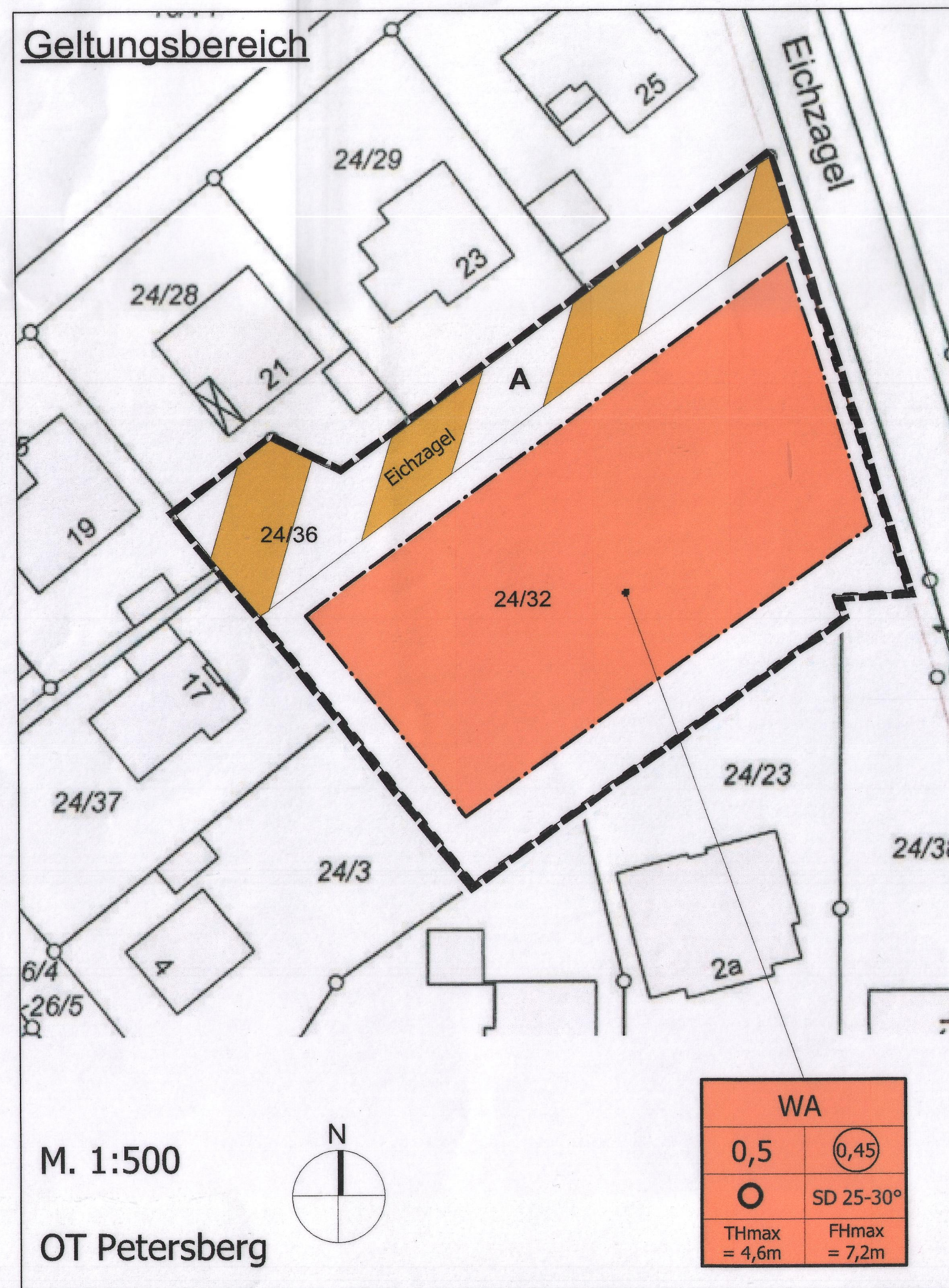
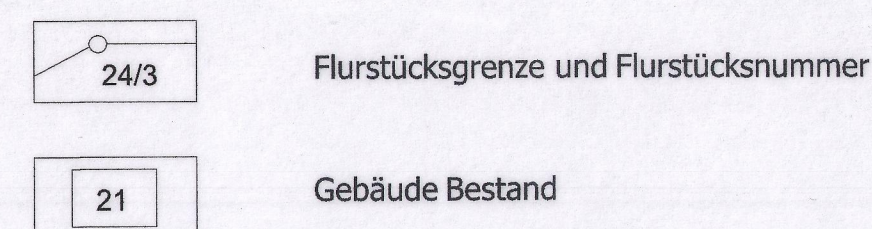


Bebauungsplan Nr. 11, 4. Änd.
OT Petersberg



**NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN,
HINWEISE UND EMPFEHLUNGEN**



Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände, z.B. Scherben, Steingeräte, Skelettreste, bekannt werden, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Abt. Archäologie und Paläontologie der Gemeinde oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen.

