



GEMEINDE PETERSBERG

Bebauungsplan Nr. 29
"An den Höfen", "An St. Peter", "Langenburg"
"Im Herrengarten", "Oberer Rupertusweg"

Zeichnerische und Textliche Festsetzungen

Dieser Bebauungsplan wird aufgestellt auf der Grundlage nachfolgender Bestimmungen:

1. des Baugesetzbuches (BauGB)
2. der Bauordnungsverordnung (BauVO)
3. der Planzeichenverordnung (PlanZO)
4. des § 5 Hess. Gemeindeordnung
5. der auf § 9, Abs. 4, Baugesetzbuch beruhenden Hess. Verordnung vom 28.01.1977 (GVBl. I. Seite 102) in Verbindung mit § 118 HBO

TEIL A: Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Geltungsbereich (§ 9, Abs. 7 BauGB)
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
2. Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9, Abs. 1, Nr. 1 BauGB und §§ 4, 6, 16 und 17 BauVO)
 - 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 BauVO)
 - 2.3 Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauVO)
- 2.3.1 In den Wohngebieten sind sonstige, nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltung sowie für sportliche Zwecke, Gartenbetriebe, Tankstellen und Ställe für Kleinierhaltung als Zubehör zu Kleinsiedlungen und landwirtschaftliche Nebenerwerbstätigkeiten auch als Ausnahme nicht zulässig. (§ 1, Abs. 6, Nr. 1 BauVO)
- 2.4 Grundflächenzahl z.B. GFZ 0,4 (§ 19 BauVO)
- 2.5 Geschosflächenzahl z.B. GFZ 0,6 (§ 20 BauVO)
- 2.6 Als Maß der baulichen Nutzung werden die im Bebauungsplan angegebenen Werte als Höchstwerte festgesetzt, soweit die Festlegungen über die bebaubaren Flächen und Geschosflächen sowie die der HBO nicht zu einer niedrigeren Ausnutzung zwingen.
- 2.7 In dem mit 6 gekennzeichneten Teilbereich wird das nach § 17 Abs. 1 zulässige Maß der baulichen Nutzung überschritten. (§ 17 Abs. 3 BauVO)

- 2.8 Zahl der Vollgeschosse z.B. I (§ 16, Abs. 2, Nr. 3 und Abs. 4 BauVO)
Wenn im Rahmen der HBO vom 20.07.1990 Keller- und/oder Dachgeschosse als zusätzliche Vollgeschosse anzurechnen sind, können diese im Wege der Ausnahme zugelassen werden, sofern die festgesetzten GFZ und GFZ nicht überschritten werden, die Anordnung der vermehrt erforderlichen Einstellplätze sowie ein angemessener Grünflächenanteil auf dem Grundstück gesichert sind.
3. Bauweise (§ 9, Abs. 1, Nr. 2 BauGB und § 22, Abs. 1-3 BauVO)
 - 3.1 Offene Bauweise (§ 22, Abs. 2 BauVO)
 - 3.1.1 Nur Einzelhäuser zulässig
 - 3.1.2 Nur Doppelhäuser zulässig
 - 3.1.3 Nur Hausgruppen zulässig
 - 3.2 Geschlossene Bauweise (§ 22 Abs. 3 BauVO)
 4. Höhenlage der baulichen Anlage (§ 9 Abs. 2 BauGB und § 18 BauVO)
 - 4.1 Maximal zulässige talseitige Traufhöhe, z.B. max. TH_t = 6,25 m
 - 4.1.1 Die Traufhöhe bezieht sich stets auf die zum Hang zugewandte Gebäuwand.
 - 4.1.2 Bei Neu- oder Umbauten darf eine talseitige Traufhöhe von 7,00m nicht überschritten werden
 - 4.1.3 Die Traufhöhe wird wie folgt gemessen: Oberkante des vorhandenen, gewachsenen Geländes bis Schnittpunkt UR Sparren mit Außenkante Fassade.
Abgeschleppte Dächer dürfen nur bis auf die Hälfte der Höhe des Vollgeschosses unter dem Dachgeschoß geführt werden. Die Länge des herabgezogenen Daches darf max. die Hälfte der gesamten Dachlänge betragen.
 - 4.2 Maximal zulässige Drempehöhen DH max. = 0,75m
 - 4.2.1 Die Drempehöhe wird wie folgt gemessen: OK Rohdecke bis Schnittpunkt UR Sparren mit Außenkante Fassade
 - 4.3 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 BauVO)
 - 5.1 Baulinie (§ 23, Abs. 2 BauVO)
 - 5.2 Baugrenze (§ 23, Abs. 3 BauVO)
 - 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 nächstliegenden Baugrenze-, -linie verlaufen.
 - 5.3.1 Ausrichtung der Baukörper längsseits = Hauptfirstrichtung (§ 9, Abs. 1, Nr. 2 BauGB)
 - 5.4 Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen der Stellung der baulichen Anlage

