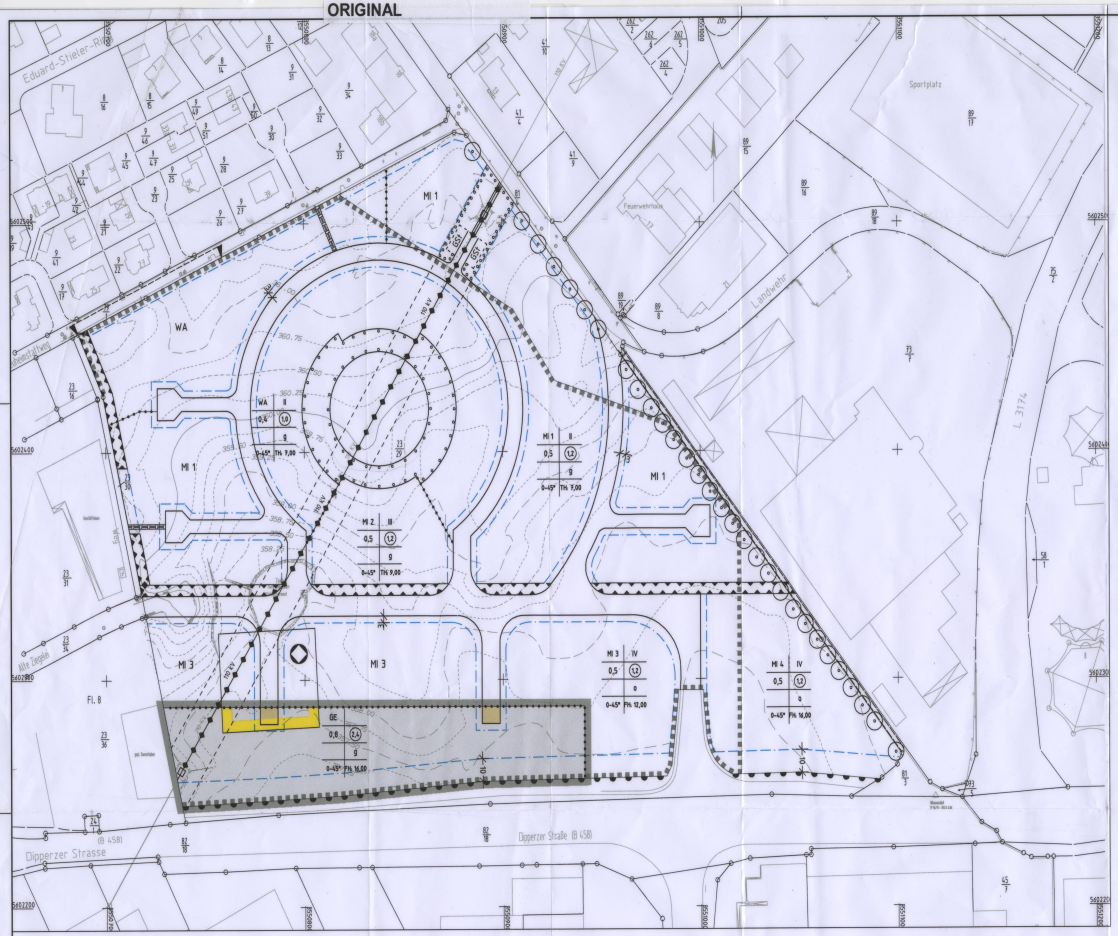
BBN - BEBAUUNGSPLAN
NR.49.1
(„Alte Ziegelei", zweiter Abschnitt)
OT PETERSBERG
ORIGINAL



Rechtsgrundlagen in der jeweils gültigen Fassung

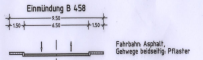
- Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. vom 27.08.1997, geänd. vom 27.7.2001
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)
- Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90)
- § 5 der Hessischen Gemeindeordnung (HGO)
- § 81 der Hessischen Bauordnung 2002 (HBO)

