A. RECHTSGRUNDLAGEN

BauGB - Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I, S. 3634),
BauNVO - Baunutzungsverordnung i.d.F. v. 23. Januar 1990 (BGBl. I. S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) m.W.v. 13. Mai 2017.
HBO - Hessische Bauordnung vom 18. Juni 2002 (GVBl. I. S. 274), i.d.F. d. Bek. v. 15. Januar 2011 (GVBl. IS. 46, 180), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 15. Dezember 2016 (GVBl. S. 294).
PlanzV 90 - Planzeichenverordnung i.d.F. v. 18. Dezember 1990, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057).
HDSchG - Gesetz zum Schutze der Kulturdenkmäler (Denkmalschutzgesetz) i.d.F. v. 05.September 1986, Gesamtausgabe in der Gültigkeit v. 09. Oktober 2014 bis 31. Dezember 2016, Stand: zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 30. November 2015 (GVBl. 2015 S. 218).

B. ZEICHENERKLÄRUNG / TEXTLICHE FESTSETZUNGEN UND PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

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

1.1 MI — Mischgebiet

Im Mischgebiet sind die nach § 6 Abs. 2 Nrn. 7 und 8 BauNVO und nach § 6 Abs. 3 BauNVO zulässigen Nutzungen unzulässig.

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

2.1 0,6 — GFZ - Geschossflächenzahl

2.2 0,4 — GRZ - Grundflächenzahl

2.3 II — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

2.4 Höhe der baulichen Anlage

Die maximale Traufhöhe wird mit 6,50 m und die maximale Firsthöhe mit 10,50 m festgesetzt.

Die Traufhöhe wird gemessen an der talseitigen Außenwand des Gebäudes, vom Anschnitt des natürlichen (gewachsenen) Geländes bis zur Oberkante der Tragkonstruktion des Daches. Werden an der Talseite des Gebäudes unterschiedliche Höhen gemessen, so ist die mittlere Höhe anzunehmen.

Für die Ermittlung der Firsthöhe gilt der analog zur Traufhöhe ermittelte Bezugspunkt des gewachsenen Geländes bis zum höchsten Punkt des Daches.

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

3.1 o. — Offene Bauweise

3.2 Baugrenze; überbaubare Fläche; nicht überbaubare Fläche (gilt nicht für Nebenanlagen)

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

4.1 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 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. Ökoporenpflaster, breitfugige Rasenpflaster, Rasengittersteine zu verwenden.

Grundstücksfreiflächen:
Nicht überbaute Grundstücksfreiflächen sind bis auf die erforderlichen sonstigen befestigten Flächen (z. B. Zuwege, Zufahrten) als Grün-, Garten- u./o. Gehölzflächen anzulegen.

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

Erhaltung von Bäumen

Im Mischgebiet ist je angefangene 150 qm vollversiegelter Fläche mind. ein standortheimischer Laubbaum (s. Pflanzliste) oder regionaltypischer hochstämmiger Obstbaum (s. Pflanzliste) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang ist gleichartige Ersatzpflanzung vorzunehmen.

5.3 Pflanzlisten (Vorschlagslisten)

Die nachfolgenden Gehölze sollten bei Gehölzpflanzungen verwendet werden. Es handelt sich um unvollständige Vorschlagslisten, sie können durch weitere standortheimische 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 Hartriegel (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: Büttners Rote Knorpelkirsche, Hedelfinger sowie Pflaumen, Mirabellen, Zwetschen, Speierling, Walnuss

5. Sonstige Planzeichen sowie Kennzeichnungen, Bestandsdarstellung und nachrichtliche Übernahmen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Leitungsrecht zu Gunsten des Abwasserverbandes Fulda

z. B. 3 — Bemaßung (in Meter)

z. B. Fl. 1 — Flurnummer

z. B. 7/1 — Flurstücknummer / -grenze und Grenzsteine

Flurgrenze

C. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN - GESTALTUNGSSATZUNG

(bauordnungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit der Verordnung über die Aufnahme von auf Landesrecht beruhenden Regelungen in den Bebauungsplan vom 28.01.1977 und § 81 HBO)

1. Dachgestaltung

Für die Eindeckung von Dächern sind Tonziegel und Dachsteine in den Farbtönen Rot, Braun, und Anthrazit zulässig. Die Verwendung von spiegelden oder stark reflektierenden Materialien zur Dacheindeckung ist mit Ausnahme von Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie unzulässig.

Für Nebenanlagen sowie für untergeordnete Dächer sind abweichende Dachformen und Dachneigungen zulässig.

2. Dachform, Gauben und Dachdrempel

Im Baugebiet sind nur Satteldächer mit einer Dachneigung von 35° bis 45° zulässig.

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.

Die festgesetzte Traufhöhe darf nicht überschritten werden.

3. Außenwand- und Fassadengestaltung

Bei der Farbgestaltung sind grelle, leuchtende oder reflektierende Farben unzulässig.

4. Abfallbehältnisse

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

5. Einfriedungen

Zur Einfriedung der Grundstücke sind ausschließlich offene Einfriedungen sowie heimische Laubhecken bis zu einer Höhe von 1,50 m zulässig.

