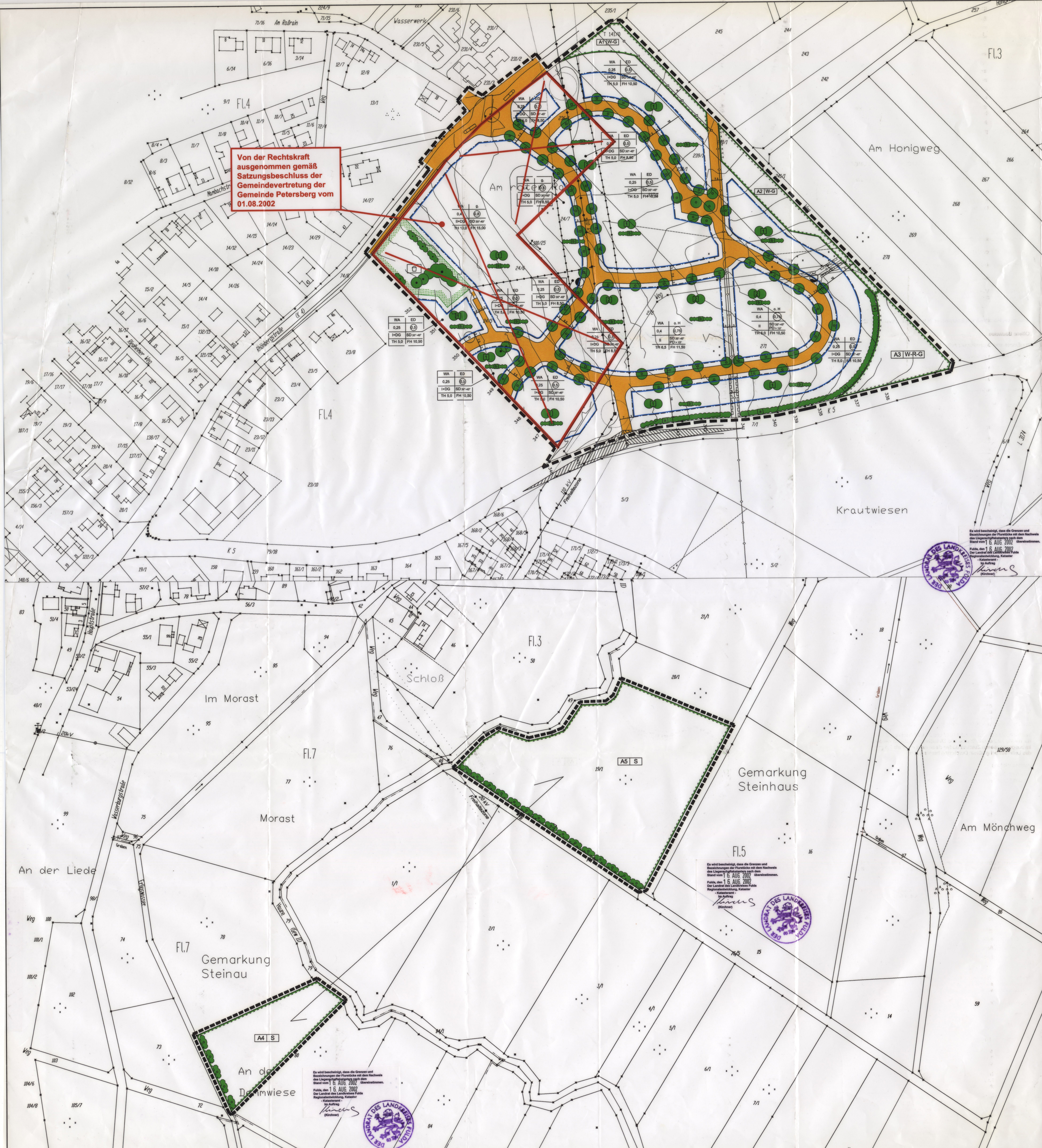




- A. RECHTSGRUNDLAGEN**
1. Baugesetzbuch (BauGB)
  2. Baunutzungsverordnung (BauNVO)
  3. Planungsverordnung (PlanV)
  4. Hessische Bauordnung (HBO)
  5. Garagenverordnung (GAVO)
  6. Stellplatzsatzung und Dachgesetzbuch der Gemeinde Petersberg
  7. Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
  8. Hessisches Naturschutzgesetz (HNatSchG)
  9. Wasserhaushaltsgesetz (WHG)
  10. Hessisches Wassergesetz (HWG)
  11. Hessische Verordnung über die Aufnahme von auf Landesrecht beruhenden Regelungen in den Bebauungsplan vom 28. Januar 1977
  12. Hessische Gemeindeordnung (HGO)
- B. PLANZEICHEN UND PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**
1. **Art und Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 4 BauNVO)  
Allgemeines Wohngebiet  
Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO sind die nach § 4 Abs. 3 zulässigen Ausnahmen nicht zulässig.  
**WA**
  2. **Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
    - 2.1 Geschosflächenzahl (GFZ) als Höchstmaß z.B. 0,25
    - 2.2 Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstmaß z.B. 0,25
    - 2.3 Zahl der Vollgeschosse (als Höchstmaß) z.B. 1  
Ein zusätzliches Vollgeschoss ist als Dachgeschoss zulässig, sofern seine Festsetzungen nicht überschritten werden.
  3. **Bauweise, Baulinien und Baugrenzen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)
    - 3.1 Offene Bauweise o.
    - 3.2 nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig E
    - 3.3 nur Hausgruppen zulässig H
    - 3.4 nur Hausgruppen und Doppelhäuser zulässig HD
    - 3.5 Geschlossene Bauweise g.
    - 3.6 Baulinien und Baugrenzen  
Baugrenze überbaubare Grundstücksfläche nicht überbaubare Grundstücksfläche
  - 3.7 **Nutzungsschablonen:**

| Bauget                   | Bauweise             |
|--------------------------|----------------------|
| Grundflächenzahl         | Geschosflächenzahl   |
| Anzahl der Vollgeschosse | Dachform/Dachneigung |
| Taufhöhe (TH)            | Festhöhe (FH)        |

\*SD=Stützachse, PD=Putzachse
  4. **Verkehrsmittel** (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
    - 4.1 Straßenverkehrsflächen  
Straßenbegrenzungslinie aus gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung  
Die konkrete Aufteilung der Verkehrsfläche wird im Rahmen der Straßenverkehrsplanung festgelegt.
    - 4.2 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung  