Teil A Zeichnerische Festsetzungen

WA	Allgemeines Wohngebiet
MI	Mischgebiet
GE	Gewerbegebiet
	Wasserfläche
	private Grünfläche
0,5	Grundflächenzahl
(1,2)	Geschossflächenzahl
II	Zahl der Vollgeschosse
TH 7,00	Höhe baulicher Anlagen, max. Traufhöhe in m üNN
FH 12,00	Höhe baulicher Anlagen; max. Firsthöhe in m üNN
o	offene Bauweise
g	geschlossene Bauweise
	Baugrenze
	Straßenverkehrsfläche
	Geh-, Radweg
GST	Gemeinschaftsstellplätze, privat
	Maststandort 110 kV - Freileitung
10,40	Hauptversorgungsleitung oberirdisch mit Schutzstreifen 20 m
	Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
	Erhaltung von Bäumen
	Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes Immissionsschutzgesetzes; Erdwall als Lärmschutz (H=2,50 - 3,00 m)
	Umgrenzung der Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei denen besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind
	Ablagerung: "Gesicherte Fläche"
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
	Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
	Einfahrtbereich
	Leitungsrecht für geplante Stromversorgungskabel entlang einer zukünftigen Grundstücksgrenze
	Leitungsrecht für vorhandene Stromversorgungskabel
	Kennzeichnungen und nachrichtliche Übernahmen
	vorhandene Flurstücksgrenze
Fl. 8	Flurbezeichnung
23/39	Flurstücksbezeichnung

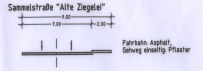
Querschnitte Verkehrsflächen

Einmündung B 458



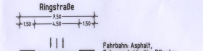
Fahrbahn: Asphalt, Gehwege beidseitig: Pflaster

Sammelstraße "Alte Ziegelei"



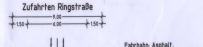
Fahrbahn: Asphalt, Gehweg einseitig: Pflaster

Ringstraße



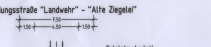
Fahrbahn: Asphalt, Gehwege beidseitig: Pflaster

Zufahrten Ringstraße



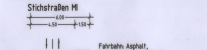
Fahrbahn: Asphalt, Gehwege beidseitig: Pflaster

Verbindungsstraße "Landwehr" - "Alte Ziegelei"



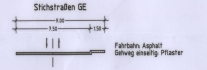
Fahrbahn: Asphalt, Gehwege beidseitig: Pflaster

Stichstraßen MI



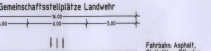
Fahrbahn: Asphalt, Gehweg einseitig: Pflaster

Stichstraßen GE



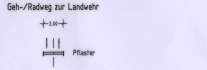
Fahrbahn: Asphalt, Gehweg einseitig: Pflaster

Gemeinschaftsstellplätze Landwehr



Fahrbahn: Asphalt, Stellplätze: Pflaster

Geh-/Radweg zur Landwehr



Pflaster

Hinweise

Immissionsschutz

Der Gemeinde Petersberg liegt eine Schalltechnische Untersuchung vor, in der für das Baugebiet Lärmpegelbereiche und zugehörige Anforderungen an die Luftschalldämmung nach DIN 4109 ausgewiesen sind. Außenbauteile von schutzbedürftigen Gebäuden sind entsprechend zu dimensionieren und eine Orientierung von Ruheräumen auf die lärmabgewandte Seite ist zu prüfen.

Bei einer Nutzungsänderung des östlich angrenzenden Gewerbegebietes (Betriebsgelände Heurich) wird im Einzelfall geprüft, ob die Aufnahme veränderter Lärmimmissionen in die Schalltechnische Untersuchung erforderlich ist.

Archäologische Denkmalpflege

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

110 kV - Freileitung

Innerhalb des Schutzstreifens gelten die zulässigen Bauhöhen nach DIN EN 50341-1 und die zu gewährleistenden Sicherheitsabstände nach DIN VDE 0105/10.97. In Bereich der Maststandorte beträgt der freizuhaltende Arbeitsbereich 4 m in Traversenrichtung und 3 m senkrecht zur Traversenrichtung, jeweils bezogen auf das Fundament. Eine Bepflanzung ist im Leitungsschutzbereich nur bis zur Kategorie Großsträucher mit geringen Wuchshöhen möglich.

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 in den Kapiteln 6.1 und 9 der Begründung hingewiesen.

Telekommunikationsanlagen
Für die flexible Anbindung der Gebäude an vorhandene Telekommunikationsanlagen in den Randzonen des Planbereiches wird den Bauherrn die Verlegung von Leerrohren zwischen Gebäude und Grundstücksgrenze/Gehweg empfohlen.

