



Rechtsgrundlagen

Dieser Bebauungsplan wird aufgestellt auf Grundlage von:

1. Baugesetzbuch (BauGB)
2. Baunutzungsverordnung (BauNVO)
3. Planzeichenverordnung (PlanzV)
4. Hessische Bauordnung (HBO)
5. Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
6. Hessisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (HAGBNatSchG)
7. Hessisches Straßengesetz (HStrG)

in der zum Zeitpunkt der öffentlichen Auslegung gültigen Fassung

Planzeichenerklärung

1. Art der baulichen Nutzung

(§ 5 Abs. 2 Nr. 1, § 9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuchs - BauGB - §§ 1 bis 11 der Baunutzungsverordnung - BauNVO)

WB Besondere Wohngebiete
(§ 4a BauNVO)

2. Maß der baulichen Nutzung

(§ 5 (2) Nr. 1, § 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

1,2 Geschossflächenzahl

0,6 Grundflächenzahl

z.B. III Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

Die zulässigen Gebäudehöhen sind unter Ziffer 2.2 der textlichen Festsetzungen dargestellt. Bezugspunkt ist die OK der Verkehrsfläche, gemessen in der Gebäudemitte am bergseitigen Anschnitt.

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

(§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

Baugrenze

o offene Bauweise

FD Flachdach

4. Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Zweckbestimmung:

V Verkehrsberuhigter Bereich

5. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

(§ 5 Abs. 2 Nr. 10 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

ananzupflanzende Bäume mit / ohne Standortbindung

6. Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen

(§ 5 Abs. 2 Nr. 4 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)

Flächen für Versorgungsanlagen

Zweckbestimmung:

Elektrizität

7. Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
(§ 9 Abs. 7 BauGB)

Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen

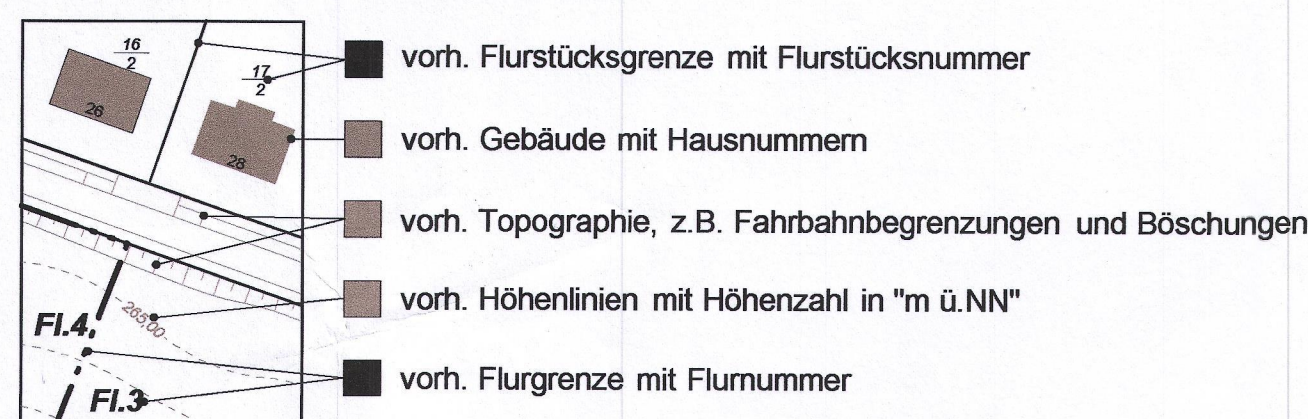
St Stellplätze

z.B. **9,00** Maße in Meter

WB	III
0,6	1,2
o	FD

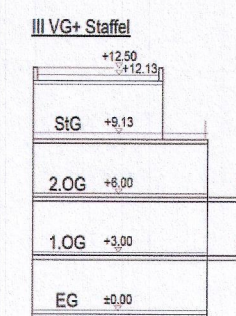
Nutzungsschablone

Erklärung der Kartengrundlage am Beispiel

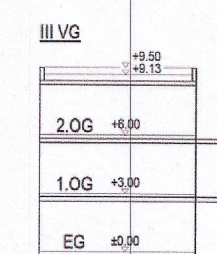
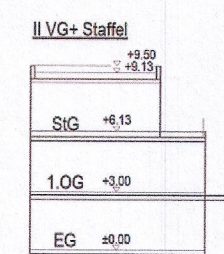


