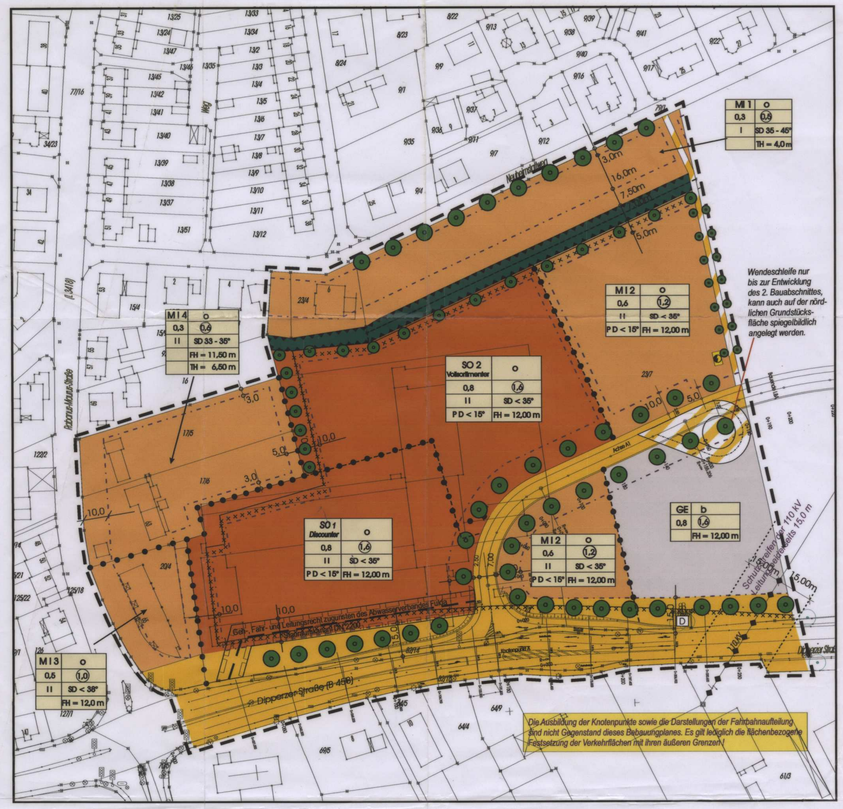
BBN - BEBAUUNGSPLAN NR. 48,
(„Alte Ziegelei", erster Abschnitt)
OT PETERSBERG
ORIGINAL

Diesen Plan bitte eilig einscannen -

Einzelexemplar!



Rechtsgrundlagen

- ◊ Baugesetzbuch (BauGB)
- ◊ Baunutzungsverordnung (BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 127)
- ◊ Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) i. d. F. der Bekanntmachung vom 08.12.1990 (BGBl. I S. 58) in der jeweils gültigen Fassung
- ◊ § 5 der Hessischen Gemeindeordnung (HGO) in der jeweils gültigen Fassung
- ◊ § 81 der Hessischen Bauordnung 2002 (HBO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 18. Juni 2002(GVBl. I S. 274) in Verbindung mit § 9 Abs. 4 BauGB
- ◊ Hessische Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (HeNatG)
- ◊ Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG)
- ◊ Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) vom 12.02.1990 (BGBl. I. S. 205) zuletzt geändert durch Gesetz vom 25.03.2002 (BGBl. I 2002 S. 1193)

