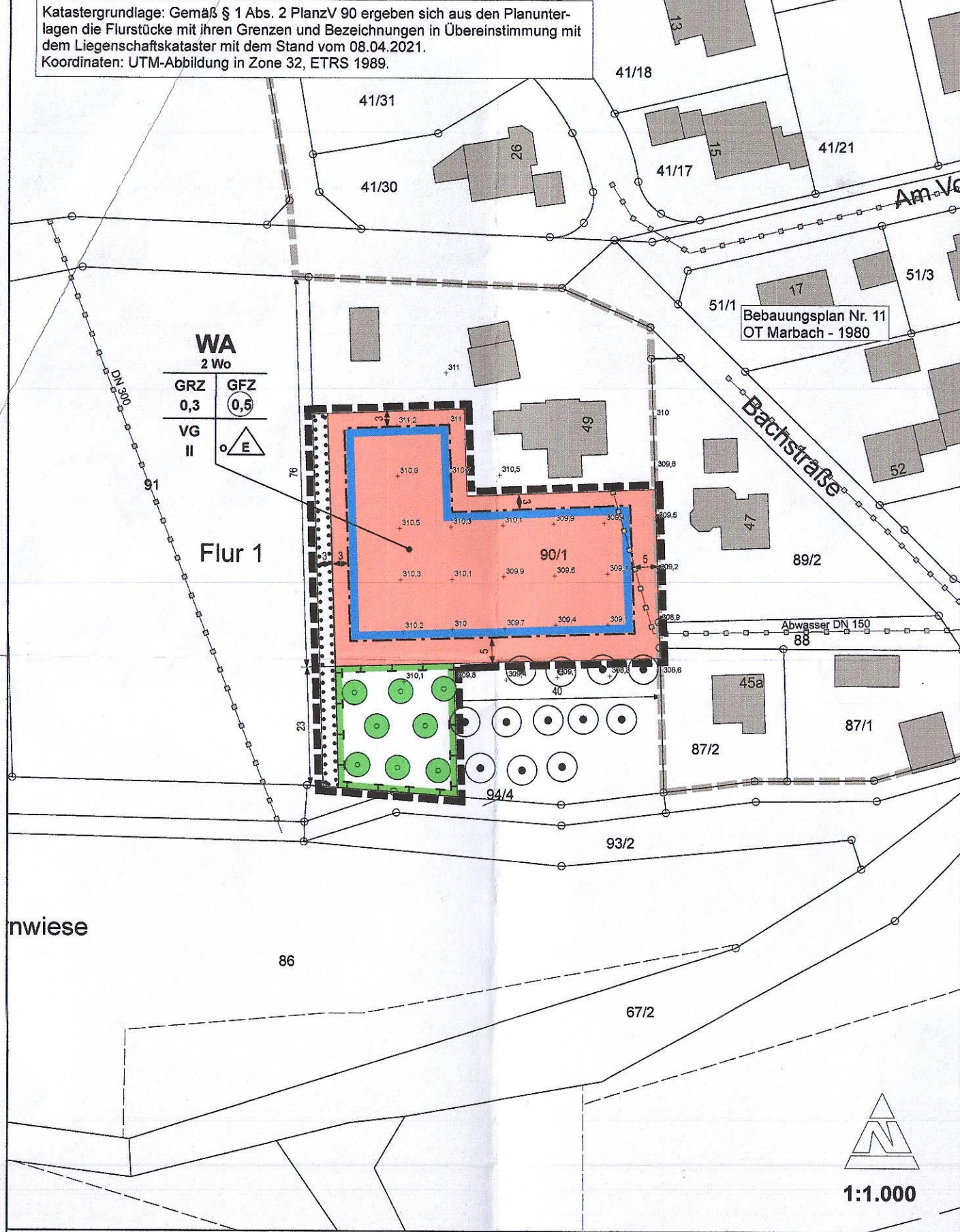




A. RECHTSGRUNDLAGEN

BauGB - Baugesetzbuch
BauNVO - Baunutzungsverordnung
PlanV 90 - Planzeichenverordnung
WHG - Wasserhaushaltsgesetz
HWG - Hessisches Wassergesetz
HDSchG - Hessisches Denkmalschutzgesetz
HGO - Hessische Gemeindeordnung
(jeweils in der zum Zeitpunkt der öffentlichen Auslegung gültigen Fassung)
HBO - Hessische Bauordnung
(in der zum Zeitpunkt der Bauantragstellung gültigen Fassung)

