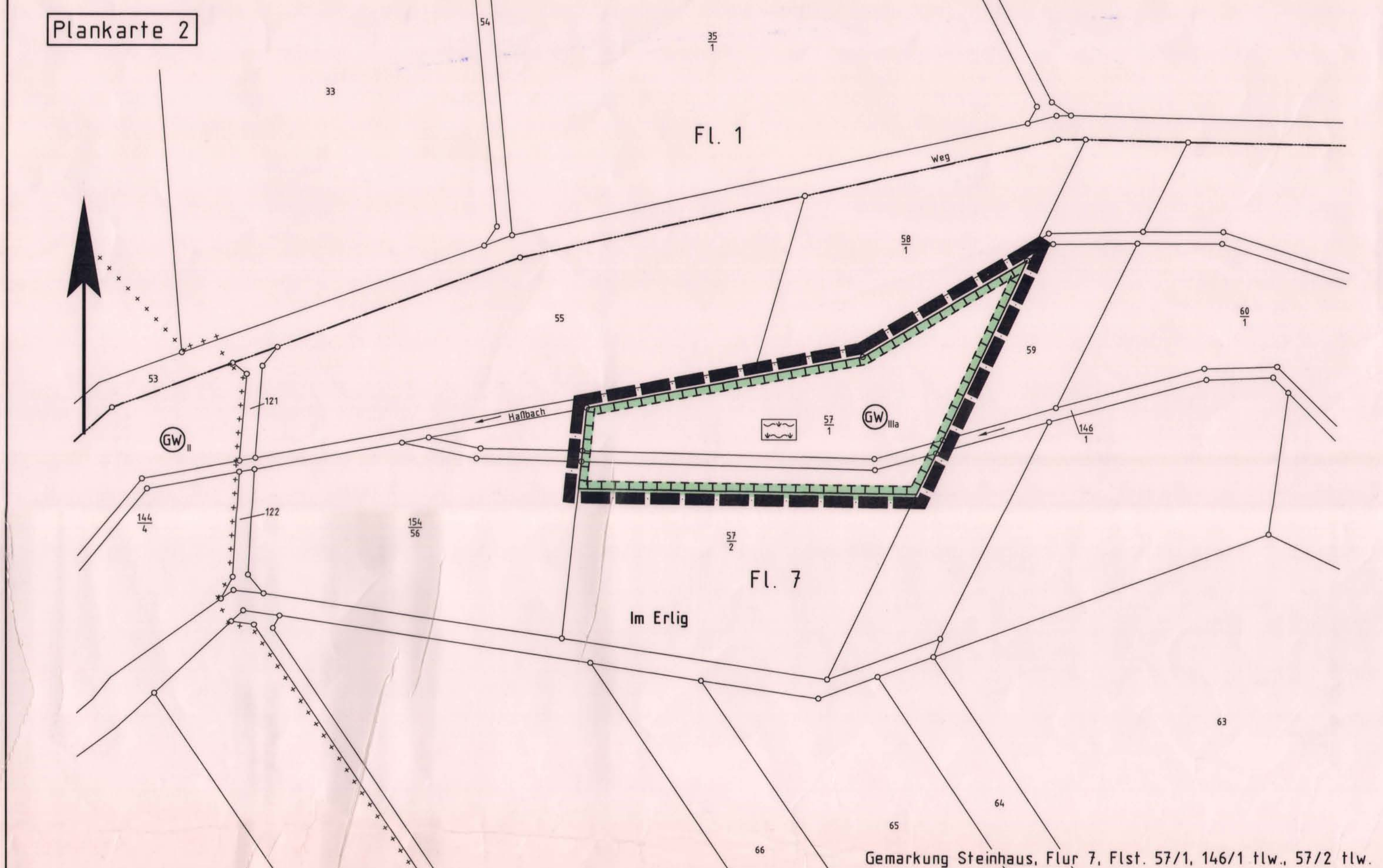