Gebäudeentwässerung

Dränagen dürfen über die Grundstücksentwässerung nicht an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden. Die Sicherung der Gebäude gegen drückendes Wasser ist durch entsprechende bauliche Vorkehrungen (schwarze oder weiße Wanne) zu gewährleisten.

Regenwasserspeicheranlagen

Für die Nutzung von Brauchwasser auf den Grundstücken und insbesondere innerhalb von Gebäuden sind die Hinweise der Begründung auf rechtliche Grundlagen und technische Bestimmungen zu beachten. Die Rückhaltung von Dachflächenwasser auf Grundstücken, die an die Teichanlage angrenzen, ist nicht zugelassen.

Teil B Textliche Festsetzungen

A Planungsrechtliche Festsetzungen
§ 9 (1) 1. BauGB i. V. mit Baunutzungsverordnung BauNVO

1. Art der baulichen Nutzung

WA Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO

MI Mischgebiet gem. § 6 BauNVO
Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO zur Kleinterrhaltung werden ausgeschlossen.

GE Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO
Logistik- und Speditionsbetriebe werden gem. § 1 (5) BauNVO ausgeschlossen.

Der Einzelhandel mit zentrenrelevanten Sortimenten wird in Misch- und Gewerbegebiet gem. § 1 (5) BauNVO auf eine Verkaufsfläche von jeweils max. 200 m² beschränkt. Der Handel mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten unterhalb der Sondergebietsgrößenrelevanz ist zugelassen. Baustoffe, Bau-/Ausbaumaterial, Brennstoffe, Reifen, Gartenbedarf, Autos, Campingwagen, Möbel, Teppichböden

2. Maß der baulichen Nutzung

GRZ 0,4	max. Grundflächenzahl in WA
GRZ 0,5	max. Grundflächenzahl in MI 1, MI 2, MI 3 und MI 4
GRZ 0,8	max. Grundflächenzahl in GE
GFZ 1,0	max. Geschossflächenzahl in WA
GFZ 1,2	max. Geschossflächenzahl in MI 1, MI 2, MI 3 und MI 4
GFZ 2,4	max. Geschossflächenzahl in GE

Aufenthaltsräume im Dachraum oder Kellergeschoss einschließlich zugehöriger Treppenräume werden gem. § 20 BauNVO bei der Geschossfläche mitgerechnet.

TH 7 m	max. Traufhöhe in WA und MI 1, Bezugspunkt natürliche Geländeoberfläche
TH 9 m	max. Traufhöhe in MI 2, Bezugspunkt natürliche Geländeoberfläche
FH 12 m	max. Firsthöhe in MI 3, Bezugspunkt natürliche Geländeoberfläche
FH 16 m	max. Firsthöhe in MI 4 und GE, Bezugspunkt natürliche Geländeoberfläche
II	max. Zahl der Vollgeschosse in WA und MI 1
III	max. Zahl der Vollgeschosse in MI 2
IV	max. Zahl der Vollgeschosse in MI 3 und MI 4

3. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

o offene Bauweise gem. 22 (2) BauNVO
g geschlossene Bauweise gem. 22 (3) BauNVO
Gebäude länger als 50 m sind durch architektonische Elemente wie Vor- oder Rücksprünge zu gliedern. Im Freiflächenplan sind geeignete Pflanzmaßnahmen zur Eingrünung und Gliederung der Fassade nachzuweisen.

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im Bebauungsplan durch Baugrenzen gem. § 23 (3) BauNVO bestimmt. Ein Vortreten von Gebäudeteilen wird in geringen Umfang zugelassen. Ebenso das Errichten von Carports bis an die Grundstücksgrenze.

4. Stellplätze und Garagen

Für das Anlegen von Stellplätzen und Garagen gilt die Stellplatzsatzung der Gemeinde Petersberg in der Fassung vom 1.7.2004. Für jede Wohneinheit sind Stellplätze gem. Stellplatzsatzung zu ermitteln und nachzuweisen.

5. Örtliche Bauvorschriften und äußere Gestaltung nach § 81 HBO 2002

Alle Dachformen und Dacheindeckungen sind zugelassen. Dachneigungen sind von 0 - 45° begrenzt.
Dachgauben sind unter Beachtung der gültigen Gaubensatzung der Gemeinde Petersberg zugelassen.

