

Weg/Leitungsrecht gem. § 9 Abs. 1. Nr. 21 BauGB zugunsten überlandwerk Fulda AG

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der baulichen Nutzung innerhalb eines Baugebietes (§ 1 Abs. 4 und § 16 Abs. 5 BauVO)

Festsetzungen Bau GB Bau NVO

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN ZUM BEBAUUNGSPLAN

BAUGRENZE

Ausnahmsweise kann die Baugrenze bis zu 1,50 m für Erker und Balkone überschritten werden. Die Länge von Balkonen und Erker darf in diesem Fall nicht mehr als 30 v.H. der dazugehörigen Gebäudelänge betragen.

Diese Festsetzungen gelten auch für Auskragungen in den öffentlichen Straßenraum, sofern keine Beeinträchtigung des Verkehrs erfolgt.

STELLPLATZE UND GARAGEN

Bei Garagen kann auf den erforderlichen Stauraum vor der Garageneinfahrt verzichtet werden, wenn verkehrstechnische Belange dem nicht widersprechen.

Die Berechnung der Anzahl von Stellplätzen und Garagen erfolgt mit:

- 1,5 Plätzen je Reihewohnheit und
- 1,0 Plätzen je Stagenwohneinheit

SICHTSCHUTZ-DE ANLAGEN, NERENANLAGEN

In den mit A, B und C gekennzeichneten Bereichen sind in den rückwärtigen Gartenbereichen an den Nachbargrenzen sichtschützende Anlagen, Mauern und Pergolen bis zu einer Höhe von 2,50 m über dem mittleren Geländebau zulässig. Wintergärten sind zulässig, wenn sie in Verbindung mit dem Hauptbau stehen.

Die Länge dieser Anlagen an der Grundstücksgrenze darf max. 5,0 m, gemessen ab hinterer Hausflucht betragen.

Sonstige Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO sind nicht zulässig.

VERKEHRSS- RÜHRIGER BEREICH

Die neu zu bauenden Straßenverkehrsflächen werden als niveaugleiche Straßen ausgebaut. Ansonsten wird eine gleichberechtigte Nutzung der Straßen für KFZ und Fußgänger und damit keine Trennung von Fahrbahn und Gehweg in allen Straßen sind gewünschte und ausreichend dimensionierte Trassen für Verkehrs- und Versorgungsleitungen vorzusehen.

HOHENLAGE DER BAULICHEN ANLAGEN

Die festgesetzten Traufhöhen in den mit D und E gekennzeichneten Bereichen sind Höchstgrenzen. Sie werden teilweise an der Außenkante des Mauerwerkes ab gemessenem Boden bis Unterkannte Sparren gemessen.

In den mit A, B und C gekennzeichneten Bereichen sind folgende Traufhöhen zulässig:

- bei zweigeschossigen Häusern plus geneigtem Dach eine mittlere Höhe von 9,50 m.
- bei dreigeschossigen Häusern plus flachgeneigtem Dach eine maximale Höhe von 10,50 m.

Im Rahmen dieser Regelung sind Kniestocke zulässig.

KNIESTOCK

In den mit D und E gekennzeichneten Bereichen sind Kniestocke bei eingeschossigen Gebäuden bis 0,75 m und bei zweigeschossigen Gebäuden bis 0,50 m zulässig. Die Höhe des Kniestockes ist an der Außenkante des Mauerwerkes und zwar ab Oberkante Rohbetondecke des letzten Geschosses bis Unterkannte Sparren zu messen.

DACHTERRASSEN, DACHAUFBAUTEN

Nicht überdeckte Dachterrassen werden zugelassen. Die Größe darf 30 % der Bruttogrundfläche des darunterliegenden Geschosses nicht überschreiten. Dachaufbauten und verlastete Dachflächen sind zulässig.

ZISTERNEN

Der Bau von unterirdischen Anlagen, welche anfallendes Oberflächenwasser sammeln können ist zulässig (Zisternen).

AUßERE GESTALTUNG

Zusammenhängende Gebäude sind in Außenwänden und Dacheindeckung einheitlich auszuführen. Hausbegrünungen und Anlagen zur alternativen Energiegewinnung sind zulässig.

