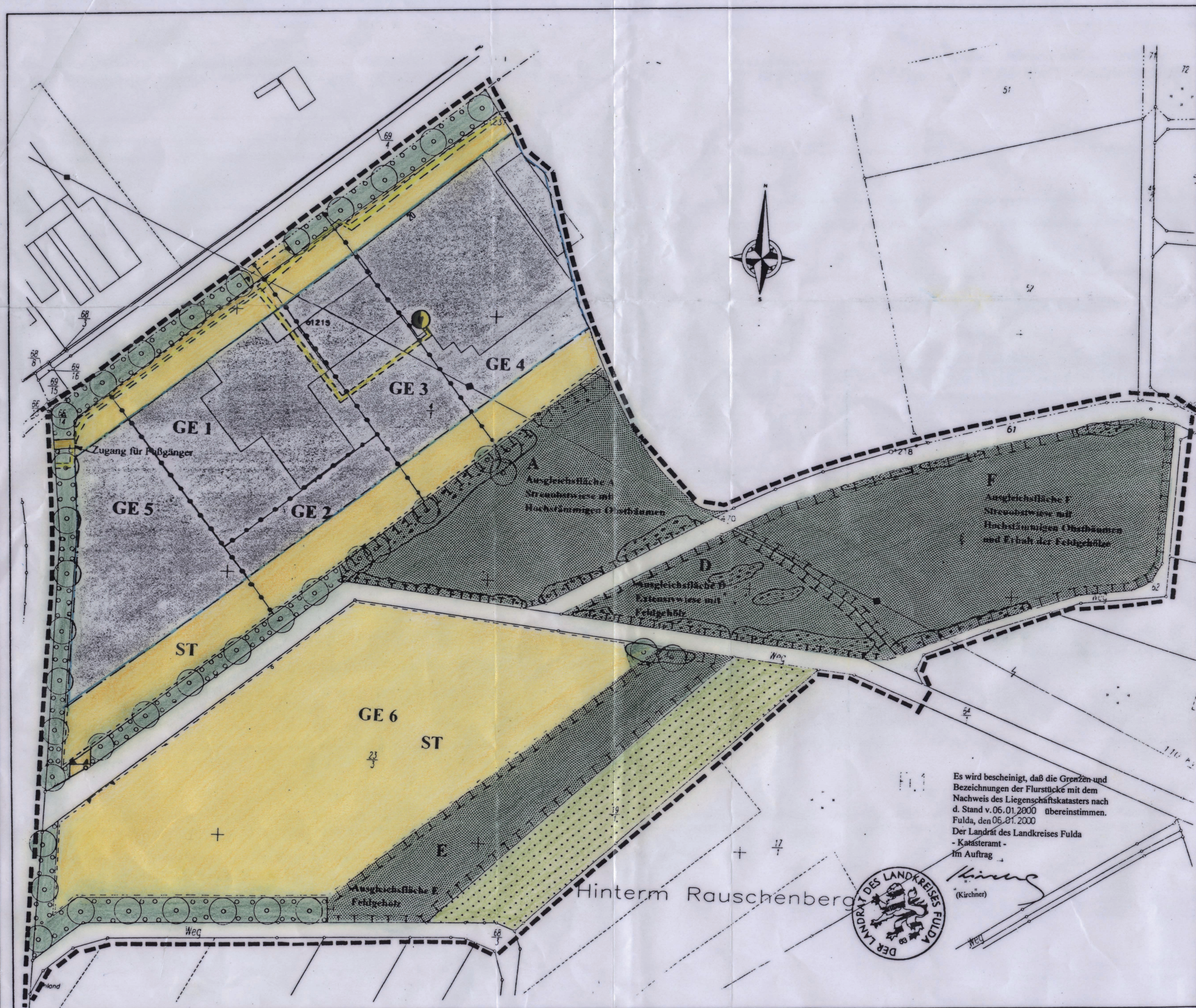




A.) Planzeichenerklärung

1.) Räumlicher Geltungsbereich (§ 9 Abs. 7 BauGB)

— Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes

2.) Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)

GE Gewerbegebiet (§ 9 BauNVO)
Einzelhandelsbetriebe sowie der Selbstbedienungs- und Einzelhandel, der sich wie Einzelhandelsbetriebe auswirkt, sind nicht zulässig.
Die nach § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsbetriebe einschl. Diskotheken und Spielhallen werden im Gewerbegebiet ausgeschlossen.

