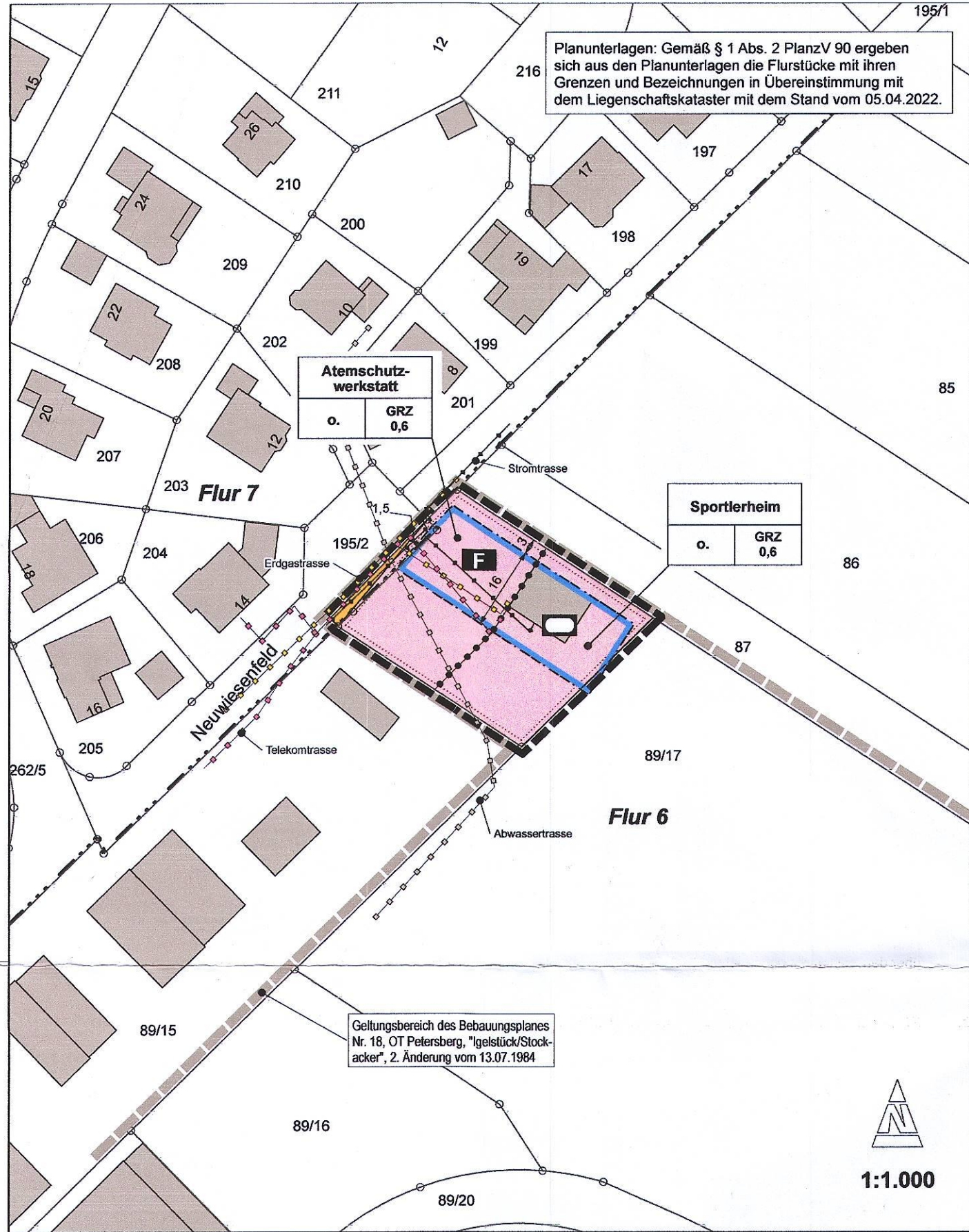




Mit dem Satzungsbeschluss der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 18, OT Petersberg, "Igelstück-Stockacker" treten die zeichnerischen, bauplanungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 18 "Igelstück/Stockacker" außer Kraft.

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

A. RECHTSGRUNDLAGEN

BauGB - Baugesetzbuch
BauNVO - Baunutzungsverordnung
PlanV 90 - Planzeichenverordnung
WHG - Wasserhaushaltsgesetz
HWG - Hessisches Wassergesetz
HDSchG - Hessisches Denkmalschutzgesetz
HStrG - Hessisches Straßengesetz
HBO - Hessische Bauordnung

sofern für die Gesetzesgrundlagen nicht die dynamische Regelung gilt, ist die zum Zeitpunkt der öffentlichen Auslegung gültige Fassung anzuwenden.