6. Flächen für Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen:
Hochstämme Obstbäume: (§ 9, Abs. 1, Nr. 4 BauGB und § 12 14 BauVO)
 - 6.1 Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen sind nur in den speziell gekennzeichneten Flächen oder in den überbaubaren Flächen möglich.
 - 6.2 Stellplätze zulässig
 7. Geh- Fahr- und Leitungsrechte (§ 9, Abs. 1, Nr. 21 BauGB)
 - 7.1 Geh- Fahr- und Leitungsrecht zugunsten des Nachbargrundstückes
 - 7.2 Leitungsrecht für Stromversorgungs- kabel zugunsten des Erschließungsträgers
 8. Öffentliche Verkehrsflächen (§ 9, Abs. 1, Nr. 11 BauGB)
 - 8.1 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
 - 8.1.1 Zweckbestimmung: Verkehrsflächen ohne Separierung
 - 8.1.2 Zweckbestimmung: Ruhender Verkehr
 9. Öffentliche und private Grünflächen (§ 9, Abs. 1, Nr. 15 BauGB)
 - 9.1 Öffentliche Grünflächen
 - 9.1.1 Kinderspielflächen
Sofort sind bei Bauvorhaben nach § 10, Abs. 2-6 HBO Verpflichtungen zur Anlage von Kinderspielflächen zu erfüllen, ist ein entsprechender Nachweis durch die Bauherren zu erbringen. Bei Vorlage des Bauantrages sind Lagepläne mit entsprechenden Aufzeichnungen im Maßstab 1:200 beizufügen.
 - 9.1.2 Zweckbestimmung: Verkehrsbegleitgrün
 - 9.2 Private Grünflächen
 - 9.2.1 Teilbereich N
Zweckbestimmung: Streuobstwiese
 - 9.2.2 Teilbereiche A - M
Gärtnerisch angelegte Bereiche von bebaubaren Grundstücken
 10. Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern (§ 9, Abs. 1, Nr. 25 BauGB)
 - 10.1 Allgemeine Pflanzfestsetzungen
In Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind Neuanpflanzungen nur mit standortgerechten Gehölzen vorzunehmen (siehe Pflanzlisten).
Bäume mit einem Stammumfang von über 50 cm, gemessen in 1,0 m Höhe über dem natürlichen Gelände, sind zu erhalten; bei unbewiesener notwendigen Gehölzabgaben, z.B. innerhalb der überbaubaren Flächen oder in geplanten Zufahrtsbereichen, sind Ersatzpflanzungen vorzunehmen.
 - 10.1.1 Pflanzliste Teilbereiche A - M
Als Sträucher und Heister:
Haselnuss (Corylus avellana)
Kornelkirsche (Cornus mas)
Hortensie (Hydrangea)
Pfaffenhütchen (Erythronium europaeum)
Schneeball (Viburnum opulus)
Heckenkirsche (Lonicera xylosteum)
Traubenkirsche (Prunus padus)
Feldahorn (Acer campestre)
Hainbuche (Carpinus betulus)
Wildrose (Rosa canina)

- 10.1.2 Pflanzliste Teilbereich N:
Hochstämme Obstbäume:
vorrangig Apfel,
Birn,
Pflaumen,
Zwetschen
- 10.2 Besondere Pflanzfestlegungen
 - 10.2.1 Anpflanzen von Einzelbäumen
 - 10.2.2 Anpflanzen von Gehölzgruppen und geschlossenen Strauchgruppen (u.a. Hecken)
 - 10.2.3 Erhaltung von Einzelbäumen
 - 10.2.4 Erhaltung von Gehölzgruppen und geschlossenen Strauchgruppen
 - 10.2.5 Fassadenbegrünung
 - 10.3 Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und Gewässern
 - 10.4 Mit dem Bauantrag sind ein Bepflanzungsplan bzw. Baumbestandsplan zur Genehmigung vorzulegen.

