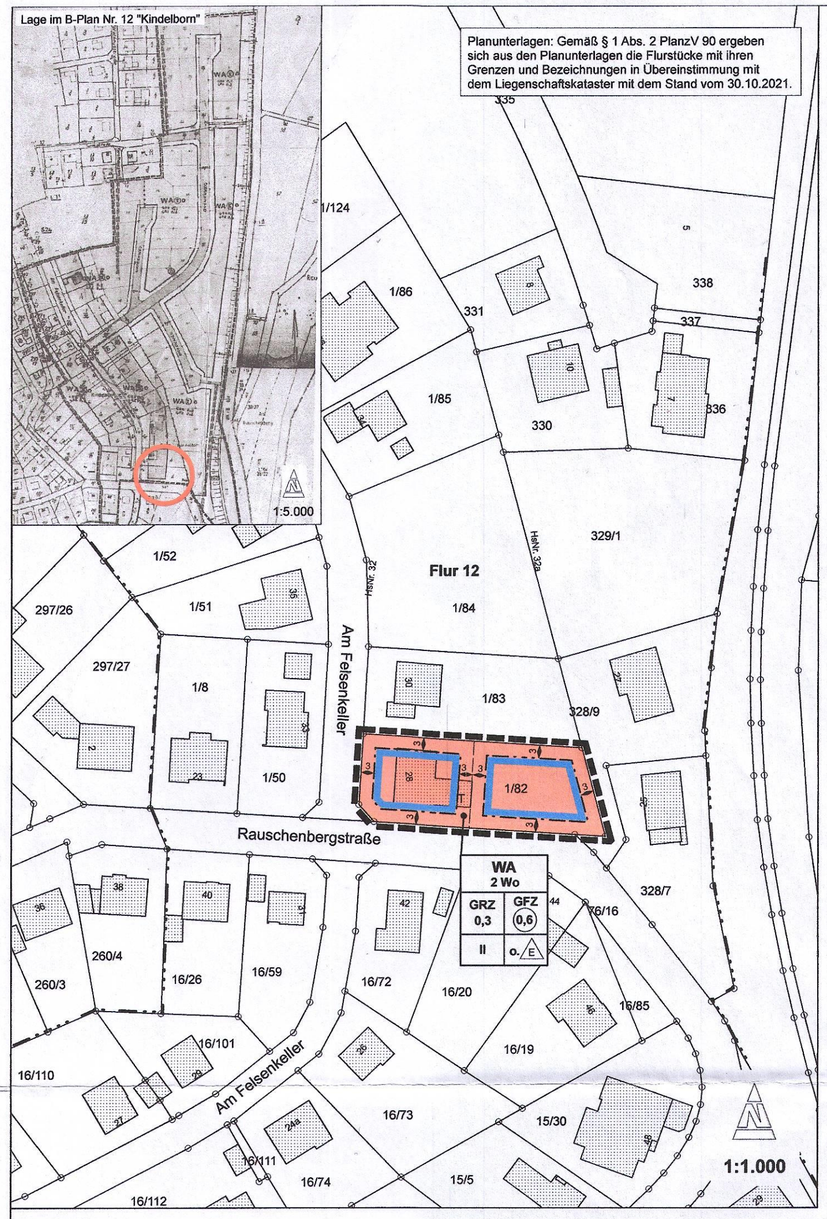


Mit dem Satzungsbeschluss der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 "Kindelborn" treten die zeichnerischen, bauplanungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 12 "Kindelborn" (Ursprungsbebauungsplan) außer Kraft. Die ebenfalls wirksame 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 "Kindelborn" ist für den Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 "Kindelborn" unbeachtlich.

Parallel dazu treten die nachfolgend aufgeführten Rechtsgrundlagen sowie zeichnerischen, bauplanungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen in Kraft.