3.) Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 16 BauNVO)

Art der Nutzung	GE 1	GE 2	GE 3	GE 4	GE 5	GE 6
maximale Zahl der Geschosse (§ 20 Abs. 1 Nr. 4 BauNVO)	III	II	II	II	VI	-
Grundflächenzahl (GRZ) (§ 19 BauNVO)	0,6	0,6	0,6	0,8	0,6	0,85
Geschoßflächenzahl als Höchstmaß (GFZ) (§ 20 BauNVO)	1,8	1,2	1,2	1,8	2,0	-
Maximale Außenwandhöhe H	10,50 m	7,00 m	7,00 m	7,00 m	27,00 m	-
Maximale Gebäudehöhe GH (Firsthöhe)	18,00 m	12,00 m	12,00 m	12,00 m	27,00 m	-
Dachform	Satteldach	Satteldach	Satteldach, Sheddach	Satteldach, Sheddach	Flachdach, Pultdach	-
Dachneigung	20°-38°	20°-38°	20°-38°	20°-38°	-	-

Die maximal zulässigen Gebäude- und Außenwandhöhen sind ausgehend vom natürlichen Gelände zu messen.

Den Bauanträgen ist ein Höhenplan, der die natürliche sowie die zukünftige Geländeform in Grundriß und Schnitt zeigt, hinzuzufügen.

4.) Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen, Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 23 BauNVO)

— Baugrenze, überbaubare Fläche

— Nicht überbaubare Fläche

5.) Öffentliche Verkehrsfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

— Öffentliche Verkehrsfläche

— Einfahrtbereich

6.) Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

— Private Grünfläche

— Wegebegleitgrün

7.) Flächen für die Landwirtschaft (§ 9 Abs. 4 Nr. 18 und Abs. 6 BauGB)

— Flächen für die Landwirtschaft

8.) Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes (§ 1 Abs. 4 BauGB und § 16 Abs. 3 BauNVO)

— Nutzungsänderungslinie

9.) Sonstige Planzeichen

— Vorhandene Flurstücksgrenzen

— Flurgrenze

— Gebäude (Bestand)

— Flurstücksbezeichnung

— Umgrenzung der Fläche für Stellplätze

— Fläche für Versorgungsanlagen: Trafostation

— 110 kV-Freileitung

— Leitungsrecht zugunsten Überlandwerk AG Fulda

10.) Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)

— Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

— Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, z. T. Ergänzung der bestehenden Anpflanzung gem. Pflanzliste.

— Zu pflanzende großkronige Laubbäume und hochstämmige Obstbäume gem. Pflanzliste.

B.) Planrechtliche Festsetzungen

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

Im GE-Gebiet dürfen keine Anlagen errichtet werden, von denen bodennahe Geruchs- und Schadstoffemissionen (gas- oder staubförmig) ausgehen. Es gilt die gültige TA-Luft.

12.) Grünordnerische Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)