B. ZEICHENERKLÄRUNG / TEXTLICHE FESTSETZUNGEN UND PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. **Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 bis 11 BauNVO)**

1.1 **WA** Allgemeines Wohngebiet

1.2 **2 Wo** Beschränkung der Zahl der Wohnungen (sofern in der Planzeichnung festgesetzt) - je Wohngebäude sind maximal zwei Wohnungen zulässig

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

2.1 **0,5** GFZ - Geschossflächenzahl

2.2 **0,3** GRZ - Grundflächenzahl

2.3 **II** Zahl der Vollgeschosse (VG) als Höchstmaß

2.4 **Höhe der baulichen Anlagen**

Dachform	Traufhöhe	First- bzw. Gebäudehöhe
Sattel-, Waln- und Krüppelwalmdach	7,0 m	10,0 m
gegenseinander versetztes Pultdach	7,0 m	10,0 m
Zeltdach	7,0 m	9,0 m

Als Ausnahmeregelung kann die festgesetzte Traufhöhe bei Zwerchhäusern um maximal 1,5 m überschritten werden.

Bezugspunkt der Gebäudehöhen:
Der untere Bezugspunkt für die Höhenmittlung ist die natürliche Geländeoberfläche an der Talseite des Gebäudes. Werden talseitig unterschiedliche Höhen gemessen, so ist die mittlere Höhe anzunehmen. Traufhöhe ist die Schnittkante des aufgehenden Mauerwerks mit der Oberkante der Tragkonstruktion des Daches. Die Gebäudehöhe bzw. Firsthöhe ist der oberste Gebäudeabschluss, Dachaufbauten wie z.B. Kamin bleiben unberücksichtigt.

3. **Bauweise und Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)**

3.1 **O** Offene Bauweise

3.2 **E** nur Einzelhäuser zulässig

3.3 **Baugrenze**
überbaubare Fläche
nicht überbaubare Fläche (gilt nicht für Nebenanlagen)

3.4 **Zulässigkeit von Garagen (§ 12 BauNVO) und Nebenanlagen (§ 14 BauNVO)**
Garagen haben einen Abstand von mindestens 3,0 m zu öffentlichen Verkehrsflächen einzuhalten; überdachte Stellplätze (Carpots ohne Tor) von mindestens 1,0 m.

4. **Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB und Abs. 6 BauGB)**

Mischwasserkanal

5. **Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)**

5.1 **Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**
Maßnahmen:
Extensiv Grünland mit Obstbaumpflanzungen

5.2 **Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**
Reduzierung der Versiegelung:
Zur Reduzierung der Auswirkungen auf den Natur- und Wasserhaushalt, sind Flächenbefestigungen zu minimieren. Für Zuwegungen und Plätze auf Privatgrundstücken sind wasserdurchlässige Materialien wie z. B. Okoporenpflaster, breittufige Rasenpflaster, Rasengittersteine zu verwenden.

Grundstücksfreiflächen:
Flächenhafte Stein-/ Kies-/ Spli- und Schottergärten oder -schüttungen sind unzulässig. Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind, soweit diese Flächen nicht für eine andere zulässige Verwendung benötigt werden, mit offenem oder bewachsenem Boden als Grünflächen anzulegen und zu unterhalten.

5.3 **Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**

Je Plansymbol (etwaige Standortbindung) ist regionaltypischer hochstämmiger Obstbaum (Qualität: mind. 8-10 cm Stammumfang) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang ist gleichartige Ersatzpflanzung vorzunehmen.

5.4 **Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)**

5.5 **Pflanzlisten (Vorschlagslisten)**
Die nachfolgenden Gehölze sollten bei Gehölzpflanzungen verwendet werden. Es handelt sich um unvollständige Vorschlagslisten, sie können durch weitere einheimische Arten ergänzt werden.