Zweckbestimmung:  
Fußweg in wasserdrängigen Materialien
  6. **Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen** (§ 9 Abs. 2 Nr. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 8 BauGB)
    - 6.1 Wasserentbehrige
    - 6.2 Hauptversorgungs- und Hauptwasserleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)  
Freileitung zur Stromversorgung mit Schutzbereich  
Nach Erhöhung der Masten im Planungsgebiet um 600 m dürfen innerhalb des Schutzbereichs der 110 kV Freileitung Gebäude mit einer maximalen Höhe von 5,50 m errichtet werden. Die Mastenstände sind im Umkreis von 10,00 m von jeglicher Bebauung freizuhalten.  
Innerhalb der Schutzzone zur 110 kV und 20 kV Freileitung dürfen nur niedrig wachsende Bäume und Sträucher angepflanzt werden. Im vorgesehenen Zustand dürfen diese nicht mehr als 2,5 m an der Leiterschleife bei größtem Durchhang heranreichen.  
Abwasserleitung  
Innerhalb der Schutzzone (beidseitig 3 m) dürfen tiefwurzelnde Bäume und Sträucher nicht angepflanzt werden.
  7. **Grünflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
    - 7.1 Öffentliche Grünfläche  
Zweckbestimmung:  
Spielplatz
    - 7.2 Grünflächen  
Zweckbestimmung:  
Spielplatz
  8. **Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft** (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)
    - 8.1 Umgrünung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)  
Zweckbestimmung:  
Ausgleichsflächen  
Sukzessionsfläche  
Einfließ pflegbare Wiesenflächen  
Gebirgsauffassung  
Regenrückhaltebecken
    - 8.2 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)
      - 8.2.1 Erhaltung von Gehölzen  
Bäume  
Sträucher
      - 8.2.2 Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (Pflanzqualitäten als Mindestmaß):
        - Laubbäume (s. Pflanzliste 1) im Straßenraum und auf privaten Grundstücken, mit etwaiger Standortbindung (Hochstämme 3 x v., STU 12 - 14 cm).
        - Ausschließlich kleinwüchsige Laubbäume (s. Pflanzliste 1) im Straßenraum und auf privaten Grundstücken, mit etwaiger Standortbindung (Hochstämme 3 x v., STU 12 - 14 cm).
        - Laub- und Obstbäume (s. Pflanzliste 1 u. 3) ohne Standortbindung, mit einem Baum (Hochstämme 2 x v., STU 10 - 12 cm) je anfangs 200 m² vollversiegelter Fläche. Die Bäume können in der räumlichen Anordnung eingebracht werden, geplante Bäume gemäß Pflanzzeichnung sind hier anzusetzen.
        - Ein kleinwüchsiger Laubb Baum oder Obstbaum je Grundstück.