B. ZEICHENERKLÄRUNG / TEXTLICHE FESTSETZUNGEN UND PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Flächen für den Gemeinbedarf (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)

Einrichtungen und Anlagen:
Feuerwehr: Atemschutzwerkstatt
Sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen: Sportlerheim

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

2.1 GRZ 0,6 Grundflächenzahl

2.2 Höhe der baulichen Anlagen

Dachform	Traufhöhe	Firsthöhe	Gebäudehöhe
Satteldach	5,0 m	9,0 m	-
Pultdach	5,0 m	9,0 m	-
Flachdach	-	-	7,5 m

Bezugspunkt der Gebäudehöhen:
Der untere Bezugspunkt der festgesetzten Trauf- und Firsthöhe sowie der Gebäudehöhe ist die mittlere Höhe der dem Baufeld südwestlich vorgelagerten Parkfläche.
Der obere Bezugspunkt der Firsthöhe ist die Schnittkante des aufgehenden Mauerwerks mit der Oberkante der Tragkonstruktion des Daches. Der obere Bezugspunkt der Firsthöhe ist die Oberkante First. Der obere Bezugspunkt der Gebäudehöhe ist die Oberkante des Mauerwerks. Technische Aufbauten (Kamine, Solaranlagen etc.) bleiben bei der Ermittlung der Gebäudehöhe unberücksichtigt.

3. Bauweise und Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

3.1 o. Offene Bauweise

3.2

Baugrenze
überbaubare Fläche
nicht überbaubare Fläche

4. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

5. Versorgungsleitungen und Abwassertrasse (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB und Abs. 6 BauGB)

5.1 Erdgasstrasse (etwaige Lage)

5.2 Stromtrasse (etwaige Lage)

5.3 Telekomtrasse (etwaige Lage)

5.4 Abwassertrasse (etwaige Lage)

6. Sonstige Planzeichen sowie Kennzeichnungen, Bestandsdarstellung und nachrichtliche Übernahmen

-----	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 18 "Igelstück/Stockacker"
-----	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 18 "Igelstück/Stockacker"
.....	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen
z.B. 8	Vermaßung (in Meter)
z.B. Fl. 1	Flurnummer
z.B. 7/1	Flurstücknummer / -grenze und Grenzsteine
-----	Flurgrenze
■	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 Sattel- und Pultdächer mit einer Dachneigung von 15° bis 45° zulässig. Weiterhin sind Flachdächer und flachgeneigte Dächer mit 0° bis 5° Dachneigung zulässig.

1.2 Dacheindeckung/Dachbegrünung

Für die Eindeckung von Dächern sind Tonziegel und Dachsteine in den Farbtönen Rot, Braun und Anthrazit zulässig, dies gilt nicht für Flachdächer oder flachgeneigte Dächer.

Flachdächer und flach geneigte Dächer sind zu begrünen. Zu verwenden ist mindestens eine Extensivbegrünung 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. Beleuchtungsregelungen

Für die Außenbeleuchtung/Lichtstände sind Leuchten zu wählen und so zu montieren, dass sie nur unterhalb der Horizontalen abstrahlen; Abstrahlungen in die Umgebung bzw. nach oben sowie flächige Fassadenanstrahlungen sind unzulässig. Eine Strahlung über den Bestimmungsbereich (z. B. Zuwegungen, Stellplätze) hinaus ist zu vermeiden, außerdem ist die Beleuchtung bedarfsorientiert zu schalten.

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 ortsnahe 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, die können durch weitere standortheimische Arten ergänzt werden.

Bäume: Feldahorn (Acer campestre), Spitzahorn (Acer platanoides), Eberesche (Sorbus aucuparia), Buche (Fagus sylvatica), Mehl-beere (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 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, freistrahkende 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. Vorhandensein von Kampfmitteln

Gemäß der Stellungnahme des Regierungspräsidiums Darmstadt vom 01.07.2022 befindet sich das Baugebiet in einem Bomben-abwurfgebiet. 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.

E. AUFSTELLUNGS- UND BESCHLUSSVERMERKE

1. Aufstellungsbeschluss

Die Aufstellung des Bebauungsplanes wurde von der Gemeindevertretung am 17.03.2022 beschlossen. Der Beschluss wurde am 01.06.2022 bekannt gemacht.

2. Beteiligung der Öffentlichkeit

Die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB wurde am 01.06.2022 bekannt gemacht und vom 09.06.2022 bis einschl. 11.07.2022 durchgeführt.

Es wird bestätigt, dass der Inhalt der ortsüblichen Bekanntmachung nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB am 01.06.2022 auf der Internetseite der Gemeinde Petersberg eingestellt wurde und die nach § 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB auszulegenden Unterlagen, in der Zeit vom 09.06.2022 bis einschl. 11.07.2022 auf der Internetseite der Gemeinde Petersberg zugänglich gemacht wurden.

Petersberg, 14. Dez. 2022

3. Beteiligung der Behörden

Die Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte mit dem Schreiben vom 07.06.2022.

4. Satzungsbeschluss

Der Bebauungsplan wurde gemäß § 10 Abs. 1 BauGB am 10.11.2022 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen wurden gemäß § 91 HBO ebenfalls am 10.11.2022 beschlossen.

Petersberg, 14. Dez. 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, 14. Dez. 2022



C. Froß (Bürgermeister)

6. Inkrafttreten des Bebauungsplanes

Der Satzungsbeschluss wurde am 14.12.2022 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Bebauungsplan tritt mit der Bekanntmachung am 14.12.2022 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, 14. Dez. 2022



C. Froß (Bürgermeister)

BEBAUUNGSPLAN NR. 18, OT PETERSBERG, "IGELSTÜCK/ STOCKACKER", 6. ÄNDERUNG IM BEREICH "SPORTPLATZ LANDWEHR"

- 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: 1:1.000	Planungsstand: Satzung	Datum: 10.11.2022	Bearbeitung: 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

