



GEMEINDE PETERSBERG

Bebauungsplan Nr. 28 "Rabanus - Maurus - Strasse", "Bastheimstrasse", "Hoheneckstrasse", "Hövelstrasse", "Bergstrasse"

Zeichnerische und Textliche Festsetzungen

Dieser Bebauungsplan wird aufgestellt auf der Grundlage nachfolgender Bestimmungen:

1. des Baugesetzbuches (BauGB)
2. der Baunutzungsverordnung (BauNVO)
3. der Flächennutzungsverordnung (FlNVO)
4. des § 5 Hess. Gemeindeordnung
5. der auf § 9, Abs. 4, Baugesetzbuch beruhenden Hess. Verordnung vom 26.01.1977 (GVBl. I. Seite 162) in Verbindung mit § 118 HGO

TEIL A

Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Geltungsbereich (§ 9, Abs. 7 BauGB)
Geltungsbereich des Bebauungsplanes
2. Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9, Abs. 1, Nr. 1 BauGB und § 4, Abs. 1, Nr. 2 BauGB)
2.1 Bezeichnung der Bereiche mit Flächen unterschiedlicher Nutzung oder des Maßes der baulichen Nutzung oder Bauweise
2.2 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung oder des Maßes der Nutzung, soweit sie nicht mit den Grenzen der öffentlichen Flächen zusammenfällt (§ 16, Abs. 5 und § 1, Abs. 4 BauNVO)
2.3 Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
2.3.1 In den Wohngebieten sind Anlagen für Verwaltungen sowie für sportliche Zwecke, Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Ställe für Kleintierhaltung als Nebenanlagen zulässig, soweit sie nicht zulässig; folgende Materialien sollen hauptsächlich Verwendung finden:
2.4 Grundflächenzahl GZ 0,3 (§ 19 BauNVO)
2.5 Geschosflächenzahl GFZ 0,6 (§ 20 BauNVO)
2.6 Als Maß der baulichen Nutzung werden die in Bebauungsplan angegebenen Werte als Höchstwerte festgesetzt, soweit die Festlegungen über die bebaubaren Flächen und Geschosflächen sowie die der HGO nicht zu einer niedrigeren Ausnutzung zwingen.
2.7 Zahl der Vollgeschosse: II (§ 16, Abs. 2, Nr. 3 und Abs. 4 BauNVO)

3. Bauweise (§ 9, Abs. 1, Nr. 2 BauGB und § 22, Abs. 1-3 BauNVO)
3.1 Offene Bauweise (§ 22, Abs. 2 BauNVO)
3.1.1 Nur Einzelhäuser zulässig
3.1.2 Nur Doppelhäuser zulässig
3.1.3 Nur Hausgruppen zulässig

4. Höhenlage der baulichen Anlagen (§ 9, Abs. 2 BauGB und § 18 BauNVO)
4.1 Maximal zulässige straßenseitige Traufhöhe, z.B. max. TH_z = 6,50 m
4.1.1 Die Traufhöhe bezieht sich stets auf die zur Haupterschließungsstraße zugewandte traufseitige Gebäuwand.
4.1.2 Die Traufhöhe wird wie folgt gemessen: Oberkante des vorhandenen, gewachsenen straßenseitigen Geländes bis Schnittpunkt Unterkante Sparren mit Außenkante Fassade.
4.2 Maximal zulässige Dampelhöhe z.B. DH max: 0,75 m
4.2.1 Die Dampelhöhe wird wie folgt gemessen: OK Rohdecke bis Schnittkante Unterkante Sparren mit Außenkante Fassade.
4.3 Festsetzung der maximal zulässigen Traufwand- und Dampelhöhen in den verschiedenen Teilbereichen:
Teilbereich Traufwandhöhe Dampelhöhe in m
A, C, E 6,50m 0,75m
B, D 9,25m 0,50m
4.4 Dem Bauantrag ist ein Höhenplan, der die natürliche Geländeform in Grundriß und Schnitt zeigt, beizufügen.

5. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen, Stellung der baulichen Anlagen (§ 9, Abs. 1, Nr. 2 BauGB und § 23 BauNVO)
5.1 Baulinie (§ 23, Abs. 2 BauNVO)
5.2 Baugrenze (§ 23, Abs. 3 BauNVO)
5.3 Stellung der baulichen Anlage (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
Die Stellung der baulichen Anlage (Hauptbaukörper) ist innerhalb der überbaubaren Flächen festgesetzt; die Hauptfirstrichtung muß parallel oder senkrecht zur angrenzenden Baugrenze, -linie verlaufen.
5.3.1 Ausrichtung der Baukörperlängsseite = Hauptfirstrichtung
5.3.2 Ausrichtung der Baukörperlängs- oder -quersseite = Hauptfirstrichtung
5.4 Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen der Stellung der baulichen Anlage
6. Flächen für Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen (§ 9, Abs. 1, Nr. 4 BauGB und §§ 12 und 14 BauNVO)
6.1 Stellplätze, Garagen, Tiefgaragen und Nebenanlagen sind nur in den speziell gekennzeichneten Flächen oder in den überbaubaren Flächen möglich.
6.2 Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen zulässig
6.3 Nur Stellplätze zulässig
6.4 Nur Tiefgaragen zulässig

7. Mit Geh- und Fahrrecht belastete Flächen (§ 9, Abs. 1, Nr. 21 BauGB)
7.1 Geh- und Fahrrecht zugunsten des Nachbarn
8. Öffentliche Verkehrsflächen (§ 9, Abs. 1, Nr. 11 BauGB)
8.1 Straßenverkehrsfläche

- 6.2 Verkehrsfächchen besonderer Zweckbestimmung
6.2.1 Zweckbestimmung: Verkehrsberuhigter Bereich
6.2.2 Zweckbestimmung: Ruhender Verkehr
9. Öffentliche und private Grünflächen (§ 9, Abs. 1, Nr. 15 BauGB)
9.1 Öffentliche Grünflächen
9.1.1 Teilbereich F: Zweckbestimmung: Öffentliche Grünfläche
9.1.2 Zweckbestimmung: Verkehrsbegleitgrün
9.2 Private Grünflächen
9.2.1 Teilbereiche A - E: Gärtnisch angelegte Bereiche von bebaubaren Grundstücken
10. Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Strüchern (§ 9, Abs. 1, Nr. 20 BauGB)
10.1 Allgemeine Pflanzfestsetzungen

- 10.2.3 Erhaltung von Einzelbäumen
10.2.4 Erhaltung von Gehölzgruppen und geschlossenen Strauchgruppen
10.3 Ungrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Strüchern
10.4 Im Rahmen der Baugenehmigung sind die naturschutzrechtlichen Belange mit der entsprechenden Behörde zu regeln.
11. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft (§ 9, Abs. 1, Nr. 20 BauGB)
11.1 Bodenversiegelung
Innerhalb der öffentlichen und privaten Grünflächen sind Wege nur zulässig, wenn sie den Boden nicht vollständig versiegeln.
Die Pflege der Grünflächen hat so zu erfolgen, daß der landschaftstypische Charakter erhalten bzw. wiederhergestellt wird.

- 10.1.1 Pflanzliste Teilbereich F:
Als Sträucher und Heister:
Haselnuß (Corylus avellana)
Kornelkirsche (Cornus mas)
Hornveilchen (Cornus sanguinea)
Pfaffenhütchen (Euyonymus europaeus)
Schneeball (Viburnum opulus)
Heckenkirsche (Lonicera xylosteum)
Traubenkirsche (Prunus padus)
Feldahorn (Acer campestre)
Hainbuche (Carpinus betulus)
Wildrose (Rosa canina)
Als hochstämmige Einzelbäume:
Stieleiche (Quercus robur)
Hainbuche (Carpinus betulus)
Bergahorn (Acer pseudoplatanus)
Eberesche (Sorbus aucuparia)
Weißdorn (Crataegus)
Spiräe
10.1.2 Pflanzliste Teilbereich A - E:
Als Sträucher und Heister:
Haselnuß (Corylus avellana)
Kornelkirsche (Cornus mas)
Hornveilchen (Cornus sanguinea)
Pfaffenhütchen (Euyonymus europaeus)
Schneeball (Viburnum opulus)
Heckenkirsche (Lonicera xylosteum)
Traubenkirsche (Prunus padus)
Feldahorn (Acer campestre)
Hainbuche (Carpinus betulus)
Wildrose (Rosa canina)
Stieleiche (Quercus robur)
Hainbuche (Carpinus betulus)
Bergahorn (Acer pseudoplatanus)
Eberesche (Sorbus aucuparia)
Weißdorn (Crataegus)
Spiräe

