

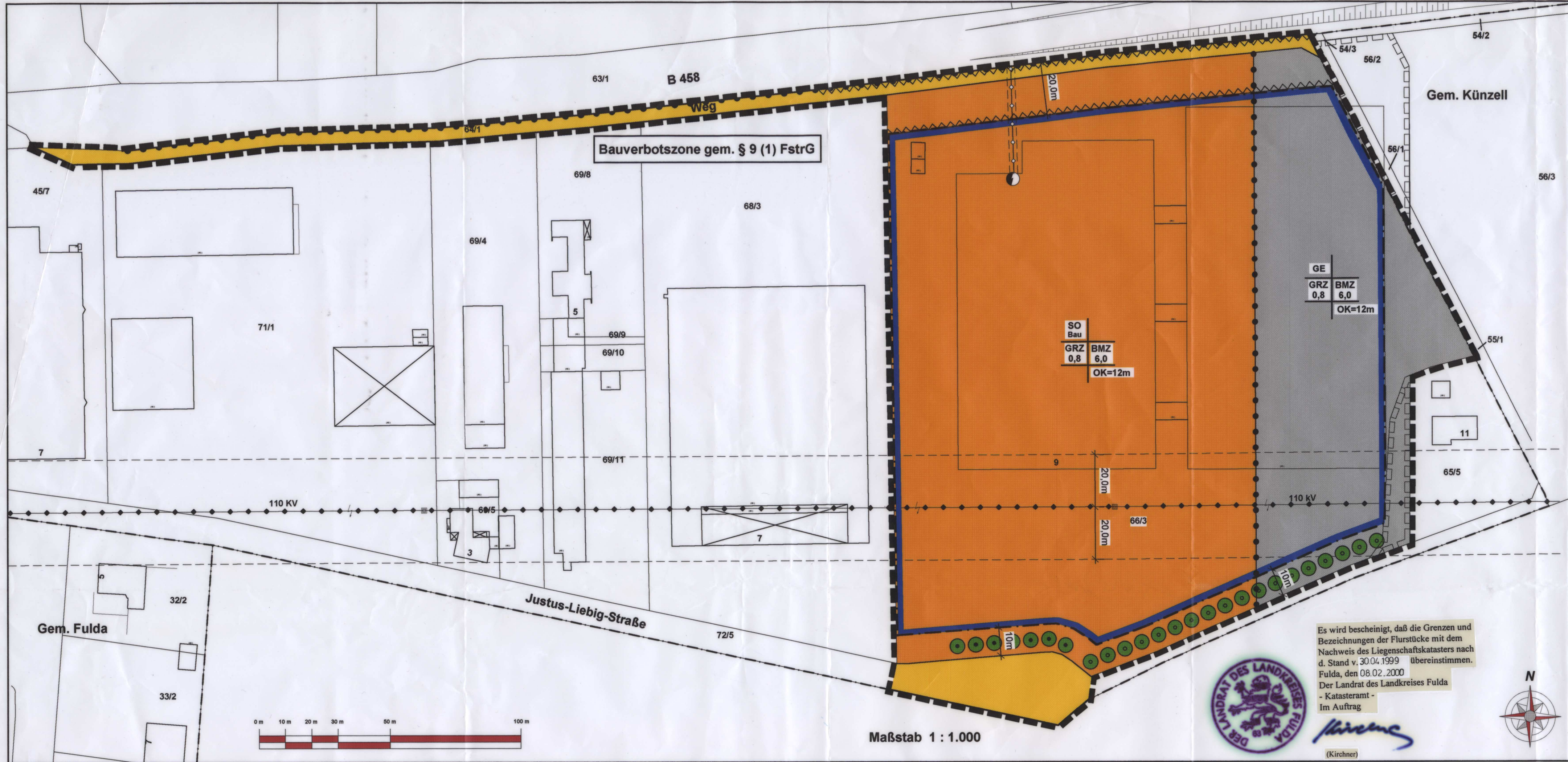
Diesen Plan bitte eilig
einscannen -
Einzel exemplar!

