BEBAUUNGSPLAN NR. 40
OT PETERSBERG

ORIGINAL

Gemeinde Petersberg, Kreis Fulda

Bebauungsplan Nr. 40, OT Petersberg, "Neuheimstattweg"

als Ersatz für einen Teilbereich des Bebauungsplans Nr. 14, OT Petersberg, "Flurlage Flur 8", "Auf der Landwehr" und für einen Teilbereich des Bebauungsplans Nr. 20, OT Petersberg, "Ecke Rabanus-Maurus-Straße/ Dipperzer Straße"

Die Aufstellung dieses Bebauungsplans erfolgt auf der Grundlage folgender Bestimmungen:

0. Wohnungsbauerleichterungsgesetz (WoBauErlG) v. 17. Mai 1990
1. Baugesetzbuch (BauGB)
2. Baunutzungsverordnung (BauNVO)
3. Planzeichenverordnung (PlanZVO)
4. § 5 der Hessischen Gemeindeordnung (HGO)
5. der auf §9, Abs. 4, Baugesetzbuch beruhenden Verordnung des Landes Hessen vom 28. 01. 1977 (GVBL I. Seite 102) in Verbindung mit § 118 der Hessischen Bauordnung (HBO)
6. Maßnhmengesetz zum Bundesbaugesetz (BauGB MaßnahmenG)

in der zum Zeitpunkt der Planaufstellung und Planoffenlegung gültigen Fassung.

Teil A

Planungsrechtliche Festsetzungen:

1. Grenze des Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)

2. Grundstücksgrößen (§9 Abs. 1, Nr. 3 BauGB)

Als Mindestgröße für das einzelne Grundstück dürfen 300 qm nicht unterschritten werden

3. Art und Maß der baulichen Nutzung (§9, Abs 1, Nr. 1 BauGB und §§ 4, 6, 16 und 17 BauNVO)

MI — 3.1 Mischgebiet (§ 4 BauNVO)

0,3 — 3.2 Grundflächenzahl z. B. GRZ 0,3 (§ 19 BauNVO)

(0,5) — 3.3 Geschoßflächenzahl z. B. GFZ 0,5 (§ 20 BauNVO)

II / I — 3.4 Zahl der Vollgeschosse z. B. II (nicht zwingend) oder (II) (zwingend) (§ 16, Abs. 2, Nr. 3 und Abs. 4 BauNVO)

Wenn im Rahmen der HBO Dachgeschosse als zusätzliche Vollgeschosse anzurechnen sind, können diese auf dem Wege der Ausnahme zugelassen werden, sofern die festgesetzten Grund- und Geschoßflächenzahlen nicht überschritten werden

3.5 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).

4. Bauweise (§ 9, Abs. 1, Nr. 2 BauGB und § 22, Abs. 1-2 BauNVO)

0 — 4.1 Offene Bauweise (§ 22, Abs. 2 BauNVO)

ED — 4.2 Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig (§ 22, Abs. 2, Satz 2 BauNVO)

5. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen, Stellung der baulichen Anlagen (§ 9, Abs. 1, Nr. 2 BauGB und § 23 BauNVO)

5.1 Baugrenze (§ 23. Abs. 3 BauNVO)

6. öffentliche Verkehrsflächen (§ 9, Abs. 1, Nr.11 BauGB)

6.1 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9, Abs. 1. Nr. 11 BauGB)

7. Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9, Abs. 1, Nr. 25b BauGB)

7.1 Allgemeine Pflanzfestsetzungen

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind Neuanpflanzungen nur mit standortgerechten Gehölzen, Blütensträuchern und Obstbäumen zulässig.

7.1.1 Leitungsrecht für Stromversorgungskabel

Als Sträucher und Heister:

Haselnuß (Corylus avellana)
Kornelkirsche (Cornus mas)
Hartriegel (Cornus sanguinea)
Feldahorn (Acer campestre)
Hainbuche (Carpinus betulus)
Wildrosen (z. B. Rosa canina)
Liguster (Ligustrum vulgare)
Salweide (Salix caprea)
Schlehe (Prunus spinosa)
Faulbaum (Frangula alnus)

Als hochstämmige Einzelbäume:

Traubeneiche (Quercus petraea)
Stieleiche (Quercus robor)
Hainbuche (Carpinus betulus)
Bergahorn (Acer pseudoplatanus)
Eberesche (Sorbus aucuparia)
Salweide (Salix caprea)
Spitzahorn (Acer platanoides)
Winterlinde (Tilia cordata)

sowie verschiedene Blütengehölze
z.B. Bauernjasmin
Weigelien
Flieder

hochstämmige Obstbäume:

vorherrschend Apfel,
dazu Birnen,
Pflaumen,
Zwetschgen,

7.2 Anpflanzen von Bäumen

zu verwenden:
Winterlinde, 3 x verpflanzt, ohne Ballen, Stammumfang 16-18 cm
oder
Spitzahorn, 3 x verpflanzt, ohne Ballen, Stammumfang 16-18 cm