9. **Sonstige Planzeichen**
  - 9.1 Mindestgröße von Baugrundstücken (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)  
Einzelhausbebauung  
Doppelhausbebauung  
Reihenhausbebauung
  - 9.2 Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)  
Von der Straßengrenze aus sind Böschungen als Abgrabungen oder Aufschüttungen auf dem privaten Grundstück zu dulden, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind.
  - 9.3 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)
  - 9.4 Sichtflächen  
Die Sichtflächen im Kreuzungsbereich von Straßen und Wegen sind von jeglicher Bebauung und Bewuchs, auch Grundstücksbefriedigungen u. dgl. über 0,8 m gemessen von jeweils Fahrbahnkante, freizuhalten ggf. durch Entlastung bzw. Beseitigung derartiger sich verhaltender Einrichtungen einzuhalten. Einzelbäume in ausreichendem Pflanzbestand sind zulässig.
  - 9.5 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 27 BauGB)  
Die Planung fremdrechtlicher Nutzungen (wie z.B. Thule, Schützengruppe, ...) und in ihrer Wirkung übertragener Art ist im Stadterraum nicht zulässig. Je angelegter 250 m² Grundstücksfläche darf nur 1 dinstufiges Gehölz gepflanzt werden, sie sind nicht auf die Pflanzzeichnungen anzuzeichnen.
  - 9.6 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
10. **Sonstige Planzeichen ohne festsetzenden Charakter**  
Flurstücksnummern, Flurstücksgrenzen und Grenzsteine  
Flurgrenze  
Gemarkungsgrenze  
Höhenlinien mit Höhenangaben (in m über NN) aus örtlicher Vermessung
- C. **SONSTIGE TEXTUELLE FESTSETZUNGEN**
  1. **Höhe baulicher Anlagen**  
Die Traufhöhe wird gemessen vom Anschnitt des natürlichen Geländes (unberührtes Gelände) an der Talseite des Gebäudes, bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut. Werden an der Talseite unterschiedliche Höhen gemessen, so ist die mittlere Höhe anzunehmen.  
Die zulässige Firsthöhe wird ebenfalls an der Talseite des Gebäudes ermittelt.
  2. **Telefon und Strom**  
In den Verkehrswegen sind bei Ausbau und Herstellung, Trassen für die spätere Verlegung der Versorgungsleitungen vorzusehen, auf die geplanten Baumstandorte ist Rücksicht zu nehmen.
  3. **Wasserversorgung und Entwässerung**  
Erforderliche Erschließungsanlagen werden in gesonderten fachtechnischen Plänen nachgewiesen.
  4. **Garagen und Stellplätze** (§ 12 BauNVO)  
Garagen und Stellplätze sind gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Es gilt die Stellplatzsatzung der Gemeinde Petersberg.
  5. **Nebenanlagen** (§ 14 BauNVO)  
Im Baugelände sind Nebenanlagen zur Kleintierhaltung gemäß § 14 BauNVO ausgeschlossen.
  6. **Fenster**  
Es sollen möglichst orts- und regionaltypische Baumaterialien Verwendung finden. Bei der Farbgebung der Fassaden sind gedeckte Farbtöne (Pastellfarben) zu verwenden.
