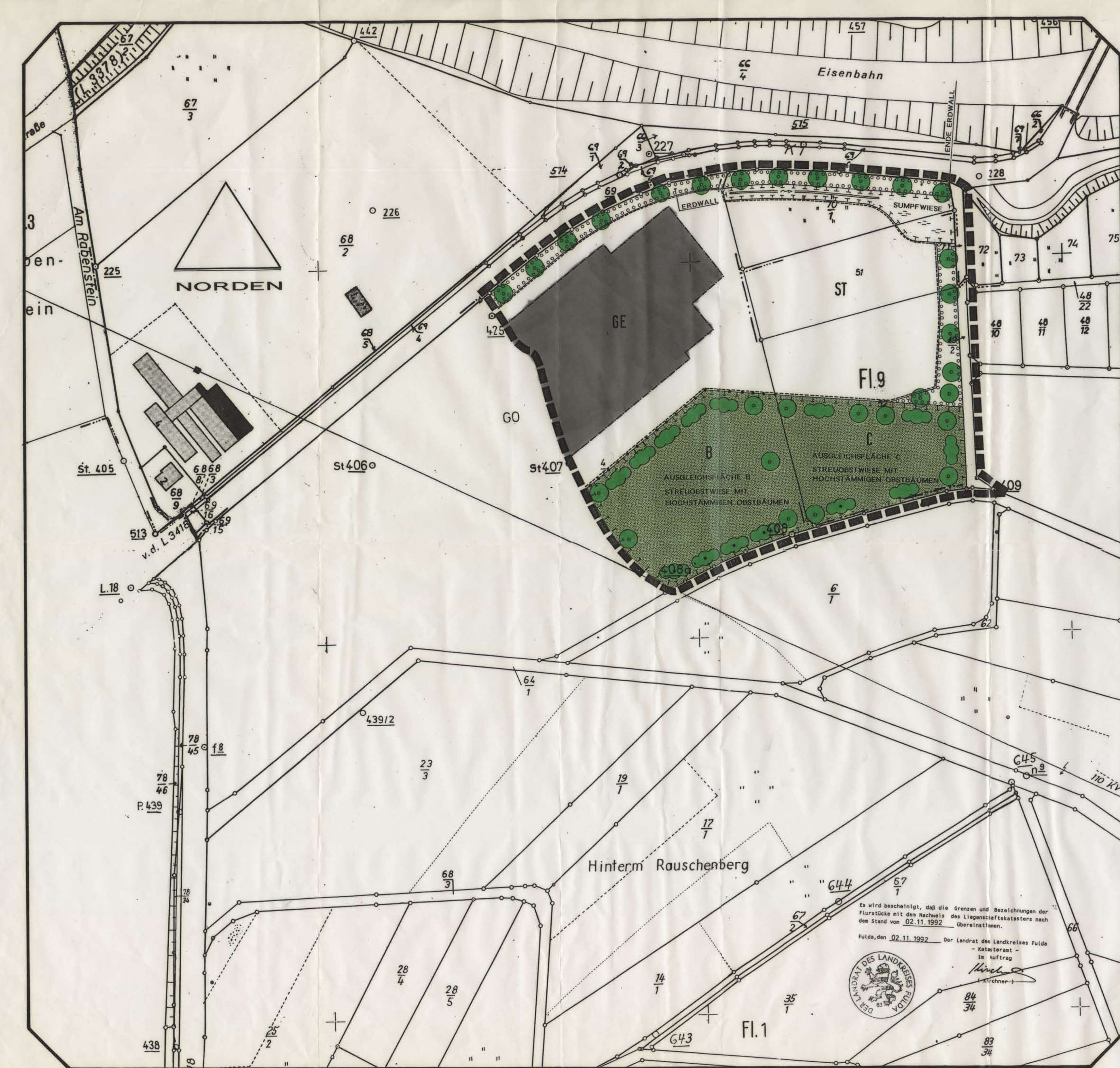




GEMEINDE PETERSBERG

Bebauungsplan Nr. 9, OT Steinau, "An der K 1"

Rechtsgrundlagen

Das Baugesetzbuch (BauGB), die Bauordnungsverordnung (BauVO), die Planzeichenverordnung (PlanZVO) und die Hess. Bauordnung (HBO) in der bei der öffentlichen Auslegung dieses Planes geltenden Fassung.