TEIL B

Festsetzungen gem § 118 HGO

1. Besondere Vorschriften über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 118, Abs. 1, Nr. 1 HGO)
1.1 Dachform und Dachneigung
Als Dachform ist innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes nur das geneigte Dach zulässig.
Die zulässige Dachneigung wird wie folgt festgesetzt:
Teilbereiche A-E = 35° - 55°
Flächdächer auf Garagen und untergeordneten Nebenanlagen sind als Ausnahme zulässig.
1.2 Dachgestaltung
1.2.1 Für die Dachdeckung sind nur rote Beton- dachsteine bzw. rote tonziegel zulässig.
1.2.2 Dachgauben sind gem. der Dachgaubenanordnung der Gemeinde auszuführen.
1.2.3 Flachdächer sind zu begrünen
1.3 Fassadengestaltung
Verkleidungen der Außenwandflächen eines Gebäudes mit glasierten oder glänzenden Material wie z.B. Kunststoff-, Faserzement-, Blenden- oder Metallblechen, sind nicht zulässig; folgende Materialien sollen hauptsächlich Verwendung finden:
Putz, Naturstein, Ziegelstein und Holz.
Metallisch glänzende Fenster, Türen und Tore sind generell unzulässig.

2. Besondere Vorschriften über die Art, Gestaltung und Höhe von Einfriedungen und Umpflanzungen (§ 118, Abs. 1, Nr. 3 HGO)
2.1 Einfriedungen
In den Baugeländen sind entlang der Grenzen zu den öffentlichen Verkehrsflächen folgende Einfriedungen möglich:
a) lebende Hecken
b) Holz- oder Metallzäune mit vertikaler Gliederung bis zu einer Höhe von max. 1,00 m
c) Mauern aus Naturstein bzw. verputztem Beton bis zu einer Höhe von max. 1,00 m, wenn durch die Geländeform keine andere Höhe erforderlich ist
d) Mauerpfeiler von nicht mehr als 0,6 m Breite und bis zu 1,50 m Höhe
Sichtschutzwände als Teil einer Gebäude- außenwand dürfen die Baugrenzen bis max. 2,50 m Länge überschreiten.

3. Besondere Vorschriften über die gärtnerische Gestaltung der Grundstücksflächen (§ 118, Abs. 1, Nr. 4 und 5 HGO)
3.1 Befestigte Flächen
Die Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten; die Gestaltung, Bepflanzung und Pflege muß land- schaftsgerecht erfolgen.
Zwischen Zufahrten oder Stellplätzen und Grundstücksflächen muß ein Grünstreifen mit Hecken- oder Strauchpflanzungen von einer Breite von mind. 0,30 m freigehalten werden. Ausnahmen sind statthaft, wenn aufgrund be- stehender Bepflanzung Zufahrten oder Stellplätze als solche nicht mehr genutzt werden können.
3.2 Gartenmauern
Stützmauern, Terrasseneinfassungen u.ä. sind nur bis höchstens 1,40 m Höhe zulässig; bei Mauern über 30 cm Höhe sind Ausführungen in Sichtbeton unzulässig.
3.3 Mülltonnen-Standplätze
Mülltonnen sind mit einem festen Sichtschutz und zusätzlicher Bepflanzung zu umgeben.
3.4 Abgrabungen und Aufschüttungen

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN UND HINWEISE:

1. Flurnummern z.B. Flur 8
2. Parzellengrenze vorhanden
3. Parzellennummer z.B. 32/12
4. vorhandenes Gebäude mit Hausnummer
5. Geplante Grundstücksgrenzen
Werden bei Erdarbeiten Bodenkühler (Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und andere Funde) entdeckt, sind diese nach § 20 DStG unverzüglich der Unteren Denkmalbehörde zu melden.
Notwendige Ausgleichsmaßnahmen für Öffentliche und private Eingriffe in den Naturraum sind im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens durch eine Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung nachzuweisen.
Für nicht ausgleichende Defizite können auch Ausgleichsbeiträge in Geldleistung erhoben werden.