- Hof- und Stellplatzflächen sind wasserdurchlässig zu befestigen (z. B. weifugiges Pflaster, Rasengittersteine), soweit kein Schadstoffeintrag in das Grundwasser zu befürchten ist.
- Pro vier Stellplätze ist ein großkroniger Baum anzupflanzen.
- Einfriedigungen sind so zu gestalten, daß die Wanderbewegungen von Kleintieren nicht behindert werden. Sie sind nur in Form von standortgerechten Hecken, Draht oder offenen Holzäulen auszubilden. Mauern und Mauersockel sind unzulässig. Einfriedigungen sind nur in einem Mindestabstand von 2 m zur Ausgleichsfläche E zulässig.
- Mindestens 60% der nicht überbauten oder als Stellplatz genutzten Grundstücksfläche sind als Grün- bzw. Ausgleichsfläche anzulegen. Die Flächen sollen Baum- und Strauchpflanzungen gem. der Pflanzliste enthalten.
- Die Eingrünung des Gewerbegebietes erfolgt im Süden durch eine ca. 10 m breite, im Westen und Norden durch eine mindestens 5 m breite Rahmenpflanzung standortgerechter Gehölze. Die Pflanzfläche soll mit 20% Laubbäumen überstellt werden. Entlang der K 1 und L 3418 sind großkronige Laubbäume als Allee anzupflanzen.
- Das Gewerbegebiet ist mit standortgerechten Gehölzen zu durchgrünen.
- Fassadenflächen sind möglichst zu 25% mit Kletter- und Schlingpflanzen zu begrünen.
- Die Ausgleichsfläche A und F ist als extensiv genutzte Streuobstwiese mit hochstämmigen Obstbäumen anzulegen. Pro 150 m² Fläche soll mindestens ein hochstämmiger Obstbaum angepflanzt werden.
- Die Ausgleichsfläche E ist als mehrstufiges Feldgehölz anzulegen. Artenauswahl siehe Pflanzliste.
- Die Einfassung der Ausgleichsflächen soll im Westen und Süden mit einer ca. 8 m breiten, im Norden mit einer 10 m breiten Heckenanpflanzung erfolgen. Zur besseren Durchlüftung ist die Pflanzung mit Lücken anzupflanzen.
- Auf der im Plan mit D gekennzeichneten Fläche sind eine Feldgehölzeinfassung und Feldholzeinseln anzulegen. Die extensiv genutzte Wiese ist zu erhalten.

13.) Dach- und Oberflächenwasserentsorgung (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 und 16 BauGB)

Hof- und Stellplatzflächen sind wasserdurchlässig zu befestigen (z. B. weifugiges Pflaster, Rasengittersteine), soweit kein Schadstoffeintrag in das Grundwasser zu befürchten ist.
Dach-, Hof- und Stellplatzflächen sind, sofern die anfallenden Niederschläge nicht auf dem Grundstück in Form von Sammelanlagen (z. B. Zisternen) gesammelt werden oder auf den Grundstücksflächen versickern können, einem Vorflut zu zuleiten. Für die Einleitung ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens eine entsprechende Vereinbarung mit den betroffenen Eigentümern des Vorflutes bzw. Wegeseitengrabs zu treffen. Die Anlage eines Regenüberlaufbeckens in der erforderlichen Dimensionierung muß ggf. vorgesehen werden.

C.) Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 87 Abs. 1 Nr. 5 HBO)

1.) Dachform und Dacheindeckung

Die Dächer der baulichen Anlagen der Gebiete GE 1 bis GE 4 sind mit roten Dachziegeln einzudecken.

2.) Löschwasserversorgung

Zur Sicherung der Löschwasserversorgung werden als Löschwassermenge 1.600 Liter pro Minute bei einem Mindestdruck von 3 bis 4 bar für 2 Stunden benötigt. Wenn die öffentliche Wasserversorgung die Bedarfsmenge nicht gewährleistet, ist die Fehlmengende durch den jeweiligen Bauherrn mittels Zisternen, Löschteich oder andere öffentlichen Wasserspeichern in einem Umkreis von maximal 300 m um das Brandobjekt bereitzustellen.