1. PLANZEICHENERKLÄRUNG

|                                     |                                                                                                                                                                               |
|-------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1.1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG       | Grenze des räumlichen Geltungsbereiches                                                                                                                                       |
| 1.2 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG      | Gewerbegebiet                                                                                                                                                                 |
| Art der Nutzung                     | GE                                                                                                                                                                            |
| Zahl der Vollgeschosse              | II                                                                                                                                                                            |
| Grundflächenzahl GRZ                | 0,6                                                                                                                                                                           |
| Geschoßflächenzahl GFZ              | 1,2                                                                                                                                                                           |
| Maximale Außenwandhöhe H            | 7,0                                                                                                                                                                           |
| Maximale Gebäudehöhe GB (Firsthöhe) | 12,0                                                                                                                                                                          |
| Dachform                            | Satteldach                                                                                                                                                                    |
| Dachneigung                         | Sheddach                                                                                                                                                                      |
|                                     | 20° - 38°                                                                                                                                                                     |
|                                     | Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung oder des Maßes der Nutzung, soweit sie nicht mit den Grenzen der öffentlichen Flächen zusammenfällt (§ 16, Abs. 5 und § 1, Abs. 4 BauVO) |

1.3 BAUGRENZEN

|                                           |
|-------------------------------------------|
| Baugrenze, überbaubare Grundstücksflächen |
| nicht überbaubare Grundstücksflächen      |

1.4 VERKEHRSFLÄCHEN

|                             |
|-----------------------------|
| Öffentliche Verkehrsflächen |
|-----------------------------|

1.5 GRÜNFLÄCHEN

|                    |
|--------------------|
| Private Grünfläche |
|--------------------|

1.6 PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN UND MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG DER LANDSCHAFT

|                                                                                                |
|------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Fließgewässer, offener Graben mit Schutzstreifen                                               |
| Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft |
| Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern gem. Pflanzliste               |
| zu pflanzende großkronige Laubbäume und hochstämmige Obstbäume gem. Pflanzliste                |
| zu pflanzende Strauchgehölze gem. Pflanzliste                                                  |
| Umgrenzung von Flächen für Stellplätze (St.)                                                   |

1.7 SONSTIGE PLANZEICHEN

|    |                                              |
|----|----------------------------------------------|
| ST | Umgrenzung von Flächen für Stellplätze (St.) |
|----|----------------------------------------------|

2. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

2.1 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. Die Emissionen sind nach Ziff. 2.4 TA-Luft in der Fassung vom 27.02.1986 abzuleiten.

2.2 Gem. § 9 (1) Nr. 20 in Verbindung mit Nr. 25 BauGB

a) Hof- und Stellplatzflächen sind wasserdurchlässig zu befestigen (z.B. weifugiges Pflaster, Rasengittersteine), soweit kein Schadstoffeintrag in das Grundwasser zu befürchten ist.

b) Pro zwei Stellplätze ist ein großkroniger Laubbaum anzupflanzen.

c) Einfriedigungen sind so zu gestalten, daß die Wanderbewegungen von Kleintieren nicht behindert werden. Sie sind nur in Form von standortgerechten Hecken, Draht oder offenen Holzzäunen auszubilden. Mauern und Mauersockel sind unzulässig.

d) 60 % der im Plan festgesetzten nicht überbaubaren Fläche, die als Stellplatzfläche festgesetzt ist, ist als Grün- bzw. Ausgleichsfläche anzulegen. Die Flächen sollen Baum- und Strauchpflanzungen gem. Pflanzliste erhalten.

