

BBN - BEBAUUNGSPLAN
NR. 26
(„MARIENKÜPPEL“)
OT PETERSBERG
ORIGINAL



GEMEINDE PETERSBERG

Ortsteil Petersberg

Bebauungsplan Nr. 26

"Marienküppel"

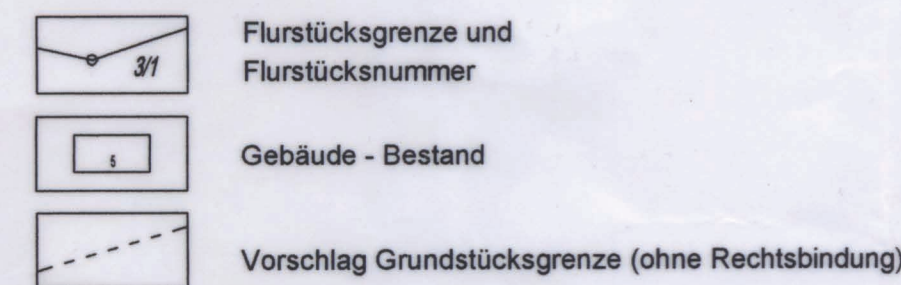
teilweise als Ersatz für die Bebauungspläne Nr. 13 "Im Alten Weiher / Gehauküppel / Am Kirchhof" und Nr. 23 "Am Rauschenberg".

VORBEMERKUNG

Diese Bebauungsplanänderung wird aufgestellt auf Grundlage von:

1. Baugesetzbuch (BauGB)
 2. Baunutzungsverordnung (BauNVO)
 3. Planzeichenvordnung (PlanZVO)
 4. Hess. Bauordnung (HBO)
 5. Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
 6. Hess. Naturschutzgesetz (HENatSchG)
- in der zum Zeitpunkt der öffentlichen Auslegung gültigen Fassung.

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN, HINWEISE UND EMPFEHLUNGEN



Der Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes ist zum Teil deckungsgleich mit den Geltungsbereichen der Bebauungspläne Nr. 13 und Nr. 23 im OT Petersberg.

Durch die Festsetzungen dieses Bebauungsplanes werden die Festsetzungen der Bebauungspläne Nr. 13 und Nr. 23 im OT Petersberg aufgehoben und ersetzt, soweit Überschneidungen vorhanden sind.

Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, sind diese dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Abt. Archäologische Denkmalpflege, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen.

Es wird empfohlen, das auf den Dachflächen anfallende Niederschlagswasser in Zisternen zu sammeln und als Brauchwasser (z.B. zur Gartenbewässerung und/oder Toilettenspülung) zu nutzen.

Bei der Nutzung von Dachflächenwasser als Brauchwasser bzw. bei der Anlage der hierfür hierfür notwendigen Installationen sind das Hess. Wassergesetz und die Trinkwasserverordnung zu beachten.

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. **Grenze des Geltungsbereiches**
(§ 9, Abs. 7, BauGB)
2. **Art und Maß der baulichen Nutzung**
(§ 9, Abs. 1, Nr. 1+10 BauGB)
- 2.1 Allgemeines Wohngebiet
(§ 4 BauNVO)
Zulässig sind Wohngebäude gem. § 4, Abs. 2, 1.
Gem. § 1, Abs. 5 BauNVO sind die nach § 4, Abs. 2, 2. + 3. BauNVO zulässigen Nutzungen (der Versorgung des Gebietes dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe; Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke) nur ausnahmsweise zulässig.
Gem. § 1, Abs. 6 BauNVO sind die nach § 4, Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) nicht zulässig.
Die Errichtung von Mobilfunkanlagen ist nicht zulässig.
Gem. § 14 BauNVO sind Nebenanlagen zur Kleintierhaltung nicht zulässig.

- 2.2 Grundflächenzahl als Höchstgrenze - s. Nutzungsschablone
(§ 19 BauNVO)
- 2.3 Geschossflächenzahl als Höchstgrenze - s. Nutzungsschablone
(§ 20 BauNVO)
- 2.4 Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze - s. Nutzungsschablone
(§ 16 BauNVO)
3 Vollgeschosse + Staffelfgeschoss zulässig (Staffelfgeschoss = gegenüber min. einer Außenwand zurückgesetztes, oberstes Geschoss)

- 2.6 Maximale Gebäudehöhe über dem Anschnitt des natürlichen Geländes an der jeweils nordöstlichen Gebäudekante ermittelt
- s. Nutzungsschablone (§ 16, Abs. 2, Nr. 4 BauNVO)
- 2.6 Von Bebauung freizuhalten Fläche
(§ 9, Abs. 1, Nr. 10 BauGB)

3. **Bauweise**
(§ 9, Abs. 1, Nr. 2 BauGB)
Im gesamten Planungsgebiet ist ausschließlich die offene Bauweise zulässig (§ 22 BauNVO).