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

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

1. Zur Minderung des Eingriffs in den Naturhaushalt und als Maßnahme zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft wird die Rückhaltung und Verwendung anfallenden Dachflächenwassers gem. § 51 (3) Hessisches Wassergesetz (HWG) auf den Grundstücken zugelassen. Ausgenommen ist die an den Teich angrenzende Bebauung, deren Dachflächenwasser vollständig der Teichanlage zugeführt wird.

2. Für die Versickerung von Niederschlagswasser werden die geplanten Verkehrsflächen auf ein notwendiges Maß reduziert und zumindest im Bereich der Gehwege mit Pflaster befestigt.
Hierzu zählt auch eine wasserdurchlässige Befestigung aller Wege, Stellplätze, Zufahrten und nicht überdachten Hofflächen auf den Grundstücken (z.B. Pflaster, Rasengittersteine, wassergebundene Decke).

3. Gemäß § 1 a (3) BauGB werden Ausgleichsmaßnahmen für die naturschutzrechtlichen Eingriffe außerhalb des Geltungsbereichs festgesetzt. Herstellung einer Fischaufstieghilfe im Wehr der Haune-Teufertsmühle, Gemarkung Steinhaus.

4. Für den Teich sind folgende Gestaltungsprinzipien einzuhalten.
- Nutzung als Regenrückhaltebecken für die Dachflächenentwässerung der angrenzenden Wohn- und Mischgebiete
- geschwungener Randbereich mit kleinen Buchten und Landzungen
- verschiedene Wassertiefen mit Flach-, Mittel- und Tiefzonen
- Anlage einer Tiefzone mit 2 m Wassertiefe auf 1/3 der gesamten Wasserfläche
- 15-20 cm nährstoffarmes Bodensubstrat aus Sand oder Sand-Lehm Gemisch
- Sumpfwasserzonen mit Bepflanzung als Übergang zum festen Land
- Initialbepflanzung mit wenigen Arten und ausreichend Pflanzabstand. Unterwasserpflanzen, Schwimmpflanzen, Sumpfpflanzen
- Gewährleistung einer ausreichenden Durchlüftung mittels technischer Anlagen (z.B. Fontänen)

5. Der an den Teich angrenzende Uferbereich ist als extensives Grünland anzulegen und locker mit Bäumen und Gehölzen folgender Artenauswahl zu bepflanzen. Silberweide (Salix alba), Bruchweide (Salix fragilis), Schwarzerle (Alnus glutinosa), Mandelweide (Salix triandra), Purpurweide (Salix purpurea), Wasser-Schneeball (Viburnum opulus), Faulbaum (Frangula alnus), Hasel (Corylus avellana), Roter Hartriegel (Cornus sanguinea), Pfaffenhütchen (Euonymus europaeus), Heckenkirsche (Lonicera xylosteum). In Schutzbereich der 110-kV-Leitung sind Silberweide und Schwarzerle nicht zulässig.

Erhaltung und Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

6. Nicht überbaubare Grundstücksflächen außerhalb des Schutzbereiches 110-kV-Leitung werden je 250 m² Fläche mit mindestens einem Baum, Stammumfang in 1 m Höhe mindestens 18 - 20 cm, sowie zu mindestens 15% mit Sträuchern gärtnerisch gem. nachfolgenden Artlisten angelegt. Pflanzen in Fettdruck sind im Bereich von Bodenverfestigungen ausgeschlossen.

Bäume

Feldahorn - acer campestre	Sauerkirsche - prunus cerasus
Spitzahorn - acer platanoides	Zwetschge - prunus domestica
Bergahorn - acer pseudoplatanus	Pflaume - prunus insitita
Rosskastanie - aesculus hippocastanum	Traubenkirsche - prunus padus
Birke - betula pendula	**Birne - pyrus communis**
Hainbuche - carpinus betulus	**Traubeneiche - quercus petraea**
Edelkastanie - castanea sativa	Stieleiche - quercus robur
Rotdorn - crat. laevig. Paul's Scarlet	Eberesche - scorbus aucuparia
Rotbuche - fagus sylvatica	**Mehlbeere - sorbus intermedia**
Esche - fraxinus exelsior	**Elsbeere - sorbus torminalis**
Walnuss - juglans regia	Winterlinde - tilia cordata
Apfel - malus domestica	Sommerlinde - tilia platyphyllos
Zierapfel - malus spec. i.S.	**Bergulme - ulmus glabra**
Süßkirsche - prunus avium	**Flatterulme - ulmus laevis**

