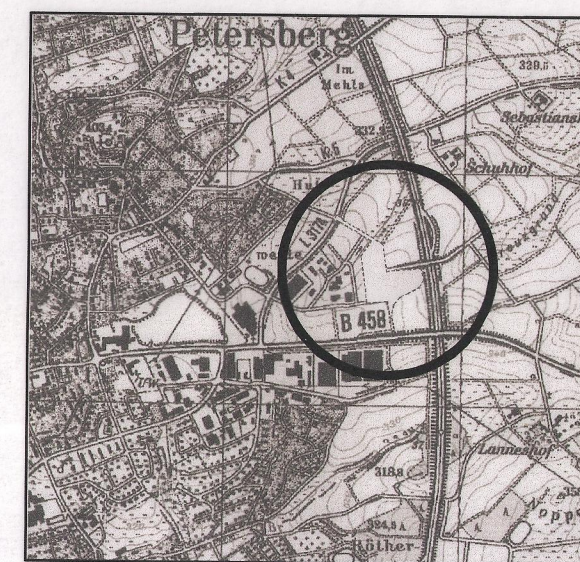
GEMEINDE PETERSBERG OT Petersberg

Landkreis Fulda

BEBAUUNGSPLAN NR. 31

"Erweiterung Gewerbegebiet Petersberg - Ost"

Urschrift



Umgebung des Bebauungsplanes

planungsgemeinschaft STADTARCHITEKTUR

Stadtplanung Architektur Dorferneuerung Freiraumplanung Baurecht Stadtsoziologie
Heinrich - König - Str. 1, 36093 Kitzingen Fon: 0661/6621825 Fax: / 6621826 e-mail: stadtsarchitektur@t-online.de

Stand: 10.12.2007 - Urschrift