7.3 Anpflanzen von Sträuchern als 3-reihige Heckenpflanzung mit standortgerechten Arten der Liste unter 7.1,
Pflanzabstand der Sträucher in den Reihen: 1,50 m, Abstand der Reihen zueinander: 1,00 m

7.4 Anpflanzen von Einzelbäumen auf privaten Grundstücken

Auf jedem Baugrundstück ist mindestens 1 hochstämmiger Laubbaum 1. oder 2. Ordnung zu pflanzen und zu pflegen.
Artenauswahl nach der Liste unter 7.1

7.5 Auf jedem Grundstück ist eine Zisterne zur Regenwassernutzung zu errichten. Als Berechnungsgrundlage für die Größe der Zisterne sind 30 l/qm Dachfläche in Ansatz zu bringen. Eine Nutzung als Brauchwasser für Toilettenspülung ist nicht zulässig.

Teil B

1. Besondere Vorschriften über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 118, Abs.1, Nr. 1 HBO)

1.1 Dachform und Dachneigung
Als Dachform ist innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes nur das geneigte Dach zulässig.
Als zulässige Dachneigung wird 35 - 45° festgelegt.

1.2 Dachgestaltung

1.2.1 Die Dacheindeckung ist kleingliedrig auszubilden. Es sind nur rote Farbtöne zu verwenden. (Tonziegelpfannen, Betonsteinpfannen) Wellplatteneindeckung ist nicht zulässig.

1.2.2 Das Begrünen von Dächern und Fassaden ist zulässig.

1.2.3 Für die Gestaltung von Dachgaupen ist die Gaupensatzung der Gemeinde Petersberg zu beachten.

Diese Regeln gelten sinngemäß auch für Dacheinschnitte zur Ausbildung von Dachterrassen bzw. -loggien.

Auf Nebengebäuden wie Garagen, Geräteschuppen und dgl. sind Dachaufbauten nicht zulässig.

1.3 Maximal zulässige Drempelhöhen:

Bei II-geschoßigen Gebäuden ist eine Drempelhöhe von 0,25 m, bei I-geschoßigen Gebäuden eine Drempelhöhe von 0,75 m zulässig.

Die Drempelhöhe wird gemessen von der Oberkante fertiger Geschoßdecke bis Schnittpunkt der Unterkante des Sparrens an der Außenwandseite.

1.4 Außenwandhöhen:

bei I-geschoßiger Bauweise max. 4,00 m
bei II-geschoßiger Bauweise max. 6,75 m

jeweils gemessen von Oberkante des natürlichen Geländes bis Unterkante Schnittpunkt Sparren an der Außenwand.

2. Besondere Vorschriften über die gärtnerische Gestaltung der Grundstücksfreiflächen (§ 118, Abs. 1, Nr. 4 und 5 HBO)

Die Grundstücksfreiflächen sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Mindestens 25 % diese Flächen sind mit standortgerechten Gehölzen (siehe Liste unter Punkt 7.1, Teil A)

Die Gestaltung, Bepflanzung und Pflege muß landschaftsgerecht erfolgen.
Es dürfen keine Nadelgehölze verwendet werden.

Hof- und Stellplatzflächen, Garagenzufahrten und Gartenwege sind wasserdurchlässig zu befestigen (z. B. weitfugiges Pflaster, Rasengittersteine), soweit kein Schadstoffeintrag in das Grundwasser zu befürchten ist.

Notwendige Ausgleichsmaßnahmen für private Eingriffe in den Naturraum sind im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens durch eine Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung nachzuweisen. Für nicht auszugleichende Defizite können Ausgleichsbeiträge erhoben werden.

2.1 Einfriedigungen

Für die Einfriedigung der Grundstücke sind
- lebende Hecken
- Holz- oder Metallzäune mit vertikaler Gliederung und einer max. Höhe von 1,30 m

zulässig.

Sockelmauern -und Einfriedigungsmauern sind unzulässig.

Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise

9/6 — Parzellennummer

vorhandene Parzellengrenzen

geplante Grundstücksgrenzen, jedoch unverbindlich

Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler (Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und andere Funde) entdeckt werden, sind diese gemäß § 20 des Denkmalschutzgesetzes (DSchG) unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde zu melden.

Verfahrensvermerke

1. Die Gemeindevertretung Petersberg hat am 22.10. 1992 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 40, OT Petersberg, "Neuheimstattweg" beschlossen.
Der Beschluß wurde am ..19. 03. 1993.... ortsüblich bekannt gemacht.