ANZEIGEPFLICHT BEI WÄRMEN

Wenn bei den Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, so ist dies der unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen.

GRUNDSTÜCKSFREIPLÄCHE, PFLANZBOT

In den nicht überbaubaren Grundstücksfreiflächen sind 80 v.H. der Flächen als Nutz- oder Ziergärten anzulegen und zu unterhalten. Darüberhinaus sind 50 v.H. dieser Nutz- und Ziergartenflächen mit Bäumen oder Gehölzen zu bepflanzen. 1 Strauch entspricht 5 qm, 1 Baum entspricht 25 qm.

Die Artenwahl der Bepflanzungen hat sich an der umgebenden Kultur- und Naturlandschaft zu orientieren. Vorhandene Obst- und Laubbäume sind zu erhalten und, soweit sie abgängig sind, durch neue zu ersetzen.

Auf jedem Grundstück sind in den rückwärtigen Gartenbereichen zwei Obstbaumhochstämme mit mind. 18-20 cm Stammumfang zu pflanzen und zu unterhalten. Diese Obstbaumhochstämme werden auf die übrige, 50 %ige, Pflanzbindung mit 25 qm je Hochstamm angerechnet.

Bei offenen KFZ-Stellplätzen ist mindestens 1 Baum je 3 Stellplätze zu pflanzen.

Die Anpflanzung von Nadelbäumen ist nicht zulässig.

GEHÖLZLISTE

Empfehlungen für die Straßenräume

- mittelgroße Bäume für Plätze in den Planstraßen:

Acer platanoides "Emerald Queen" - Kegel-förmiger Spitzahorn,
Aesculus carnea "Briotii" - Scharlach-kastanie
Ulmus hollandica "Groeneveld" - Ulme

- kleine Bäume für Planstraßen:

Acer platanoides "Globosum" - Kugelspitz-ahorn
Prunus cerasifera "Nigra" - Blutpflaume
Robinia pseudoacacia "Umbraculifera" - Echte Kugel-Akazie

Empfehlung für die öffentlichen und privaten Grünflächen

- kleine und mittlere Bäume:

Acer campestre - Feldahorn
Aesculus carnea "Briotii" - Scharlach-kastanie
Prunus cerasifera "Nigra" - Blutpflaume (für Vorgärten)
sowie Obstbäume, bevorzugt alle Hochstamm-sorten

Hecken:

Acer campestre - Feldahorn
Carpinus betulus - Hainbuche

Straucher:

Corylus avellana - Hasel
Prunus spinosa - Schwarzdorn
Cornus-Arten - Hartweigel
Sambucus nigra - Holunder

Hinweise

FL 12

Flurstücksgrenze

Flurbereichung

Flurgrenze

Flurstücksbezeichnung

Polygonpunkt

Trigonometrischer Punkt

Koordinatenkreuz

Hinweisfleck

Vorhandene Bebauung

AUFSTELLUNGSVERMERKE

- Die Gemeindevertretung hat am 06. März 1990 den Beschluss über die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 30 gefasst. Der Beschluss wurde am 16. März 1990 ortsüblich bekannt gemacht.
- Die Bürgerbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB erfolgte in der Zeit vom 15. Oktober bis einschließlich 22. Oktober 1990.
- Die 1. öffentliche Auslegung des Entwurfes zum Bebauungsplan Nr. 30 einschließlich der Begründung wurde am 27. September 1990 beschlossen und erfolgte in der Zeit vom 05. November 1990 bis einschließlich 07. Dezember 1990. Ort und Zeit der Auslegung sind am 26. Oktober 1990 ortsüblich bekannt gemacht worden.
- Die 2. öffentliche Auslegung des Entwurfes zum Bebauungsplan Nr. 30 einschließlich der Begründung wurde am 12. April 1991 beschlossen und erfolgte in der Zeit vom 06. Mai 1991 bis einschließlich 10. Juni 1991. Ort und Zeit der Auslegung sind am 26. April 1991 ortsüblich bekannt gemacht worden.
- Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 30 wurde von der Gemeindevertretung am 27. Juni 1991 als Satzung nach § 10 BauGB beschlossen.

