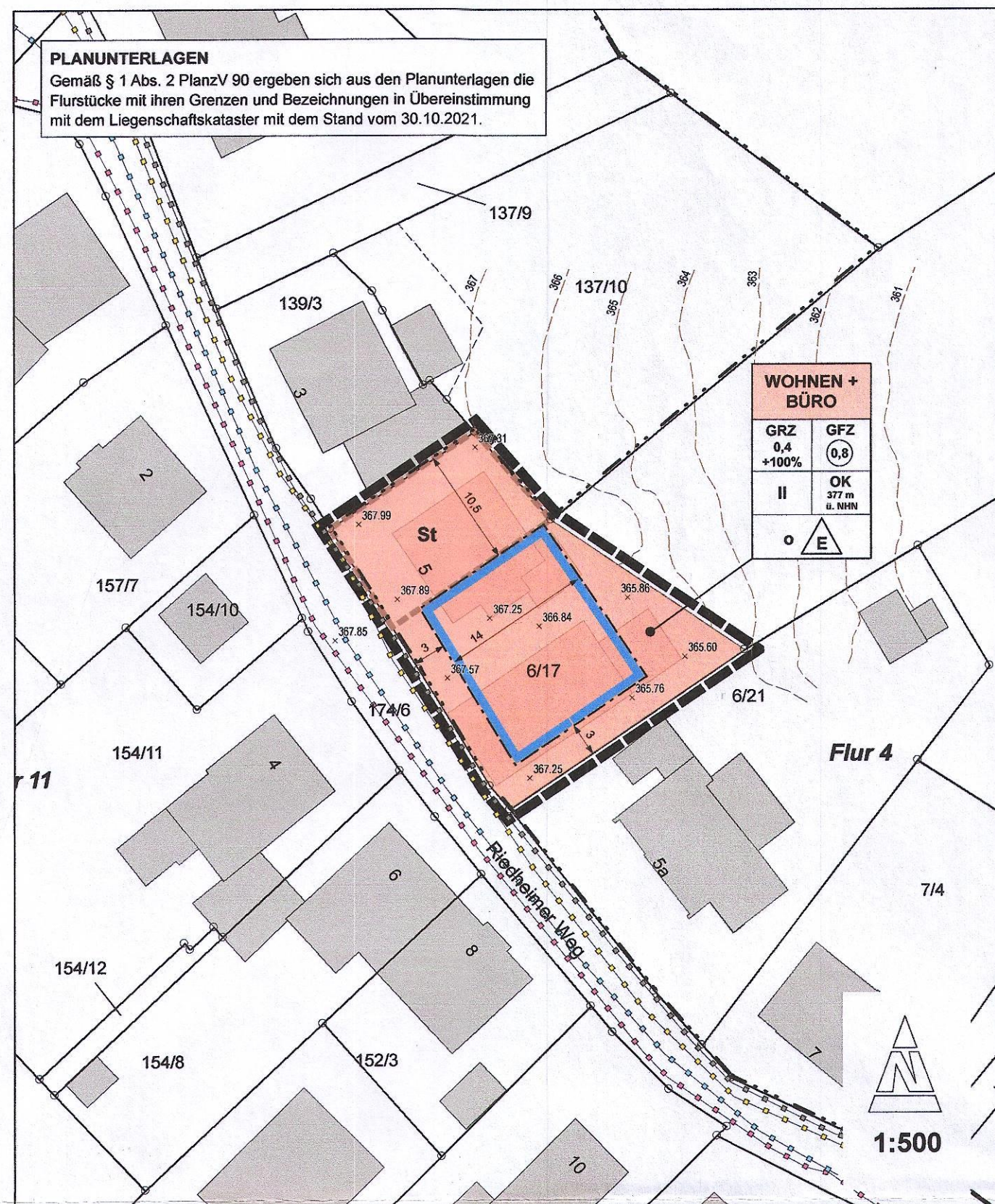


VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN

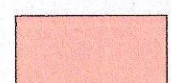


A. RECHTSGRUNDLAGEN

BauGB - Baugesetzbuch
BauNVO - Baunutzungsverordnung
PlanzV 90 - Planzeichenverordnung
HDSchG - Hessisches Denkmalschutzgesetz
(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

- 1.1  Wohnen und Büro
- Das Vorhaben dient vorrangig der Wohnnutzung, maximal 30 % der anrechenbaren Geschossflächenzahl (GFZ) dürfen auch für Büroräume im Sinne des § 13 BauNVO genutzt werden.
- Darüber hinaus sind gemäß § 12 Abs. 3a Satz 1 BauGB im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.

