

GEMEINDE PETERSBERG OT Petersberg

Landkreis Fulda

Bebauungsplan Nr. 45 "Gewerbegebiet Am Ruhrstrauch"

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

BEBAUUNGSPLAN
NR. 45
„Erweiterung Gewerbegebiet
Am Ruhrstrauch“
ARBEITSPLAN

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

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

Das im gesamten Geltungsbereich festgesetzte Gewerbegebiet wird in die Teilbereiche **GEe 1**, **GEe 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 **GEe 2** sind vorbehaltlich der §§ 2 und 3 der textlichen Festsetzungen zulässig:

- gem. § 8 (2) Nr. 1 - Gewerbebetriebe aller Art und öffentliche Betriebe.

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**, **GEe 2** und **GEe 3** sind nicht zulässig:

- Einzel- und Großhandelsbetriebe mit einzelhandelsähnlicher Vertriebsstruktur, 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
- Autowerkstattanlagen
- Truckstops oder Autohöfe
- Müllverwertungsanlagen aller Art mit Ausnahme der Verwertung oder Rücknahme von Plastik-, Glas- und Weißblechwertstoffen
- Schank- und Spielwirtschaften als Haupt- und Nebennutzung
- Schnellrestaurants als Haupt- und Nebennutzung
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Betriebe des mediengestützten Unterhaltungsgewerbes

1.1 In den Teilbereichen **GEe 1** und **GEe 2** 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 Ausnahmsweise Zulassung bestimmter Arten von Nutzungen gem. § 1 (5) BauNVO bzw. bestimmter Arten baulicher und sonstiger Anlagen gem. § 1 (9) BauNVO

1.0 In den Teilgebieten **GEe 1** und **GEe 2** 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:

- Autoteile und Kraftfahrzeugen
- Brennstoffen
- Gartenbedarf
- Teppichböden
- Baustoffen, Bau- und Ausbaumaterial
- Raffen
- Möbel

- 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 atypische Einzelhandelsbetriebe, die sich auf die Ziele der Raumordnung und Landesplanung nicht oder nur unwesentlich auswirken, nicht der Deckung des täglichen Bedarfs dienen, keine innenstadtrelevanten Hauptsortimente enthalten und dem raumplanerischen Prinzip der zentralörtlichen Gliederung nebst stufenspezifischer Funktionszuordnung nicht zuwiderlaufen.

3.0 Im Teilbereich **GEe 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**, **GEe 2** und **GEe 3** sind folgende ausnahmsweise zulassungsfähigen Nutzungen gemäß § 8 (3) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und daher unzulässig:

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

2.0 In den Teilbereichen **GEe 2** und **GEe 3** des Gewerbegebietes sind Betriebswohnungen gem. § 8 (3) Nr. 1 nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und daher unzulässig.

§ 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

§ 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 80 m, im **GEe 2** bis 90 m und im **GEe 3** bis 145 m zulässig sind.

§ 7

Ausnahmsweises 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. Diese Regelung gilt nicht für die mit der Begrenzungslinie der Bauverbotszone deckungsgleich verlaufenden Baugrenzenabschnitte.

§ 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 Haupttraufelinie 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 Haupttraufelinie gemäß 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 Im Teilbereich **GEe 1** dürfen die festgesetzten Trauf-, First- und Gebäudehöhen ausnahmsweise aus zwingend konstruktiven oder betrieblichen Gründen um 2,0 m überschritten werden.

7.0 Werbeanlagen jeglicher Art und Konstruktion dürfen die festgesetzten Gebäudehöhen nicht überschreiten und zwar inkl. all ihrer zugehörigen Bauteile. [Auf § 9 (6) Fernstraßengesetz (FStrG) wird hingewiesen]

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

Für den Teilbereich **GEe 1** gilt:

Aufgrund des maßgeblichen Außenlärmpegels von tags 65 dB (A) - gem. DIN 4109 - ist für alle Außenbauteile von Aufenthaltsräumen in zulässigen Wohnungen ein resultierendes Schalkdämmmaß 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**, **GEe 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

1.0 Die Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind allgemein mit einheimischen Laubsträuchern und Laubbäumen in einem Pflanzenverband von 1,5 x 1,5 m zu bepflanzen. Auf Flächen, die mit einem Leitungsrecht unterliegt sind, ist zwecks Leitungsschutz auf hochstämmige Laubbäume zu verzichten.

2.0 Grundstücksgrenzen entlang öffentlicher Straßenverkehrsflächen sind mit Ausnahme notwendiger Ein- und Ausfahrten in einer Tiefe von 4 m zu begrünen. Die Pflanzungen selbst sind gem. § 13 Abs. 1 auszuführen.