e) Die Eingrünung des Gewerbegebietes erfolgt im Norden und Osten durch eine ca. 10 m breite, sowie im Süden durch eine mindestens 5 m breite Rahmenpflanzung standortgerechter Gehölze. Die Pflanzfläche soll mit mind. 20 % Laubbäumen überstellt werden. Entlang der K 1 und des Feldweges entlang der östlichen Plangebietsgrenze ist die Überstellung mit Bäumen alleearartig auszubilden. Zur besseren Durchlüftung ist die Rahmenpflanzung nach Süden mit Lücken anzulegen.

f) Die Einfassung der Ausgleichsflächen soll im Osten und Süden mit einer 6 m breiten, im Norden mit einer 10 m breiten Heckenpflanzung erfolgen. Zur besseren Durchlüftung ist die Heckenpflanzung mit Lücken anzulegen.

g) Das Gewerbegebiet ist mit standortgerechten Gehölzen zu durchgrünen.

h) Fassadenflächen sind möglichst mit 25 % mit Kletter- oder Schlingpflanzen zu begrünen.

i) Die Ausgleichsflächen B und C sind als extensiv genutzte Streuobstwiese mit hochstämmigen Obstbäumen anzulegen. Auf 150 qm Fläche soll mindestens ein hochstämmiger Obstbaum angepflanzt werden.

j) Entlang der K 1 (nördliche Grenze des Geltungsbereiches), ist hinter dem anzulegenden Erdwall ein ca. 1,0 m breiter Gewässerstreifen mit beidseitig jeweils 3,0 m breitem Uferstreifen zu errichten.

Im Eckbereich zwischen K 1 und der Einmündung der K 6 ist eine Sumpfwiese (Größe ca. 700 qm) mit lockerer Randabpflanzung zur vorbeiführenden Straße anzulegen.

2.3 Im Gebiet des Bebauungsplans Nr. 9, OT Steinau, werden Einzelhandelsbetriebe grundsätzlich ausgeschlossen.

2.4 Die nach § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungstätten einschließlich Diskotheken und Spielhallen werden im Gewerbegebiet ausgeschlossen.

3. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN GEM. § 118 HBO

3.1 Die Dächer der baulichen Anlagen sind als Sattel- oder Sheddächer mit roten Dachziegeln auszubilden.

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

3.3 Zur Sicherung der Löschwasserversorgung werden als Löschwassermenge 1.600 Liter pro Minute bei einem Mindestfließdruck 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 anderen öffentlichen Wasserspeichern in einem Umkreis von maximal 300 m um das Brandobjekt bereitzustellen.

4. PFLANZLISTE FÜR ANZUPFLANZENDE BÄUME UND STRÄUCHER

| Bäume               |   |              |
|---------------------|---|--------------|
| Acer pseudoplatanus | - | Bergahorn    |
| Alnus glutinosa     | - | Schwarzle    |
| Carpinus betulus    | - | Hainbuche    |
| Corylus colura      | - | Baumhasel    |
| Fagus sylvatica     | - | Buche        |
| Fraxinus excelsior  | - | Esche        |
| Prunus avium        | - | Vogelkirsche |
| Quercus petraea     | - | Traubeneiche |
| Quercus robur       | - | Stieleiche   |
| Salix caprea        | - | Salweide     |
| Sorbus aucuparia    | - | Vogelbeere   |
| Tilia cordata       | - | Winterlinde  |
| Ulmus glabra        | - | Bergulme     |

Sowie Hochstämmige, heimische Obstbäume (Apfel), Birne, Zwetschge, Sauerkirsche)

Sträucher

|                    |   |                |
|--------------------|---|----------------|
| Acer caespitose    | - | Feldahorn      |
| Cornus sanguinea   | - | Hartriegel     |
| Corylus avellana   | - | Hasel          |
| Eunomyia europaeus | - | Pfaffenhütchen |
| Lonicera xylosteum | - | Heckenkirsche  |
| Prunus spinosa     | - | Schlehe        |
| Rosa canina        | - | Hundsrose      |
| Salix purpurea     | - | Purpurweide    |
| Salix viminalis    | - | Korbweide      |
| Sambucus nigra     | - | Holunder       |
| Viburnum opulus    | - | Schneeball     |

