

GEMEINDE PETERSBERG OT. STEINAU

LANDKREIS FULDA

BEBAUUNGSPLAN NR. 11 "GEWERBEGEBIET AM RABENSTEIN / STEINAUER STRASSE"

Urschrift

Präambel und Ausfertigung des Bebauungsplanes

Auf Grund des § 1 Abs. 3 des Baugesetzbuches (BauGB) in seiner Neufassung vom 27. August 1967 (BGBl. I S. 2141) zuletzt geändert durch Artikel 12 des Gesetzes vom 27. Juli 2001 (BGBl. I S. 1950) unter Berücksichtigung der Änderung durch Artikel 7 des Gesetzes vom 19. Juni 2001 (BGBl. I S. 1149) und § 81 der Hessischen Bauordnung (HBO) vom 18. Juni 2002 (GVBl. I S. 274) i.V.m. der Hessischen Gemeindeverordnungsverordnung (HGO) i.d.F. vom 1. April 1993 (GVBl. 1992 I S. 534), zuletzt geändert durch Gesetz vom 17. Dezember 1998 (GVBl. I S. 982) sowie der Bauabstandsverordnung (BauABVO) i.d.F. vom 23. Januar 1999 (BGBl. I S. 120), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Investitionsförderungs- und WohnbaulandG vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 486) hat die Gemeindevertretung der Gemeinde Petersberg den

Bebauungsplan Nr. 11 "Gewerbegebiet Am Rabenstein / Steinauer Straße"
OT Steinau
bestehend aus Planzeichnung und den untenstehenden textlichen Festsetzungen als Satzung beschlossen.

Petersberg, den 17. Dez. 2004

Verfahrensvermerke des Bebauungsplanes

Aufstellungsbeschluss

Die Gemeindevertretung hat in ihrer Sitzung am 15.06.2004 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 11 "Gewerbegebiet Am Rabenstein / Steinauer Straße" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 28.07.2004 ortsüblich bekannt gemacht.

Petersberg, den 17. Dez. 2004

Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet von:

Planungsgesellschaft STADTARCHITEKTUR
Heinrich-König-Str.
36093 Kassel, Tel. 0561/9621825

Kassel, den 18.03.2004

Öffentliche Auslegung

Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom Donnerstag, den 07. August 2004 bis einschließlich Freitag, den 12. September 2004 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 30. Juli 2004 ortsüblich bekannt gemacht.

Petersberg, den 17. Dez. 2004

Öffentliche Auslegung mit Einschränkung

Die Gemeindevertretung hat in ihrer Sitzung am 17. Dezember 2004 den geänderten Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die erneute öffentliche Auslegung mit Einschränkung gemäß § 3 Abs. 3 Satz 1 zweiter Halbsatz BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung werden am ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom 17. Dezember 2004 bis 17. Dezember 2004 gemäß § 3 Abs. 3 BauGB öffentlich ausliegen.

Petersberg, den 17. Dez. 2004

Vorläufige Änderung

Die Gemeindevertretung hat am 17. Dezember 2004 den vorläufig geänderten Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt. Den Beteiligten im Sinne § 3 Abs. 3 Satz 2 zweites mit Schreiben vom 17. Dezember 2004 Gelegenheit zur Stellungnahme bis zum 17. Dezember 2004 gegeben.

Petersberg, den 17. Dez. 2004

Satzungsbeschluss

Die Gemeindevertretung hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in ihrer Sitzung am 06. November 2004 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Petersberg, den 17. Dez. 2004

Genehmigung

Der Bebauungsplan nach § 9 Abs. 2 Satz 2 / Abs. 3 Satz 1 Abs. 4 ist mit Verfügung vom heutigen Tage (AZ:) unter Aufgebot der Maßgaben mit Ausnahme der durch § 3 Abs. 3 Satz 1 zweiter Halbsatz BauGB gemäß § 10 Abs. 2 i.V.m. § 9 Abs. 2 und 4 genehmigt.

Kassel, den 17. Dez. 2004

Einleitungsbeschluss

Die Gemeindevertretung ist in der Verfügung vom (AZ:) aufgeführt. Aufgebot der Maßgaben (Anlagen) in ihrer Sitzung am 17. Dezember 2004 beschlossen.

Der Bebauungsplan hat wegen der Aufgebot-Maßgaben vom 17. Dezember 2004 bis 17. Dezember 2004 öffentlich ausliegen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurde am ortsüblich bekannt gemacht.