Teil A Zeichnerische Festsetzungen

MI	Mischgebiet gemäß § 9 Abs.1 Nr.1 BauGB u. § 6 BauNVO
GE	Gewerbegebiet gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1BauGB und § 8 BauNVO
SO 1 / 2	Sondergebiet gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO Zweckbestimmungen: Index 1 = Discounter Index 2 = Vollsortimenter (textl. Festsetzungen Ziff.1)
z.B.: 0,3	Grundflächenzahl gemäß § 9 Abs.1 Nr.1 BauGB u. § 19 BauNVO
z.B.: (0,6)	Geschossflächenzahl gemäß § 9 Abs.1 Nr.1 BauGB u. § 19 BauNVO
z.B.: II	Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze gemäß § 9 Abs.1 Nr.1 BauGB u. § 20 BauNVO
z.B.: FH= 8,50m	Höhe baulicher Anlage, maximale Firsthöhe gemäß § 9 Abs.1 Nr.1 BauGB u. § 18 BauNVO
o	Bauweise gemäß § 9 Abs.1 Nr.2 BauGB u. § 22 BauNVO
b	Besondere Bauweise gemäß § 9 Abs.1 Nr.2 BauGB u. § 22 BauNVO (sh. Textfestsetzung Ziff. 3.2)
- - - - - -	Baugrenze gemäß § 9 Abs.1 Nr.1 BauGB u. § 23 BauNVO
	Straßenverkehrsfläche gemäß § 9 Abs.1 Nr.11 BauGB
	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: - Fußweg - Wendefläche, die nur bis zur Weiterentwicklung des 2. Planungsabschnittes benötigt wird.
110 kV	Hauptversorgungsleitung gemäß § 9 Abs.1 Nr. 13 BauGB
	Flächen für Versorgungseinrichtungen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie Ablagerungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 12, 12
	Zweckbestimmung: Trafostation
	Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (ohne Standortbindung) gemäß § 9 Abs.1 Nr. 25 a BauGB
D	Einzelanlagen (unbewegliche Kulturdenkmale), die dem Denkmalschutz unterliegen § 9 Abs. 6 BauGB
	Geh-, Fahr- und Leitungsrecht § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB
	Umgrenzung für Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes gemäß § 9 Abs.1 Nr. 24 BauGB; Geländekante und Wall als Lärmschutz
	Umgrenzung der Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei denen besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind und deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sein können gemäß §§ 9 Abs. 5 Nr. 1 und 3 sowie Abs. 6 BauGB
	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungplans gemäß § 9 Abs.7 BauGB
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen § 1 Abs.4, § 16 Abs. 5 BauNVO

Kennzeichnungen und nachrichtliche Übernahmen

	Vorhandene Flurstücksgrenze
Fl. 8	Flurbezeichnung
28/7	Flurstücksbezeichnung

Hinweise

Archäologische Denkmalpflege
Werden bei Erdarbeiten Bodendenkmäler (Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und andere Funde) entdeckt, sind diese nach § 20 Denkmalschutzgesetz (HDSchG) unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises zu melden.

Baugrund
Bezüglich der im Bebauungsplan gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB festgesetzten Fläche, auf der besondere bauliche Vorkehrungen und Sicherungsmaßnahmen gegen äußere Einwirkungen erforderlich sind (besondere Gründungsmaßnahmen) wird auf die Erläuterungen unter Punkt 7.1 der Begründung und das Gutachten von Prof. Dr. jur. R. Stich hingewiesen.
Das Gutachten kann bei Bedarf bei der Gemeinde Petersberg eingesehen werden.

Wasserversorgung / Abwasserbeseitigung
Auf die Ausführungen in der Begründung des Bebauungsplans, Ziff. 10 ff, wird hingewiesen.

Teil B Textliche Festsetzungen

A Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit der Baunutzungsverordnung)

1. Art der baulichen Nutzung

MI Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO

Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO zur Kleintierhaltung werden ausgeschlossen.

GE Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO
Gemäß § 1 Abs. 5 Baunutzungsverordnung wird festgesetzt, dass Logistik- und Speditionsbetriebe innerhalb der Gewerbegebiete unzulässig sind. Darüber hinaus ist auch der allein nicht großflächige Handel mit innenstadtrelevanten Sortimenten ausgeschlossen. Ausnahmsweise können die als nichtzentrumsrelevant geltenden Sortimente zugelassen werden:
- Baustoffe, Bau- und Ausbaumaterialien
- Brennstoffe
- Reifen
- Kraftfahrzeuge und
- Campingwagen.

SO 1 Sondergebiet gem. § 11 Abs. 3 BauNVO
In dem als SO 1 vorgesehenen „Sondergebiet Einkauf" mit der Kennziffer 1 sind Einzelhandelsgeschäfte mit Waren aller Art inkl. Lebensmittel und frei verkäuflichen Arzneimitteln mit einer Verkaufsfläche von max. 850 qm zulässig. Das Hauptsortiment umfasst Lebensmittel und Getränke.