Bäume: Feldahorn (Acer campestre), Spitzahorn (Acer platanoides), Eberesche (Sorbus aucuparia), Buche (Fagus sylvatica), Mehlbeere (Sorbus aria), Bergahorn (Acer pseudoplatanus), Stieleiche (Quercus robur), Winterlinde (Tilia cordata) im Straßenraum auch Robinie (Robinia pseudoacacia), Hainbuche (Carpinus betulus 'Fastigiata'), Esche (Fraxinus excelsior 'Nana')

Sträucher: Hasel (Corylus avellana), Trauben Holunder (Sambucus racemosa), Weißdorn (Crataegus monogyna), Roter Hartrieel (Cornus sanguinea), Heckenrose (Rosa canina), Schlehe (Prunus spinosa), Gewöhnlicher Schneeball (Viburnum opulus), Rote Heckenkirsche (Lonicera xylosteum)

Obstbäume: Äpfel: Boskop, Goldparmäne, Gravensteiner, Rheinischer Bohnapfel, Schafsnase / Birnen: Grüne Jagdbirne, Gute Graue, Gute Luise, Neue Poiteau / Kirschen: Büttner's Rote Kornelkirsche, Hedelfinger sowie Pflaumen, Mirabellen, Zwetschen, Speierling, Walnuss

6. **Sonstige Planzeichen sowie Kennzeichnungen, Bestandsdarstellung und nachrichtliche Übernahmen**

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 11 von 1980

Bemaßung (in Meter)

Fl. 1 Flurnummer

Fl. 7/1 Flurstücknummer / -grenze und Grenzsteine

Flurgrenze

Gebäudebestand

Höhenpunkt (in m. ü. NHN) gemäß früherer Vermessung (unverbindlich)

Obstgehölzbestand

C. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN - GESTALTUNGSSATZUNG
(bauordnungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. den örtlichen Bauvorschriften gemäß § 91 HBO)

1. **Dachgestaltung**

1.1 **Dachform und Dachneigung**
Im Baugebiet sind Sattel-, Waln, Krüppelwalmdächer sowie gegeneinander versetzte Pultdächer mit einer Dachneigung von 25°-45° zulässig. Weiterhin zulässig sind Zeltedächer mit einer mit einer Dachneigung von 15°-45° zulässig.

Die Festsetzung gilt nur für die Dächer der Hauptgebäude, bei Nebendächern und Nebenanlagen sind Abweichungen und Flachdächer zulässig.

1.2 **Dacheindeckung**
Für die Eindeckung von Dächern sind Tonziegel und Dachsteine in den Farbtönen Rot, Braun, und Anthrazit zulässig, dies gilt nicht für Flachdächer und flach geneigte Dächer.

Die Verwendung von spiegelfelnden oder stark reflektierenden Materialien ist mit Ausnahme von Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie unzulässig.

1.3 **Gauben und Dachdrempel**
Es gilt die "Satzung über die Zulassung und Gestaltung von Dachgauben" (Gaubensatzung der Gemeinde Petersberg) vom 22.09.1990. Der § 3 der Satzung "Drempelhöhe bei ein- und zweigeschossiger Bauweise" findet keine Anwendung.

1.4 **Dachbegrünung**
Flachdächer und flach geneigte Dächer bis 10° Dachneigung sind bei einer zusammenhängenden Dachfläche ab 20 m² zu begrünen. Zu verwenden ist mindestens eine Extensivbegrünung bestehend aus naturnaher Vegetation mit einer Substratstärke von mind. 8 cm. Anlagen für die Nutzung solarer Strahlungsenergie müssen ggf. mit der Dachbegrünung kombiniert werden und schließen sich nicht aus. Nutzbare Dachterrassen, verglaste Dachein- und Aufbauten bis zu einem Anteil von max. 30 % der Gesamtdachfläche sind von der Begrünungspflicht ausgeschlossen.

2. **Solarenergieanlagen, Sonnenkollektoren und Fotovoltaikanlagen**
Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie sind an die Dachneigung des Gebäudes anzupassen, als Sonderregelung sind bei Flachdächern und flachgeneigten Dächern (bis 10° Dachneigung) aufgeständerte Anlagen bis zu einer Höhe von 1,0 m über Dachfläche zulässig.

