

BBN - BEBAUUNGSPLAN
NR.9
(„ÖSTLICH DER HAUNE“)
OT BÖCKELS
ARBEITSPLAN



ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG			
ART DER BAUL. NUTZUNG	ZAHLE DER VOLL- GESCHOSSE		ZAHLE DER GRUND- FLÄCHEN- ZAHLE
	MI	II	
GRUND- FLÄCHEN- ZAHLE	0,3	0,6	0,4
BAUWEISE	o	o	o

VERFAHRENSVERMERKE

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS
Die Aufstellung des Bebauungsplanes gemäß § 2 (1) BauGB wurde von der Gemeindevertretung der Gemeinde Petersberg am 24.02.2000 beschlossen. Die Bekanntmachung erfolgt ortsüblich im Amtsblatt der Gemeinde Petersberg vom 01.03.2000.

BÜRGERBETEILIGUNG
Die Bürgerbeteiligung wurde gem. § 3 (1) BauGB vom 16.12.2000 bis einschl. 22.12.2000 durchgeführt. Die fristgerechte Bekanntmachung der Bürgerbeteiligung erfolgte ortsüblich im Amtsblatt der Gemeinde Petersberg vom 13.12.2000.

ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG
Die Gemeindevertretung hat den Entwurf gem. § 3 (2) BauGB in der Sitzung am 17.05.2001 zur öffentlichen Auslegung beschlossen. Die fristgerechte Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung mit Angabe von Ort und Dauer derselben und dem Hinweis, daß Anregungen nur während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können, erfolgte gem. § 3 (2) BauGB ortsüblich im Amtsblatt der Gemeinde Petersberg vom 17.10.2001. Die öffentliche Auslegung des Entwurfs mit Begründung auf die Dauer von mind. einem Monat erfolgte gem. § 3 (2) BauGB vom 25.10.2001 bis einschl. 26.11.2001.

SATZUNGSBESCHLUSS
Die Gemeindevertretung hat diesen Bebauungsplan in der Sitzung am 21.03.2002 gem. § 10 BauGB und die baurechtsrechtlichen Festsetzungen gem. § 87 HBO als Satzung beschlossen.

Petersberg
Siegel
(Unterschrift)
Bürgermeister
27. Nov. 2002

Die ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses gem. § 10 BauGB erfolgte im Amtsblatt der Gemeinde Petersberg vom 27. Nov. 2002.

Mit dieser Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft.