D.) Pflanzliste für die Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern

A. Bäume

<i>Acer pseudoplatanus</i>	(Bergahorn)
<i>Alnus glutinosa</i>	(Schwarzerie)
<i>Carpinus betulus</i>	(Hainbuche)
<i>Corylus avellana</i>	(Baumhasel)
<i>Fagus sylvatica</i>	(Buche)
<i>Fraxinus excelsior</i>	(Esche)
<i>Prunus avium</i>	(Vogelkirsche)
<i>Quercus petraea</i>	(Traubeneiche)
<i>Quercus robur</i>	(Stieleiche)
<i>Salix caprea</i>	(Salweide)
<i>Sorbus aucuparia</i>	(Eberesche)
<i>Tilia cordata</i>	(Winterlinde)
<i>Ulmus glabra</i>	(Bergulme)
sowie hochstämmige, einheimische Obstbäume	

B. Sträucher

<i>Acer campestre</i>	(Feldahorn)
<i>Cornus sanguinea</i>	(Hortensie)
<i>Corylus avellana</i>	(Hasel)
<i>Lonicera xylosteum</i>	(Heckenkirsche)
<i>Prunus spinosa</i>	(Schlehe)
<i>Rosa ssp.</i>	(Strauchrosen)
<i>Rubus fruticosus</i>	(Brombeere)
<i>Rubus idaeus</i>	(Himbeere)
<i>Salix spec.</i>	(Weiden)
<i>Sambucus nigra</i>	(Schwarzer Holunder)
<i>Viburnum lantana</i>	(Schneeball)

C. geeignete Kletterpflanzen zur Gebäudebegrünung

<i>Clematis vitalba</i>	(Waldrebe)
<i>Hedera helix</i>	(Efeu)
<i>Lonicera caprifolium</i>	(Geißschlinge)
<i>Parthenocissus „Veitchii“</i>	(Wilder Wein)
<i>Vitis vinifera</i>	(Weinrebe)

Denkmalschutz - Bodenfunde

Werden bei den Erdarbeiten Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und andere Funde entdeckt, sind diese nach § 20 DSchG unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen und der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Fulda anzuzeigen.

Funde und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen (§ 20 Abs. 3 DSchG).

Bepflanzung im Leitungsschutzbereich

Im Leitungsschutzbereich der 110 kV-Leitung (30 m) ist eine Bepflanzung und Bepflanzung nur im Rahmen der VDE-Bestimmungen zulässig und mit dem Energieversorgungsunternehmen abzustimmen.

E.) Aufstellungs- und Genehmigungsvermerke

- Aufstellungsbeschluss**
Die Gemeindevertretung hat am 18.02.1999 die Aufstellung des Planes gem. § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen und am 10.03.1999 öffentlich bekanntgemacht.
- Bürgerbeteiligung**
Die Beteiligung der Bürger gem. § 3 Abs. 1 BauGB wurde am 19.05.1999 bekanntgemacht und am 27. und 28.05.1999 durchgeführt.
- Träger öffentlicher Belange**
Mit dem Schreiben vom 26.05.1999 wurden die Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB von der Planung in Kenntnis gesetzt. Bedenken, Anregungen und Ergänzungen wurden berücksichtigt.
- Öffentliche Auslegung**
Die öffentliche Auslegung des Planentwurfes mit Begründung wurde gem. § 3 Abs. 2 BauGB am 19.05.1999 öffentlich im Mitteilungsblatt der Gemeinde Petersberg bekanntgemacht und vom 31.05.1999 bis 02.07.1999 durchgeführt.
- Satzungsbeschlussvermerk und Inkrafttreten:**
Die Gemeindevertretung hat in ihrer Sitzung vom 30. Sep. 99 den Entwurf gem. § 10 BauGB als Satzung beschlossen. Mit der ortsüblichen Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses vom 09. Feb. 00 ist die Änderung des Bebauungsplanes rechtsverbindlich geworden.