Niederschlagswasser soll ortsnahe versickern, verrieseln 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 Plangebiet befinden sich von der OsthessenNetz GmbH betriebene Strom- und Erdgasversorgungsleitungen.
In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 0,3 m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien der Telekom vorzusehen.

Der räumliche Geltungsbereich befindet sich am Rande eines Bombenabwurfgebietes. In den Bereichen, in denen durch Nachkriegsbebauungen bereits bodeneingreifende Baumaßnahmen bis zu einer Tiefe von mind. 4,0 m durchgeführt wurden sowie bei Abbrucharbeiten sind keine Kampfmittelräumaßnahmen notwendig. Bei allen anderen Flächen ist eine systematische Überprüfung (Sondieren auf Kampfmittel, ggf. nach Abtrag des Oberbodens) vor Beginn der geplanten Bauarbeiten und Baugrunduntersuchungen auf den Grundstücksflächen erforderlich, auf denen bodeneingreifende Massnahmen stattfinden.

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), jeweils in der zum Zeitpunkt der öffentlichen Auslegung gültigen Fassung.

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

- 1. Grenze des Geltungsbereiches**
(§ 9, Abs. 7 BauGB)
- 2. Art und Maß der baulichen Nutzung**
(§ 9, Abs. 1, Nr. 1 BauGB)
 - 2.1 Allgemeines Wohngebiet
(§ 4 BauNVO)
 - 2.2 Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstgrenze
(§ 19 BauNVO)
 - 2.3 Geschossflächenzahl (GFZ) als Höchstgrenze
(§ 20 BauNVO)
- 3. Bauweise**
(§ 9, Abs. 1, Nr. 2 BauGB und § 22 BauNVO)
 - 3.1 offene Bauweise
(§ 22, Abs. 2 BauNVO)
- 4. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche**
(§ 9, Abs. 1, Nr. 2 BauGB und § 23 BauNVO)
 - 4.1 Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen festgelegt
(§ 23, Abs. 3 BauNVO).
- 5. Höhe baulicher Anlagen**
(§ 16, Abs. 2, Nr. 4 BauNVO)
 - 5.1 Die maximal zulässige Traufhöhe baulicher Anlagen beträgt 4,6 Meter. Traufhöhe ist die Höhe ab OK Bordstein (ø h i. M. 364,40 ü. NN) vor dem Grundstück am Anliegerweg "Eichzägel" bis zum Schnittpunkt der Gebäudeaußenkante (aufgehendes Mauerwerk) mit OK Traufe.
 - 5.2 Die maximal zulässige Firsthöhe baulicher Anlagen beträgt 7,20 Meter. Firsthöhe ist die Höhe ab OK Bordstein (ø h i. M. 364,40 ü. NN) vor dem Grundstück am Anliegerweg "Eichzägel" bis zum Schnittpunkt der Gebäudeaußenkante (aufgehendes Mauerwerk) mit OK First.
- 6. Verkehrsflächen**
(§ 9, Abs. 1, Nr. 11 BauGB)
 - 6.1 öffentliche Verkehrsfläche
Zweckbestimmung: Anliegerweg

7. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
(§ 9, Abs. 1, Nr. 20+25 BauGB in Verb. mit § 18 BNatSchG)

7.1 Festsetzungen für Ausgleichsmaßnahmen.

Auf dem Baugrundstück ist pro angefangene 300 m² mind. 1 hochstämmiger Laubbaum 1. o. 2. Ordnung (gem. Pflanzliste 7.2) oder alternativ zwei hochstämmige Obstbäume (heimische Sorten) zu pflanzen. Insgesamt sind auf dem Grundstück mind. 10% der Gesamtgrundstücksfläche mit Gehölzen zu bepflanzen. Dabei sind pro Strauch 1,5 m² und pro Hochstamm 5 m² anzusetzen.

Für die Bepflanzung der Stellplatzfläche gelten zusätzlich die Pflanzregelungen der Stellplatzsatzung der Gemeinde Petersberg.

Um die Auswirkungen auf den Natur- und Wasserhaushalt gering zu halten, sind Flächenbefestigungen zu minimieren. Für Stellplätze und Garagenzufahrten dürfen ausschließlich wasserdurchlässige Materialien wie Ökoporenpflaster, breittufiges Rasenpflaster, Rasengittersteine o.ä. verwendet werden. Für Zugänge sind normale Pflasterbeläge zulässig.