Petersberg, den 17. Dez. 2004

Inkrafttreten

Die-Erstellung-der-Genehmigung-des-Bebauungsplanes-)-4. Der Beschluss des Bebauungsplanes durch die Gemeindevertretung ist gemäß § 10 Abs. 3 am 17. Dez. 2004 im Amtsblatt Nr. 1 der Regierungsbezirk-Kassel i. d. Amtsblatt Nr. 1 der Gemeinde Petersberg bekannt gemacht worden.

Der Bebauungsplan ist damit am 17. Dez. 2004 rechtsverbindlich geworden.

Petersberg, den 17. Dez. 2004

Vernetzung von Verfahrens- und Formvorschriften

Innere eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes ist die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes nicht geltend gemacht worden.

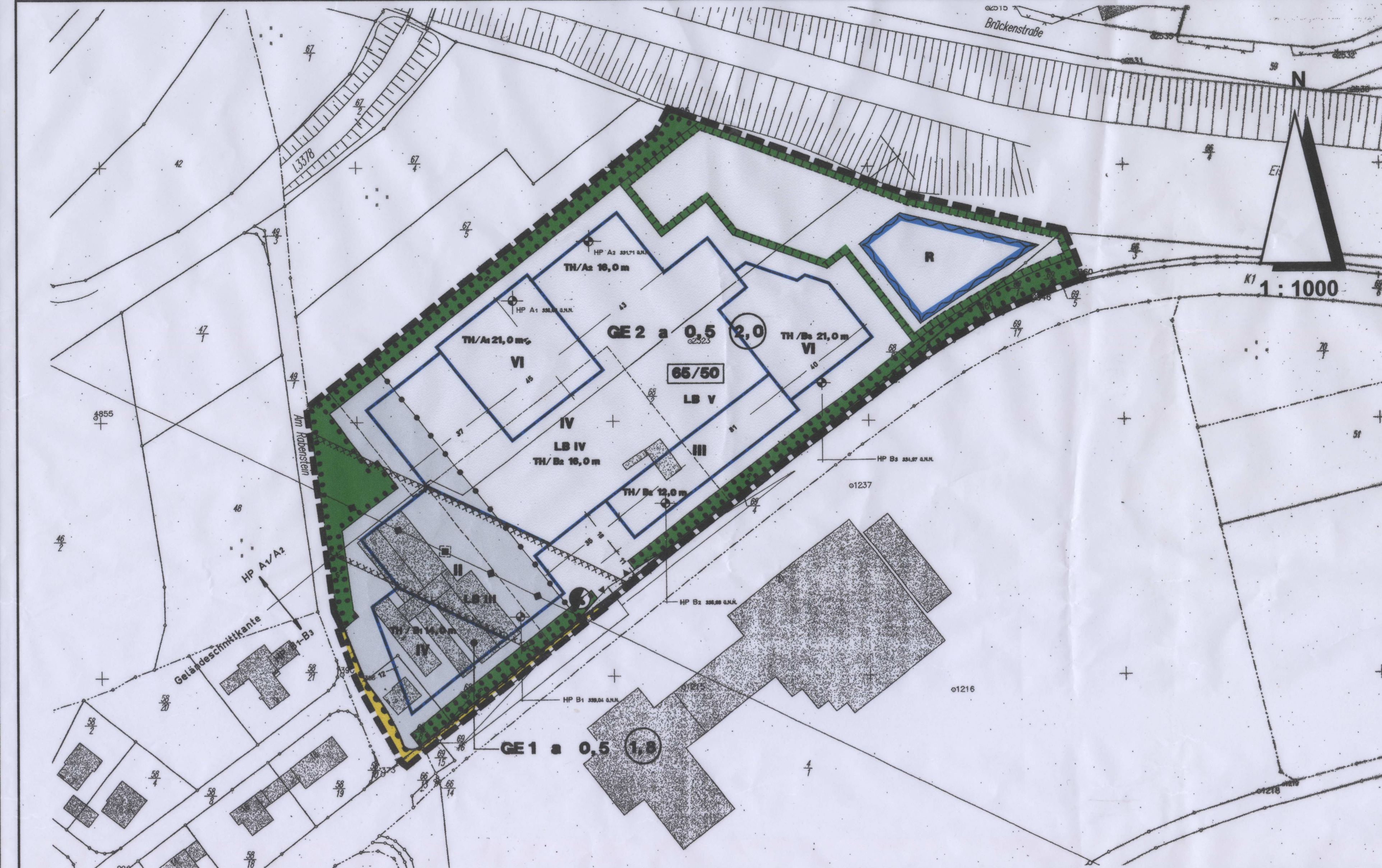
Petersberg, den 17. Dez. 2004

Mängel der Abwägung

Innere eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes sind Mängel der Abwägung nicht geltend gemacht worden.