Petersberg, den 03.09.1991

Chr. Hillenbrand, Bürgermeister

BEKANNTMACHUNG

Die Durchführung des Anzeigeverfahrens des Bebauungsplanes Nr. 30 durch den Regierungspräsidenten in Kassel vom 28.11.1990, ist im Amtsblatt der Gemeinde Petersberg am 13.12.1991 ortsüblich bekannt gemacht. Die Bekanntmachung enthält die Angaben über Zeit und Ort der Einsichtnahme in den Bebauungsplan Nr. 30. Mit dieser Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan Nr. 30 in Kraft.

Petersberg, den 18.12.1991

Chr. Hillenbrand, Bürgermeister



BEBAUUNGSPLAN NR. 30, OT PETERSBERG, WATSCHELWEG/FRIEDRICH-JAHN-STRASSE/SUDETEN STRASSE/MARIENBURGER STRASSE

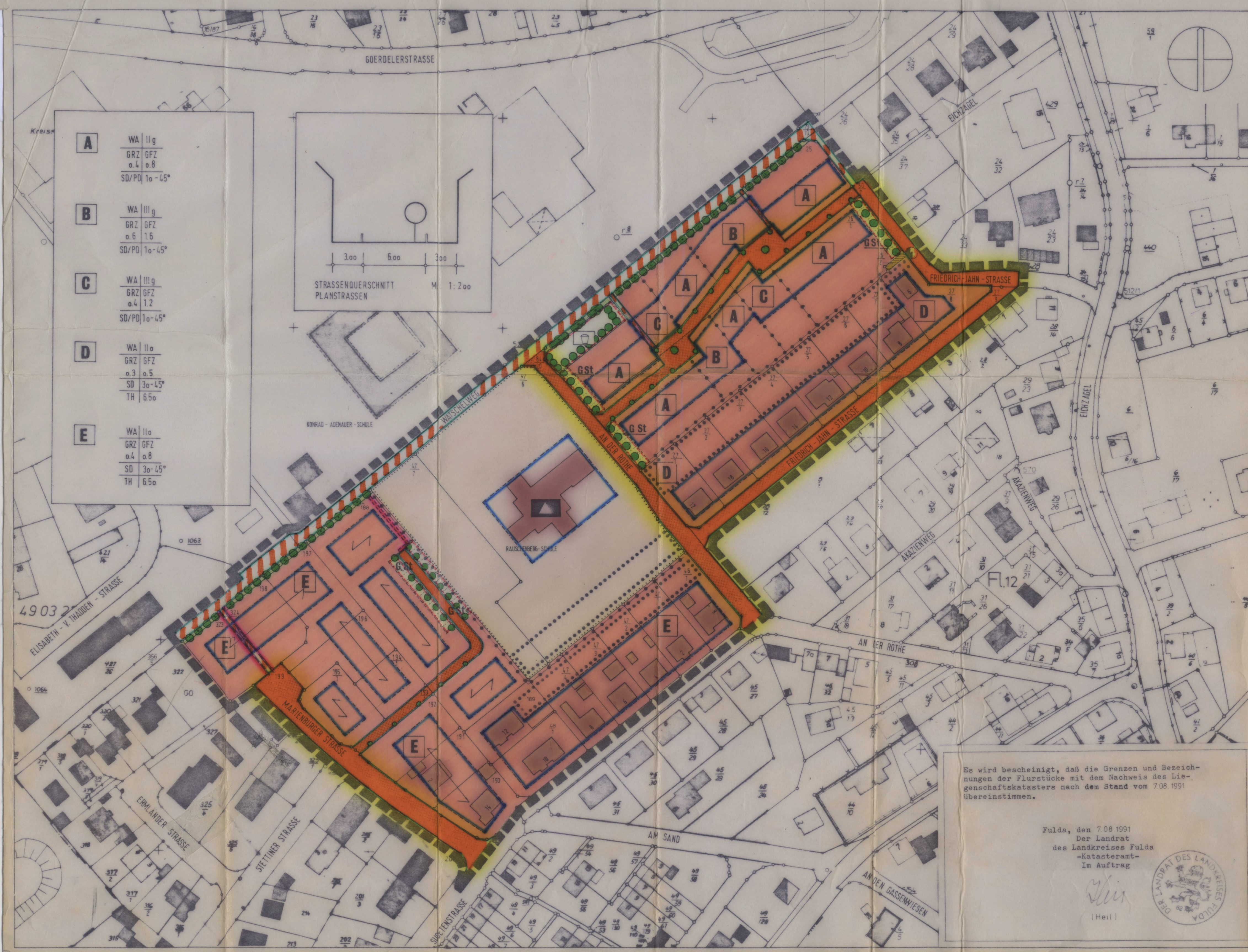
als Ersatz für

EINEN TEILBEREICH DES BEBAUUNGSPLANES NR. 3, OT PETERSBERG, PETERSBERG NORD-WEST, TEILGEBIET AM SAND UND DES BEBAUUNGSPLANES NR. 11, OT PETERSBERG, AM WATSCHELWEG/FELSENKELLER



10m 20m 50m 100m M. 1:1000

Hans Uwe Schultze Wolfgang Schulze
Dipl. Ing. Architekten / Stadtplanarchitekten BDA
Sandershäuser Str. 34
3500 Kassel
Tel. 0561 / 56074-75 Fax. 0561 / 59006
Datum 13. Sept. 1990, geändert: 26. Sept. 90, 16. April 90, 27. Juni 90



Es wird bescheinigt, daß die Grenzen und Bezeichnungen der Flurstücke mit den Nachweis des Liegenschaftskatasters nach dem Stand vom 7.08.1991 übereinstimmen.

Fulda, den 7.08.1991

Der Landrat
des Landkreises Fulda
-Katasteramt-
im Auftrag

(Heil)

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB), Baunutzungsverordnung (BauNVO), Planzeichenverordnung (PlanzVO), Hessische Bauordnung (HBO), Verordnung über die Aufnahme von auf Landesrecht beruhenden Regelungen, Garagenverordnung (GaVO), Hess. Naturschutzgesetz (HNatG) in der zur Zeit gültigen Fassung.

Festsetzungen

PlanzV90

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
 - WA Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO) (vgl. textliche Festsetzungen)
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
 - z.B. II Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze (§ 16 Abs. 3)
 - z.B. GRZ 0,4 Grundflächenzahl (§ 17 Abs. 1 und § 19 BauNVO)