7.2 Pflanzliste

Hochstämmige Einzelbäume (3xv., STU 14-16 cm):

Eberesche (Sorbus aucuparia)
Felsenbirne (Amelanchier spec.)
Vogelkirsche (Prunus avium)
Hainbuche (Carpinus betulus)
Winterlinde (Tilia cordata)
Feldahorn (Acer campestre)
Walnuss (Juglans regia)

Sträucher (2xv., 60-100 cm):

Hainbuche (Carpinus betulus)
Haselnuss (Corylus avellana)
Hartriegel (Cornus sanguinea)
Bauernjasmmin (Philadelphus coronarius)
Kornelkirsche (Cornus mas)
Feldahorn (Acer campestre)
Pfaffenhutchen (Euonymus europaeus)
Wildrosen (z.B. Rosa pimpinellifolia)
Felsenbirne (Amelanchier spec.)
Flieder (Syringa vulgaris) Strauchrosen
Pflanzmaßnahmen sind im zeitlichen Zusammenhang mit der Baumaßnahme durchzuführen, d.h. spätestens in der nach Abschluss der Bautätigkeiten folgenden Vegetationsperiode.

8. Grundstücksfreiflächen

- 8.1** Gemäss § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 81 Abs. 1 Nr. 5 HBO gilt für die Gestaltung der Grundstücksfreiflächen:
Mindestens 40 % der Grundstücksfreifläche sind als Garten oder Grünflächen anzulegen und dürfen nicht mit wasserundurchlässigen Materialien versiegelt werden.

II. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen
(§ 81, Abs. 1, Nr. 1 HBO)

- 1.1** Dachform und Dachneigung
Zulässig sind als Hauptdächer:
Satteldächer mit 25-30° Neigung
Sonstige Baukörper (untergeordnete Bauteile, z.B. Gartengeschosse) können als begrünte Flachdächer ausgeführt werden.
- 1.2** Dacheindeckung
Als Dacheindeckung sind Tonziegeln oder Betonsteine in roter bis rotbrauner Farbgebung bzw. in anthrazit zu verwenden. Glasierte Farben sind nicht zulässig.
- 1.3** Fassadengestaltung
Wandverkleidungen und Aussenwandflächen sind zulässig aus Putz, Beton, und Holz in gedeckten, nicht glänzenden oder reflektierenden Farben.
- 1.4** Gestaltung von Nebenanlagen und Garagen
Garagen, Carports, Nebenanlagen sowie bauliche Anlagen unter der Geländeoberfläche durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird sind in Materialwahl und Farbgebung den Hauptgebäuden anzupassen. Begrünte Flachdächer sind zulässig.

2. Garagen und Stellplätze
(§ 81, Abs. 1, Nr. 4 HBO)

- 2.1** Für jede Wohneinheit sind vom Bauherrn gem. Stellplatzsatzung der Gemeinde Petersberg 1,5 Stellplätze nachzuweisen.
Da auf dem Grundstück drei Wohngebäude errichtet werden, können entgegen § 5 Absatz 5 dieser Satzung drei Zufahrten mit je 4,5 m Breite vorgesehen werden.
Ansonsten gilt die Stellplatzsatzung der Gemeinde Petersberg.
Garagen/Carports sind in 3er Anlagen zulässig.

VERFAHRENSVERMERKE

- 1. Aufstellungsbeschluss**
Die Gemeindevertretung hat am 17.12.15 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 11 "Am Watschelweg - Felsenkeller" OT Petersberg, 4. Änderung im Bereich Eichzägel beschlossen.
- 2. Öffentliche Auslegung**
Der Entwurf des Bebauungsplans hat mit Begründung gem. § 3 (2) BauGB vom 21.01.2016 bis 22.02.2016 öffentlich ausgelegen. Die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gem. § 4 (2) BauGB mit Frist bis zum 22.02.2016 eingeholt.
- 3. Satzungsbeschluss**
Die Gemeindevertretung hat am 14.06.2016 den Bebauungsplan Nr. 11 "Am Watschelweg - Felsenkeller" OT Petersberg, 4. Änderung im Bereich Eichzägel mit Begründung gem. § 10 BauGB als Satzung beschlossen.
Die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen wurden gemäß § 81 HBO ebenfalls am 14.06.2016 beschlossen.