3. **Außenwand- und Fassadengestaltung**
Bei der Farbgestaltung der Fassaden sind grelle, leuchtende oder reflektierende Farben unzulässig.

4. **Abfallbehälter**
Für alle beweglichen Abfallbehälter muss auf dem Grundstück ein Standort vorgesehen werden, der durch Einfriedung oder Abpflanzung straßenseitig nicht einsehbar ist.

5. **Einfriedungen**
Zur Einfriedung der Grundstücke sind Metall- und Holzlatenzäune in senkrechter Gliederung bis zu einer Höhe von 1,50 m über dem natürlichen Gelände sowie heimische Laubhecken bis zu einer Höhe von 1,80 m zulässig.

Bei Einfriedungen sind Mauern, Beton- und Mauersockel unzulässig, soweit es sich nicht um erforderliche Stützmauern zum Straßenraum handelt. Bei Zäunen ist eine Bodenfreiheit von mind. 10 cm zur Wanderung von Kleintieren zu gewährleisten.

6. **Geländeveränderungen**
Geländeveränderungen auf den privaten Baugrundstücken sind bis max. +/- 80 cm im Verhältnis zur ursprünglichen Geländeoberfläche zulässig. Zu den rückwärtigen Nachbargrenzen ist ein 1,0 m breiter höhengleicher Abstandsbereich zu belassen.

Geländesprünge sind mit Naturstein-Trockenmauerwerk, Böschungssteinen oder Gabione (Steinkörbe) auszuführen, zulässig sind auch mit Naturstein verbundene Mauern und Sichtbetonstützwände.

Kellergeschosse dürfen nicht durch großflächige Abgrabungen und Abböschungen der natürlichen Geländeoberfläche freigelegt werden.

7. **Beleuchtungsregelungen**
Für die Außenbeleuchtung/Lichtstände sind Leuchten zu wählen und so zu montieren, dass sie nur unterhalb der Horizontalen abstrahlen; Abstrahlungen in die Umgebung bzw. nach oben sowie flächige Fassadenabstrahlungen sind unzulässig. Eine Strahlung über den Bestimmungsbereich (z. B. Zuwegungen, Stellplätze) hinaus ist zu vermeiden, außerdem ist die Beleuchtung bedarfsorientiert zu schalten (s. Hinweise und nachrichtliche Übernahmen).

D. HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN (§ 9 Abs. 6 BauGB)

1. **Denkmalschutz und Bodenfunde**
Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen oder andere Funde, wie z. B. Scherben, Steingeräte oder Skelettreste entdeckt werden, so sind diese nach § 20 HDSchG unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen (Abt. Archäologische Denkmalpflege) oder der Stadt Fulda - Abt. Bodendenkmalpflege anzuzeigen.

2. **Niederschlagswasserbehandlung und -nutzung**
Niederschlagswasser soll ortsnah versickert, vertieft oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen (§ 55 Abs. 2 Satz 1 WHG).

Abwasser, insbesondere Niederschlagswasser soll von der Person bei der es anfällt, verwertet werden, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen (§ 37 Abs. 4 Satz 1 HWG). Im Rahmen der hygienischen Bestimmungen sowie der Trinkwasserversorgung sind die DIN 1946, DIN 1988 und die Trinkwasserverordnung zu beachten.

Die Entwässerung des Baugebietes hat im Trennsystem zu erfolgen (Schmutzwasser in den Kanal der Bachstraße). Das Regenwasser sollte nach Rückhaltung gedrosselt in den Marbach eingeleitet werden. Es wird empfohlen das Niederschlagswasser in Zisternen aufzufangen. Das Fassungsvermögen der Zisternen sollte mind. 30 l je Quadratmeter horizontal projizierter Dachfläche betragen. Im Rahmen der hygienischen Bestimmungen sowie der Trinkwasserversorgung sind die DIN 1946, DIN 1988 und die Trinkwasserverordnung zu beachten. Die Regenwasseranlagen sind anzuzeigen.

3. **Drainagen**
Drainageleitungen dürfen nur an den Regenwasserkanal angeschlossen werden, die Einleitung in einen Schmutz- oder Mischwasserkanal ist zu unterlassen. Erforderlichenfalls ist das Drainagewasser zu pumpen. Ist kein Anschluss an den Regenwasserkanal möglich, so hat die Sicherung der Gebäude gegen drückendes Wasser durch entsprechende bauliche Vorkehrungen (schwarze oder weiße Wanne) zu erfolgen.