  7. **Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft** (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)
    - 7.1 Bodenbefestigung  
Der Anteil wasserundurchlässiger Flächen ist auf das Mindestmaß zu beschränken. Für Flächenbefestigung sind großflächige Plasterbeläge, Rasengittersteine in Sandbett verlegt, Schotterdecken od. wasserbündende Decken zu verwenden. Dies gilt auch für Stellplätze, Fußwege landwirtschaftliche Wege im öffentlichen Raum.
    - 7.2 Grundstücksbefriedigungen  
Nicht überbaute Grundstücksflächen sind bis auf die erforderlichen befestigten Flächen als Grün- od. Gehölzflächen anzulegen und extensiv zu pflegen. Der Mindestanteil der Grün- und Gehölzflächen an der Grundstücksfläche beträgt 60 % bei Einzel- und Doppelhausbebauung und 45 % bei Hausgruppen.
    - 7.3 Öffentliche Grünflächen / Rasenflächen  
Die öffentlichen Grünflächen sind als einfach gepflegte, extensive Wiesen bzw. Rasenflächen (ohne Düngung und Bodenmittel) anzulegen und zu pflegen.
    - 7.4 Regenwasserrückhaltung und -verwertung  
Für das auf den Dachflächen anfallende unverschmutzte Regenwasser sind Zisternen mit einer Mindestgröße von 6 m³ als Rückhaltekapazität auf jedem Grundstück vorzusehen. Alternativ kann das Niederschlagswasser auf dem Grundstück zur Versickerung gebracht werden, sofern die Durchlässigkeit des Bodens durch ein noch zu erstellendes hydrogeologisches Gutachten bestätigt wird.
    - 7.5 Ausgleichsflächen und Entwicklungsmaßnahmen  
A1/A2 Die Ausgleichsflächen A1 (1.330 m²) und A2 (1911 m²) sind als einfach pflegbare Wiesenflächen anzulegen.
      - Zur Ausagerung der Flächen (Boden) ist auf jegliche Düngung zu verzichten.
      - In den ersten 3-4 Jahren nach Beginn der Extensivierung ist eine 2-malige Mahd / Jahr in deutlich versetzten Rastperioden vorzunehmen. Die erste Mahd ist frühestens nach der Wiesenhaupternte (ab Mitte Juli) vorzunehmen, die zweite Nutzung kann alternativ auch als Beweidung durchgeführt werden.
      - In der Folgejahre kann auf eine 2-malige Nutzung verzichtet werden. Sofern nur noch eine Nutzung durchgeführt wird ist diese als Mahd durchzuführen. Als günstigster Zeitpunkt wird Anfang September empfohlen.
      - Das Mahdgut ist jeweils abzutransportieren.
      - Je 100 m² Fläche ist ein heimischer Laubb Baum zu pflanzen. Die Bäume können in kleinen Baumgruppen (max. 3-4 Bäume) zusammengefasst werden.  
A3 Die Ausgleichsfläche A3 (2.378 m²) dient der Anlage eines Rückhaltebeckens. Der dauerhafte Aufbau von Wasser ist auszuscheiden. Für die verbleibende Restfläche gelten die für A1/A2 festgesetzten Maßnahmen.  
A4/A5 Die Ausgleichsflächen A4 (1.168 m²) und A5 (1.925 m²) sind der natürlichen Sukzession zu überlassen. Zusätzlich ist zur Abgrenzung der Flächen entlang der angrenzenden Wege ein 5-stufiges Gehölzregal anzupflanzen.