SO 2 Sondergebiet gem. § 11 Abs. 3 BauNVO
In dem als SO 2 vorgesehenen „Sondergebiet Einkauf" mit der Kennziffer 2 sind Einzelhandelsgeschäfte mit Sortimenten aller Art zulässig.
Für die Verkaufsflächen (VK) des Sondeigebiets 2 sind gem. § 16 Abs. 5 BauNVO folgende Größen festgesetzt:

Sortiment Neuerrichtung eines Marktes am Standort SO 2 Ein Getränkemarkt soll räumlich getrennt, als eigenes Bauteil errichtet werden.	VK (m²)
- Lebensmittel inkl. Bäcker, Metzger,	1080
- non – food – Nebensortimente	120
Summe Verkaufsflächen gesamt	**1.200**
Getränkemarkt mit einer Bruttogeschoßfläche von ca. 700 – 800 m²	350 - 400

Es kommt auf die Einhaltung der Gesamtverkaufsfläche an.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

2.1.1 0,3 Grundflächenzahl (GRZ) max. im MI 1 und MI 4
2.1.2 0,6 Grundflächenzahl (GRZ) max. im MI 2
2.1.3 0,5 Grundflächenzahl (GRZ) max. im MI 3
2.1.4 0,8 Grundflächenzahl (GRZ) max. im GE
2.1.5 0,8 Grundflächenzahl (GRZ) max. in den SO -Gebieten

2.2.1 0,5 Geschoßflächenzahl (GFZ) max. im MI 1
2.2.2 1,2 Geschoßflächenzahl (GFZ) max. im MI 2
2.2.3 1,0 Geschoßflächenzahl (GFZ) max. im MI 3
2.2.4 0,6 Geschoßflächenzahl (GFZ) max. im MI 4
2.2.5 1,6 Geschoßflächenzahl (GFZ) max. im GE
2.2.6 1,6 Geschoßflächenzahl (GFZ) max. in den SO -Gebieten

2.3.1 I Zahl der Vollgeschosse max. im MI 1
2.3.2 II Zahl der Vollgeschosse max. im MI 2, MI 3 und MI 4sowie in den SO - Gebieten

Gem. § 20 Abs. 3 BauNVO sind Aufenthaltsräume im Dachraum oder Kellergeschoß einschließlich der zu ihnen führenden Treppenräume bei der Ermittlung der GFZ mitzurechnen.

Zusätzliche Wohnungen im Keller- und Dachgeschoß.
Wenn im Rahmen der Hess. Bauordnung Keller- und/oder Dachgeschosse als zusätzliche Vollgeschosse anzurechnen sind, so können diese zugelassen werden, sofern die festgesetzte Grund- und Geschoßflächenzahl und die max. zulässigen Firsthöhen an keiner Stelle überschritten werden, und die Anforderungen der erforderlichen Einstellplätze sowie ein ausreichender Grünflächenanteil auf dem Grundstück gesichert werden.

Unterirdische Anlagen zur Sammlung von Regen- und Dachflächenwasser werden nicht auf die Grundfläche angerechnet.

2.3.3 Gebäudehöhen maximal, gemessen von Oberkante vorhandenes Gelände
FH = 12,00 m max. Firsthöhe in den Mischgebieten MI 2 und MI 3
FH = 11,50 m max. Firsthöhe in im Mischgebiet MI 4

Traufhöhen maximal, gemessen vom natürlichen Gelände bis zum Schnittpunkt mit der Dachfläche mit der Außenwand (Unterkante Sparren).
TH = 4,00m im Mischgebiet MI 1 und TH = 6,50m im Mischgebiet MI 4

Dem Bauantrag ist ein Höhenplan, der die natürliche Geländeform in Grundriß und Schnitt darstellt, beizufügen.

3. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

3.1. o Offene Bauweise (§ 22 BauNVO)
Die Bauweise ist durch die Nutzungsschablone in der Planzeichnung gekennzeichnet.