4. **Lichtregelungen**
Die öffentliche und private Außenbeleuchtung an Gebäuden und Freiflächen ist energiesparend, blendfrei, streulichtarm sowie arten- und insektenfreundlich zu gestalten und auf das notwendige Maß zu reduzieren. Es sollten daher nur voll abgeschirmte Leuchten, die im installierten Zustand nur unterhalb der Horizontalen abstrahlen (0 % Upward Light Ratio) und Leuchtmittel mit für die meisten Arten wirkungsvollem Spektrum wie warmweißes Licht entsprechend den Farbtemperatur von max. 3000 Kelvin, besser max. 2700 Kelvin, verwendet werden. Flächige Fassadenabstrahlungen, freistehende Röhren und rundum strahlende Leuchten (Kugelleuchten, Solarkugeln) mit einem Lichtstrom höher 50 Lumen sind unzulässig. Durch Schalter, Zeitschaltuhren, Bewegungsmelder oder "Smarte" Technologien soll die Beleuchtung auf die Nutzungszeit begrenzt werden."

E. AUFSTELLUNGS- UND BESCHLUSSVERMERKE

1. **Aufstellungsbeschluss**
Der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes wurde von der Gemeindevertretung am 17.06.2021 gefasst. Der Beschluss wurde am 27.04.2022 ortsüblich bekannt gemacht.

2. **Beteiligung der Öffentlichkeit**
Die öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB) des Bebauungsplanentwurfes mit Begründung wurde am 27.04.2022 bekannt gemacht und vom 11.05.2022 bis einschl. 13.06.2022 durchgeführt.

Es wird bestätigt, dass der Inhalt der ortsüblichen Bekanntmachung nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB am 28.04.2022 auf der Internetseite der Gemeinde Petersberg eingestellt wurde und die nach § 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB auszulegenden Unterlagen, in der Zeit vom 11.05.2022 bis einschl. 13.06.2022 auf der Internetseite der Gemeinde Petersberg zugänglich gemacht wurden.

Petersberg, **0 6. Okt. 2022**

(Siegel)  C. Froß (Bürgermeister)

3. **Beteiligung der Behörden**
Die Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte mit dem Schreiben vom 09.05.2022.

4. **Satzungsbeschluss**
Der Bebauungsplan wurde gemäß § 10 BauGB am 21.07.2022 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen wurden gemäß § 91 HBO ebenfalls am 21.07.2022 beschlossen.

Petersberg, **0 6. Okt. 2022**

(Siegel)  C. Froß (Bürgermeister)

5. **Bestätigung des Inhalts der Satzung**
Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieser Satzung mit den hierzu ergangenen Beschlüssen der Gemeindevertretung übereinstimmt und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften eingehalten wurden.

Petersberg, **0 6. Okt. 2022**

(Siegel)  C. Froß (Bürgermeister)

6. **Inkrafttreten des Bebauungsplanes**
Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplan wurde am 05.10.2022 ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan tritt mit der Bekanntmachung am 05.10.2022 in Kraft. Ab diesem Zeitpunkt wird der Bebauungsplan zu jedem Mann Einsicht in der Gemeindeverwaltung, Abteilung Bauamt bereitgehalten und über seinen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben.