Sträucher

Sauerdorn - berberis vulgaris	Kreuzdorn - rhamnus catharticus
Kornelkirsche - cornus mas	Hundsrose - rosa canina
Roter Hartriegel - cornus sanguinea	Glanzrose - rosa nitida
Hasel - corylus avellana	Bibernell Rose - rosa pimpinellifolia
Zweigriff. Weißdorn - crataegus levigata	Weinrose - rosa rubiginosa
Eingriff. Weißdorn - crataegus monogyna	Apfelrose - rosa villosa
Pfaffenhütchen - euonymus europaeus	Brombeere - rubus fruticosus
Liguster - ligustrum vulgare	Schwarzer Holunder - sambucus nigra
Heckenkirsche - lonicera xylosteum	Wolliger Schneeball - viburn. lantana
Schlehe - prunus spinosa	Wasserschneeball - viburnum opulus

Für die im Grünordnungsplan auf privaten Grundstücksflächen zeichnerisch festgelegten Baumreihen (Straßenbegleitgrün) werden folgende Arten vorgeschrieben
Straße Alte Ziegelei: Winter-Linde (Tilia cordata).
Übrige Straßen und Wege: Japanischer Blütenapfel (Malus floribunda)

Artenauswahl für die Grünflächen in Schutzbereich der 110-kV-Leitung.
Hasel (Corylus avellana), Kornelkirsche (Cornus mas), Bibernell-Rose (Rosa pimpinellifolia), Wein-Rose (Rosa rubiginosa), Apfel-Rose (Rosa villosa).

7. Fensterlose Fassadenflächen mit Fassadenlängen > 5,0 m MI und > 10,0 m GE sind unter Verwendung geeigneter Rankpflanzen (Richtwert: 1 Pflanze je 2 m Wandlänge) dauerhaft zu begrünen. Bei Beschädigungen oder sonstigen negativen Einwirkungen sind ungehend Neupflanzungen vorzunehmen.

8. Die im Plan als zu erhaltend festgesetzten Bäume sind bei Beschädigung oder Erkrankung durch geeignete Maßnahmen zu behandeln. Ausgefallener Bewuchs ist umgehend durch Neupflanzungen zu ersetzen. Der Wurzelbereich der Bäume ist auf einer Fläche von mind. 6 m² von jeder Versiegelung freizuhalten und bei Bedarf fachgerecht zu sichern (z.B. durch Baumscheibenroste). Der Stammbereich ist bei Gefährdung durch wirksame Maßnahmen (z.B. Poller) zu sichern.

9. Anzupflanzende Bäume sind in der folgenden Pflanzperiode nach Fertigstellung der Gebäude 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.

10. Die Lärmschutzwälle werden auf der gesamten Länge mit Sträuchern der Anpflanzungsliste (3mal verpflanzte Heister) bepflanzt.

11. Artenauswahl für Wasser- und Uferpflanzen im Bereich des Stillgewässers:
Aufrechter Igelkolben (Sparganium erectum), Bachbunge (Veronica beccabunga), Breitblättriger Rohrkolben (Typha latifolia), Dreifeliger Zweizahn (Bidens tripartita), Echte Fuchssegge (Carex vulpina), Flatter-Binse (Juncus effusus), Flutender Schwaden (Glyceria fluitans), Gelbe Schwertlilie (Iris pseudacorus), Gelbe Teichrose (Nuphar lutea), Gewöhnlicher Froschlöffel (Alisma plantago-aquatica), Grüne Seebinse (Schoenoplectus lacustris), Kalmus (Acorus calamus), Knäuel-Binse (Juncus conglomeratus), Laichkraut (Potamogeton spec), Rohr-Glanzgras (Phalaris arundinacea), Schilf (Phragmites australis), Schmalblättriger Rohrkolben (Typha angustifolia), Schwanenblume (Butomus umbellatus), Sumpf-Segge (Carex acutiformis), Teich-Schachtelhalm (Equisetum fluviatile), Wald-Engelwurz (Angelica sylvestris), Wasser-Schwaden (Glyceria maxima), Weiße Seerose (Nymphaea alba).