2. Die Bürgerbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB an diesem Bauleitplanverfahren wurde am ...26. 02. 1993... ortsüblich bekannt gemacht.
Diese Bekanntmachung enthielt den Hinweis, daß die Bürger in der Zeit vom ....08. 03. 1993.. bis ...12.03.1993..... Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung haben.

3. Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 40, OT Petersberg, "Neuheimstattweg" mit Begründung hat über die Dauer eines Monats vom ....29.03.1993... bis ...02. 05. 1993... einschließlich öffentlich ausgelegen.
Ort und Zeit der öffenlichen Auslegung sind am ....19. 03. 1993... ortsüblich bekannt gemacht worden.

4. Die Gemeindevertretung Petersberg hat nach § 10 BauGB am ...24. 06. 1993..... den Bebauungsplan Nr. 40, OT Petersberg, "Neuheimstattweg" mit Begründung als Satzung beschlossen.

Petersberg, den ..30. Juli 93....

Gemeinde Petersberg 4 (Siegel) Kreis Fulda

Gemeindevorstand
Gemeinde Petersberg
....
(Chr. Hillenbrand)
Bürgermeister

5. **Rechtskraft**

Nach § 2 (6) BauGB-MaßnahmenG dient dieser Bebauungsplan der Deckung eines dringenden Wohnbedarfs der Bevölkerung. Er ist gemäß § 8 (2) Satz 1 BauGB aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Petersberg entwickelt.

Gemäß § 12 BauGB wurde der Beschluß des Bebauungsplans Nr. 40, OT Petersberg, "Neuheimstattweg" der Gemeindevertretung Petersberg am 30. Juli 93 öffentlich im Amtsblatt der Gemeinde Petersberg bekanntgemacht.

Mit dieser Bekanntmachung ist der Bebauungsplan rechtsverbindlich.

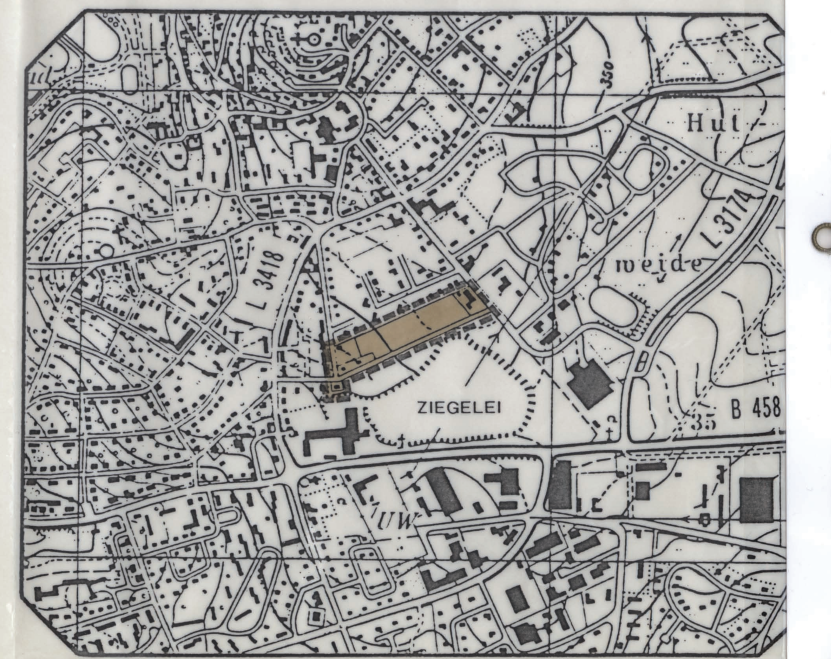
36100 Petersberg, d. 30. Juli 93

Gemeinde Petersberg 4 (Siegel) Kreis Fulda

Der Gemeindevorstand
Petersberg
(Chr. Hillenbrand)
Bürgermeister

ÜBERSICHTSPLAN

M.1:10000



Petersberg

BEBAUUNGSPLAN NR.40, OT PETERSBERG
"NEUHEIMSTATTWEG"

ALS ERSATZ FÜR EINEN TEILBEREICH DES BEBAUUNGSPLANES NR.14, OT PETERSBERG, "AUF DER LANDWEHR" UND FÜR EINEN TEILBEREICH DES BEBAUUNGSPLANES NR.20, OT PETERSBERG, "ECKE RABANUS-MAURUS-STR. / DIPPERZER STR.

M. 1:1000

GEMEINDEVORSTAND PETERSBERG
- BAUABTEILUNG -
RATHAUSPLATZ 1 36100 PETERSBERG

DATUM: JANUAR 1993 — BEARBEITER: HERR MICHEL

geändert: 23.03.1993 MI / 01.07.1993 MI