BB-PLAN NR.47
OT-PETERSBERG
ORIGINAL



Gemeinde Petersberg
Ortsteil Petersberg

Bebauungsplan Nr. 47 "Sondergebiet Bau- und Gartencenter, Justus-Liebig-Straße"



Planzeichen

Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB ; §§ 1 - 11 BauNVO)

SO Bau Sondergebiet Bau- und Gartencenter
(§ 11 BauNVO)
GE Gewerbegebiet
(§ 8 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16 - 21 BauNVO)

GRZ 0,8 Grundflächenzahl
BMZ 6,0 Baumassenzahl
OK=12,00m Höhe baulicher Anlagen
(Oberkante des Gebäudes)

Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 - 23 BauNVO)

Baugrenze

Verkehrsflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

Strassenverkehrsflächen

Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluß anderer Flächen an die
Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4, 11 und Abs. 6 BauGB)

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung
und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4, 11 und Abs. 6 BauGB)

Trafostation (Bestand)

Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie
Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen,
Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

Bäume (anpflanzen)
Bäume (erhalten)

Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Umgrenzung von Flächen, die von der Bebauung
freizuhalten sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 und Abs. 6 BauGB)

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen

Nachrichtliche Übernahme

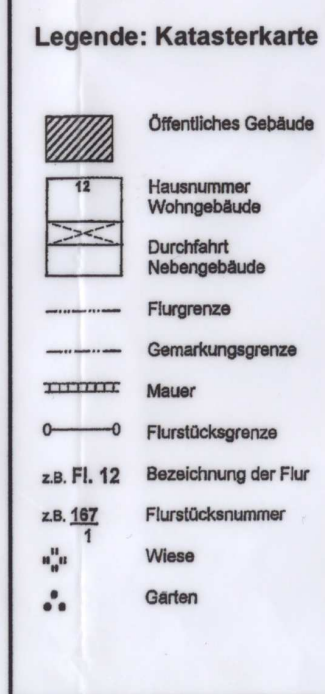
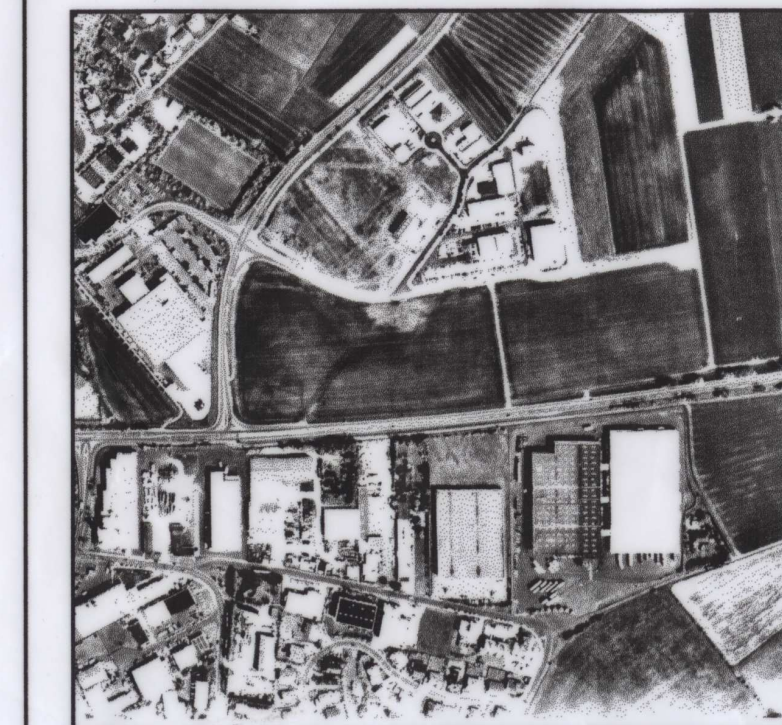
Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten belastete Flächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 und Abs. 6 BauGB)

Hauptversorgungs- und Hauptwasserleitungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)

oberirdisch - mit Schutzstreifen

unterirdisch - mit Schutzstreifen

Luftbildausschnitt - unmaßstäblich



Ausschnitt TK 25 - unmaßstäblich



RECHTSGRUNDLAGEN

Das Baugesetzbuch (BauGB), die Baunutzungsverordnung (BauNVO), die Planzeichenverordnung (PlanzVO) und die Hess. Bauordnung (HBO) in der bei der maßgeblichen, öffentlichen Auslegung dieses Planes geltenden Fassung.