Petersberg
Siegel
(Unterschrift)
Bürgermeister
27. Nov. 2002

TEXTFESTSETZUNGEN

- Der Anwendungsbereich der textlichen Festsetzungen ist durch den zeichnerisch dargestellten Geltungsbereich festgesetzt.
- A. BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**
- 1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG**
1.1 In den als "Mischgebiete (MI)" gemäß § 6 BauNVO gekennzeichneten Bereichen sind nach § 5 (5) und (6) BauNVO die in § 6 (2) Nr. 6, 7 und 8 BauNVO sowie die in § 6 (3) BauNVO genannten Nutzungen nicht zulässig.
- 1.2** Innerhalb der „Fläche für den Gemeinbedarf“ mit der Zweckbestimmung: „Kulturellen Zwecken dienendes Gebäude“ ist ein Dorfgemeinschaftshaus (Versammlungsraum, Küchen, Toiletten und Nebenräume) mit einer Grundfläche von max. 800 m² zulässig.
- 2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG**
Gemäß § 9 (1) Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 16 (3) BauNVO wird für die Baugebiete die maximale Höhe (Traufhöhe) der baulichen Anlagen (Wohngebäude) bei zwei Vollgeschossen auf 6,5 m festgesetzt. Maßgebend für die Höhe der baulichen Anlagen ist die Außenwandhöhe bis zum Anschnitt der Dachhaut (Traufe), gemessen vom Anschnitt des gewachsenen Bodens.
- 3. STELLPLÄTZE**
Die Anzahl der auszuweisenden Stellplätze hat sich nach der Stellplatzsatzung der Gemeinde zu richten (2 Stellplätze/Wohnung).
- 4. GRÜNDORNERISCHE FESTSETZUNGEN**
Entlang der Verkehrswege und zur Gliederung der Baugebiete werden "Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern" gem. § 9 (1) Nr. 25 a BauGB festgesetzt. Diese Flächen sind mit folgenden autochthonen Laubgehölzen zu begrünen (Vorschlagsliste):
- | | |
|------------------------|--------------------|
| BÄUME | Sorbus aucuparia |
| Eberesche | Alnus glutinosa |
| Erl | Fraxinus excelsior |
| Esche | Acer campestre |
| Feldahorn | Carpinus betulus |
| Hainbuche | Quercus robur |
| Stieleiche | Quercus petraea |
| Traubeneiche | Prunus avium |
| Vogelkirsche | |
| hochstämmige Obstbäume | |
- STRÄUCHER**
- | | |
|-------------|----------------------------------|
| Hartriegel | Cornus sanguinea |
| Haselnuß | Corylus avellana |
| Hundsrose | Rosa canina |
| Schneeball | Viburnum opulus |
| Schwarzdorn | Prunus spinosa |
| Weide | Salix cinerea |
| Weißdorn | Crataegus monogyna/Cr. laevigata |
- KLETERGEHÖLZE**
- | | |
|----------------|------------------|
| Efeu | Hedera helix |
| Alpen-Weißdorn | Clematis montana |
- Es wird empfohlen ungetriggerte Außenwandflächen mit Rank- und Kletterpflanzen zu begrünen (pro 5 m laufende Wandfläche ohne Öffnung eine Rank- oder Kletterpflanze). Die Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern können zum Zwecke der Anlage von Eingängen, Zu- und Ausfahrten unterbrochen werden.
- 5. MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT**
- 5.1** Auf privaten Stellplätzen ist jeweils für 4 Stellplätze ein großkroniger, heimischer Laubbaum zu pflanzen und zu unterhalten.
- 5.2** Wege, Zufahrten, Stellplätze und Hofflächen sind in einer Bauweise herzustellen, die eine Versickerung von Niederschlagswasser ermöglichen (z.B. wassergebundene Decke, Pflaster mit mind. 2 cm breiten Fugen, Schotterrassen). Hier ist bereits bei Erstellung des Unterbaus die notwendige Durchlässigkeit zu gewährleisten.
- 5.3** Auf den "Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft" mit den Zweckbestimmungen „Extensivwiese“ und „Feldgehölz“ wird gemäß § 9 (1) Nr. 20 BauGB folgendes festgesetzt:
- Entwicklung eines Extensivwieses
 - .. Einstellung der Düngung, Verbot des Biozideinsatzes
 - .. Mahd 1 x jährlich Anfang Juni,
 - .. Abfuhr des Mähgutes, möglichst landwirtschaftliche Verwertung
 - Entwicklung eines Feldgehölzes
 - .. Pflanzmaßnahmenbeschreibung vgl. Begründung Kap. 9.2
 - .. Verbot für die Anwendung von Dünger und Bioziden,
 - .. Randl. Rückschnitt des Gehölzes alle 10 Jahre im Herbst,
 - .. die randlichen Staudenfluren werden alle 2 Jahre im September gemäht,
 - .. das Schnitt- und Mähgut ist abzuführen.
- 5.4** Die im Bebauungsplan nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgesetzten Flächen für Ersatzmaßnahmen sowie die darauf auszuführenden Ersatzmaßnahmen sind dem aus den Festsetzungen des Bebauungsplanes resultierenden Eingriff (Baugebiete, Verkehrsflächen) als Sammelersatzmaßnahme gem. § 9 Abs. 1a BauGB zugeordnet.
- Die besonderen Maßnahmen, die im Baugebiet zum Schutz der Umwelt durchgeführt werden, sind Teil der Ersatzmaßnahmen.
- 6. VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN UND ZUR VERMEIDUNG ODER MINDERUNG SOLCHER EINWIRKUNGEN ZU TREFFENDEN BAULICHEN ODER SONSTIGEN TECHNISCHEN VORKEHRUNGEN**
- 6.1** Zur Nutzung der aktiven solaren Energie sind Anlagen zur solaren Brauchwassererwärmung zulässig.
- 6.2** Wasser ist grundsätzlich sparsam zu verwenden. Alle Gebäude sind mit wassersparenden Installationen, Verbrauchsstellen und Verbrauchsgeräten auf dem neuesten Stand der Technik auszurüsten. Die Bestimmungen des Hessischen Wassergesetzes, insbesondere die §§ 51 und 55 sind umzusetzen.
- 6.3** Das Niederschlagswasser von Dachflächen sollte als Betriebswasser in Zisternen abgeleitet und in den Gebäuden zumindest für die WC-Spülung und die Gartenbewässerung genutzt werden (dezentrale private Regenwasseranlagen).