2. Maß der baulichen Nutzung

- 2.1  GFZ - Geschossflächenzahl
- 2.2  GRZ - Grundflächenzahl
- Die Grundflächenzahl wird mit 0,4 festgesetzt. Gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO wird festgesetzt, dass die zulässige Grundflächenzahl durch die Grundflächen von Nebenanlagen (i.S. § 14 BauNVO) sowie Stellplätze, Garagen und Carports um bis zu 100 % überschritten werden darf.

2.3 II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

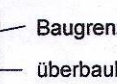
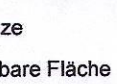
2.4 Höhe der baulichen Anlagen

-  OK
377 m ü. NNH
- Oberkante des Gebäudes
- Bezugspunkt für die Ermittlung der maximalen Gebäudehöhe ist die Oberkante des Gebäudes. Untergeordnete technische Aufbauten bleiben unberücksichtigt.

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

- 3.1  Offene Bauweise
- 3.2  nur Einzelhaus zulässig

3.3 Baugrenzen, bebaubare und nicht überbaubare Flächen

-  Baugrenze
-  überbaubare Fläche
-  nicht überbaubare Fläche (Anlagen nach § 23 Abs. 5 BauNVO sind zulässig)

4. 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)

4.1 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

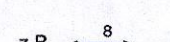
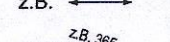
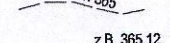
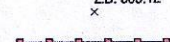
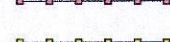
Reduzierung der Versiegelung:
Zur Reduzierung der Auswirkungen auf den Natur- und Wasserhaushalt, sind Flächenbefestigungen zu minimieren. Für Zuwegungen und Plätze auf Privatgrundstücken sind wasserdurchlässige Materialien wie z. B. Ökoporenpflaster, breitflügelige Rasenpflaster, Rasengittersteine zu verwenden.

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

5. Darstellungen der Kartengrundlage

- z.B. Flur 11 Flurnummer
- z.B. 7/1 Flurstücknummer / -grenze und Grenzlinie
- Flurgrenze
- Gebäudebestand

6. Sonstige Planzeichen

-  Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
-  St
Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)
Zweckbestimmung: Stellplätze
- z.B.  Vermaßung (in Meter)
-  Höhenlinien (Geländehöhe bezogen auf NNH)
-  z.B. 365.12 Topographischer Höhenpunkt (Geländehöhe bezogen auf NNH)
-  Telekommunikationstrasse
-  Gasleitung
-  Stromleitung
-  Wasserleitung

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 § 91 HBO).

1. Dachgestaltung

- 1.1 Dachform
- Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind nur Flachdächer zulässig.
- 1.2 Dachbegrünung
- Flachdächer sind bei einer zusammenhängenden Fläche ab 15 m² zu begrünen. Zu verwenden ist mindestens eine extensive Begrünung 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 Dachteile, technische Dachein- und Dachaufbauten bis zu einem Anteil von max. 30 % der Gesamtdachfläche sind von der Begrünungspflicht ausgeschlossen.

2. Solarenergieanlagen, Sonnenkollektoren und Fotovoltaikanlagen

Anlagen zur Nutzung der solaren Strahlungsenergie sind an die Dachfläche anzupassen, ausnahmsweise sind beim Flachdach aufgeständerte Anlagen bis zu 1,0 m Höhe 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 Holzlattenzäune 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, dies gilt nicht für erforderliche Stützmauern zum Straßenraum.

6. Geländeveränderungen

Geländeveränderungen auf den privaten Baugrundstücken sind bis max. +/- 80 cm im Verhältnis zur ursprünglichen Geländeoberfläche zulässig. Bei besonders ungünstigen Geländebedingungen sind Abtragungen und Aufschüttungen (z.B. Hangsicherung) bis zu einer Höhe 1,70 m und einer maximalen Länge von 3,0 m zulässig.

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

7. Außenbeleuchtung

Zur Vermeidung von Lichtimmissionen, werden für künstliche Lichtquellen nachfolgende Regelungen getroffen:

- Die Außenbeleuchtung ist so einzusetzen, dass sie nicht blendend wirkt. Für die Außenbeleuchtung sind Leuchten und Lampen so zu verwenden, dass negative Auswirkungen auf Tiere und Menschen minimiert werden.
- Für die Außenbeleuchtung/Lichtstände sind Leuchten zu wählen und so zu montieren, dass sie nur unterhalb der Horizontalen abstrahlen (full cut off). Eine Strahlung über den Bestimmungsbereich (z.B. Zuwegungen, Stellplätze) hinaus ist zu vermeiden.
- Die Lichtmengen sind so zu wählen, dass sie einschlägige Empfehlungen (Normen) nicht überschreiten.
- Es sind nur Lichtquellen zu verwenden, die geringe UV- und Blaulichtanteile wie bernsteinfarbene bis warmweiße LED (Orientierung: Farbtemperatur 1600 bis max. 3.000 Kelvin).
- Die Beleuchtung ist bedarfsorientiert zu schalten und in den Nachtstunden ganz abzuschalten.