3.0 Sonstige Grundstücksgrenzen sind, wenn nicht bereits mit Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern belegt in einer Tiefe von 3 m zu begrünen, sofern nicht andere Festsetzungen (z. B. Leitungsrechte) entgegenstehen. Die Pflanzungen selbst sind gem. § 13 Abs. 1.0 auszuführen.

ÖRTLICHE FESTSETZUNGEN ÜBER DIE GESTALTUNG (GRUNDLAGE: § 81 HESSISCHER BAUORDNUNG (HBO))

1.0 Fassadengliederung

Gebäufefassaden, deren Gesamtlängen 40 m überschreiten, sind pro 40 Meter langem Fassadenabschnitt mindestens ein mal mittels eines orthogonalen bis max. 45° abgewinkelten Gebäudeversprungs mit einer Tiefe von min. 2 % der gesamten betroffenen Fassadenabschnittes oder einem kräftigen lisenenartigen Fassadengliederungselement oder einem optisch wirksamen Lichtband vertikal über die gesamte Höhe der Fassade zu gliedern.

2.0 Fassadenbegrünung

Überwiegend geschlossene Gebäufefassaden, deren Gesamtlängen 40 m überschreiten sind pro 40 Meter langem Fassadenabschnitt mindestens einmal mittels Rankgerüst, welches einen hochformatigen "Pflanzenvorhang" mit einer Fläche von min. 7% des entsprechenden Fassadenabschnittes ermöglicht, zu gliedern. Alle unter 1.0 genannten Verikalgliederungselemente gelten hierbei als geschlossene Fassadenelemente.

3.0 Parkplatzgestaltung

Jedem Einzelstellplatz ist ein zu bepflanzender Streifen zuzuordnen, der flächenmäßig mindestens einem Viertel derselben Einzelstellplatzfläche entspricht. Ein Verbund aller zu bepflanzenden Streifen ist anzustreben und u. a. mit min. einem standortheimischen Laubbaum je fünftem Stellplatz zu bepflanzen.

ERGÄNZENDE VEREINBARUNG ZUM UMWELTSCHUTZ GEMÄß § 1 a BAUGESETZBUCH (BauGB)

Auf der Grundlage des § 1 a Abs. 3, Satz 4 BauGB sind die zur naturschutzfachlichen Kompensation notwendiger externen Flächen und/oder Maßnahmen inkl. Ausführungszeiträume in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Fulda im Kapitel Monitoring der Planbegründung näher beschrieben sowie inhaltlich wie verfahrenstechnisch festgestellt.

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 Wassernetzwerk der Gemeinde Petersberg zur Zustimmung vorzulegen. Die Inbetriebnahme von Brauchwasseranlagen ist der Gemeinde Petersberg und dem Kreisesundheitsamt des Landkreises Fulda anzuzeigen.

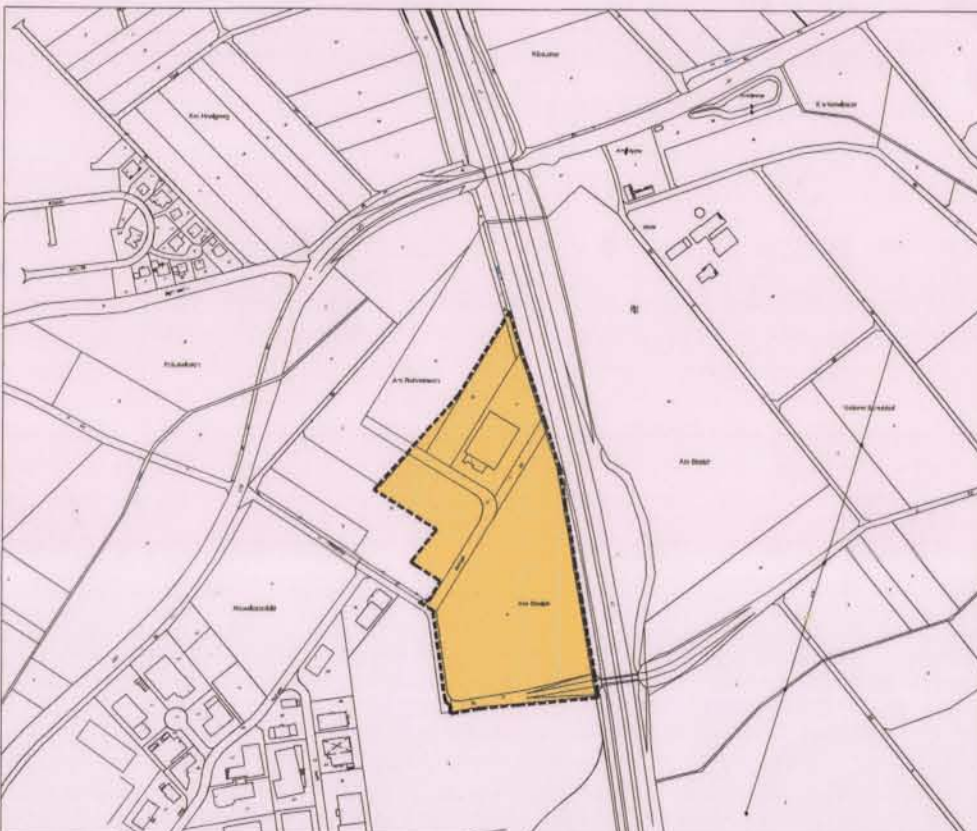
Sämtliche Entnahmestellen der Brauchwasserversorgungsanlage sind mit einem Hinweisschild (Aufschrift: KEIN TRINKWASSER) auszustatten.