Petersberg, den 17. Dez. 2004

*) Nichtzutreffendes streichen.



TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

§ 1
Gliederung des Gewerbegebietes gemäß § 1 (4) Nr. 1 + 2 BauVVO

Das im gesamten Geltungsbereich festgesetzte Gewerbegebiet wird gemäß § 1 (4) Nr. 1 BauVVO in die Gewerbegebiete GE 1 und GE 2 gegliedert.

1.0 Im Gewerbegebiet GE 1 sind nur die gem. § 8 (2) Nr. 2 BauVVO genannten Nutzungen

- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude und
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes mit weniger als 50 Betten

sowie die ausnahmsweise zulässige Nutzung gem. § 8 (3) Nr. 1

- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbegebiet zugeordnet und im gegenüber in Grundfläche und Bauweise untergeordnet sind

zulässig.

2.0 Im Gewerbegebiet GE 2 sind alle Arten der gem. § 8 BauVVO aufgeführten Nutzungen zulässig, sofern keine Ausnahmsregeln des § 2 der textlichen Festsetzungen auf sie zutreffen und der zeichnerisch festgesetzte flächenbezogene Schalleisungspegel von 65 dB(A) tags und 50 dB(A) nachts nicht überschritten wird.

§ 2
Ausschluss und ausnahmsweise Zulassung von Arten von Nutzungen bzw. Anlagen gemäß § 1 (6) und (8) BauVVO.

1.0 Im Gewerbegebiet GE 2 sind vorbehaltlich der Sonderregeln der Nummern 2.0 bis 5.0 nicht zulässig:

- Einzelhandelsbetriebe, die sich an den Endverbraucher wenden, sofern sie nicht unter die Nummern 3.0 und 4.0 fallen;
- Drive-In-Betriebe, insbesondere Restaurants, Getränkeabholmärkte, sonstige automatisierte Betriebe zur Abgabe von Waren über Münzautomaten oder Abbuchungssysteme, bei denen die Warenabgabe oder Dienstleistungen direkt an ein Kaffeehaus, insbesondere auch außerhalb der Ladenschlusszeiten erfolgt;
- "Factory-Outlet"-Betriebe;
- Fahrbetriebe (inkl. Bausembel) oder Expeditionen mit Fuhrpark auf dem Baugrundstück im Plangebiet;
- Logistikbetriebe, die der Übergabe von Warenverkehr oder dem übergeordneten Warenverkehr dienen;
- Lagerbetriebe;
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes mit mehr als 95 Betten;
- Schrot- und Autopsaltstellen aller Art und Größe;
- Autoverwerbsanlagen;
- Traktoren- oder Autoklätze;
- Tankstellen;
- Müllverwertungsanlagen aller Art.

2.0 Im gesamten Gewerbegebiet (GE 1 + GE 2) ist jeweils nur eine Betriebswohnung i.S. von § 8 (3) BauVVO pro Betrieb zulässig.

3.0 Im Gewerbegebiet GE 2 können Einzelhandelsbetriebe ausnahmsweise zugelassen werden, 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.

4.0 Im Gewerbegebiet GE 2 können Einzelhandelsbetriebe für den Verkauf von Autoteilen und Kraftfahrzeugen ausnahmsweise zugelassen werden.

5.0 Im Gewerbegebiet GE 2 sind ausnahmsweise Lagerplätze zulässig, die im Zusammenhang eines auf dem Grundstück bestehenden Betriebes stehen, mit der betrieblichen Produktion zusammenhängen und sich eindeutig unterordnen.

6.0 Schallpegeländerungen, die im konkreten Fall durch Abschirmmaßnahmen erreicht werden, können in Form eines Schallwertes D, (berechnet z.B. gem. DIN 4720) bezüglich der maßgeblichen Aufpunkte dem Wert des flächenbezogenen Schalleisungspegels zugerechnet werden.