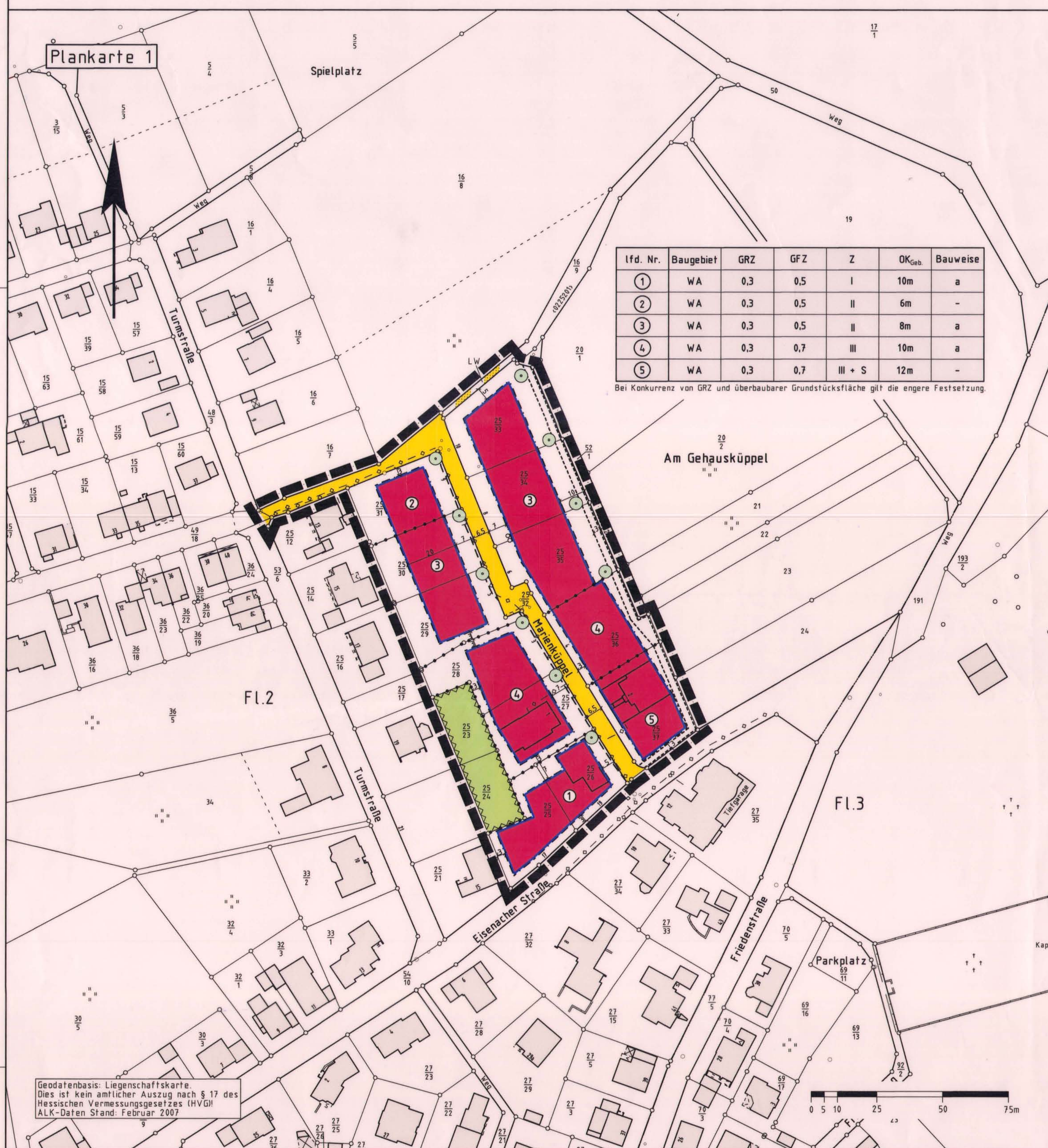