1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN GEM. BAUGB U. BAUNVO
In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

1.1 Gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 1 (4), (6) und (9) BauNVO

1.1.1 Im Gewerbegebiet sind Einzelhandelsbetriebe nicht zulässig. Die Einrichtung von Einzelhandelsverkaufsf lächen ist nur für Produkte zulässig, die durch die im Gebiet ansässigen Betriebe produziert oder durch Weiterverarbeitung hergestellt werden. Die Verkaufsf läche darf nur einen untergeordneten Teil der durch Betriebsgebäude überbauten Betriebsf läche einnehmen.

1.1.2 Im Gewerbegebiet sind Vergnügnngsstätten nicht zulässig.

1.2 Gem. § 11 (3) BauNVO

1.2.1 Im Sondergebiet „Bau- und Gartencenter“ ist eine Verkaufsf läche von 15.000 qm für einen Bau- und Gartenmarkt zulässig.

1.2.2 Der Baumarkt dient dem Einzelhandel mit Materialien und Waren für den Bau oder Ausbau von Gebäuden / Grundstücken. Materialien und Waren der genannten Zweckbestimmung sind solche, die mit dem Gebäude / Grundstück dauerhaft verbunden werden und dort i.d.R. auch bei einem Wechsel des Nutzers verbleiben. Hierzu gehören auch Sanitäröbekte, Boden und Wandbeläge bzw. -verkleidungen sowie Tapeten.

Zulässig ist im Rahmen der Gesamtverkaufsf läche (von 15.000 qm) darüber hinaus:

1.2.2.1 der Einzelhandel mit Geräten, die dem Zweck gem. 1.2.2 dienen - jedoch nur auf 1.000 qm Verkaufsf läche,

1.2.2.2 der Einzelhandel mit Werkzeugen, die dem Zweck gem. 1.2.2 dienen - jedoch nur auf 350 qm Verkaufsf läche,

1.2.2.3 der Einzelhandel mit Minihäuküchen, Badmöbeln mit der dazugehörigen kleinteiligen Ausstattung sowie Kleinmöbeln. Unter Kleinmöbel sind solche Möbelstücke zu verstehen, wie z.B. Hocker, Regale und dgl. - diese jedoch nur auf 350 qm Verkaufsf läche,

1.2.2.4 der Einzelhandel mit Lampen und Leuchten - jedoch nur auf 350 qm Verkaufsf läche,

1.2.2.5 der Einzelhandel mit Kfz-Zubehör und Mineralölprodukten - jedoch nur auf 200 qm Verkaufsf läche.

Ausgeschlossen ist im Baumarkt der Einzelhandel mit allen anderen Waren.

1.2.3 Im Gartenmarkt ist nur der Einzelhandel mit lebenden Pflanzen bzw. Pflanzenteilen sowie dazugehörigen keramischen Artikeln (auf einer untergeordneten Fläche), Sämereien, Düngern, Mitteln zur Bodenverbesserung und zum Pflanzenschutz, Gartengeräten und Anlagen zur Gartenausstattung zulässig. Ausgeschlossen ist im Gartencenter der Einzelhandel mit allen anderen Waren, insbesondere auch mit losen Schnittblumen sowie Tieren und Zoartikeln.

1.2.4 Im Sondergebiet „Bau- und Gartencenter“ sind Wohnungen für Aufsichts- und Berechtigungspersonen sowie für Betreiber, Büro- und Verwaltungsgebäude sowie Schank- und Speiseeinrichtungen zulässig, sofern sie dem Handelsbetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundf läche und Baumaße untergeordnet sind.

1.3 Gem. § 9 (1) Nr. 1 i.V.m. § 18 BauNVO

1.3.1 Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist eine Gebäudehöhe von max. 12,00 m zulässig. Bezugspunkt zur Bestimmung der Gebäudehöhe ist die Oberkante (OK) des Gebäudes, gemessen vom mittleren fältseitigen natürlichen Geländeanchnitt (vom Architekten beim Bauantrag durch Vermessung nachzuweisen).

1.4 Gem. § 9 (1) Nr. 20 i.V.m. § 25 BauGB

1.4.1 Je 5 Stellplätze ist mindestens ein mittel- bis großkroniger oder zwei kleinkronige einheimische Laubbäume (Stammumfang: mind. 10 cm in 1 m Höhe) zu pflanzen.

1.4.2 Mindestens 20 % der nicht durch bauliche Anlagen überdeckten Grundstücksflächen sind als Garten oder Grünf läche anzulegen. Diese Flächen sollen mind. 30 % Baum- und Strauchpflanzungen gem. Pflanzliste erhalten (1 Baum = 10 qm, 1 Strauch = 1 qm).