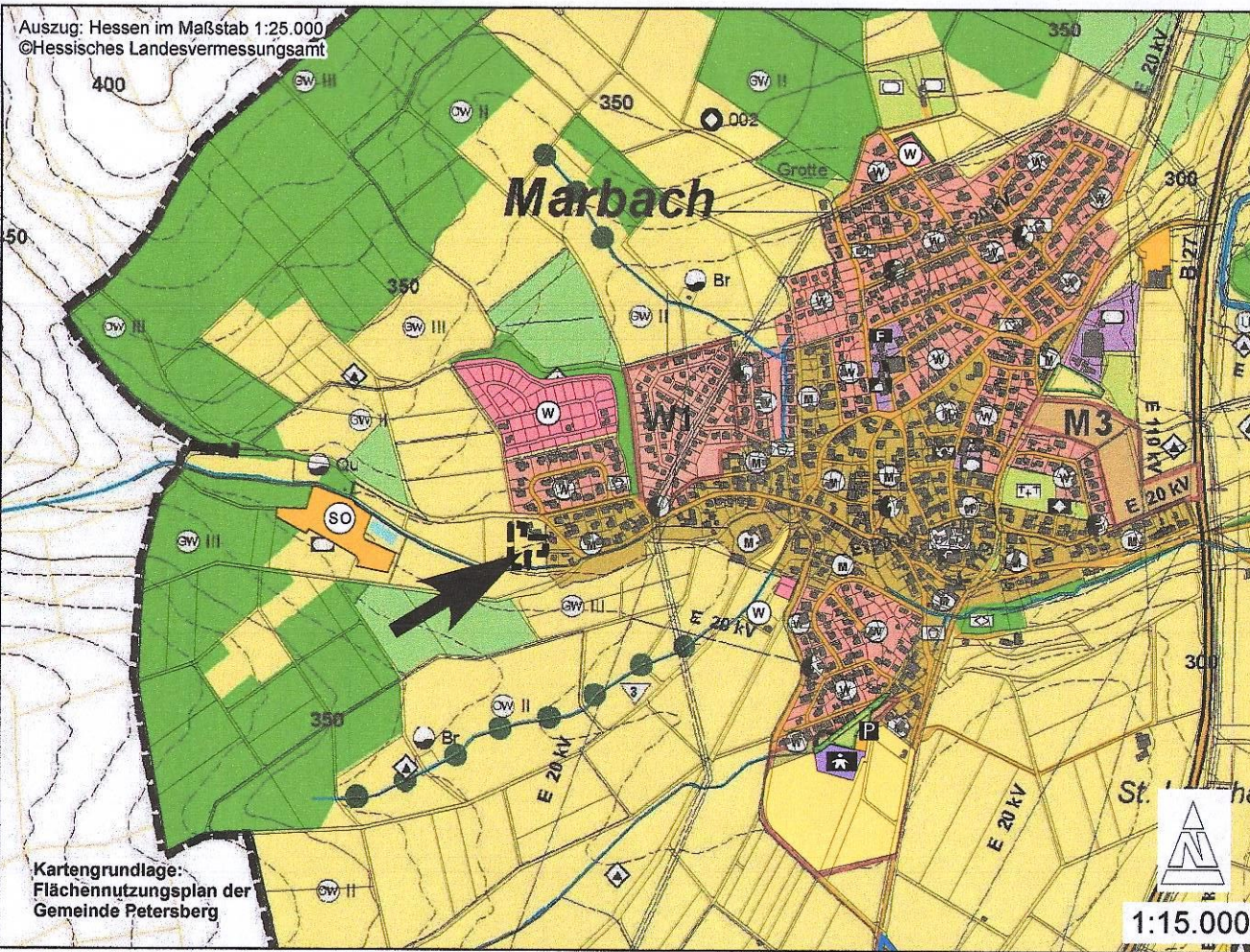
Petersberg, **0 6. Okt. 2022**

(Siegel)  C. Froß (Bürgermeister)

BEBAUUNGSPLAN NR. 20, ORTSTEIL MARBACH, "BACHSTRASSE 49"

- Bebauungsplan nach § 13b BauGB -

Auszug: Hessen im Maßstab 1:25.000
©Hessisches Landesvermessungsamt



Kartengrundlage:
Flächennutzungsplan der Gemeinde Petersberg

GEMEINDE PETERSBERG

36100 PETERSBERG RATHAUSPLATZ 1

TEL.: 0661 62060
FAX: 0661 620650
www.petersberg.de
E-Mail: gemeinde@petersberg.de

MASSSTAB:	PLANUNGSSTAND:	DATUM:	GEZEICHNET:	BEARBEITET:
1:1.000	Satzung	21.07.2022	Hofmann	Hofmann

PLANUNGSBÜRO HOFMANN

35410 HUNGEN AM HIRTENWEG 4

TEL.: 06043 - 9840180
FAX: 06043 - 9840181

 **HOFMANN**