

BEBAUUNGSPLAN NR. 18
OT PETERSBERG
"IGELSTÜCK / STOCKACKER"
4. ÄNDERUNG IM BEREICH "STOCKACKER"
ORIGINAL

Gemeinde Petersberg, Ortsteil Petersberg

Bebauungsplan Nr. 18

"Igelstück / Stockacker"

4. Änderung im Bereich "Stockacker"



Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S.2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509),
Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466),
Planzeichenverordnung 1990 (PlanZV 90) i.d.F. vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509),
Hess. Bauordnung (HBO) vom 15.01.2011 (GVBl. I S. 46,180),
Hess. Gemeindeordnung (HGO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 07.03.2005 (GVBl. I S. 142), zuletzt geändert durch Gesetz vom 24.03.2010 (GVBl. I S. 119).

1 Zeichenerklärung

- 1.1 Katasteramtliche Darstellungen
- 1.1.1 Flurgrenze
- 1.1.2 Flurnummer
- 1.1.3 Polygonpunkt
- 1.1.4 Flurstücksnummer
- 1.1.5 vorhandene Grundstücks- und Wegeparzellen mit Grenzsteinen
- 1.2 Planzeichen
- 1.2.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
- 1.2.1.1 Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO
- 1.2.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
- 1.2.2.1 Geschossflächenzahl (GFZ)
- 1.2.2.2 Grundflächenzahl (GRZ)
- 1.2.2.3 Zahl der zulässigen Vollgeschosse als Höchstgrenze (Z)
- 1.2.2.4 Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß - hier: maximal zulässige Traufhöhe, gemessen ab Bezugspunkt bis zum Schnittpunkt der Gebäudeaußenkante (aufgehendes Mauerwerk) mit der Oberkante Dachhaut (vgl. 2.2)
- 1.2.3 Bauweise, Baugrenzen, Baulinien (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
- 1.2.3.1 offene Bauweise
- 1.2.3.2 Baugrenze
- 1.2.3.2.1 überbaubare Grundstücksfläche im Baugebiet (gemäß § 23 Abs. 1 und 3 BauNVO)
- nicht überbaubare Grundstücksfläche im Baugebiet
- 1.2.4 Grünflächen (öffentlich, § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
- 1.2.4.1 Zweckbestimmung: Kinderspielfeld
- 1.2.5 Sonstige Planzeichen
- 1.2.5.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- 1.2.5.2 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- 1.2.5.3 Vermahlung (verbindlich)
- 1.2.5.4 Stromversorgungskabel der ÜWAG Netz GmbH (nicht eingemessen)
- 1.2.5.5 Mit Leitungsrechten zugunsten der ÜWAG Netz GmbH zu belastende Flächen

2 Textliche Festsetzungen (BauGB / BauNVO)

- 2.1 Für den Geltungsbereich der 4. Änderung im Bereich „Stockacker“ gilt:
- Die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 18 „Igelstück / Stockacker“ sowie der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 18 „Igelstück / Stockacker“ werden durch die vorliegende 4. Änderung aufgehoben.
- Art und Maß der baulichen Nutzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB:
- 2.2 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 18 Abs. 1 BauNVO:
- Im Allgemeinen Wohngebiet darf die maximale talseitige Traufhöhe der Gebäude 6,50 m nicht überschreiten.
- Die Höhe baulicher Anlagen, hier: maximale Traufhöhe (Schnittkante Außenfläche aufgehendes Mauerwerk und Oberkante Dachhaut), wird in m über dem Schnittpunkt des natürlichen Geländes an der Außenwand festgesetzt.
- 2.3 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 20 Abs. 3 BauNVO:
- Bei der Berechnung der Geschossfläche sind die Grundflächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen, die keine Vollgeschosse i.S.d. HBO sind, einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände ganz mitzurechnen.
- Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB:
- 2.4 Gehwege, Stellplätze, Stellplatz- und Garagenzufahrten sowie Hofflächen auf den Baugrundstücken sind in wasserundurchlässiger Weise zu befestigen (z.B. mit Schotterterrassen, Kies, Rasengittersteinen oder weitfugigem Pflaster). Das auf diesen Flächen anfallende Niederschlagswasser ist zu versickern.
- Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB:
- 2.5 Neuanpflanzungen sind vorwiegend mit einheimischen, standortgerechten Arten vorzunehmen.