3. Besondere Vorschriften über die gärtnerische Gestaltung der Grundstücksflächen (§ 118, Abs. 1, Nr. 4 und 4 HBO)
 - 3.1 Befestigte Flächen
Versiegelungen der Grundstücksflächen sind zu minimieren.
PKW-Stellplätze, Garagenzufahrten, Hofflächen (ausgenommen bei gewerblicher Nutzung mit hohem Verschmutzungsgrad) und Terrassen sind in wasserdurchlässiger Weise zu befestigen. Der Anteil von Flächen für Zufahrten, Wege, Stellplätze, Hofflächen, Terrassen und dgl. darf unbeschadet der Regelungen des § 19 Abs. 4 BauVO in Wohngebieten nicht mehr als 25 % der Grundstücksflächen überschreiten.
Die übrigen Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten; die Gestaltung, Bepflanzung und Pflege muß landschaftsgerecht erfolgen.
Zwischen Zufahrten oder Stellplätzen und Grundstücksgrenzen muß ein Grünstreifen mit Hecken- oder Strauchpflanzungen von einer Breite von mind. 0,30 m freigehalten werden. Ausnahmen sind statthaft, wenn aufgrund bestehender Bebauung 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
Abgrabungen und Aufschüttungen für Terrassen und Gelände-Terrassierungen sind so zu gestalten, daß eine natürlich wirkende Geländemodulation entsteht.

VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschuß
Die Aufstellung dieses Bebauungsplanes wurde von der Gemeindevertretung am 03.04.1992 beschlossen.

Der Beschluß wurde ortsüblich am 30.10.1992 bekanntgemacht.

Bürgerbeteiligung
Die Bürgerbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte in der Zeit vom 09.11.1992 bis 13.11.1992.

Offenlegungsbeschuß
Der Bebauungsplanentwurf lag gemäß Beschluß der Gemeindevertretung vom 22.10.1992 in der Zeit vom 14.12.1992 bis einschl. 18.01.1993 bei der Gemeindeverwaltung aus.

Die Offenlegung wurde am 27.11.1992 im "Amtblatt" bekanntgemacht.

Satzungsbeschuß
Dieser Bebauungsplan wurde am 17.03.1994 gemäß § 10 BauGB i.V.m. § 2 (6) Wohnungsbauunterstützungsgesetz in der Fassung des Investitionsförderungs- und Wohnbaulandgesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I. S. 466) von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen.

BEBAUUNGSPLAN NR. 29 DER GEMEINDE PETERSBERG

Bebauungsplan Nr. 29, OT Petersberg, "An den Höfen/An St. Peter/Langenburg/Im Herrengarten/Oberer Rupertusweg" als Ersatz für einen Teilbereich des Bebauungsplanes Nr. 6, OT Petersberg, "Sanierungsplan - Ortskern"

Planung: Kind und Partner
Vor dem Petrar 8, 6400 Fulda
April 1993

M. 1:1000

GEMEINDEVORSTAND PETERSBERG
- BAUABTEILUNG -
RATHAUSPLATZ 1 6415 PETERSBERG

36100 Petersberg, d. 29.06.1994

Der Gemeindevorstand Petersberg
I.V.D. Woyth, L. Beigordene

Rechtskraft:
Nach § 2 (6) BauGB-Maßnahmen-G 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 Satzungsbeschuß des Bebauungsplanes Nr. 29, OT Petersberg, "An den Höfen / An St. Peter / Langenburg / Im Herrengarten / Oberer Rupertusweg" als Ersatz für einen Teilbereich des Bebauungsplanes Nr. 6, OT Petersberg, "Sanierungsplan-Ortskern" der Gemeindevertretung Petersberg am 29.06.1994 öffentlich im Amtsblatt der Gemeinde Petersberg bekanntgemacht.

Mit dieser Bekanntmachung ist dieser Bebauungsplan rechtsverbindlich.

Für die Erarbeitung des Bebauungsplanes sind die Bemerkungen der Bürger (Steinsetzungen, Mauern, Bodenverfärbungen und andere Funde) entdeckt, sind diese nach § 20 DStG unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde zu melden.

EMPFEHLUNG
Für die Grundstücke wird die Bemerkung von Niederschlagswasser für die Verwendung als Brauchwasser (z.B. für die Gartenbewässerung) in Zisternen, die mit einem Überlauf an den Kanal anzuschließen sind, empfohlen.