Bebauungsplan Nr. 44
OT Petersberg

Original

Dieser Bebauungsplan wird aufgestellt auf der Grundlage nachfolgender Bestimmungen:

1. Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 08.12.1986, zuletzt geändert durch Art. 1 Investitionserleichterungs- und WohnbaulandG vom 22.04.1993
2. Maßnahmengesetz zum Baugesetzbuch (BauGB-MaßnahmenG)
3. Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 31.01.1990
4. Planzeichenverordnung (PlanZVO) in der Fassung vom 18.12.1990
5. § 5 der Hessischen Gemeindeordnung und § 9, Abs. 4 BauGB, beruhend auf der Hess. Verordnung vom 28.01.1977 (GVBl. I Seite 102) in Verbindung mit § 87 HBO vom 20.12.1993 (GVBl.I Seite 655) geändert durch Art. 5 d. Gesetzes vom 19.12.1994 (GVBl. I Seite 775 und 793)
6. Hess. Naturschutzgesetz (HeseNatG) zuletzt geändert am 19.12.1994 (GVBl. I Seite 775)

Teil A

Planungsrechtliche Festsetzungen

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

2. **Art der baulichen Nutzung**
(§ 9, Abs. 1, Nr. 1 BauGB und §§ 4, 5 BauNVO)

2.1 Allgemeines Wohngebiet
(§ 4 BauNVO)
Gemäß § 1, Abs. 5 BauNVO sind die nach § 4, Abs. 3 zulässigen Ausnahmen 1 - 5 ausgeschlossen.

WA

3. **Maß der baulichen Nutzung**
(§ 9, Abs. 1, Nr. 1 BauGB und § 16 BauNVO)

3.1 Grundflächenzahl: GRZ
(§19 BauNVO)

GRZ 0.25

3.2 Geschoßflächenzahl: GFZ
(§ 20 BauNVO)

GFZ 0.4

3.3 Max. Zahl der Vollgeschosse: II
(§ 16, Abs. 2, Nr. 3 und Abs. 4 BauNVO)

Wenn im Rahmen der HBO Keller- und/oder Dachgeschosse als zulässige Vollgeschosse anzurechnen sind, können diese im Wege der Ausnahme zugelassen werden, sofern die festgesetzten Grund- und Geschoßflächenzahlen nicht überschritten werden.

II

4. **Abgrenzung der Bereiche mit unterschiedlicher Art der Nutzung**

5. **Bauweise**
(§ 9, Abs. 1, Nr. 2 BauGB und § 22, Abs. 1 - 3 BauNVO)

5.1 Einzel- und Doppelhäuser sind zulässig
(§ 22, Abs. 2, Satz 2 BauNVO)

ED

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

6.1 Baugrenze
(§ 23, Abs. 3 BauNVO)

6.2 Ausrichtung der Baukörper längsseits = Hauptfirstrichtung
(§ 9, Abs. 1, Nr. 2 BauGB)

7. **Höhe der baulichen Anlagen**
(§ 16, Abs.2, Nr. 2 BauNVO)

7.1 Im WA¹ maximal zulässige bergseitige Traufhöhe = **4,00 m**,
im WA² maximal zulässige bergseitige Traufhöhe = **6,25 m**.
Die Höhe der bergseitigen Außenwand (Traufhöhe) wird gemessen vom Anschnitt des natürlichen Geländes an der Außenwand bis zur Schnittlinie der Außenwand mit der Dachhaut an der Unterseite.

7.2 Jedem Bauantrag ist ein Höhenplan, der die natürliche Geländeform in Grundriß und Schnitt zum Hang einschließlich der geplanten Baukörper zeigt, beizufügen.

8. **Verkehrsflächen:**

8.1 Öffentliche Verkehrsflächen
(§ 9, Abs. 1, Nr. 11 BauGB)

9. **Grünordnerische Maßnahmen:**

9.1 **Fläche für das Erhalten von Bäumen und Sträuchern B 1**
(§ 9, Abs. 1, Nr. 25 BauGB)

Der Heckenbestand ist aus Gründen des Natur- und Landschaftsschutzes zu erhalten. Eine Grundstückszufahrt von max. 4,00 m Breite ist zulässig.

9.2 Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft.