C Ergänzende Festsetzungen aus umweltrechtlichen Gründen

1. Der im Bebauungsplan als "Gesicherte Fläche" gekennzeichnete Bereich einer kalkverfestigten Bodenschicht mit oberhalb angeordneter Dränageschicht ist hinsichtlich seiner abdichtenden Wirkung dauerhaft zu erhalten. Als Maß für die Durchlässigkeit der 1 m mächtigen Schicht ist ein k_f - Wert ≤ 10^{-9} m/s einzuhalten.
2. Eingriffe in die "Gesicherte Fläche" durch bauliche Maßnahmen sind möglich, wenn der Erhalt oder die Wiederherstellung der abdichtenden Wirkung in gleichem Maße wieder hergestellt wird.
3. Eingriffe in die "Gesicherte Fläche" sind zu dokumentieren und als Bestandszeichnungen der Gemeinde Petersberg vorzulegen.

D Ergänzende Festsetzungen zum Immissionsschutz

Die in der Schalltechnischen Untersuchung ausgewiesenen Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen gem. DIN 4109, entsprechend der Lärmpegelbereiche in Baugebiet, sind vom Bauherrr umzusetzen.

Verfahrensvermerke

1. **Aufstellungsbeschluss**
Die Aufstellung des Bebauungsplanes gemäß § 2 Abs. 1 BauGB wurde von der Gemeindevertretung am 25.06.2002 beschlossen.
Der Beschluss wurde am 28.06.2002 veröffentlicht.

2. **Beteiligung der Öffentlichkeit**
Der Termin der Bürgerbeteiligung wurde am 18.12.2002 ortsüblich bekannt gemacht.
Die Unterrichtung der Bürger gemäß § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte von 03.01.2003 bis 14.01.2003

3. **1. Behördenbeteiligung**
Die Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte mit Schreiben vom 19.12.2002.

2. Behördenbeteiligung
Die Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte mit Schreiben vom 21.03.2005.

4. **Öffentliche Auslegung**
Der Planentwurf mit Begründung hat in der Zeit vom 7.7.05 bis 10.8.05 gemäß § 3 Abs. 2 BauBG öffentlich ausgelegen.
Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes wurde am 29.6.05 ortsüblich bekannt gemacht.

5. **Satzungsbeschluss**
Der Bebauungsplan wurde gemäß § 10 BauGB am 8.12.05 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen.

(Siegel) Schwiddessen, Bürgermeister

6. **Inkrafttreten des Bebauungsplanes**
Der Bebauungsplan tritt mit der Bekanntmachung im Amtsblatt der Geneinde Petersberg am 05.01.2006 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 18. Jan. 2006

(Siegel) Schwiddessen, Bürgermeister

Nr.	Art der Änderung	Datum	Name
5	Trennung Bebauungspläne Nr. 49.1 und Nr. 49.2	01.12.05	FDR
4	Ergänzung Hinweise Immissionsschutz: Nutzungsänderung	01.12.05	FDR
3	Vermaßung der Baugrenzen WA, MI, GE	01.12.05	FDR
2	Ergänzung Teil B, Abschn. D. Festsetzungen Immissionsschutz	01.12.05	FDR
1	Ergänzung Teil B, Abschn. A1, jeweils max. 200m² (Einzelhandel)	01.12.05	FDR

Entwurfsbearbeitung:
JAAKKO PÖYRY INFRA
BPI-Consult
BPI-Consult GmbH
Rangstraße 9
D-36037 Fulda
Tel.: 0661/9744-0
Fax: 0661/9744-39

	32560	Datum	Zeichen
bearbeitet		Juni 05	FDR
gezeichnet		Juni 05	DAE
geprüft:		01.12.2005 i.V. Fröhl	

Gemeinde Petersberg
Landkreis Fulda
PETERSBERG
Rathausplatz 1 36100 Petersberg Tel.: 0661/6206-0 Fax: 0661/6206-50

Bauvorhaben:	Bebauungsplan Nr. 49.1 "Alte Ziegelei" (zweiter Abschnitt) OT Petersberg -Bereich Gewerbegebiet-	Anlage Nr.	1
		Blatt Nr.	1
Bezeichnung:	Bebauungsplan	Maßstab:	1 : 1000
Bürgermeister		Bauamtsleiter	

32560\BBP_N49LPLT Stand vom: 14.12.05-DAE geplottet am: 11.06.06