- 7.6 **Zuordnung der Ausgleichsmaßnahmen für Eingriffe in Natur und Landschaft (vgl. Begründung zum Bebauungsplan)**  
Bebauung der privaten Baugrundstücke:
  - Der Bebauung (GRZ 0,25 - GRZ 0,4) werden die Ausgleichsmaßnahmen auf der externen Ausgleichsfläche A2 zugewiesen.  
Öffentliche Eingriffe (z.B. Straßen- und Wegebau):
  - Den Eingriffen durch den Straßen- und Wegebau werden die Ausgleichsmaßnahmen auf den Flächen A1, A2 und A3 und auf der externen Ausgleichsfläche A4 zugewiesen.
- 7.7 **Pflanzlisten**  
Die nachfolgenden Pflanzlisten (Vorschlagslisten) können durch weitere standortgerechte heimische Arten ergänzt werden. Weiterhin können vereinzelt eingebürgerte Arten mit besonderer Bedeutung für die Fauna (z.B. Fleder - Syngria vulgaris) in die Pflanzungen eingebracht werden.  
Pflanzliste 1 - Bäume  
Rothbuche, Traubeneiche, Stieleiche, Hainbuche, Bergahorn, Feldahorn, Eberesche, Esche, Vogelkirsche, Roldorn, Winterlinde, Mehlbeere u.a. (\* Bäume geeignet für den Straßenraum und angrenzende Flächen)  
Pflanzliste 2 - Sträucher  
Hasel, Schwarzer Holunder, Zweig, Weißdorn, Himbeere, Brombeere, Roter Hirt, Rosen (spec.), Schlehe, Kreuzdorn, Gewöhnlicher Schneeball, Rote Hosenknöpfe, Stachelbeere u.a.  
Pflanzliste 3 - Obstgehölze  
Boskoop, Goldparmäne, Grauensteiner, Rheinischer Bohlenpf, Schafnase, Birnen: Grüne Jagdbirne, Güte Graue, Güte Lüse, Neue Poiteau  
Kirschen: Büttner Kirsche, Kneipkirsche, Hede, Hedelfing  
sowie: Pfaffenhütchen, Mirabelle, Zwetschen  
Pflanzliste 4 - Rank- und Kletterpflanzen  
Kletterrosen, Akelei, Wilder Wein, Efeu, Kletterhortensie, Blaugrün, Pfeifenwinde  
Pflanzliste 5  
Grauweide, Traubeneiche, Ohrweide, Roter Hirt, Faulbaum u.a.
- 7.8 **Gehölzpflanzung - Negativliste**  
Die Pflanzung fremdrechtlicher Nutzungen (wie z.B. Thule, Schützengruppe, ...) und in ihrer Wirkung übertragener Art ist im Stadterraum nicht zulässig. Je angelegter 250 m² Grundstücksfläche darf nur 1 dinstufiges Gehölz gepflanzt werden, sie sind nicht auf die Pflanzzeichnungen anzuzeichnen.
- D. **GESTALTUNGSZUSATZ**  
(baurechtliche Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit der Verordnung über die Aufnahme von auf Landesrecht beruhenden Regelungen in den Bebauungsplan vom 28.01.1977 (GVBl. S. 102) und § 87 Abs. 4 HBO vom 28. Dezember 1993)
  1. **Dachgestaltung**  
1.1 Drempe  
Drempe werden analog der Gaubensatzung der Gemeinde Petersberg wie folgt festgelegt:
    - bei I - geschossiger Bauweise bis zu einer Höhe von 0,80 m
    - bei II - geschossiger Bauweise bis zu einer Höhe von 0,40 mgemessen von der Oberkante der Rohdecke bis zur Unterkante der Dachsparren, an der Unterkante der Außenwand.
  - 1.2 **Dachform und -neigung**  
Zulässig sind Sattel- und Krüppeldachformen mit einer Dachneigung von 35° - 45° bzw. 30° - 45° im Schutzbereich der 110 kV Freileitung. Im Bereich der verdichteten Bebauung sind auch Dachformen mit einer Dachneigung > 15° zulässig.  
Bei Garagen sind Dachneigungen von 15° bis 45° zulässig.
  - 1.3 **Dacheindeckung**  
Die Dacheindeckung ist nur in dunklen Farbtönen zulässig. Für kleinere Teilflächen des Daches (z.B. Giebeln) sind auch andere Materialien (z.B. Kupfer, Zinkblech) zulässig.
  - 1.4 **Gäuben**  
Es gilt die Gaubensatzung der Gemeinde Petersberg.
  - 1.5 **Dachaufbauten**  
Zulässig sind gestalterisch in das Dach integrierte Solarkollektoren. Sonstige Dachaufbauten z.B. zu Werbezwecken sind nicht zulässig.
  2. **Garagen und Nebenanlagen**  