9.3 **Anpflanzen einer Baumreihe P 2**
(§ 9, Abs. 1 , Nr. 25 BauGB)

Entlang der Erschliessungsstrassen sind mind. 20 Stück Bäume (Hochstämme 3 x v. , 16 - 18 cm Stammumfang) im öffentlichen Strassenraum oder auf Privatgrundstücken zu pflanzen. Die Baumstandorte ergeben sich aus dem Gestaltungsplan und können variiert werden. Pro Baum ist ein ungestörter Wurzelraum von mind. 2,50 x 2,50 m vorzusehen.

Baumartenauswahl: (als Empfehlung)
Acer platanoides Emerald Queen' (Spitzahorn)
Aesculus hippocastanium (Roßkastanie)
Sorbus aucuparia "Fastigiata' (Eberesche)
Crataegus carriierei (Rotdorn)

Alternativ: Obstbäume (Hochstamm 7-9 cm Stu)
widerstandsfähige Lokalsorten

9.4 **Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern P 1**
(§ 9, Abs. 1, Nr. 25 BauGB)

Zur Einbindung des Baugebietes in die Landschaft und Verbesserung der Biotopstruktur ist eine mehrreihige freiwachsende Feldgehölzhecke anzulegen. Der Reihenabstand beträgt 1,0 m, der Pflanzabstand 1,0 m.

Pflanzenqualität: 20 % Heister, 2 x v., 125-150 cm
80 % Sträucher, 2 x v., 60-100 cm

Ein beidseitiger Saumstreifen von 2,0 m ist vorzusehen.

Pflanzenliste:
Heister:
Acer campestra (Feldahorn)
Carpinus betulus (Hainbuche)
Sorbus aucuparia (Eberesche)

Sträucher:
Cornus sanguinea (Hartriegel
Crataegus monogyna (Weißdorn)
Euonymus europaeus (Pfaffenhütchen)
Prunus spinosa (Schlehe)
Rosa canina (Hundsrose)
Salix caprea (Salweide)
Sambucus nigra (Schwarzer Holunder
Viburnum lantana (Wolliger Schneeball)

9.5 **Grünfestsetzungen auf Privatgrundstücken:**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Die nicht überbauten und versiegelten Grundstücksflächen sind als Garten anzulegen.

Je Grundstück ist mind. 1 Laubbaum (Hochstamm 3 x v., 16 - 18 cm Stammumfang) anzupflanzen und dauerhaft zu unterhalten.
Alternativ können 3 Stück Obstbäume (Halbstamm/Hochstamm, Stu 7 cm) angepflanzt werden.

Baumartenauswahl:
Esche (Fraxinus excelsior)
Eberesche (Sorbus aucuparia, in Sorten)
Spitzahorn (Acer platanoides, in Sorten)
Eiche (Quercus robur)

Obstbäume, standortgerechte Lokalsorten
wie Apfel-, Birnen- Kirschen- oder Zwetschgenbäume.

Zur Durchgrünung des Wohngebietes sind je Grundstück mind. 25 Sträucher gemäß Artenliste als freiwachsende Hecke anzupflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

Artenauswahl: (Strauucher 2 x v., 69-100 cm)

Kornelkirsche (Kornus mas)
Hartriegel (Cornus sanguinea)
Haselnuss (Corylus avellana)
Gemeiner Flieder (Syringa vulgaris)
Salweide (Salix caprea)
Pfaffenhütchen (Euonymus europaeus)
Heckenkirsche (Lonicera xylosteum)
Weißdorn (Crataegus monogyna)
Holunder (Sambucus nigra)

- Entlang jeweils einer langen Grundstücksgrenze ist eine Laubgehölzhecke anzupflanzen und dauernd zu unterhalten.

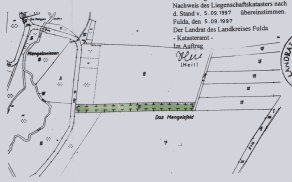
- Fensterlose Fassaden, die länger als 3,00 m sind, sind zu begrünen.
- Um die Auswirkungen auf den Natur- und Wasserhaushalt gering zu halten, sind Flächenbefestigungen zu minimieren.
- Für die Befestigung sollen daher wasserdurchlässige Materialien wie Ökoprenpflaster, breitfugiges Rasenpflaster, Rasengittersteine o.ä. verwendet werden.