3.2 b Besondere Bauweise (§ 22 Abs. 4 BauNVO)

In Gebieten, für die Besondere Bauweise festgesetzt ist, sind die baulichen Anlagen mit Grenzabstand zu errichten. Sie dürfen jedoch länger als 50 m sein. Erreichen einzelne Gebäudeteile eine Länge > 50 m, so sind diese entsprechend durch architektonische Elemente (Vor- und/oder Rücksprünge) zu gliedern. Im Freiflächenplan sind geeignete Pflanzmaßnahmen zur Eingrünung und Gliederung der Fassade sowie die

3.3 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 Abs. 3 BauNVO)
Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im Bebauungsplan durch Baugrenzen bestimmt. Baugrenzen können durch Balkone, Wintergärten, Eingangsüberdachungen und andere untergeordnete Bauteile bis zu 1,50 m überschritten werden.

3.4 Die Mindestgröße der Baugrundstücke im gesamten Planungsgebiet beträgt 300 m².

4. Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Stellplätze und Garagen sind gemäß der Stellplatzsatzung der Gemeinde Petersberg in der Fassung vom 01.06.1995 anzulegen.
Für jede Wohneinheit sind Stellplätze nachzuweisen, die auf Grundlage der Stellplatzsatzung der Gemeinde Petersberg zu ermitteln sind. Die Aufstellflächen vor den Garagen werden nicht als Stellplätze mitgerechnet.

5. Örtliche Bauvorschriften Äußere Gestaltung (§ 81 HBO 2002)

5.1 Flachdächer sind ausnahmsweise zulässig, soweit diese im architektonischen Kontext vertretbar sind.
Die Festsetzungen über Dachneigungen sind für Garagen nicht verbindlich. Sie dürfen jedoch die des Wohnhauses nicht überschreiten. Bei Anordnung der Garagen unmittelbar neben dem Hauptgebäude sind diese optisch an das Hauptgebäude anzupassen (z.B. Dachform, -farbe und –neigung). Wenn Garagen zweier benachbarter Grundstücke an der gemeinsamen Grundstücksgrenze errichtet werden, so sind diese einheitlich zu gestalten.

5.2 Dachgestaltung
Dachgauben sind zulässig. Die Gaubensatzung der Gemeinde Petersberg ist zu beachten.

5.3 Drempel
Drempel sind bei eingeschossiger Bauweise bis zu einer Höhe von 0,75 m und bei zweigeschossiger Bauweise bis zu einer Höhe von 0,25 m, im MI 4 bis 0,40m zulässig. Gemessen wird von OK Geschossdecke bis Unterkante Dachhaut in der Flucht der Außenwand.

5.4 Auskragende Balkone dürfen maximal 1,50m vor der Außenwand liegen.

B Ergänzende Festsetzungen des Grünordnungsplanes (§§ 1a und 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 a und 25 b BauGB)

1. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

1.1 Für das im MI-Gebiet im Bereich der Dachflächen anfallende Niederschlagswasser soll eine Rückhaltekapazität von mindestens 8 Kubikmeter hergestellt werden.

1.2 Gemäß § 1a Abs. 3 BauGB werden die Ausgleichsmaßnahmen für die naturschutzrechtlichen Eingriffe außerhalb des Geltungsbereichs festgesetzt. Es handelt sich dabei um die Flurstücke 14 und 15, Flur 1, Gemarkung Melzdorf. Auf dem Flurstück 14 soll ungelenkte Sukzession zugelassen und auf dem Flurstück 15 Auwald entwickelt werden.

2. Erhaltung und Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

2.1. Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu unterhalten.