- 6.4** Gemäß § 51 Abs. 3 HWG soll, soweit wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen, Niederschlagswasser von demjenigen verwertet werden, bei dem es anfällt.
- 6.5** Für eine konzentrierte Versickerung von Dachflächenwasser über Versickerungsanlagen (Rigolen, Schachtversickerung) ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich, wenn der Flurabstand zum höchsten natürlichen Grundwasserleiter weniger als 1,50 m beträgt.
- 6.6** Eine konzentrierte Versickerung von Niederschlagswasser, dass über das natürliche Ausmaß verschmutzt ist (z.B. von Parkplätzen oder Straßen), wird nicht gestattet. Dieses Wasser ist der öffentlichen Kanalisation zuzuführen.
- B. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN GEM. § 87 HBO**
- 7. DACHGESTALTUNG**
In den "Mischgebieten (MI)" sind für alle Gebäude Satteldächer oder Krüppelwalmdächer zugelassen. Die Dachneigung muß 38° bis 45° betragen. Ein Dachausbau mit Drempe (bis max. 0,80 m) ist zulässig. Dachausbauten sind zulässig, wenn sie der gemeindlichen Satzung entsprechen.
- 8. BAUGESTALTUNG**
Die Farbgebung der baulichen Anlagen hat in hellen gedeckten Tönen zu erfolgen.
- 9. GESTALTUNG DER NICHT ÜBERBAUBAREN GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN**
In den Baugebieten sind mind. 50 % der nicht überbaubaren Grundstücksflächen als Grünflächen anzulegen und zu unterhalten. Diese Grünflächen sind ausschließlich mit Laubbäumen und Sträuchern zu bepflanzen (1 Baum entspricht 20 m²; 1 Strauch 2 m²).
- 10. EINFRIEDUNGEN**
An den zum öffentlichen Straßenraum orientierten Grundstücksgrenzen sind offen wirkende Holz- und Metallzäune ohne Sockel oder Hecken in einer maximalen Höhe von 1,5 m zulässig. Die Zäune sind mit einheimischen Laubhecken zu begrünen. An Eckgrundstücken darf der Bewuchs an den zur Verkehrsfläche orientierten Seiten nicht höher als 0,75 m sein. Einfriedungen mit großvolumigen Steinen sind nicht zulässig.
- 11. ANLAGEN FÜR ABFÄLLE**
Mülltonnen sind auf dem Grundstück so anzuordnen, daß sie von der Straße aus nicht sichtbar sind. Container- und Abstellplätze für sonstige Abfallbehälter sind mit Buschwerk zu umpflanzen.
- C. HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN**
- 12. BODENFUND**
Bodenfunde sind gem. § 20 Denkmalschutzgesetz zu behandeln. Die Fundmeldungen sind an das Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Abt. Vor- und Frühgeschichte Marburg; den Gemeindevorstand der Gemeinde Petersberg oder die Untere Denkmalschutzbehörde des Landkreises Fulda zu richten.
- 13. ALTLASTEN**
Innerhalb des Geltungsbereichs sind z.Z. keine Altlasten bzw. altlastenverdächtige Flächen bekannt. Werden dennoch Altlasten, Bodenkontaminationen oder sonstigen Beeinträchtigungen im Rahmen von Baumaßnahmen festgestellt, von denen eine Gefährdung für Mensch und Umwelt ausgehen kann, so ist umgehend das Staatliche Umweltamt Bad Hersfeld, der Gemeindevorstand der Gemeinde Petersberg, die nächste Polizeidienststelle oder der Abfallwirtschaftsbetrieb zu benachrichtigen, um die weitere Vorgehensweise abzustimmen.
- 14. VERKEHRSLÄRM**
Ansprüche auf Lärmschutzmaßnahmen gegen die Hess. Straßen- und Verkehrsverwaltung können nicht geltend gemacht werden.
- 15. ÖFFENTLICHE KANALTRASSEN**
Beidseitig der Kanalachse ist ein 3 m breiter Streifen von jeglicher Bebauung und Bepflanzung mit tiefwurzelnden Gehölzen freizuhalten. In Bereichen, die im Mischsystem entwässert werden, dürfen Drainagen nicht über die Grundstücksentwässerung an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden. Die Sicherung der Gebäude gegen drückendes Wasser ist durch entsprechende bauliche Vorkehrungen (schwarze oder weiße Wanne) zu gewährleisten.
- 16. IMMISSIONSSCHUTZ**
Die derzeitige Nutzung der Flurstücke 38/5 und 23/22 kann bei bestimmten Situationen (z.B. Nachfahrverkehr) zu Belästigungen in der angrenzenden Wohnnachbarschaft führen. Die zulässigen Immissionswerte sind daher einzuhalten.
- D. RECHTSGRUNDLAGEN**
- Als Rechtsgrundlagen sind zu beachten:
- Baugesetzbuch (BauGB),
 - Baunutzungsverordnung (BauNVO),
 - Planzonenverordnung (PlanzV 90),
 - Hess. Bauordnung (HBO),
 - Hess. Garagenverordnung (GaVO).
- jeweils in der Z. der öffentlichen Auslegung geltenden Fassung.