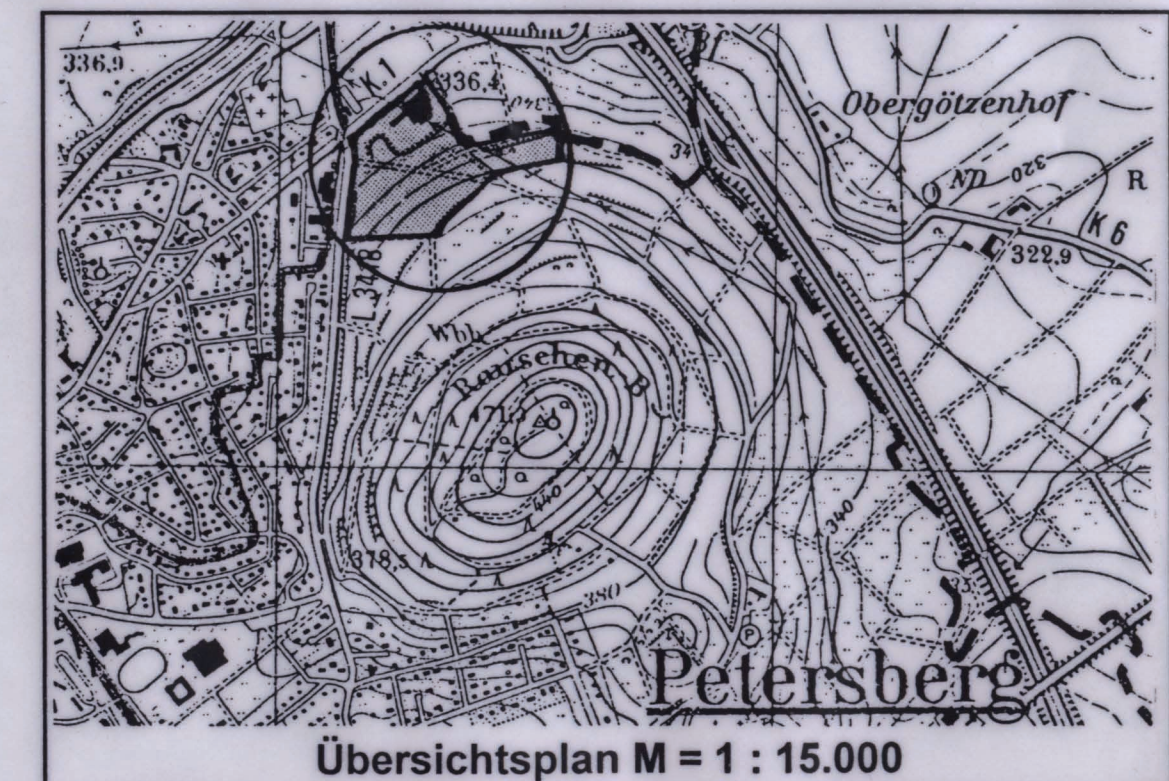
Petersberg, den 09. Feb. 00



(Schwießen, Bürgermeister)

6.) Rechtliche Grundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141), rechtskräftig ab 01.01.1998
- Bauordnungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990, zuletzt geändert durch Art. 3 Investitionsförderungs- und WohnbaulandG v. 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)
- Planzeichenvorschrift (PlanZV 90) in der Fassung vom 18. Dezember 1990
- Hessische Bauordnung (HBO) in der Fassung vom 19.12.1994 (GVBl. I S. 775)
- § 5 der Hessischen Gemeindeverordnung (HGO) in der Fassung vom 01. April 1993 (GVBl. I S. 533)
- Hess. Naturschutzgesetz (HessNatG), zuletzt geändert am 18.12.1994 (GVBl. I. Seite 775)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung vom 12.03.1987 (BGBl. I S. 889), zuletzt geändert durch Art. 6 des Gesetzes zur Änderung des Baugesetzbuchs und zur Neuordnung des Rechts der Raumordnung (Bau- und Raumordnungsgesetz 1998 - BauROG) v. 18.08.1997 (BGBl. I S. 2081)



Petersberg

1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 37
„zwischen L 3418 und K 1“ OT Petersberg

Ingenieurbüro
W. Buchspies

Planung - Bauleitung

Im Auftrag der
GEMEINDE PETERSBERG

Tief-, Straßen- und Ingenieurbau
Bauleit- u. Landschaftsplanung
Wangstraße 12, 36043 Fulda
☎ 055142210 - Fax 055147639

DATUM: Mai 1999

M = 1 : 1.000