2.2. Je angefangene 250 qm nicht überbaubare Grundstücksfläche ist mindestens ein Baum der Arten:

Feld-Ahorn	Acer campestre „Elsrijk"	Sauer-Kirsche	Prunus cerasus
Spitz-Ahorn	Acer platanoides „Columare"	Zwetschge	Prunus domestica
Berg-Ahorn	Acer pseudoplatanus	Pflaume	Prunus insititia
Rosskastanie	Aesculus hippocastanum	Trauben-Kirsche	Prunus padus
Birke	Betula pendula	Birne	Pyrus communis
Hainbuche	Carpinus betulus	Trauben-Eiche	Quercus petraea
Stiel-Eiche	Quercus robur		
Rotdorn	Crat. laevig. "Paul's Scarlet"	Eberesche	Sorbus aucuparia
Rot-Buche	Fagus sylvatica	Schwed. Mehlbeere	Sorbus intermedia
Esche	Fraxinus excelsior	Elsbeere	Sorbus torminalis
Walnuß	Juglans regia	Winter-Linde	Tilia cordata
Apfel	Malus domestica	Sommer-Linde	Tilia platyphyllos
Zier-Apfel	Malus spec. i.S	Berg-Ulme	Ulmus glabra
Süß-Kirsche	Prunus avium	Flatter-Ulme	Ulmus laevis

mit mindestens 18 bis 20 cm Stammumfang, gemessen in 1 Meter Höhe, zu pflanzen

2.3. Für die auf den privaten Grundstücksflächen zeichnerisch festgesetzten Baumreihen werden folgende Arten vorgeschrieben:
Dipperzer Straße und neue Erschließungsstraße: Winter-Linde (Tilia cordata)
Neuheimstattweg: Schwedische Mehlbeere (Sorbus intermedia)
Fußweg: Rotdorn (Crataegus laevigata "Paul's Scarlet")
Baumreihe südlich Lärmschutzwall: Berg-Ahorn (Acer pseudoplatanus)

2.4. Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind zu mindestens 15% mit Sträuchern überwiegend der Arten

Sauerdorn	Berberis vulgaris	Kreuzdorn	Rhamnus catharticus
Kornelkirsche	Cornus mas	Hunds-Rose	Rosa canina
Roter Hartriegel	Cornus sanguinea	Glanz-Rose	Rosa nitida
Hasel	Corylus avellana	Bibernell-Rose	Rosa pimpinellifolia
Zweigriff. Weißdorn	Crataegus laevigata	Wein-Rose	Rosa rubiginosa
Eingriff. Weißdorn	Crataegus monogyna	Apfel-Rose	Rosa villosa
Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus	Brombeere	Rubus fruticosus
Liguster	Ligustrum vulgare	Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
Heckenkirsche	Lonicera xylosteum	Wolliger Schneeball	Viburnum lantana
Schlehe	Prunus spinosa	Wasser-Schneeball	Viburnum opulus

zu bepflanzen.

2.5 Fensterlose Fassadenflächen mit Fassadenlängen größer als 7,50 m sind unter Verwendung geeigneter Rankpflanzen (Richtwert: 1 Pflanze je 2 m Wandlänge) dauerhaft zu begrünen. Bei Beschädigungen oder sonstigen negativen Einwirkungen sind umgehend Neupflanzungen vorzunehmen.

2.6 Die im Plan als anzupflanzend zeichnerisch festgelegten Bäume sind in der nach Fertigstellung der Gebäude folgenden Pflanzperiode zu pflanzen und dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Abweichend von der zeichnerischen Festlegung kann die Pflanzstelle um bis zu 5,00 m verschoben werden.

2.7. Die vorgesehene Nutzung der Freiflächen und deren Bepflanzung ist vom Bauherrn in einem gesonderten Freiflächenplan darzustellen und mit dem Bauantrag einzureichen.

2.8 Geländekante und Wall zum Lärmschutz werden wie folgt bepflanzt:
Auf der gesamten Länge werden locker (alle 10 m) Bäume 2. Ordnung (STU min. 16/18 cm: Kirsche – *Prunus avium*, Hainbuche – *Carpinus betulus*, Feldahorn – *Acer campestre*) und kleine Gehölzgruppen aus Straucharten der Anpflanzungsliste 2.4 (dreimal verpflanzte Heister) angepflanzt. Zwischen den Gehölzen wird Landschaftsrasen eingesät.