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 § 21 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. Anlagen zur Nutzung des unverschmutzten Niederschlagswassers werden empfohlen - Regenwasseranlagen sind anzuzeigen.

3. 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.

4. Kampfmittelbelastung und -räumung

Gemäß der Stellungnahme des Regierungspräsidiums Darmstadt vom 04.01.2022 hat die Auswertung der beim Kampfmittelräumdienst vorliegenden Kriegsluftbilder ergeben, dass sich das Baugebiet in einem Bombenabwurfgebiet befindet. Vom Vorhandensein von Kampfmitteln auf solchen Flächen muss grundsätzlich ausgegangen werden.

In den Bereichen, in denen durch Nachkriegsbebauungen bereits bodeneingreifende Baumaßnahmen bis zu einer Tiefe von mind. 5 m durchgeführt wurden sind keine Kampfmittelräummaßnahmen notwendig. Bei allen anderen Flächen ist eine systematische Überprüfung (Sondieren auf Kampfmittel, ggf. nach Abtrag des Oberbodens) vor Beginn der geplanten Abbrucharbeiten, Bauarbeiten und Baugrunduntersuchungen auf den Grundstücksflächen erforderlich, auf denen bodeneingreifende Maßnahmen stattfinden. Hierbei soll grundsätzlich eine EDV-gestützte Datenaufnahme erfolgen.

Sofern die Fläche nicht sonderfähig sein sollte (z.B. wg. Auffüllungen, Versiegelungen oder sonstigen magnetischen Anomalien), sind aus Sicherheitsgründen weitere Kampfmittelräummaßnahmen vor bodeneingreifenden Bauarbeiten erforderlich.

5. Artenschutzrechtliche Hinweise

Auf die einschlägigen Vorschriften des besonderen Artenschutzes des § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) wird hingewiesen. Zur Vermeidung der Zerstörung oder Beschädigung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten besonders und streng geschützter Arten (vgl. § 7 Abs. 2 Nr. 13 und 14 BNatSchG) sind insbesondere:

- Baumaßnahmen und Maßnahmen der Baufeldräumung, die zu einer Zerstörung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten geschützter Vogelarten führen können, außerhalb der Brutzeit durchzuführen.
- Gehölzrückschnitte und -rodungen dürfen nur im Zeitraum von Oktober bis Februar entsprechend der gesetzlichen Verbotssregelung des § 39 BNatSchG durchgeführt werden.
- Gebäude sind vor deren Entfernung bzw. maßgeblichen Umbau durch eine qualifizierte Person auf das Vorhandensein von nistenden Vögeln oder Spuren von Fledermäusen zu prüfen (ökologische Baubegleitung).

Werden Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG berührt, ist eine Ausnahme nach § 45 Abs. 7 BNatSchG bzw. Befreiung nach § 67 BNatSchG bei der Unteren Naturschutzbehörde zu beantragen.

E. AUFSTELLUNGS- UND BESCHLUSSVERMERKE

1. Aufstellungsbeschluss

Die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wurde von der Gemeindevertretung am 23.09.2021 beschlossen. Der Beschluss wurde am 01.12.2021 bekannt gemacht.

2. Beteiligung der Öffentlichkeit

Die öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB) des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wurde gemäß § 01.12.2021 bekannt gemacht und vom 13.12.2021 bis einschl. 17.01.2022 durchgeführt.

Es wird bestätigt, dass der Inhalt der ortsüblichen Bekanntmachung nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB am 13.12.2021 auf der Internetseite der Gemeinde eingestellt wurde und die nach § 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB auszuliegenden Unterlagen bestehend aus vorhabenbezogenen Bebauungsplan, Vorhaben- und Erschließungsplan und Begründung, in der Zeit vom 13.12.2021 bis einschl. 17.01.2022 auf der Internetseite der Gemeinde zugänglich gemacht wurden.

Petersberg, 25. April 2022



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 09.12.2021.

4. Satzungsbeschluss

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan mit Vorhaben- und Erschließungsplan wurde von der Gemeindevertretung der Gemeinde Petersberg am 17.03.2022 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen, die Begründung wurde gebilligt.

Die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan wurden gemäß § 91 HBO ebenfalls am 17.03.2022 beschlossen.

Petersberg, 25. April 2022



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, 25. April 2022



C. Froß (Bürgermeister)

6. Inkrafttreten des Bebauungsplanes

Der Satzungsbeschluss wurde am 30.03.2022 ortsüblich bekannt gemacht.