- Die Einhaltung der Festsetzungen ist durch einen qualifizierten Freiflächengestaltungsplan zum Bauantrag nachzuweisen

9.6 **Ersatzmaßnahme**

Als Ersatzmaßnahme eignet sich eine gemeindeeigene Ackerfläche in der Gemarkung Böckels, Flur 6, Flurstück 87. Das ca. 14,0 m breite und 250,0 m lange Grundstück (ca. 4.000 m²) verläuft in Nord-Südrichtung senkrecht zum Haunetal. Durch Anlage einer breitgen Feldgehölzhecke mit beidseitigen ca. 3,0 m breiten Saumstreifen könnte ein strukturreiches Biotopvernetzungselement in der freien Ackerlage geschaffen werden. Mittelfristig könnte dieser Heckenriegel bis zur Bundesstraße 458 (Petersberg-Dipperz) geführt werden. Die Pflanzenauswahl sollte der Pflanzliste unter Punkt 6.2.1 entsprechen. Die Saumstreifen sind der Sukzession zu überlassen. Aus der Ackerbrache wird sich durch Aushagerung eine Hochstaudenflur entwickeln.

Es wird bescheinigt, daß die Grenzen und Bezeichnungen der Flurstücke mit dem Nachweis des Liegenschaftskatasters nach d. Stand v. 5.09.1997 übereinstimmen.
Fulda, den 5.09.1997
Der Landrat des Landkreises Fulda
- Katasteramt -
Im Auftrag
(Heil)



Teil B

Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

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

1.1 Dachform und Dachneigung
Als Dachform ist innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes nur das geneigte Satteldach oder Krüppelwalmdach zulässig.
Die zulässige Dachneigung wird wie folgt festgesetzt: 35° - 40°

1.2.1 Als Dacheindeckung sind rote oder rotbraune kleingliedrige Materialien wie Tonziegeln oder Betonpfannen zu verwenden.

1.2.2 Für die Gestaltung von Dachgauben ist die Dachgaubensatzung der Gemeinde Petersberg zu beachten.

1.2.3 Diese Regeln gelten sinngemäß auch für Dacheinschnitte zur Ausbildung von Dachterrassen bzw. Loggien.

1.3 Maximal zulässige Drempelhöhe:

Die maximal zulässige Drempelhöhe beträgt bei 1-geschossigen Gebäuden 0,75 m, bei 2 - geschossigen Gebäuden 0,25 m .
Die Drempelhöhe wird gemessen von der Oberkante Geschoßdecke bis Schnittpunkt Oberkante Dachhaut an der Außenkante der Fassade.

2. Im gesamten Planbereich sind wegen der in der Nähe vorbeiführenden Bundesautobahn A 7 (Abstand ca. 550 m) Lärmimmissionen nicht auszuschließen.
Bei der Bebauung der Grundstücke sind daher Lärm- und Schallschutzmaßnahmen nach der VDI Richtlinie 2719 „Schalldämmung von Fenstern" (Einbau von Fenstern der Schallschutzgruppe 2) und nach DIN 4109 Ergänzung „Richtrinien für bauliche Maßnahmen zum Schutze gegen Straßenlärm" zu treffen.
Die Asordnung von Schlafräumen ist daher nur in Bereich des „Lärmschattens"zulässig.

3. **Besondere Vorschriften über die gärtnerische Gestaltung der Grundstücksfreiflächen**
(§ 87, Abs. 1, Nr. 5 HBO)

Die Grundstücksfreiflächen sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.

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

4. **Garagen und Stellplätze**
(§ 87, Abs. 1, Nr. 4 HBO)

Für jede Wohneinheit sind vom Bauherrn Stellplätze nachzuweisen, die auf der Grundlage der Stellplatzsatzung der Gemeinde vom 01.06.1995 zu ermitteln sind. Die Aufstellflächen vor den Garagen werden als Stellplätze nicht mit angerechnet.

5. **Empfehlung:**

Anfallendes Dachflächenwasser sollte in Sammelanlagen (z.B. Zisternen) zurückgehalten und als Brauchwasser im Haushalt (z.B. für die Toilettenspülung) und zur Gartenbewässerung verwendet werden.