AUFSTELLUNGS- UND BESCHLUSSVERMERKE

1. **Aufstellungsbeschluß**
Die Aufstellung des Bebauungsplanes gemäß § 2 Abs. 1 BauGB wurde von der Gemeindevertretung am 21.03.2002 gefaßt. Der Beschluss wurde am 10.04.2002 veröffentlicht.

2. **Bürgerbeteiligung**
Der Termin der Bürgerbeteiligung wurde am 08.05.2002 ortsüblich bekannt gemacht. Die Unterrichtung der Bürger gemäß § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte am 16.05.2002.

3. **Behördenbeteiligung**
Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte mit Schreiben vom 04.06.2002

4. **Öffentliche Auslegung**
Der Planentwurf mit Begründung hat in der Zeit vom 23.05.2002 bis einschl. 24.06.2002 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.
Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes wurde am 15. Mai 2002 ortsüblich bekannt gemacht.

5. **1. erneute Offenlegung**
Der Planentwurf mit Begründung hat in der Zeit vom 15.08.2002 bis einschl. 16.09.2002 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.
Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes wurde am 07.08.2002 ortsüblich bekannt gemacht.

6. **2. erneute und verkürzte Offenlegung**
Der Planentwurf mit Begründung hat in der Zeit vom 31.10.2002 bis einschl. 15.11.2002 gemäß § 3 Abs. 3 BauGB öffentlich ausgelegen.
Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes wurde am 23.10.2002 ortsüblich bekannt gemacht.

7. **3. erneute und verkürzte Offenlegung**
Der Planentwurf mit Begründung hat in der Zeit vom 05.01.2004 bis einschl. 19.01.2004 gemäß § 3 Abs. 3 BauGB öffentlich ausgelegen.
Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes wurde am 23.12.2004 ortsüblich bekannt gemacht.

8. **Satzungsbeschluss**
Der Bebauungsplan wurde gemäß § 10 BauGB am 06.05.2004 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen (Gestaltungssatzung) wurden gemäß § 81 HBO 2002 am 06.05.2004 beschlossen.

(Siegel) Gemeinde Petersberg Landkreis Fulda

Schwiddessen, Bürgermeister

9.

10. **Inkrafttreten des Bebauungsplanes**
Der Bebauungsplan tritt mit der Bekanntmachung im Amtsblatt der Gemeinde Petersberg am 06. Okt. 2004 in Kraft.
Ab diesem Zeitpunkt wird der Bebauungsplan zu jedermanns Einsicht in der Gemeindeverwaltung Petersberg (Bauabteilung) bereitgehalten und über seinen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben.

Petersberg, den 06. Okt. 2004

(Siegel) Gemeinde Petersberg Landkreis Fulda

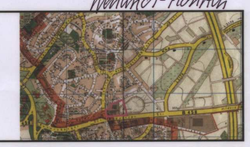
Schwiddessen, Bürgermeister

GENEHMIGT
mit Verfügung vom 22.09.2004
AZ.: 311-PETERSBERG-16
Regierungspräsidium Kassel
Im Auftrag

REGIERUNGSPRÄSIDIUM KASSEL

Übersichtsplan

zur Lage des Bebauungsplangebietes in der Gemeinde Petersberg Landkreis Fulda



Gemeinde Petersberg
Landkreis Fulda

–PETERSBERG–

Bebauungsplan Nr. 48, OT Petersberg "Alte Ziegelei" (erster Abschnitt)

zugleich als Ersatz für den Bebauungsplan Nr. 20, OT Petersberg, Ecke Rabanus-Maurus-Straße/Dipperzer Straße" und teilweise als Ersatz für den Bebauungsplan Nr. 40, OT Petersberg "Neuheimstattweg"

Satzungsplan
Maßstab 1 / 1000
März 2004

Stand: Dezember .2003

Planungsgemeindschaft:
R. Becker, Dipl. Ing., Architektur + Stadtplanung, Höhenweg 34, 36041 Fulda und
Planungsgruppe Natur und Umwelt (PGNU), Garten- u. Landschaftsplanung, Fachgutachten, UVU, Bauleitplanung
Hinter den Ulmen 15, 60433 Frankfurt am Main