Gemeinde Petersberg, Ortsteil Petersberg

Bebauungsplan Nr. 26 "Marienküppel"

1. Änderung



Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel I des Gesetzes vom 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316),
Bauordnungsverordnung (BauO) 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),
Hess. Bauordnung (HBO) vom 18.06.2002 (GVBl. I S. 274), zuletzt geändert durch Gesetz vom 06.09.2007 (GVBl. I S. 548),
Hess. Gemeindeordnung (HGO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 07.03.2005 (GVBl. I S. 142), zuletzt geändert durch Gesetz vom 17.10.2005 (GVBl. I S. 673, 686),

1. Zeichenerklärung

- 1.1.1. Flurgrenze
1.1.2. Fl. 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(1) BauGB)
1.2.1.1. Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO
1.2.2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9(1) BauGB)
1.2.2.1. 0,3 Geschossflächenzahl (GFZ)
1.2.2.2. 0,5 Grundflächenzahl (GRZ)
1.2.2.3. II Zahl der zulässigen Vollgeschosse als Höchstgrenze (Z)
1.2.2.4. III + S 3 Vollgeschosse + Staffelgeschoss
1.2.2.5. OK_{Geb} Höhe baulicher Anlagen, hier Oberkante Gebäude in m über dem Anschnitt des natürlichen Geländes, gemessen an der jeweils nördöstlichen Gebäudekante
1.2.3. Bauweise, Baugrenzen, Baulinien (§ 9(1) BauGB)
1.2.3.1. abweichende Bauweise: Die Gebäude sind mit seitlichen Grenzabständen zu errichten, ihre größte Länge darf höchstens 24 m betragen.
1.2.3.2. Baugrenze
1.2.3.2.1. überbaubare Grundstücksfläche im Baugebiet (gemäß § 23(1) und (3) BauNVO)
nicht überbaubare Grundstücksfläche im Baugebiet (gemäß § 23(5) BauNVO, siehe textliche Festsetzung 2.2.2 und 2.2.3)
1.2.4. Verkehrsflächen (§ 9(1) BauGB)
1.2.4.1. Straßenverkehrsfläche
1.2.4.2. Straßenbegrenzungslinie
1.2.4.3. Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
1.2.4.3.1. Zweckbestimmung Landwirtschaftlicher Weg
1.2.5. Grünflächen (§ 9(1) BauGB)
1.2.5.1. private Grünfläche, Zweckbestimmung: Hausgarten / Grünfläche
1.2.6. Wasserflächen und Flächen für die Wasserversorgung, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses (§ 9(1) BauGB)
1.2.6.1. GW_{IIIa} Umgrenzung der Flächen mit wasserrechtlichen Festsetzungen (nachrichtlich) Schutzgebiet für Grund- und Quellwassergewinnung mit Angabe der Schutzzone
1.2.7. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9(1) BauGB)
1.2.7.1. Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
1.2.7.1.1. Entwicklungsziel: Freie Sukzession
1.2.7.2. Anpflanzung von Laubbäumen 2. Ordnung
1.2.8. Sonstige Planzeichen
1.2.8.1. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen zu Gunsten des Abwasserverbandes Fulda
1.2.8.2. Mit Leitungsrechten für vorhandene Stromversorgungsleitungen zu belastende Flächen zu Gunsten der ÜWAG Netz GmbH
1.2.8.3. Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind
1.2.8.4. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
1.2.8.5. Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
1.2.8.6. Vermahlung (verbindlich)
1.2.9. Nachrichtliche Übernahme (§ 9(6) BauGB)
1.2.9.1. Stromversorgungsleitungen der ÜWAG Netz GmbH (nicht eingemessen)

2. Textliche Festsetzungen (BauGB / BauNVO)

2.0. Für den Geltungsbereich der 1. Änderung gilt:
Entgegenstehende textliche und zeichnerische Festsetzungen der Bebauungspläne Nr. 13, Nr. 23 und Nr. 26 „Marienküppel“ werden durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 26 „Marienküppel“ aufgehoben.