Bei der Nutzung von Dachflächenwasser als Brauchwasser bzw. bei der Anlage der hierfür notwendigen Installationen ist die Trinkwasserverordnung zu beachten.

6. **Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise:**

mit Leitungsrecht belastete Flächen

Abwasserkanal - unterirdisch -

Flurstücksgrenze und Flurstücksnummern (Bestand)

geplante Grundstücksgrenzen

Gebäude (Bestand)

Höhenlinien (Bestand)

nicht überbaubare Flächen gem. § 23 Hess. Straßenbaugesetz

Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler entdeckt werden, sind diese nach § 20 DSchG unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde zu melden.

VERFAHRENSVERMERKE:

1. Die Gemeindevertretung Petersberg hat am **28.04.1994** die Aufstellung des **Bebauungsplanes Nr.: 44, OT Petersberg, „Am Roßrain / Fronbach", teilweise als Ersatz für einen Teilbereich des Bebauungsplanes Nr.: 2, OT Petersberg, „Am Rauschenberg / Fronbach / Stöckelser Straße"** beschlossen.
Der Beschluß wurde am **31.05.1995** ortsüblich im Amtsblatt der Gemeinde Petersberg bekannt gemacht.

2. Die Beteiligung der Bürger gem. § 3 (1) BauGB an diesen Bauleitplanverfahren wurde am **31. 05.1995** ortsüblich im Amtsblatt der Gemeinde Petersberg bekanntgemacht. Die Bekanntmachung enthielt den Hinweis, daß die Bürger in der Zeit vom **06.06.1995 bis einschl. 09.06.1995** Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung des Planentwurfes haben.

3. Der Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung und Landschaftsplan hat gem. § 3 (2) BauGB für die Dauer eines Monats vom **27.12.1996 bis einschl. 28.01.1997** öffentlich ausgelegen. Ort und Zeit der öffentlichen Auslegung sind am **18.12.1996** im Amtsblatt der Gemeinde Petersberg ortsüblich bekanntgemacht worden.

4. Die Gemeindevertretung Petersberg hat gem. § 10 BauGB am **05.06.1997** den **Bebauungsplan Nr.: 44 OT Petersberg, „Am Roßrain / Fronbach", teilweise als Ersatz für einen Teilbereich des Bebauungsplan Nr.: 2, OT Petersberg, „Am Rauschenberg / Fronbach / Stöckelser Straße"** als Satzung beschlossen.

Petersberg, den 08. September 1997

Der Gemeindevorstand
der Gemeinde Petersberg

Siegel

Schwiddessen, Bürgermeister

Anzeigevermerk:

Das Anzeigeverfahren nach § 11 Abs. 3 BauGB wurde durchgeführt
Die Verletzung von Rechtsvorschriften wird nicht geltend gemacht
Verfügung vom 18. Nov. 1997 Az.: 32- PETERSBERG-44
Regierungspräsidium Kassel
Im Auftrage

Wendrich - Monten

Bekanntmachung:

Die Durchführung des Anzeigeverfahrens des Bebauungsplanes Nr.: 44, OT Petersberg durch das Regierungspräsidium Kassel vom 05. 06. 1997 wurde im Amtsblatt der Gemeinde Petersberg am 04.03.1998 ortsüblich bekanntgemacht. Die Bekanntmachung enthielt die Angaben über Zeit und Ort für die Möglichkeit der Einsichtnahme in den Bebauungsplan Nr.: 44, OT Petersberg. Mit dieser Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft.

Petersberg, den 04.03.1998

Der Gemeindevorstand der
Gemeinde Petersberg

Siegel

Schwiddessen, Bürgermeister

Petersberg

Bebauungsplan Nr. 44

" Am Roßrain / Fronbach "

OT Petersberg

teilweise als Ersatz für einen Teilbereich des Bebauungsplanes Nr. 2, OT Petersberg, Am Rauschenberg / Fronbach / Stöckelser Strasse

Maßstab 1 : 1 000

Gemeindevorstand Petersberg
- Bauabteilung -
Rathausplatz 1 36100 Petersberg

Entwurf: November 1996