§ 3
Abweichende Bauweise

Im gesamten Geltungsbereich ist die abweichende Bauweise gemäß § 22 (4) BauVVO festgesetzt. Abweichend zulässig ist die offene Bauweise, mit der Maßgabe, dass Gebäudedaten bis zu 100 m zulässig sind.

§ 4
Stellplätze

1.0 Auf der Grundlage des § 12 (6) BauVVO sind Stellplätze nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

2.0 Im Gewerbegebiet GE 1 sind maximal 20 offene Stellplätze je Betrieb zulässig.

§ 5
Gassen

1.0 Gemäß § 21 a (5) BauVVO darf die zulässige Geschosshöhe um die Flächen notwendiger Gassen, die unter der Geländeoberfläche hergestellt werden, erhöht werden.

§ 6
Höhe baulicher Anlagen

1.0 Definition der Traufhöhe:

1.1 Bei geneigten Dächern ist unter Traufhöhe die Schnittkante zwischen den Außenflächen der aufstehenden Wände und der Oberkante des Gebäudes zu verstehen.

1.2 Bei Flachdächern ist unter Traufhöhe die Schnittkante zwischen den Außenflächen der aufstehenden Wände und der Oberkante der umlaufenden Alufallen.

1.3 Bei Verwendung von Alufallen ist die Traufhöhe die Oberkante der umlaufenden Alufallen.

2.0 Bezugspunkte der festgesetzten Traufhöhen:

2.1 Für Gebäude nördlich der in der Planzeichnung dargestellten „Geländeschneitlinie“ sind die maximalen Traufhöhen von den Bezugspunkten A, bzw. A₂ aus zu messen.

2.2 Für Gebäude südöstlich der in der Planzeichnung dargestellten „Geländeschneitlinie“ sind die maximalen Traufhöhen von den Bezugspunkten B, bzw. B₂ aus zu messen.

3.0 In begründeten Ausnahmefällen sind in den Übergangsbereichen konsistent und architektonisch bedingte Überschreitungen der festgesetzten Traufhöhen in Einvernehmen mit der Gemeinde zulässig.

§ 7
Maximale Gebäudehöhen unter der 110-kV-Freileitung

Innere des in der Planzeichnung festgesetzten Schutzstreifens von 2x20 m unter der 110-kV-Freileitung, darf die Oberkante baulicher Anlagen bis max. 5,0 m an den unteren Leiter hängen (VOE-Richtlinie Nr. 210 und 105 sowie die DIN 4102 Teil D - Art der Bedachung - sind zu beachten).

§ 8
Schallschutz gemäß § 9 (1) Nr. 24 BauGB

Das resultierende Schallniveau für Außenbereiche von Aufenthaltsräumen in Wohnungen, Betriebswohnungen und Beherbergungsbetrieben, Unterrichts- und anderen Räumen mit einem ähnlich zumutbaren Innenraumpegel und Böden dürfen die nachstehenden Werte nicht übersteigen.

Lärm- pegel- bereich	Stellplatz- anzahl	Außenbereichs- pegel	Außenbereichs- pegel	Binnenbereichs- pegel
III	01 bis 50	35	30	30
IV	01 bis 70	40	35	35
V	71 bis 75	45	40	40

Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen (DIN 4109)

Lärm- pegel- bereich	Stellplatz- anzahl	Außenbereichs- pegel	Außenbereichs- pegel	Binnenbereichs- pegel
III	01 bis 50	35	30	30
IV	01 bis 70	40	35	35
V	71 bis 75	45	40	40

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

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

§ 10
Ökologisch wirksame Festsetzungen

1.0 Bindung für Bepflanzungen gemäß § 9 (1) Nr. 25 b BauGB

1.1 Erhaltung des vorhandenen Gehölzsaums.

Die vorhandene Bepflanzung entlang der Geltungsbereichsgrenze des Bebauungsplanes (s. Planzeichnung) ist genehmigungsfähig zu erhalten. Abgestorbene Bäume und Sträucher sind in gleicher Art und Anzahl zu ersetzen.

1.2 Ausnahmen

Ausnahmsweise kann der Gehölzsaum für zwingend betriebliche oder feuer-schutztechnische Ein- und Ausfahrten bis zu einer Breite von 6,0 m unterbrochen werden. Gleiches gilt für Fußgängerzugänge bis zu einer Breite von 2,5 m.