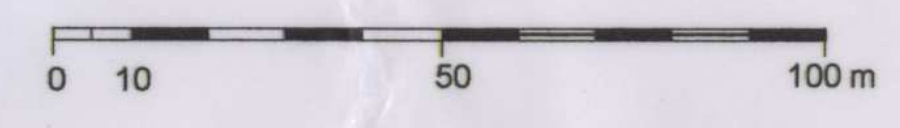
PLANZEICHEN

- ART DER BAULICHEN NUTZUNG**
- MI Mischgebiete
- MASS DER BAULICHEN NUTZUNG**
- z.B. 0,8 Geschößflächenzahl
z.B. 0,4 Grundflächenzahl
z.B. II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- BAUWEISE, BAUGRENZEN**
- o offene Bauweise
- - - - - Baugrenze
- FLÄCHEN FÜR DEN GEMEINBEDARF**
- Flächen für den Gemeinbedarf:
- kulturellen Zwecken dienendes Gebäude
- VERKEHRSFLÄCHEN**
- o Straßenverkehrsfläche
p Öffentliche Parkplätze
- FLÄCHEN FÜR VERSORGUNGSANLAGEN UND FÜR DIE ABWASSERBESEITIGUNG**
- Fläche für Versorgungsanlagen:
Elektrizität
- HAUPTVERSORGUNGSLEITUNGEN**
- - - - - unterirdisch
- GRÜNFLÄCHEN**
- o private Grünfläche
s Schutzpflanzung
- PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN UND MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT**
- Flächen für Maßnahmen zum Schutz und zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
- Naturwiese, extensive Nutzung
- Feldgehölz in gelenkter Sukzession
- Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
- Anpflanzen von Einzelbäumen
- Flächen zur Erhaltung von Bäumen und Sträuchern
- Erhaltung von Einzelbäumen
- SONSTIGE PLANZEICHEN**
- Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen
- - - - - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- - - - - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
- Maßangaben in Meter

GEMEINDE PETERSBERG
OT BÖCKELS



BEBAUUNGSPLAN NR.9
„ÖSTLICH DER HAUNE“



PLANUNGSGRUPPE FREIRAUM UND SIEDLUNG
ROSBACHER WEG 8, 61206 WÖLLSTADT
TEL. 06034 / 4657 + 3059, FAX 06034/6318
E-MAIL : planungsgruppe.f.s@t-online.de

BEARBEITET	GEZEICHNET	MASSTAB	PLANUNGS- STAND	DATUM
RG	NG	1:1 000	SATZUNG	MÄRZ 2002