GEMEINDE PETERSBERG OT Petersberg

Landkreis Fulda

BEBAUUNGSPLAN NR. 45 "Gewerbegebiet Am Ruhrstrauch"

Urschrift



Umgebung des Bebauungsplanes

planungsgemeinschaft STADTARCHITEKTUR

Stadtplanung Architektur Dorfneugestaltung Freiraumplanung Baurecht Stadtökologie
Hendrich - Köhler - Str. 1, 36093 Künzell, Fon: 0661/90621925 Fax: 0661/90621926 e-mail: stadtarchitektur@starch.de

GfZ, DdL, Ing. Architekt
Stand: 01.12.2010 - Grünbuch

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 § 81 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 Hess. 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 Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466) hat die Gemeindevertretung der Gemeinde Petersberg in ihrer Sitzung am 28.04.2009 den

Bebauungsplan Nr. 45 "Gewerbegebiet Am Ruhrstrauch" OT Petersberg

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

Petersberg, den 04.05.2009

Schwidlessen, Bürgermeister

Verfahrensvermerke

1. Aufstellungsbeschluss

Die Gemeindevertretung hat in ihrer Sitzung am 06.12.07 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 45 "Gewerbegebiet Am Ruhrstrauch" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gem. § 2 (1) BauGB am 08.02.2008 ortsüblich bekannt gemacht worden.

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

Die Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 03.04.2008 frühzeitig an der Planung beteiligt.

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

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung - ortsüblich bekannt gemacht am 08.02.2008 - hat in der Zeit vom 18.02.2008 bis 22.02.2008 stattgefunden.

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

Der Entwurf des Bebauungsplanes hat einschließlich Entwurfsbegründung und Umweltbericht in der Zeit vom 02.03.2009 bis einschließlich 06.04.2009 öffentlich ausliegen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 20.02.2009 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 28.04.2009 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 08.05.2009 im Amtsblatt Nr. 01 der Gemeinde Petersberg öffentlich bekannt gemacht worden.

Der Bebauungsplan ist damit am 08.05.2009 rechtsverbindlich geworden.

Petersberg, den 11.01.2010

Schwidlessen, 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
GEe 3	Gewerbegebiet (eingeschränkt) - Teilbereich 3

Maß der baulichen Nutzung (§ 16 BauNVO)

0,7	Grundflächenzahl (GRZ)
2,5	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- 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

Anpflanzen Einzelbäume

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

Straßenbegrenzungslinie

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Öffentliche Verkehrsflächen für überwiegend Unterhaltungszwecken dienendem Verkehr

Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

Flächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 - Alternative 2

Fläche für Lärmschutzwall, inkl. notwendiger infrastruktureller Nebenanlagen zur Unterhaltung und Entwässerung (Weg, Gräben, ...). Schallhöhen über Gradienten Autobahn min. 6,00 m

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu Gunsten der zuständigen Versorgungsunternehmen zu belastende Flächen

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung hier: Abgrenzung von Verkehrsflächen unterschiedlicher Zweckbestimmung

Flächen für Versorgungsanlagen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 12

Elektrizität (Trafostation)

Nachrichtliche Übernahmen:

Bauverbotszone gem. Bundesfernstraßengesetz (BFStrG)

- Stellplatzsatzung der Gemeinde Petersberg
- Gauenatzung der Gemeinde Petersberg