4. **Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen**
Flächen für Beseitigung von Abwasser
(§ 9, Abs. 1, Nr. 2, 4, 14 + 22 BauGB)

- Baugrenze
(§ 23, Abs. 3 BauNVO)
Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen
Gebäude sind max. 1-geschossig zulässig

- Leitungsrecht zugunsten des Abwasserverbandes Fulda

5. **Stellplätze und Garagen**
(§ 9, Abs. 1, Nr. 11 BauGB)

Es gilt die Stellplatzsatzung der Gemeinde Petersberg. Für jede Wohneinheit ist die Anzahl Stellplätze nachzuweisen, die aufgrund der Stellplatzsatzung zu ermitteln ist. Die Aufstellflächen vor den Garagen werden nicht als Stellplätze angerechnet.

6. **Verkehrs- und Grünflächen**
(§ 9, Abs. 1, Nr. 11+15 BauGB)

- öffentliche Verkehrsfläche
- private Grünfläche

7. **Abgrabungen und Aufschüttungen straßenseitig**
(§ 9, Abs. 1, Nr. 26, BauGB)

Von der Straßenseite aus sind Böschungen als Abgrabungen oder Aufschüttungen auf dem Grundstück zu dulden, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind. Sie können von den Grundstückseigentümern durch die Errichtung von Stützmauern bis zu 0,50 m (Höchstmaß) abgewendet werden. Ausnahmen von dem Höchstmaß können bei besonders ungünstigen Geländeverhältnissen zugelassen werden.

8. **Pflanzbindungen, Erhalten von Bäumen und Sträuchern**
(§ 9, Abs. 1, Nr. 25a u. b BauGB)

- 8.1 Allgemeine Pflanzfestsetzungen
Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind Neupflanzungen vorwiegend mit heimischen, standortgerechten Arten nach folgender Liste anzulegen:

Bäume als Hochstamm mit 14-16 cm Stammumfang der Arten:

Winterlinde (Tilia cordata)
Bergahorn (Acer pseudoplatanus)
Spitzahorn (Acer platanoides)
Esche (Fraxinus excelsior)
Hainbuche (Carpinus betulus)
Stieleiche (Quercus robur)
Traubeneiche (Quercus petraea)
Feldahorn (Acer campestre)
Eberesche (Sorbus aucuparia)
Vogelkirsche (Prunus avium)

Sträucher, mind. 0,6 - 1,0 m hoch, der Arten:

Haselnuß (Corylus avellana)
Hundsrose (Rosa canina)
Filzrose (Rosa tomentosa)
Weinrose (Rosa rubiginosa)
Hartriegel (Cornus sanguinea)
Weißdorn (Crataegus monogyna)
Pfaffenhütchen (Euonymus europaeus)

Obstbäume als Hochstämme:

vorherrschend Apfel (ca. 75 %)
dazu Birnen, Pflaumen, Zwetschen, Mirabellen

- 8.2 Anpflanzung von hochstämmigen Laubbäumen (ohne Standortbindung)
Spitzahorn 2xv., St.-Umfang 16-18cm

max. Abstand 1,5m von der straßenseitigen Grundstücksgrenze
Der Abstand kann zur Einhaltung der notwendigen Sicherheitsabstände zu Versorgungsleitungen vergrößert werden.

- 8.3 Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.
Mindestanforderung: 3 Obsthochstämme nach 8.1
Die vorgesehene Nutzung der Freiflächen und deren Bepflanzung ist vom Bauherrn in einem gesonderten Freiflächenplan darzustellen und mit dem Bauantrag einzureichen.

9. **Ersatzmaßnahmen in gem. § 9 (1a) BauGB festgesetzten Flächen (Teilbereich B)**

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
(Ersatzmaßnahmen)

Die Fläche ist ihrer natürlichen Sukzession zu überlassen.

10. **Zuordnung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen**
(§ 135 a BauGB)

Die unter 9. festgesetzten Ersatzmaßnahmen werden gem. § 135 a BauGB entsprechend den Flächenanteilen dem Eingriff der Gebietserschließung mit 32% und dem der privaten Baumaßnahmen mit 68% zugeordnet.

II. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

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

- 1.1 **Gebäude**

Flachdach mit extensiver Dachbegrünung

Satteldach - zulässige Neigung 35-45°

Pultdach - zulässige Neigung 10-18°

Für die Dacheindeckung sind rote, braune oder anthrazitfarbene Materialien (Tonziegel oder Betondachsteine) zu verwenden oder bei Pultdächern eine Dachbegrünung vorzunehmen. Alle anderen Farben und Materialien sind unzulässig.

Es gilt die Gaubensatzung der Gemeinde Petersberg.

Drempel sind bei eingeschossiger Bauweise bis zu einer Höhe von 0,8 m zulässig. Drempelhöhe ist das Maß zwischen Oberkante Geschossdecke bis Unterkante Dachhaut in der Flucht der Außenwand.

Ausragende Balkone dürfen max. 1,5 m vor der Außenwand liegen.

Für Garagen können die festgesetzten Dachneigungen unterschritten werden. Werden Garagen an einer gemeinsamen Grundstücksgrenze errichtet, sind sie einheitlich zu gestalten.

2. **Grundstücksfreiflächen**
(§ 87, Abs. 1, Nr. 5 HBO)

- 2.1 **Befestigungen**

Flächenbefestigungen sind zu minimieren. Befestigungen der Zufahrten und Stellplätze sind in offenfugigen bzw. durchlässigen Materialien (z.B. Pflaster, Rasenfugenpflaster) herzustellen.

- 2.2 **Einfriedungen**

Die Grundstücksfreiflächen sind mit Hecken einzufrieden unter Orientierung an der bestehenden Hecke (Pflanzenliste nach 8.1).

VERFAHRENSVERMERKE

1. Die Gemeindevertretung hat am 10.07.2003 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 26 im Ortsteil Petersberg beschlossen. Der Beschluss wurde am 07.07.2004 ortsüblich bekanntgemacht.
2. Die Beteiligung der Bürger gem. § 3 (1) BauGB an diesem Bauleitplanverfahren wurde am 07.07.2004 ortsüblich bekanntgemacht. Diese Bekanntmachung enthielt den Hinweis, daß die Bürger in der Zeit vom 12.07.2004 bis zum 14.07.2004 Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung des Entwurfes hatten.
3. Der Entwurf mit Begründung zum Bebauungsplan Nr. 26 hat über die Dauer eines Monats vom 16.07.2004 bis einschließlich 17.08.2004 öffentlich ausgelegen. Ort und Zeit der öffentlichen Auslegung waren am 07.07.2004 ortsüblich bekannt gemacht worden.
4. Der Entwurf mit Begründung zum Bebauungsplan Nr. 26 hat vom 16.09.2004 bis einschließlich 01.10.2004 erneut, aber verkürzt öffentlich ausgelegen. Ort und Zeit der verkürzten öffentlichen Auslegung waren am 08.09.2004 ortsüblich bekannt gemacht worden.
5. Die Gemeindevertretung Petersberg hat am 14.10.2004 den Bebauungsplan Nr. 26 "Marienküppel" im OT Petersberg gem. § 10 BauGB sowie die baurechtsrechtlichen Festsetzungen gemäß § 81 HBO 2002 als Satzung beschlossen.

Petersberg, den 25.10.2004

Gemeindevorstand der
Gemeinde Petersberg

- Siegel -



Schwidessen -
Bürgermeister

6. Der Satzungsbeschluss wurde am 27.10.2004 ortsüblich im Amtsblatt der Gemeinde Petersberg bekanntgemacht. Die Bekanntmachung enthielt die Angaben über Zeit und Ort der Einsichtnahme in den Bebauungsplan. Mit dieser Bekanntmachung ist der Bebauungsplan Nr. 26 "Marienküppel" im OT Petersberg in Kraft getreten.

Petersberg, den 27.10.2004

Gemeindevorstand der
Gemeinde Petersberg

- Siegel -



Schwidessen -
Bürgermeister



Übersichtskarte

ohne Maßstab

GEMEINDE PETERSBERG

Ortsteil Petersberg

BEBAUUNGSPLAN NR. 26

"Marienküppel"

M. 1 : 1.000

Oktober 2004



Theilring 32 36124 Eichenzell
Telefon 06556 / 50028 -fax 50029
buero@hergel-wienroeder.de