2.0 Begrünung von Stellplatzanlagen

Offene Stellplatzanlagen sind zu begrünen. Auf je 4 Stellplätze ist ein standort-
mäßiger Laubbau als Hochstamm gem. DIN zu pflanzen.

§ 11
Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen nach § 21 Bundesnaturschutzgesetz

1.0 Die in der Planzeichnung gemäß § 9 (1) Nr. 20 BauGB festgesetzte Fläche zur Entwicklung von Natur und Landschaft ist zu erhalten.

1.1 Pro qm Bepflanzungsfläche ist ein einsträuchiges Gehölz wie Liguster, Felsenrose, Hainbuche, Heidekraut, schwarzer Holunder, Gemeiner Schneeball oder Haselnuss zu pflanzen.

Die Gehölze sind Artenspezifisch in Gruppen von min. 3 Stück je Art zu pflanzen. Für die Gesamtbepflanzungsfläche sind min. 3 verschiedene Arten zu pflanzen.

1.2 Je 25 qm Bepflanzungsfläche ist ein standortgemäßer Laubbau wie Eberesche, Spitzahorn, Vogelkirsche, Eiche, Linde, Esche oder Erle zu pflanzen.

1.3 Die Gehölze sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang innerhalb der ersten 6 Jahre nach Bepflanzung zu ersetzen.

1.4 Das innerhalb der Fläche zur Entwicklung von Natur und Landschaft liegende Regenrückhaltebecken (Pufferbecken) ist in naturnaher Form in die Bepflanzung nach 1.1 und 1.2 zu integrieren.

Nachrichtliche Übernahmen:

1.0 Stellplatzsatzung der Gemeinde Petersberg

2.0 Gauenatzung der Gemeinde Petersberg

Hinweise:

1. Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Abteilung Archäologische Denkmalpflege oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen.

2. Der Anschluss von Drainageleitungen, auch über die Grundstücksabgrenzung an die öffentliche Kanalisation ist nicht zulässig. Erforderlichenfalls ist die geplante Bebauung durch bauliche Vorkehrungen (schwarze oder weiße Wanne) gegen Grund- und Schichtenwasser zu schützen.

PLANZEICHENERKLÄRUNG

Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 1 Nr. 11 BauVVO)

GE 1 Gewerbegebiet 1
GE 2 Gewerbegebiet 2

Maß der baulichen Nutzung
(§ 10 BauVVO)

0,5 Grundflächenzahl
1,0 Geschosflächenzahl
III Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
TH Traufhöhe als Höchstmaß

Bauweise, Baugrenzen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 u. 23 BauVVO)

a Abweichende Bauweise
(§ 22 u. 23 BauVVO)

Baugrenze

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

— Straßenbegrenzungslinie
— Straßenverkehrsfläche
— Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt
— Ein- und Ausfahrt

Umgrenzung von Flächen für die Regelung des Wasserabflusses
(§ 9 Abs. 1 Nr. 18 BauVVO)

R Regenrückhaltebecken

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

Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern

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

Sonstige Planzeichen

— Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
— Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Bebauungen oder Abgrenzung des Maßes der baulichen Nutzung innerhalb eines Baugeländes oder Abgrenzung unterschiedlicher Geschosshöhen, etc.
— Lärmpegelbereich
— Flächenbezogener Schalleisungspegel *)
— Umgrenzung von Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen erforderlich sind (s. § 7 der textlichen Festsetzungen).
— Höhenbezugsfläche für Traufhöhen mit Zuordnungssymbol A₁
— Schilderlinie, die von jeglicher Bebauung und von jeglicher Bepflanzung, die höher als 70 cm ist, freizuhalten sind.
— Flächen für Versorgungsanlagen: Trafostation

Nachrichtliche Übernahme

— 110-kV-Freileitung

*) Ausnahmen: siehe textl. Festsetzung § 2 Nr. 6.0

GEMEINDE PETERSBERG
OT. STEINAU

LANDKREIS FULDA

BEBAUUNGSPLAN NR. 11
"GEWERBEGEBIET AM RABENSTEIN / STEINAUER STR."

UMGEBUNG DES BEBAUUNGSPLANES

STADTARCHITEKTUR

STADTPLANUNG - ARCHITEKTUR - FREIRAUMPLANUNG - BAURECHT - STADTZOLOGIE
Heinrich-König-Str. 1, 36093 Kassel, Tel. 0561/9621825 / Fax 0561/9621826 -le-mail- stadtschreiber @t-online.de