 - z.B. GFZ 0,8 Geschossflächenzahl (§ 17 Abs. 1 und § 20 BauNVO)
 - z.B. TH 6,50 Traufhöhe
- Bauweise, die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstückflächen, sowie die Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
 - 0 Offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO)
 - g Geschlossene Bauweise (§ 22 Abs. 3 BauNVO)
 - Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)
 - Überbaubare Grundstückfläche (§ 23 Abs. 1 BauNVO)
 - Erdgeschosszone von Bebauung freizuhalten (Arkade / Durchgang)
- Stellung der baulichen Anlagen (§ 118 HBO):
 - Hauptfirsttrichtung
 - SD - Satteldach
 - PD - Pultdach
 - z.B. 45° - Dachneigung zulässig

- Einrichtungen, Anlagen und Flächen für den Gemeinbedarf (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)
 - Flächen für den Gemeinbedarf
 - Einrichtungen und Anlagen
 - Schule
- Öffentliche Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
 - Straßenbegrenzungslinie (auch gegenüber Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung)
 - Straßenverkehrsfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
 - Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (Fußgängerbereich) (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
- Flächen für Versorgungsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12)
 - Versorgungsanlagen
 - Zweckbestimmung:
 - Elektrizität
- Planungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)
 - Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a BauGB)
 - Anzupflanzende Bäume und Sträucher (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a BauGB)
 - Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzung und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und Gewässern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)
 - Zu erhaltende Bäume und Sträucher (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)
- Sonstige Planzeichen
 - Umgrenzung von Flächen für Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)
 - Zweckbestimmung:
 - GSt Gemeinschaftsteilplätze
 - Kinderspielplatz (gem. Kinderspielplatzverordnung vom 29.07.1977, GVBl. Teil I, S. 349)