2.6 Artenlisten (Auswahl):

Artenliste 1 (Bäume):			
Acer campestre	- Feldahorn	Tilia cordata	- Winterlinde
Acer platanoides	- Spitzahorn	Tilia platyphyllos	- Sommerlinde
Acer pseudoplatanus	- Bergahorn		
Carpinus betulus	- Hainbuche	Aesculus hippocastanum	- Kastanie
Fagus sylvatica	- Buche	Juglans regia	- Walnuss
Quercus robur	- Stieleiche	Malus sylvestris	- Wildapfel
Quercus petraea	- Traubeneiche	Pyrus pyraeaster	- Wildbirne
Sorbus aucuparia	- Eberesche	Sorbus domestica	- Speierling
Artenliste 2 (Sträucher):			
Carpinus betulus	- Hainbuche	Crataegus monogyna	- Weißdorn
Comus sanguinea	- Roter Hartriegel	Crataegus laevigata	
Corylus avellana	- Hasel		
sowie an blühenden Ziersträuchern:			
Comus	- Kornelkirsche	Philadelphus coronarius	- Falscher Jasmin
Forsythia intermedia	- Forsythie	Syringa vulgaris	- Flieder
Mespilus germanica	- Mispel		

Auf die Grenzabstände für Pflanzungen gemäß §§ 38-40 Hess. Nachbarrechtsgesetz wird verwiesen.

3 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (BauGB i.V.m HBO – integrierte Orts- und Gestaltungssatzung)

- Dachgestaltung:
- 3.1 Gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 81 Abs. 1 Nr. 1 HBO gilt für die Dachgestaltung:
- 3.1.1 Zulässig sind Sattel-, Waln- und Krüppelwalmdächer mit einer Dachneigung von 28-38°. Die Festsetzung gilt nur für die Hauptdächer der Gebäude, bei Nebendächern sind Abweichungen zulässig. Bei Garagen, überdachten Pkw-Stellplätzen und Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO sind geringere Dachneigungen oder Flachdächer zulässig.
- 3.1.2 Zur Dacheindeckung sind rote und rotbraune Farbtöne zu verwenden. Nicht zulässig sind spiegelnde oder reflektierende Dacheindeckungen. Solar- und Fotovoltaikanlagen sind zulässig.
- 4 Hinweise und nachrichtliche Übernahmen
- 4.1 Es gilt die Stellplatzsatzung der Gemeinde Petersberg. Für jede Wohneinheit ist die Anzahl Stellplätze nachzuweisen, die auf Grund der Stellplatzsatzung zu ermitteln ist. Die Aufstellflächen vor den Garagen werden nicht als Stellplätze angerechnet.
- 4.2 Es gilt die Gaubensatzung der Gemeinde Petersberg.
- 4.3 Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege, Archäologische Denkmalpflege, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen (§ 20 HDSchG).
- 4.4 Der räumliche Geltungsbereich befindet sich am Rande eines Bombenabwurfgebietes. In Bereichen, in denen durch Nachkriegsbebauungen keine bodeneingreifenden Maßnahmen bis zu einer Tiefe von mindestens 4,0 m erfolgt sind, ist das Gelände vor Bodeneingriffen durch ein in Hessen anerkanntes Kampfmittelräumunternehmen systematisch auf Kampfmittel untersuchen zu lassen.

Verfahrensvermerke im Verfahren nach § 13a BauGB:

- Der Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB wurde durch die Gemeindevertretung gefasst am 15.12.2011
- Der Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB wurde ortsüblich bekanntgemacht am 08.02.2012
- Die Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB wurde ortsüblich bekanntgemacht am 08.02.2012
- Die Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte in der Zeit vom 16.02.2012 bis einschließlich 19.03.2012
- Der Satzungsbeschluss gemäß § 10 Abs. 1 BauGB sowie § 5 HGO, § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 81 HBO erfolgte durch die Gemeindevertretung am 26. April 2012
- Die Bekanntmachungen erfolgten im Amtsblatt Petersberg.

Ausfertigungsvermerk:

Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Bebauungsplanes mit den hierzu ergangenen Beschlüssen der Gemeindevertretung übereinstimmt und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften eingehalten worden sind.

Petersberg, den 20. Juni 2012

Bürgermeister

Rechtskraftvermerk:

Der Bebauungsplan ist durch ortsübliche Bekanntmachung gemäß § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft getreten am:

Petersberg, den 05. Juli 2012

Bürgermeister

Übersichtskarte (Maßstab 1 : 25.000)



Planungsbüro Holger Fischer, Konrad-Adenauer-Str. 16 - 35440 Linden - Tel. 06403 / 9537-0, Fax. 9537-30	Stand: 10.02.2012
Gemeinde Petersberg, Ortsteil Petersberg	27.03.2012
Bebauungsplan Nr. 18	
"Igelstück / Stockacker"	
4. Änderung im Bereich "Stockacker"	
Satzung	
Bearbeitet: Adler	
CAD: Schneider	
Maßstab: 1 : 1.000	