1.4.3 Geeignete Gebäudeaußenfassaden sind mit Kletterpflanzen gem. Pflanzliste zu begrünen. Dächer bis 20° sind zumindest extensiv zu begrünen, sofern ein statischer Mehraufwand nicht notwendig ist.

1.4.4 Vorhandene Laubgehölze sind nach Möglichkeit zu erhalten. Die Vorschriften zum Baumschutz bei Baumaßnahmen nach DIN 18920 und RAS-LG 4 sind zu beachten. Abgängige Laubgehölze sind durch Pflanzung einheimischer Arten zu ersetzen. Hierzu zählen insbesondere die in der nachfolgenden Pflanzliste aufgeführten Arten.

1.4.5 Alle Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern sind mit einheimischen Arten vorzunehmen. Hierzu zählen insbesondere die in der nachfolgenden Pflanzliste aufgeführten Arten. Vielschnittrassen ist nur auf Belastungsflächen vorzusehen, ansonsten ist die Anlage und Entwicklung von kräuterreichen Wiesen und Rainen anzustreben.

2. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN GEM. § 87 HBO i.V.m. § 9 (4) BauGB

2.1 Als Werbeanlagen sind unzulässig: Blinklichter, bewegliche Scheinwerfer und bewegliche Leuchtwerbbeanlagen.

2.2 Gebäudefassaden sind -soweit möglich- zu begrünen. Lange Gebäudefassaden sind farblich abzusetzen. Auf durchgängige, horizontale Bänder ist vor allem im Traubereich zu verzichten. Statt dessen sind vertikale Gliederungen zu betonen.

3. HINWEISE

3.1 Im Bereich von Versorgungsleitungen sind Pflanzmaßnahmen nur in direkter Abstimmung mit dem Versorgungsträger durchzuführen.

3.2 Gem. § 51 Abs. 3 Hess. Wassergesetz und § 42 Abs. 2 Hess. Bauordnung soll Niederschlagswasser (z.B. Dachf lächenwasser) verwertet werden, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen. Niederschlagswasser soll darüber hinaus in geeigneten Fällen versickert werden.

4. PFLANZLISTE FÜR ANZUPFLANZENDE BÄUME UND STRÄUCHER

4.1 Hochstämmige Obstgehölze:

Apfel:
Bismarckapfel
Bitterfelder Sämling
Blender
Brauner Metapfel
Bretbacher
Dicker vom Hunsrück
Gelber Richard
Haugapfel
Herrenapfel
Johel Label
Kaiser Wilhelm
Landsberger Renette
Muskatrenette
Oldenburger
Ontario
Orleans Renette
Rheinischer Bohnapfel
Rheinischer Winterambour
Roter Boskoop
Rote Sternrenette
Schafnase
Schöner von Boskoop
Schneepfel
Winterambour

Birnen:
Alexander Lukas
Gellerts Butterbirne
Grüne Jagdbirne
Gute Graue
Gute Luise
Nordhäuser Winterforelle
Pastorenbirne

Zwetschgen:
Bühlers Frühzwetschge
Ortenauer Hauszwetschge
Wangenheims Frühzwetschge

Kirschen:
Buttners rote Knorpelkirsche
Frühe rote Meckenheimer
Große schwarze Knorpelkirsche
Große Prinzessin
Hedelfinger
Schneiders späte Knorpelkirsche

Walnüsse:
Esterhazy II

Quitten:
versch. Sorten (Apfel- u. Birnenquitten)

4.2 Bäume:

Acer pseudoplatanus
Acer platanoides
Betula pendula
Carpinus betulus
Fagus sylvatica
Prunus avium
Quercus robur
Sorbus aria
Sorbus aucuparia
Sorbus domestica
Tilia cordata
Tilia platyphyllo
Ulmus glabra

Bergahorn
Spitzahorn
Birke
Hainbuche
Rotbuche
Vogelkirsche
Stieleiche
Mehlbäume
Eberesche
Speierling
Winterlinde
Sommerlinde
Bergulme

4.3 Sträucher

Acer campestre
Amelanchier ovalis
Berberis vulgaris
Cornus mas
Cornus sanguinea
Corylus avellana
Crataegus monogyna
Crataegus oxyacantha
Euonymus europaeus
Ligustrum vulgare
Lonicera xylosteum
Mespilus germanica
Rosa carina