Bei Anordnung von Garagen und Nebengebäuden unmittelbar neben dem Hauptgebäude sind diese optisch an das Hauptgebäude anzupassen (z.B. mit Dachform, -neigung und -eindeckung).  
Werden Garagen zweier benachbarter Grundstücke an der gemeinsamen Grenze errichtet, sind sie einheitlich zu gestalten.
  3. **Baumaterialien und Fassadengestaltung**  
Es sollen möglichst orts- und regionaltypische Baumaterialien Verwendung finden. Bei der Farbgebung der Fassaden sind gedeckte Farbtöne (Pastellfarben) zu verwenden.
  4. **Einfriedigungen**  
Die Grundstücksbegrenzungen sind vorzugsweise in Leberbauweise mit Gehölzen gemäß den grünrechtlichen Festsetzungen anzulegen. Die Anlagen von Stein- bis Metall- oder Laternen ohne Sockel bis zu einer maximalen Höhe von 1,25 m zulässig.  
Die seitlichen und rückwärtigen Einfriedigungen sind so vorzunehmen, dass kleinere ohne Behinderung über die Grundstücksgrenzen verlaufen können. So müssen z.B. feingliedrige Draht- und Holzläden ca. 10 cm über dem Boden errichten.  
Zäune und Hecken dürfen die Sicht bei Ausfahrten von Garagen und Einstellplätzen sowie Straßeneinfriedigungen nicht behindern.  
Grundstücksbefriedigungen zu öffentlichen Flächen dürfen nicht mit großvolumigen Steinblöcken hergestellt werden.
  5. **Gestaltung der Grundstücksfreiflächen**  
Die Gestaltung der Grundstücksfreiflächen ist dem natürlichen Verlauf des gewachsenen Geländes und den Verkehrsflächen anzupassen. Die Anlagen von Stein- bis Metall- oder Laternen (max. 1/4 der Grundstücksfläche) ist zulässig. Böschungen zu Nachbargrundstücken dürfen maximal mit einer Neigung von 2:1 ausgeführt werden. Die Regelungen des Hess. Nachbarschaftsrechts und der Hess. Bauordnung bleiben hiervon unberührt.  
Mit den Antragsunterlagen zur Baugenehmigung sind dem Gemeindevorstand Petersberg repräsentative Länge- und Querschnitte mit gewachsenem und geplantem Gelände, sowie mit der Einzeichnung und h/ennmässigen Fixierung des Bauwerkes zur Genehmigung einzureichen.
  6. **Stellplätze**  
Es wird auf die Stellplatzsatzung der Gemeinde Petersberg verwiesen. Je Grundstück ist eine Zufahrt von maximal 6 m Breite zulässig.
  7. **Abfallbehälter**  
Für alle beweglichen Abfallbehälter muss je Grundstück ein Standort vorgesehen werden, der durch Einfriedigung oder Abpflanzung straßenseitig nicht einsehbar ist.
- E. **HINWEISE UND NACHRICHTLICHE FESTSETZUNGEN** (§ 9 Abs. 6 BauGB)
  1. **Denkmalschutz - Bodendenkmal**  
Die Anzeigepflicht gemäß § 20 DSchG ist in zu erteilende Baugenehmigungen aufzunehmen. Die mit den Erarbeiten Beträuen sind entsprechend zu belehren.
  2. **Baumenschutz**  
Schutzmaßnahmen an bestehenden Bäumen und Sträuchern (Nachbargrundstück) sind während der Bauphase nach DIN 18202 (Sicherung von Bäumen und Pflanzabständen bei Baumaßnahmen) anzuwenden.
  3. **Grenzabstände**  
Bei Gehpflanzungen sind die erforderlichen nachbarlichen Grenzabstände des Hessischen Nachbarschaftsrechts zu beachten.

**OT Petersberg, Gemeinde Petersberg**

Beauftragter: R. Hofmann, S. Pesch  
Gezeichnet: R. Hofmann, J. Ens, S. Pesch  
Datum: Januar 2002

**Planungsbüro Henning + Partner**  
36043 Fulda, Künzeler Str. 11  
Tel.: 0561/2614-0, Fax: 0561/92814-0, eMail: info@henning-partner.de

**Bebauungsplan Nr. 46 „Zwischen Kreisstraße 5 und Rhönbergstraße“ mit integriertem Landschaftsplan - teilweise als Ersatz für den Bebauungsplan Nr. 2 OT Petersberg „Am Rauschenberg - Fronbach - Stöckelberg Straße“**

**Petersberg**

**Abbildung veränderlich**