Textliche Festsetzungen

- 1. Art der baulichen Nutzung**
(§ 5 Abs. 2 Nr. 1, § 9 Abs. 1 Nr. 1 Baugesetzbuch - BauGB - §§ 1 - 11 der Baunutzungsverordnung - BauNVO)
 - 1.1. Besonderes Wohngebiet gemäß § 4a BauNVO**
Die Nutzungen gemäß § 4a Abs. 3 Ziffern 2, und 3 sind unzulässig.
- 2. Maß der baulichen Nutzung**
 - 2.1. Maß der baulichen Nutzung ergibt sich aus den in der Planzeichnung festgesetzten Grund- und Geschossflächenzahlen.**
 - 2.2. Gebäudehöhen**
Die Höhe der baulichen Anlagen einschließlich der Staffelgeschosse und deren Ausprägung werden wie nachstehend festgesetzt. Bezugspunkt ist die OK der Verkehrsfläche, gemessen in Gebäudemitte am bergseitigen Anschnitt.



Das Staffelgeschoss ist zwingend als Mauerwerk mit den entsprechenden Einheiten des 2. OG zu verbinden!



3. Grundstücksfreiflächen

- 3.1. Anpflanzen von Laubbäumen**
Die im Plan zeichnerisch dargestellten Laubbäume sind als Hochstamm in der Mindestqualität 3xv, mit Ballen, StU 14-16 (gemessen in 1 m Höhe), in einer unbefestigten, mind. 2 m² großen Baumscheibe zu pflanzen, dauerhaft zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen.
Von der festgesetzten Lage der Bäume kann abgewichen werden, wenn dies aus technischen oder sonstigen Gründen erforderlich ist, die Gesamtzahl eingehalten wird und wenn die Abweichung auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist.

Pflanzliste für Stellplätze und Freiflächen

Sorbus aria (Mehlbeere)
Morus alba (Maulbeere)
Crataegus laevigata "Pauls Scarlet" (Rothorn)
Acer platanoides "Cleveland" (Kegelförmiger Spitzahorn)

3.2. Grünordnung

Die verbindlichen Baumpflanzungen sind im Bauantrag nachzuweisen (Art, Qualität, Standort). Die Grundstückseigentümer haben die Baumpflanzungen und sonstige Grünordnerische Festsetzungen innerhalb von 2 Jahren nach Bezugsfrist durchzuführen und nachzuweisen.

4. Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 23 und 24 BauGB)

Innerhalb des Besonderen Wohngebietes sind nur Betriebe, Anlagen und Nutzungen zulässig, welche die Immissionsgrenzwerte von 60 dB(A) am Tag und 40 dB (A) in der Nacht einhalten.
Tag: 06.00 - 22.00 Uhr; Nacht: 22.00 - 06.00 Uhr

5. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN - GESTALTUNGSSATZUNG

- 5.1. Dachgestaltung**
Im Baugebiet sind nur Flachdachgebäude mit einer Dachneigung von 0° bis 7° zulässig.
Im Besonderen Wohngebiet sind die Flachdächer zu mind. 80 % mit einer extensiven Begrünung zu versehen und dauerhaft zu erhalten. Die Dicke der Vegetationsschicht (durchwurzelbare Schicht) muss mind. 15 cm betragen.
- 5.2. Baukubatur und Fassadengestaltung**
Doppelhäuser und Hausgruppen sind in den Fassadenmaterialien und -gestaltung einheitlich auszuführen.
- 5.3. Außenwand- und Fassadengestaltung**
Bei der Farb- und Materialgestaltung der Fassadenflächen sind grelle, leuchtende und reflektierende Farben unzulässig.
- 5.4. Einfriedungen**
Zur Einfriedung der Grundstücke entlang der öffentlichen Verkehrsfläche sind Hecken, Holz- und Metallzäune (z.B. Stabgitter-, Maschendrahtzäune) mit zusätzlicher Berankung bis zu einer Höhe von 1,20 m zulässig; zu den Nachbargrundstücken beträgt die max. Höhe für Hecken 2,0 m und für Holz- und Metallzäune 1,50 m.
- 5.5. Verkehrsflächen**
Für die Herstellung der Erschließungsflächen sind Pflaster-, Verbundsteine oder ähnliche luft- und wasserdurchlässige Beläge auf einem der Verkehrsbelastung entsprechendem Unterbau herzustellen, soweit nicht zum Schutz des Grundwassers andere Ausführungsarten erforderlich sind.

Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise

Kartengrundlage Topographie

Die in der Kartengrundlage dargestellte Topographie ist nur Darstellung des Bestandes und keine Festsetzung

Bodendenkmäler

Bei Erdarbeiten können jederzeit Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und andere Funde, z. B. Scherben, Steingeräte, Skelettreste entdeckt werden. Diesen sind nach § 20 Denkmalschutzgesetz (DSchG) unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen oder der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Fulda zu melden. Funde und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen. Die Anzeigepflicht gemäß § 20 DSchG ist in zu erteilende Genehmigungen aufzunehmen.

Barrierefreiheit

Bauliche Anlagen und Einrichtungen sowie entsprechende Zuwege müssen für Behinderte alte Menschen und Kinder zweckentsprechend genutzt und barrierefrei erreicht werden können.

Drainagen

Drainagen dürfen über die Grundstücksentwässerung nicht an die öffentliche Schmutz- oder Mischwasserkanäle angeschlossen werden. Wenn keine direkte Ableitung des Drainagewassers in den Vorfluter möglich ist, müssen zur Sicherung der Gebäude gegen drückendes Wasser entsprechend bauliche Vorkehrungen getroffen werden.

Versickerung von Oberflächenwasser

Maßnahmen zur Versickerung von Oberflächenwasser sind mit dem Kreisausschuss des Kreises Fulda, Fachdienst Bauen und Umwelt, Sachgebiet Wasser- und Bodenschutz, abzustimmen.

Satzungen

Auf die Stellplatzsatzung der Gemeinde Petersberg vom 22.11.2019 wird hingewiesen.

Kampfmittel

Im Planungsgebiet besteht keine begründeter Verdacht, dass auf der Fläche mit dem Auffinden von Bombenblindgängern zu rechnen ist. Eine Flächenabsuche ist nicht erforderlich. Soweit im Zuge der Bauarbeiten doch ein kampfmittelverdächtiger Gegenstand gefunden werden sollte, ist der Kampfmittelräumdienst unverzüglich zu verständigen.

Verfahrensvermerke

- 1. Aufstellungsbeschluss**
Die Aufstellung des Bebauungsplanes der Gemeinde Petersberg Nr. 9, Ortsteil Petersberg „Heiligengarten – Schmittsgarten“, Änderung Nr. 3 wurde von der Gemeindevertretung am 27.08.2020 gefasst.
Der Aufstellungsbeschluss wurde am 07.10.2020 ortsüblich bekannt gegeben.
- 2. Öffentlichkeitsbeteiligung**
Der Planentwurf mit Begründung hat in der Zeit vom 15.10.2020 bis einschl. 16.11.2020 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.
- 3. Beteiligung der Behörden**
Die Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte mit dem Schreiben vom 13.10.2020
- 4. Satzungsbeschluss**
Die Gemeindevertretung hat am 25.02.2021 den Bebauungsplanes der Gemeinde Petersberg Nr. 9, Ortsteil Petersberg „Heiligengarten – Schmittsgarten“, Änderung Nr. 3 Baumgartenweg mit Begründung gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

Petersberg, den 11. März 2021



Gemeindevorstand der
Gemeinde Petersberg
Carsten Froß
(Bürgermeister)

5. Rechtskraft

Der Beschluss wurde am 10.03.2021 ortsüblich bekanntgemacht. Die Bekanntmachung enthielt die Angaben über Zeit und Ort der Einsichtnahme in den Bebauungsplan. Mit dieser Bekanntmachung trat der Bebauungsplanes der Gemeinde Petersberg Nr. 9, Ortsteil Petersberg „Heiligengarten – Schmittsgarten“, Änderung Nr. 3 Baumgartenweg in Kraft.

Petersberg, den 11. März 2021



Gemeindevorstand der
Gemeinde Petersberg
Carsten Froß
(Bürgermeister)

Bebauungsplanes der Gemeinde Petersberg Nr. 9, Ortsteil Petersberg „Heiligengarten – Schmittsgarten“, 3. Änderung Baumgartenweg



GEMEINDE PETERSBERG

Rathausplatz 1
36100 Petersberg

Tel.: 0661 62060
Fax.: 0661 620650
www.petersberg.de
E-Mail: gemeinde@petersberg.de

Maßstab:
1 : 500

Planungsstand:
Satzung

Datum:
Im Januar 2021

Bearbeitet:
Becker

Dip. Ing. Renate Becker
Architektin – Stadtplanerin

Höhenweg 34
36041 Fulda

T. 0661 - 20 60 22 90
F. 0661 - 20 60 22 91
E-Mail: arch.becker@gmx.de

Dipl.-Ing. Ulrich Grupp
Landschaftsarchitekt BfL

Landwehr 10
36100 Petersberg

T. 0661 - 69092
F. 0661 - 69093
M. ug@grupp-landschaftsarchitekt.de