Feldahorn
Felsenbirne
Gemeiner Sauerdorn
Kornelkirsche
Roter Hartriegel
Haselnuß
Eingriffeliger Weißdorn
Zweiggriffeliger Weißdorn
Pfaffenhütchen
Liguster
Gemeine Heckenkirsche
Echte Mispel
Hundsrose
weitere Rosen-Wildformen, nicht aber Kartoffelrose - Rosa rugosa

Rhamnus catharticus
Rhamnus frangula
Rubus spec.
Sambucus nigra
Viburnum opulus

Kreuzdorn
Faulbaum
Brombeere, Himbeere
Schwarzer Holunder
Gewöhnlicher Schneeball

4.4 Geeignete Kletterpflanzen zur Gebäudebegrünung

Clematis vitalba
Hedera helix
Humulus lupulus
Lonicera caprifolium
Parthenocissus quinquefolia
Spierelast, Kletterrosen, Zaunröbe, Wicken zur Bepflanzung von Einfriedigungen

Waldrebe
Efeu
Hopfen
Jelängerjeliieber
Selbstkletternder Wein

4.5 Heckenpflanzen

Acer campestre
Carpinus betulus
Cornus mas
Corylus avellana
Crataegus monogyna
Crataegus oxyacantha
Euonymus europaeus
Lonicera xylosteum
Prunus avium
Rhamnus catharticus
Rosa carina
Rubus spec.
Salix caprea
Sorbus aria
Sorbus aucuparia
Viburnum opulus

Feldahorn
Hainbuche
Kornelkirsche
Hassel
Eingriffeliger Weißdorn
Zweiggriffeliger Weißdorn
Pfaffenhütchen
Heckenkirsche
Vogelkirsche
Kreuzdorn
Hundsrose
Brombeere, Himbeere
Salweide
Mehlbäume
Eberesche
Gewöhnlicher Schneeball

1. AUFSTELLUNGSBESCHLUSS
Der förmliche Aufstellungsbeschluß wurde von der Gemeindevertretung gem. § 2 Abs. 1 BauGB am 16.10.1997 gefaßt.

2. FRÜHZEITIGE BÜRGERBETEILIGUNG
Die frühzeitige Bürgerbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte durch öffentliche Auslegung von Planentwurf und Begründung vom 02.11.1998 bis zum 06.11.1998 nach ortsüblicher Bekanntmachung der Auslegung gem. Hauptsatzung am 28.10.1998.

3. BETEILIGUNG DER BÜRGER
Die frühzeitige Bürgerbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte durch öffentliche Auslegung von Planentwurf und Begründung vom 09.11.1998 bis zum 11.12.1998. Die ortsübliche Bekanntmachung gem. Hauptsatzung erfolgte am 28.10.1998.

4. BETEILIGUNG DER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE
Die Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 02.11.1998 gem. § 4 Abs. 1 BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme innerhalb der Frist vom 06.11.1998 bis 11.12.1998 aufgefordert.

5. SATZUNGSBESCHLUSS
Der Bebauungsplan wurde gem. § 10 BauGB am 14.01.1999 von der Gemeindevertretung nach Abwägung der vorgetragenen Anmerkungen als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde gebilligt.

Petersberg, den 09. Feb. 00

Schneider

Bürgermeister

6. INKRAFTTRETEN
Gem. § 10 Abs. 3 BauGB wurde der Satzungsbeschluß am 09. Feb. 00 öffentlich bekanntgemacht. Damit tritt dieser Bebauungsplan in Kraft.

Petersberg, den 09. Feb. 00

Schneider

Bürgermeister

Gemeinde Petersberg
Ortsteil Petersberg

Bebauungsplan Nr. 47
"Sondergebiet Bau- und Gartencenter,
Justus-Liebig-Straße"

Planungsstand: 01/00

bearb.: M. Hausmann gez.: M. Hausmann gepr.: M. Hausmann

Datei: PE01_B01.mcd Plangröße: 0,75 qm

zusammengestellt: bearbeitet:

Groß & Hausmann PLANUNGSBÜRO DAMM

Umweltplanung und Städtebau

Bahnhofsweg 22 34109 Weimar-Weinbach Tel.: 0364/252976 Fax: 0364/252977 Planungsbeurteilung-online.de

Maßstab 1:1.000