Geeignete Kletterpflanzen zur Gebäudebegrünung

|                           |   |              |
|---------------------------|---|--------------|
| Clematis vitalba          | - | Waldrebe     |
| Hedera helix              | - | Efeu         |
| Lonicera caprifolium      | - | Geißschlinge |
| Parthenocissus "Veitchii" | - | Wilder Wein  |
| Vitis vinifera            | - | Weinrebe     |

Zur Umsetzung der Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung des Eingriffs sind die Aussagen des Grünordnungsplanes (Landschaftsplanes) mit Text und Karte zu beachten.

5. BESCHEINIGUNG DES KATASTERAMTS

Die Bescheinigung des Katasteramtes befindet sich auf dem Plan.

6. HINWEISE

Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, so ist dies der unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen.

7. ANZEIGENERMÄRK

8. BEKANNTMACHUNG

Die Durchführung des Anzeigeverfahrens des Bebauungsplans Nr. 9 durch den Regierungspräsidenten in Kassel vom 03. März 93 wurde im Amtsblatt der Gemeinde Petersberg am 26. März 93 ortsüblich bekannt gemacht. Die Bekanntmachung enthält die Angaben über Zeit und Ort der Einsichtnahme in den Bebauungsplan Nr. 9, OT Steinau. Mit dieser Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan Nr. 9 in Kraft.

Petersberg, d. 29. März 93

Chr. Hillenbrand  
Bürgermeister

9. AUFSTELLUNGS- UND GENEHMIGUNGSVERMERK

9.1 Aufstellungsbeschluss  
Die Aufstellung des Bebauungsplans wurde in der Gemeindevertretung am 13.09.1990 beschlossen.

9.2 Bürgerbeteiligung  
Der Termin für die Bürgerbeteiligung wurde am 24.05.1991 ortsüblich bekannt gemacht und vom 03.06.1991 bis 12.06.1991 gem. § 2a Abs. 2 BauGB durchgeführt.

9.3 Öffentliche Auslegung  
Die 1. öffentliche Auslegung von Bebauungsplanentwurf und Begründung wurde gem. § 3 Abs. 2 BauGB am 14.06.1991 öffentlich bekannt gemacht und vom 24.06.1991 bis 31.07.1991 durchgeführt.

Die 2. öffentliche Auslegung von Bebauungsplanentwurf und Begründung wurde gem. § 3 Abs. 2 BauGB am 10.01.1992 öffentlich bekannt gemacht und vom 20.01.1992 bis 24.02.1992 durchgeführt.

9.4 Satzungsbeschluss  
Die Gemeindevertretung hat in ihrer Sitzung am 23.7.1992 den Entwurf gem. § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

Petersberg, den 13. NOV. 1992

Der Gemeindevorstand der Gemeinde Petersberg  
Chr. Hillenbrand  
Bürgermeister

Das Anzeigeverfahren nach § 11 Abs. 3 BauGB wurde durchgeführt. Die Verlesung von Bescheidvorschriften wird nicht gehandelt. Verfügung vom 03. März 1993, Az.: 24-PETERSBERG-M

Regierungspräsident Kassel  
im Auftrage:  
[Signature]

Regierungspräsident Kassel

[Stempel: Regierungspräsident Kassel]

[Stempel: Petersberg]

[Stempel: Petersberg]

[Stempel: Petersberg]

[Stempel: Petersberg]

[Stempel: Petersberg]

[Stempel: Petersberg]

[Stempel: Petersberg]

[Stempel: Petersberg]

[Stempel: Petersberg]

[Stempel: Petersberg]

[Stempel: Petersberg]

[Stempel: Petersberg]

[Stempel: Petersberg]