2.1. Zulässige Art der baulichen Nutzung gemäß § 9 Abs.1 Nr.1 BauNVO im Allg. Wohngebiet:

- 2.1.1. Gemäß § 9 Abs.1 Nr.1 BauGB i.V.m. § 1 Abs.5 BauNVO:
Die unter § 4 Abs.2 Nr.2 und 3 aufgeführten Nutzungen sind nur ausnahmsweise zulässig.
2.1.2. Gemäß § 9 Abs.1 Nr.1 BauGB i.V.m. § 1 Abs.6 BauNVO:
Die unter § 4 Abs.3 BauNVO aufgeführten Ausnahmen sind nicht zulässig.
2.1.3. Die Errichtung von Mobilfunkanlagen ist im Geltungsbereich nicht zulässig.
2.1.4. Gemäß § 9 Abs.1 Nr.1 i.V.m. § 14 Abs.1 BauNVO:
Nebenanlagen und Einrichtungen für die Kleintierhaltung sind nicht zulässig.

2.2. Gemäß § 9 Abs.1 Nr.1 und Nr.4 BauGB i.V.m. § 12 Abs.6, § 14 und § 23 Abs.5 BauNVO:

- 2.2.1. Freistehende Garagen, Nebengebäude und Gemeinschaftsanlagen sind max. 1-geschossig zulässig.
2.2.2. Innerhalb der nicht-überbaubaren Grundstücksfläche sind Garagen und Carports zulässig, jedoch beträgt der Mindestabstand zu der erschließenden Verkehrsfläche 3m.
2.2.3. Innerhalb der nicht-überbaubaren Grundstücksfläche sind Stellplätze zulässig.
2.2.4. Die Festsetzung 2.2.2 und 2.2.3 gilt nicht für die rückwärtigen Grundstücksflächen, die durch die straßenabgewandte Baugrenze begrenzt wird.

2.3. Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs.1 Nr.20 BauGB:

- 2.3.1. Im All. Wohngebiet sind Gehwege, Garagenzufahrten, Terrassen und Pkw-Stellplätze in wasserdurchlässiger Weise (z.B. mit Rasenkammersteinen, Schotterrasen, wasserdurchlässiges Pflaster, etc.) zu errichten bzw. zu befestigen.
2.3.2. Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs.1 Nr.20 BauGB (Plankarte 2):
Entwicklungsziel: Freie Sukzession.
Maßnahmen: Die Fläche ist ihrer natürlichen Sukzession zu überlassen.
2.4. Zuordnung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen gemäß § 9 Abs.1 Nr.20 BauGB i.V.m. § 9 Abs.1a BauGB:
Die Maßnahmen unter den textlichen Festsetzungen 2.3.2 werden gemäß § 13(5) BauGB entsprechend den Flächenanteilen dem Eingriff der Gebietserschließung mit 32 % und den Eingriffen im Allg. Wohngebiet (private Baumaßnahmen) mit 68 % zugeordnet.

2.5. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 Abs.1 Nr.25 a BauGB:

- 2.5.1. Anpflanzung von Bäumen 2. Ordnung gemäß Plankarte bzw. Zeichenerklärung 1.2.7.2.
Spitzhorn, 2xv, St.-Umfang 16-18cm, Pflanzabstand: 1,5m von der straßenseitigen Grundstücksgrenze.
Der Abstand kann zur Einhaltung der notwendigen Sicherheitsabstände zu Versorgungsleitungen vergrößert werden.
Die Lage des Pflanzstandortes kann wg. geplanter Grundstückszufahrten um bis zu 5m parallel zur Straße verschoben werden.

2.5.2. Im Bereich der Wohnbaugrundstücke sind Neuanpflanzungen vorwiegend mit einheimischen, standortgerechten Arten vorzunehmen:

Artenliste (Artenauswahl)

Acer campestre - Feldahorn
Carpinus betulus - Hainbuche
Cornus sanguinea - Roter Hartriegel
Corylus avellana - Hasel
Crataegus monogynaefavilla - Weißdorn
Malus sylvestris - Wildapfel
Prunus spinosa - Schlehe
Pyrus pyralis - Wildbirne
Rosa canina agg. - Hundrose
Sorbus aucuparia - Eberesche
sowie bewährte Obstbaumsorten

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

2.6. Gemäß § 9 Abs.1 Nr.26 BauGB gilt für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern im Bereich des Straßenkörpers:

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 Geländebedingungen zugelassen werden.

3. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (BauGB i.V.m. HBO - integrierte Orts- und Gestaltungsatzung):

3.1. Dachgestaltung gemäß § 9 Abs.4 BauGB i.V.m. § 81 Abs.1 Nr.1 HBO: Dachform, Dachneigung, Dachfarbe:

- 3.1.1. Zulässig sind Flachdächer mit extensiver Dachbegrünung.
Pultdächer sind nur ausnahmsweise als Nebendächer mit einer Dachneigung von 10-20° zulässig.
Satteldächer sind unzulässig. Ausnahme: Im Allg. Wohngebiet mit der lfd. Nutzungsnummer 1, hier beträgt die zulässige Dachneigung 35-45°.
Bei Garagen, überdachten PKW-Stellplätzen und Nebenanlagen i.S.v. §§ 12 und 14 BauNVO sind auch abweichende Formen zulässig, jedoch beträgt die max. Dachneigung bei Garagen 20°.
3.1.2. Für die Dachdeckung sind rote, braune oder anthrazitfarbene (grau bis schwarz) Materialien zu verwenden oder bei Flachdächern eine Dachbegrünung vorzunehmen.

3.2. Gestaltung gemäß § 9 Abs.4 BauGB i.V.m. § 81 Abs.1 Nr.1 HBO: Drempe, Giebel, Balkone, Garagen, Fassaden:

- 3.2.1. Drempe ist bei eingeschossiger Bauweise bis zu einer Höhe von 1,0m zulässig. Drempehöhe ist das Maß zwischen Oberkante Geschossdecke bis Unterkannte Dachhaut in der Flucht der Außenwand.
3.2.2. Die Vorgaben für die Errichtung von Giebeln werden über die Giebelsetzung der Gemeinde Petersberg geregelt.
3.2.3. Auskragende Balkone dürfen max. 1,5m vor der Außenwand liegen.
3.2.4. Sofern Garagen an einer gemeinsamen Grundstücksgrenze errichtet werden, sind sie einheitlich zu gestalten.
3.2.5. Für die Wohngebäude sind nur Putzfasaden mit gedeckten (pastellfarbenen) Tönen zulässig. Leuchtende und grelle Farben sind nur ausnahmsweise zulässig.

3.3. Gestaltung der Einfriedungen gemäß § 9 Abs.4 BauGB i.V.m. § 81 Abs.1 Nr.3 HBO:

- 3.3.1. Mauern, Betonsockel und Mauersockel sind unzulässig, soweit es sich nicht um erforderliche Stützmauern zum Straßenraum handelt.
3.3.2. Seitliche und rückwärtige Einfriedungen sind ausschließlich aus Drahtgeflecht und Holzlatten in senkrechter Gliederung i.V.m. der Anpflanzung einheimischer standortgerechter Leuchtbäume zulässig.
Einfriedungen zum Straßenraum dürfen eine Höhe von 0,5m nicht überschreiten.
3.3.3. Bei der Befestigung rückwärtiger Böschungen dürfen dafür verwendete Steine eine Höhe von 60 cm nicht überschreiten. Ausnahme: Stützmauern (z.B. aus Beton), die jedoch vollständig durch Kletter-, Hänge- oder Rankpflanzen zu begrünen sind.

3.4. Gestaltung der Grundstücksfreiflächen gemäß § 9 Abs.4 BauGB i.V.m. § 81 Abs.1 Nr.5 HBO:

Mindest 80 % der Grundstücksfreiflächen (= nicht überbaubare Grundstücksfläche gemäß § 23 Abs.5 BauNVO) abzüglich der Zulässigkeit von Garagen, Stellplätzen und Nebenanlagen gemäß Festsetzung 2.2.2 bis 2.2.4) sind als Garten oder Grünfläche anzulegen.

Es gilt auf den Baugrundstücken mindestens zwei standortgerechte Obstbäume zu pflanzen.

4. Wasserrechtliche Festsetzung (BauGB i.V.m. Hess. Wassergesetz)

Verwendung von Niederschlagswasser gemäß § 9 Abs.4 BauGB i.V.m. § 42 Abs.3 HWG.
Niederschlagswasser nicht begrünter Dachflächen ist zu sammeln und zu verwerten (Brauchwasser), sofern wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen.