15. Juni 2016
Petersberg, den



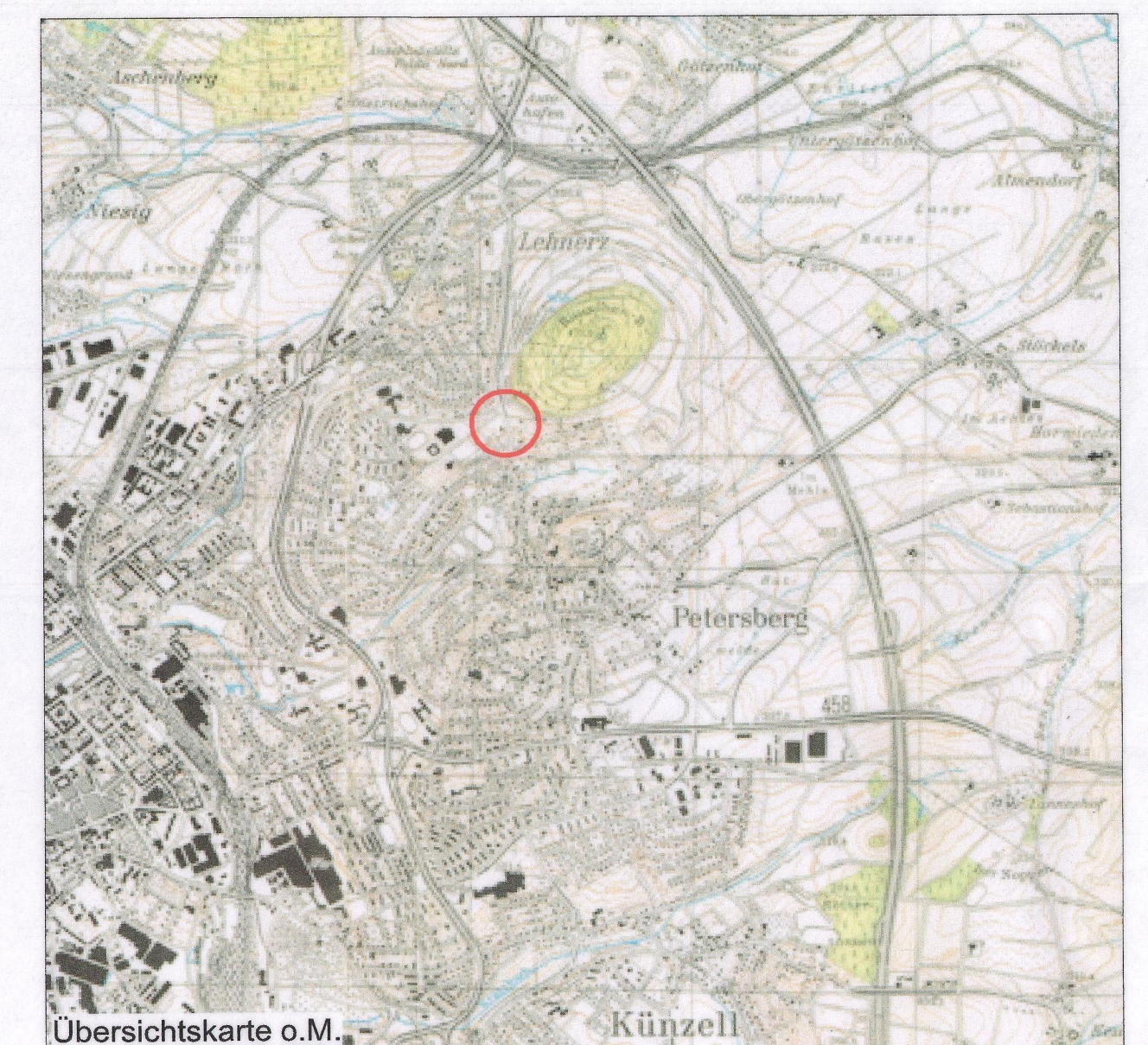
[Signature]
Schwidessen
- Bürgermeister -

- 4. In-Kraft-Treten**
Der Satzungsbeschluss wurde am 05. Okt. 2016 ortsüblich bekanntgemacht. Die Bekanntmachung enthielt die Angaben über Zeit und Ort der Einsichtnahme in den Bebauungsplan. Mit dieser Bekanntmachung trat der Bebauungsplan Nr. 11 "Am Watschelweg - Felsenkeller" OT Petersberg, 4. Änderung im Bereich Eichzägel in Kraft.

06. Okt. 2016
Petersberg, den



[Signature]
Schwidessen
- Bürgermeister -



**GEMEINDE PETERSBERG
OT PETERSBERG**

**BEBAUUNGSPLAN NR. 11
"Am Watschelweg - Felsenkeller"
4. Änderung im Bereich Eichzägel**

Carsten Wienröder
Stadt Land Regional
www.herget-wienroeder.de

Rolf Krüger
Architekturbüro
Rauschenbergstraße 48
36100 Petersberg