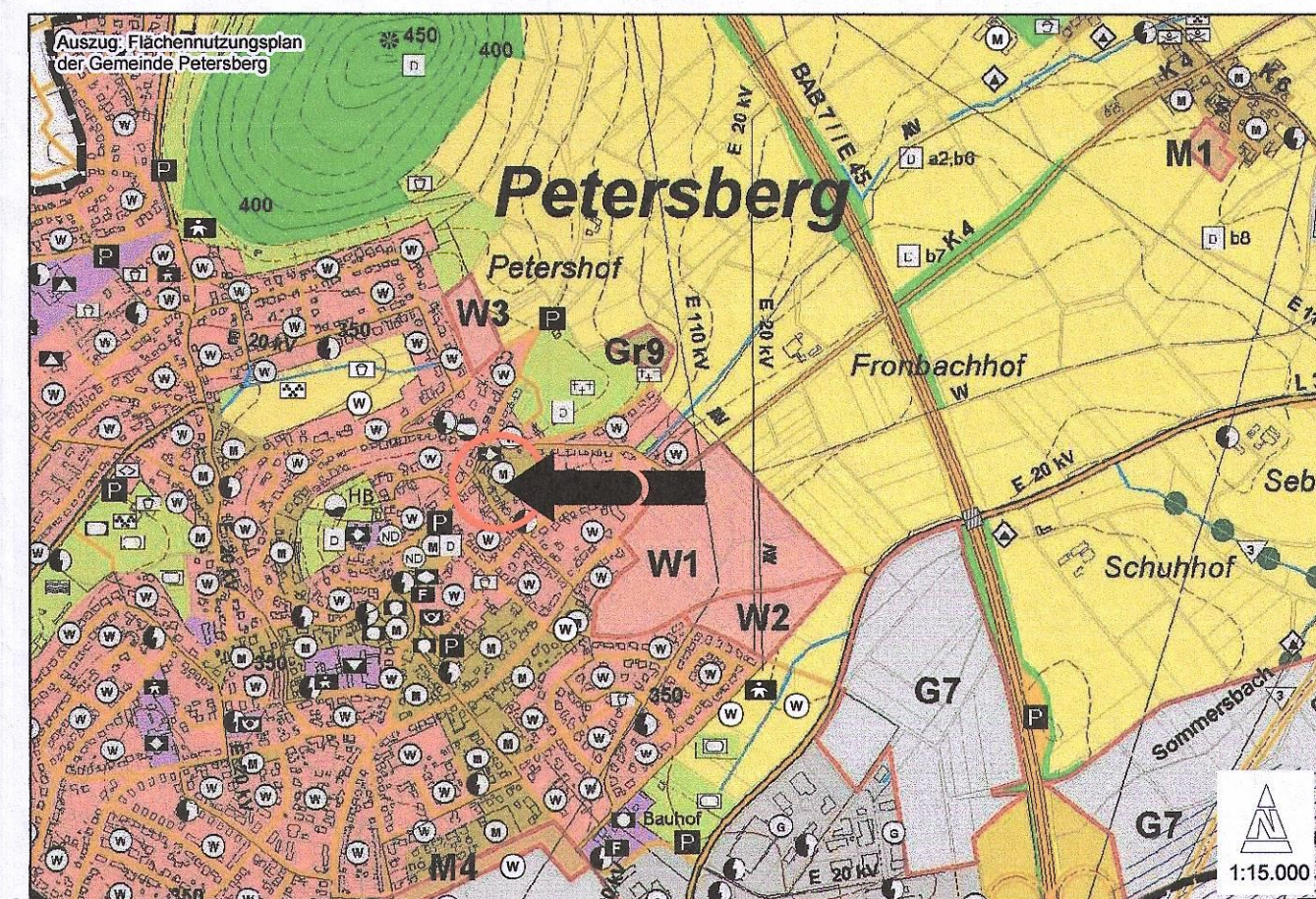
Der vorhabenbezogene Bebauungsplan mit Vorhaben- und Erschließungsplan tritt mit der Bekanntmachung am 30.03.2022 in Kraft. Ab diesem Zeitpunkt wird der vorhabenbezogene Bebauungsplan zu jedermanns Einsicht in der Gemeindeverwaltung der Gemeinde Petersberg, Abteilung Bauamt bereitgehalten und über seinen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben.

Petersberg, 25. April 2022



C. Froß (Bürgermeister)

VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN "RIEDHEIMER WEG 5" ORTSTEIL PETERSBERG, 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:	Plankarte:	Datum:	Bearbeitung:
s. Planzeichnung	Satzung	1.2 Vorhabenbezogener Bebauungsplan	17.03.2022	Hofmann

Planaufsteller:
PLANUNGSBÜRO HOFMANN
Dipl. Geogr. R. Hofmann
Am Hirtenweg 4
35410 Hungen-Rabertshausen
Tel.: 06043 - 9840180
Fax: 06043 - 9840181
E-Mail: R.Hofmann@Hofmann-Plan.de