A. RECHTSGRUNDLAGEN

BauGB - Baugesetzbuch
BauNVO - Baunutzungsverordnung
PlanzV 90 - Planzeichenverordnung
HDSchG - Hessisches Denkmalschutzgesetz
WHG - Wasserhaushaltsgesetz
HWG - Hessisches Wassergesetz
BNatSchG -Bundesnaturschutzgesetz
(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

Die gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO aufgeführten Ausnahmen sind nicht zulässig.

1.2 **2 Wo** — Beschränkung der Anzahl der Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB), je Wohngebäude sind maximal zwei Wohnungen zulässig

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

2.1 (0,6) — GFZ - Geschossflächenzahl

2.2 **0,3** — GRZ - Grundflächenzahl

2.3 **II** — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

2.4 Höhe der baulichen Anlagen

TH 7,50 m — Traufhöhe als Höchstmaß

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

FH 11,00 m — Firsthöhe als Höchstmaß

Bezugspunkt der Gebäudehöhen:
Der untere Bezugspunkt der festgesetzten Trauf- und Firsthöhe ist die mittlere Höhe des an das Baugrundstück angrenzenden Abschnittes der Rauschenbergstraße.

Der obere Bezugspunkt bei der Traufhöhe ist die Schnittkante des aufgehenden Mauerwerks mit der Oberkante der Tragkonstruktion des Daches. Der obere Bezugspunkt der Firsthöhe ist die Oberkante First.

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

3.4 Zulässigkeit von Garagen (§ 12 BauNVO)

Garagen haben einen Abstand von mindestens 3,0 m zu öffentlichen Verkehrsflächen einzuhalten; überdachte Stellplätze (Carports ohne Tor) von mindestens 1,0 m.

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, breitfugige 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 benötigt werden, mit offenem oder bewachsenem Boden als Grünflächen anzulegen und zu unterhalten.

5. Sonstige Planzeichen sowie Kennzeichnungen, Bestandsdarstellung und nachrichtliche Übernahmen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

z.B. 8 — Vermaßung (in Meter)

z.B. *Fl. 1* — Flurnummer

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

Flurgrenze

unverbindliche Grundstücksparzellierung

Gebäudebestand

C. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN - GESTALTUNGSSATZUNG

(bauordnungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. den örtlichen Bauvorschriften nach § 91 HBO)

1. Dachgestaltung

1.1 Dachform und Dachneigung

Im Baugebiet sind Satteldächer mit einer Dachneigung von 25° bis 45° zulässig, bei Nebenanlagen sowie Garagen und Carports sind Abweichungen und andere Dachformen 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 (<10° Dachneigung).

Die Verwendung von spiegelnden 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 (<10° Dachneigung) 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 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 grundsätzlich an die Dachneigung des Gebäudes anzupassen.

3. Außenwand- und Fassadengestaltung

Bei der Farbgestaltung der Fassaden 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 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. Geländesprünge sind mit Natursteinen-Trockenmauerwerk, Böschungssteinen oder Gabione (Steinkörbe) auszuführen, zulässig sind auch mit Natursteinen verblendete Mauern und Sichtbetonstützwände.

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

D. KENNZEICHNUNGEN, 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

Niederschlagswasser soll ortsnah versickert, verrieselt 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 Regenwasseranlagen sind anzuzeigen.

3. Drainagen

Drainagen dürfen nicht an den Mischwasserkanal angeschlossen werden. Die Sicherung der Gebäude gegen drückendes Wasser hat durch entsprechende bauliche Vorkehrungen (schwarze oder weiße Wanne) zu erfolgen.

4. 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)

5. Außenbeleuchtung

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. Zulässig sind 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 wirkungsarmen Spektrum wie bernsteinfarbenes bis warmes Licht entsprechend den Farbtemperaturen von max. 3000 Kelvin, besser max. 2700 Kelvin.

Flächige Fassadenanstrahlungen, freistrahlende 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.

6. Artenschutzrechtliche Hinweise

Auf die einschlägigen Vorschriften des besonderen Artenschutzes des § 44 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) wird insbesondere darauf hingewiesen,

a) dass die Fällung der vorhandenen Gehölze nur außerhalb der Vogelbrutzeit im Zeitraum vom 01. Oktober bis zum 28. Februar entsprechend der gesetzlichen Verbotsregelung des § 39 BNatSchG durchgeführt werden darf.

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.

7. Kampfmittelbelastung und -räumung

Gemäß der Stellungnahme des Regierungspräsidiums Darmstadt vom 07.01.2022 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 sondierfähig sein sollte (z.B. wg. Auffüllungen, Versiegelungen oder sonstigen magnetischen Anomalien), sind aus Sicherheitsgründen weitere Kampfmittelräummaßnahmen vor bodeneingreifenden Bauarbeiten erforderlich.

E. AUFSTELLUNGS- UND BESCHLUSSVERMERKE

1. Aufstellungsbeschluss

Die Aufstellung des Bebauungsplanes wurde von der Gemeindevertretung am 23.09.2021 beschlossen. Der Beschluss wurde am 08.12.2021 bekannt gemacht.

2. Beteiligung der Öffentlichkeit

Die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB wurde am 08.12.2021 bekannt gemacht und vom 20.12.2021 bis einschl. 24.01.2022 durchgeführt.

Es wird bestätigt, dass der Inhalt der ortsüblichen Bekanntmachung nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB am 08.12.2021 auf der Internetseite der Gemeinde Petersberg eingestellt wurde und die nach § 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB auszulegenden Unterlagen, in der Zeit vom 20.12.2021 bis einschl. 24.01.2022 auf der Internetseite der Gemeinde Petersberg zugänglich gemacht wurden.

Petersberg, 25. April 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 15.12.2022.

4. Satzungsbeschluss

Der Bebauungsplan wurde gemäß § 10 Abs. 1 BauGB am 17.03.2022 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen wurden gemäß § 91 HBO ebenfalls am 17.03.2022 beschlossen.

Petersberg, 25. April 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, 25. April 2022

(Siegel) C. Froß (Bürgermeister)

6. Inkrafttreten des Bebauungsplanes

Der Satzungsbeschluss wurde am 30.03.2022 ortsüblich bekannt gemacht.

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

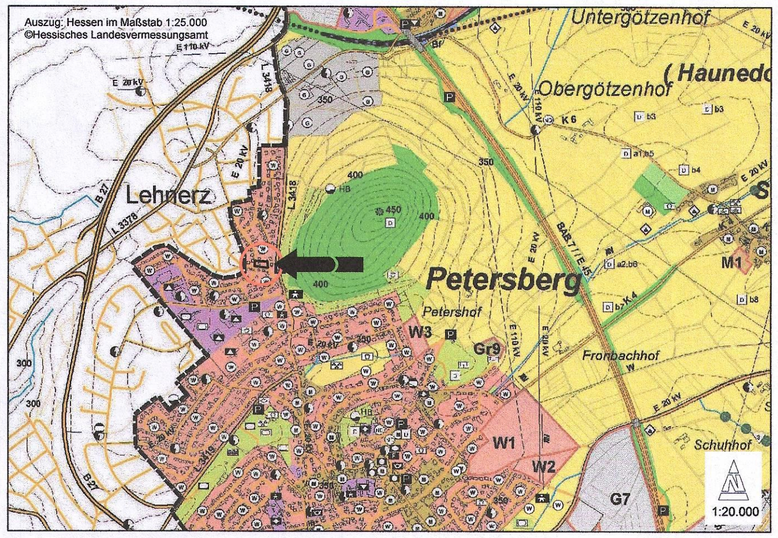
Petersberg, 25. April 2022

(Siegel) C. Froß (Bürgermeister)

3. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 12 "KINDELBORN"

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:	Datum:	Bearbeitung:
1:1.000	Satzung	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

HOFMANN

Dokumentpfad: G:\Pro-ord\ArcView\Petersberg\PetersbergBPA Am Felsenkeller 28_3.BPA Nr. 12\3. BPA Nr. 12_Kindelborn_OT Petersberg_PLANZEICHNUNG.mxd