5. Nachrichtliche Übernahmen gemäß § 9 Abs.6 BauGB

- 5.1. Es gilt die Giebelsatzung der Gemeinde Petersberg.
5.2. 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.
5.3. Im Plangebiet befinden sich Stromversorgungsleitungen der ÜWAG Netz GmbH.

6. Hinweise für nachfolgende Planungen und Genehmigungsverfahren

- 6.1. Gemäß § 20 HDöSchG:
Wenn bei Endarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege, Archäologische Denkmalpflege, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen.
6.2. Drainagen dürfen über die Grundstücksgrenzen hinweggeführt werden, wenn die Sicherung der Gebäude gegen drückendes Wasser ist durch entsprechende bauliche Vorkehrungen (schwarze oder weiße Wärme) oder den Einbau einer Hebeanlage mit einem Anschluss an den Regenwasserkanal zu gewährleisten.
6.3. Bei Arbeiten entlang der an den Gehweg anschließenden Grundstücksgrenzen (Planungen, Einfriedungen zum Straßenraum usw.) muss vor Beginn der Arbeiten die genaue Kabellage festgestellt und die Kabeltrasse gegebenenfalls durch geeignete Maßnahmen geschützt werden. In diesen Fällen sollte der jeweilige Grundstückseigentümer rechtzeitig mit der ÜWAG Netz GmbH, 36037 Fulda, zwecks Abstimmung von Einzelheiten, Verbindung aufnehmen.

Verfahrensvermerke

1. Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs.1 BauGB:

Der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes wurde durch die Gemeindevertretung am 29.03.2007 gefasst. Die ortsübliche Bekanntmachung erfolgte am 11.04.2007 im Amtsblatt Petersberg.

2. Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs.1 BauGB:

Der Planentwurf wurde nach öffentlicher Bekanntmachung am 23.05.2008 in der Verwaltung in der Zeit vom 26.05.2008 bis 06.06.2008 zu jedermanns Einsicht ausgelegt bzw. in der Bürgerinformationsveranstaltung am - vorgestellt.

3. Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs.1 BauGB:

Der Planentwurf wurde an die Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange mit Schreiben vom 21.05.2008 verschickt. Die Frist zur Abgabe der Stellungnahmen, 06.6.2008.

4. Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs.2 BauGB:

Der Planentwurf wurde nach öffentlicher Bekanntmachung am 26.09.2008 in der Verwaltung in der Zeit vom 06.10.2008 bis 07.11.2008 zu jedermanns Einsicht ausgelegt.

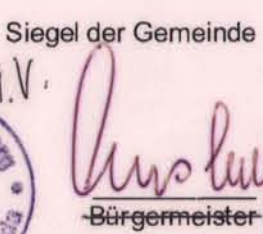
5. Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs.2 BauGB:

Der Planentwurf wurde an die Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange mit Schreiben vom 29.09.2008 verschickt. Die Frist zur Abgabe der Stellungnahmen wurde analog der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs.2 BauGB in der Zeit vom 06.10.2008 bis 07.11.2008 festgelegt.

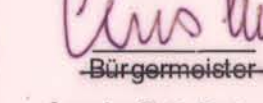
6. Satzungsbeschluss gemäß § 10 Abs.1 BauGB sowie § 5 HGO i.V.m. § 9 Abs.4 BauGB und § 81 HBO und § 42 Abs.3 HWG:

Der Planentwurf wurde am 26.02.2009 als Satzung beschlossen.

Bestätigung der Vermerke 1-6:

Petersberg, den 02. März 2009
i.V. 
Bürgermeister
Amthoff, T. Beigeordneter

7. In-Kraft-Treten gemäß § 10 Abs.3 BauGB:
Der Bebauungsplan wurde am 02. März 2009 öffentlich bekannt gemacht. Damit hat der Bebauungsplan Rechtskraft erlangt.

Petersberg, den 27. März 2009
i.V. 
Bürgermeister
Amthoff, T. Beigeordneter

Übersichtskarte (Maßstab 1 : 25.000)