6. Geländeveränderungen

Geländeveränderungen auf den privaten Baugrundstücken sind bis max. +/- 80 cm im Verhältnis zur ursprünglichen Geländeoberfläche zulässig.

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

Kellergeschosse dürfen nicht durch großflächige Abgrabungen und Abböschungen der natürlichen Geländeoberfläche freigelegt werden. Das Anlegen von Kellerzugängen ist zulässig.

7. Solarenergieanlagen, Sonnenkollektoren und Fotovoltaikanlagen

Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie sind grundsätzlich an die Dachneigung des Gebäudes anzupassen, als Sonderregelung sind bei Flachdächern und flachgeneigten Dächern aufgeständerte Anlagen bis maximal 1/3 der Dachfläche zulässig.

D. HINWEISE UND NACHRICHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 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. Niederschlagswassernutzung

Im Rahmen der hygienischen Bestimmungen sowie der Trinkwasserversorgung sind die DIN 1946, DIN 1988 und die Trinkwasserverordnung zu beachten. Die Regenwasseranlagen sind anzuzeigen.

3. Grünordnung - Vollzugsfrist - Nachweis - Erhaltungsgebot

Die verbindlichen Baumpflanzungen sind in dem Bauantrag nachzuweisen (Art, Qualität und Standort).

4. Drainagen

Drainageleitungen dürfen nur an den Regenwasserkanal angeschlossen werden. 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.

5. HELP Investitionsmaßnahme

Auf den Grunstücken 17/5, 20/1 und 21/1 wurde in 1998 eine HELP Investitionsmaßnahme angelegt (ca. 1.000 m² große Streuobstwiese mit ca. 10 Obstbäumen). Von dieser Pflanzung bestehen noch drei Obstbäume im Plangebiet, vier Obstbäume wurden auf das südlich gelegene Flurstück 138/17 verpflanzt, in diesem Bereich ist die Ergänzungspflanzung der drei fehlenden Obstbäumen durchzuführen.

E. AUFSTELLUNGS- UND BESCHLUSSVERMERKE

1. Aufstellungsbeschluss

Der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes wurde von der Gemeindevertretung am 14.12.2017 gefasst. Der Beschluss wurde am 14.03.2018 ortsüblich bekannt gemacht.

2. Beteiligung der Öffentlichkeit

Die Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB und § 3 Abs. 2 BauGB. Die Beteiligung wurde am 14.03.2018 bekannt gemacht und vom 22.03.2018 bis einschl. 23.04.2018 durchgeführt.

3. Beteiligung der Behörden

Die Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange erfolgte gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 3 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB. Die Beteiligung erfolgte mit dem Schreiben vom 19.03.2018.

4. Satzungsbeschluss

Der Bebauungsplan wurde gemäß § 10 BauGB am 30.08.2018 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen.

Die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen wurden gemäß § 91 HBO ebenfalls am 30.08.2018 beschlossen.

Petersberg, 31.08.2018

Gemeinde Petersberg (Siegel) Kreis Fulda

C. Proß (Bürgermeister)

5. Inkrafttreten des Bebauungsplanes

Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplan wurde am 31.10.2018 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Bebauungsplan tritt mit der Bekanntmachung am 31.10.2018 in Kraft. Ab diesem Zeitpunkt wird der Bebauungsplan zu jedermann Einsicht in der Gemeindeverwaltung, Abteilung Bauamt bereitgehalten und über seinen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben.

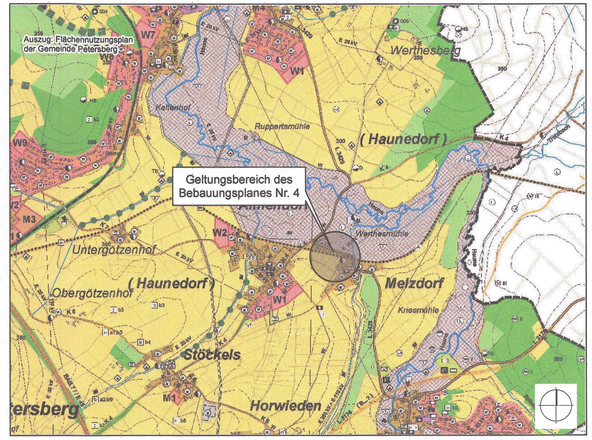
Petersberg, 01.11.2018

Gemeinde Petersberg (Siegel) Kreis Fulda

C. Proß (Bürgermeister)

BEBAUUNGSPLAN NR. 4
"SÜDLICH MELZDORFER STRASSE"
ORTSTEIL MELZDORF - GEMEINDE PETERSBERG

(Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB)



GEMEINDE PETERSBERG
RATHAUSPLATZ 1
36100 PETERSBERG
TEL.: 0661 62060
FAX: 0661 620650
www.petersberg.de
E-Mail: gemeinde@petersberg.de

MASSSTAB:	PLANUNGSSTAND:	DATUM:	BLATT / GRÖSSE	GEZEICHNET:	BEARBEITET:
1:1.000	Satzung	30.08.2018	45,0 x 78,0 cm	Hofmann	Hofmann

PLANUNGSBÜRO HOFMANN
AM HIRTENWEG 4
35410 HUNGEN
TEL.: 06043 - 9840180
FAX: 06043 - 9840181
E-MAIL: R.Hofmann@Hofmann-Plan.de