VERFAHRENSVERMERKE

1. Die Gemeindevertretung hat am 06.03.1990 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 28 im Ortsteil Petersberg "Rabanus- Maurus-Strasse", "Bastheimstrasse", "Hoheneckstrasse", "Hövelstrasse", "Bergstrasse" als Ersatz für einen Teilbereich des Bebauungsplanes Nr. 5, Ortsteil Petersberg, zwischen den Straßen "Am Ziegelberg / Rabanus-Maurus-Strasse" und "Petersberger Straße B 458" beschlossen.
Der Beschluß wurde am 16.03.1990 ortsüblich bekanntgemacht.
2. Die Beteiligung der Bürger gem. § 3 (1) BauGB an diesem Bauleitplanverfahren wurde am 26.02.1993 ortsüblich bekanntgemacht.
Diese Bekanntmachung erhielt den Hinweis, daß die Bürger in der Zeit vom 08.03.1993 bis zum 12.03.1993 Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung des Entwurfes haben.

3. Der Entwurf mit Begründung zum Bebauungsplan Nr. 28 im Ortsteil Petersberg "Rabanus-Maurus-Strasse" / Bastheimstrasse / Hoheneckstrasse / Hövelstrasse / Bergstrasse" als Ersatz für einen Teilbereich des Bebauungsplanes Nr. 5, Ortsteil Petersberg, zwischen den Straßen "Am Ziegelberg / Rabanus-Maurus-Strasse" und "Petersberger Straße B 458" hat über die Dauer eines Monats vom 29.03.1993 bis zum 02.05.1993 einschließlich öffentlich ausliegen. Ort und Zeit der öffentlichen Auslegung sind am 19.03.1993 ortsüblich bekanntgemacht worden.
4. Satzungsbeschluß
Dieser Bebauungsplan wurde am 24.06.1994 gem. § 10 BauGB i.V.m. § 2 (6) Wohnungsbauvereinfachungsgesetz in der Fassung des Investitionsvereinfachungs- und Wohnungsbauvereinfachungsgesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466) von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen.
5. Rechtskraft:
Nach § 2 (6) BauGB-MaßnahmenG dient dieser Bebauungsplan der Deckung eines dringenden Wohnbedarfs der Bevölkerung. Er ist gem. § 8 Abs. 2, Satz 1 des Baugesetzbuches (BauGB) aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Petersberg entwickelt.
Gemäß § 12 BauGB wurde der Satzungsbeschluß des Bebauungsplanes Nr. 28, Ortsteil Petersberg, "Rabanus-Maurus-Strasse" / Bastheimstrasse / Hoheneckstrasse / Hövelstrasse / Bergstrasse", als Ersatz für einen Teilbereich des Bebauungsplanes Nr. 5, Ortsteil Petersberg, zwischen den Straßen "Am Ziegelberg / Rabanus-Maurus-Strasse" und "Petersberger Straße B 458" der Gemeindevertretung Petersberg am 29.06.1994 öffentlich im Amtsblatt der Gemeinde Petersberg bekanntgemacht.
Mit dieser Bekanntmachung ist dieser Bebauungsplan rechtsverbindlich.

36100 Petersberg, d. 29.06.1994

Der Gemeindevorstand Petersberg
Schmidgesen, Bürgermeister



BEBAUUNGSPLAN NR. 28 DER
GEMEINDE PETERSBERG

Bebauungsplan Nr. 28, Ortsteil Petersberg, "Rabanus-Maurus-Strasse", "Bastheimstrasse", "Hoheneckstrasse", "Hövelstrasse", "Bergstrasse", als Ersatz für einen Teilbereich des Bebauungsplanes Nr. 5, Ortsteil Petersberg, zwischen den Straßen "Am Ziegelberg / Rabanus-Maurus-Strasse" und "Petersberger Straße B 458".

Planung: Kind und Partner
Vor dem Peterstor 8, 6400 Fulda
August 1993

M. 1:1000

GEMEINDEVORSTAND PETERSBERG
- BAUABTEILUNG -
RAUHAUSPLATZ 1 6415 PETERSBERG

DATUM: UNTERSCHRIFT: