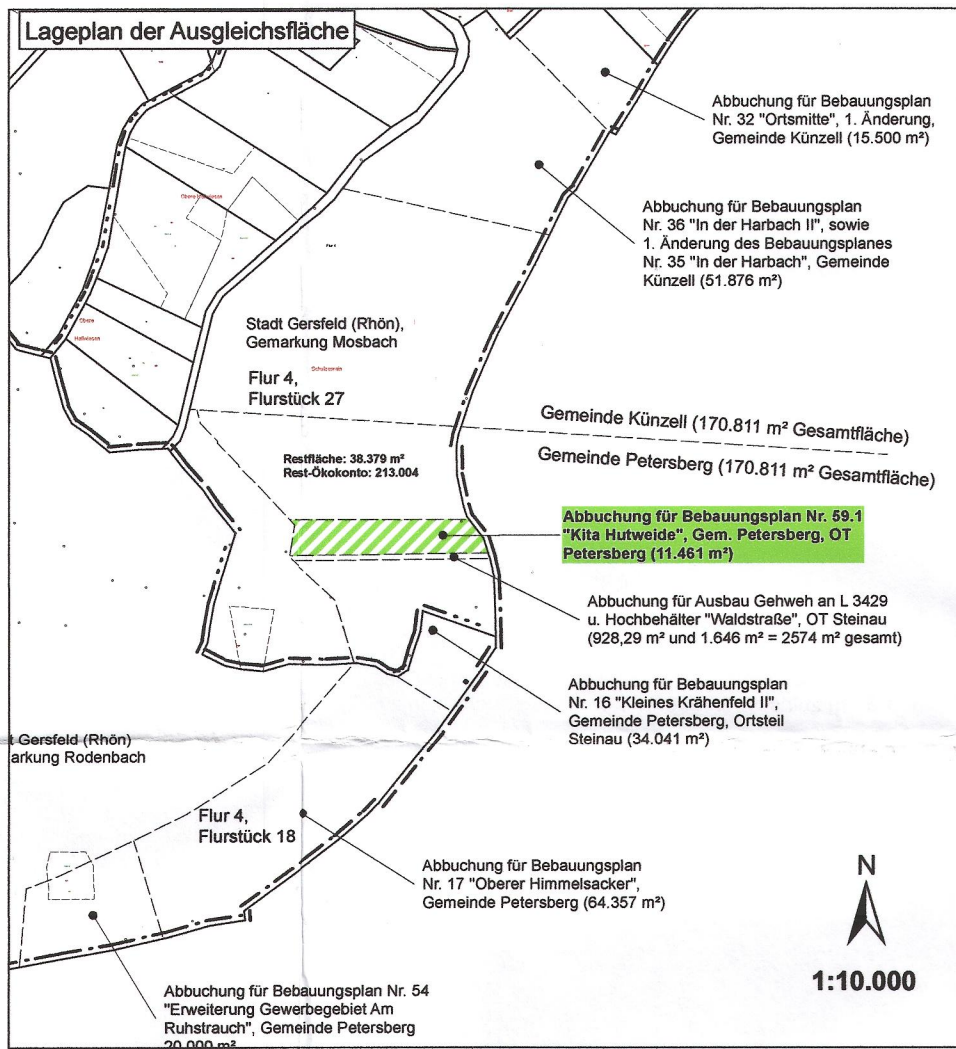
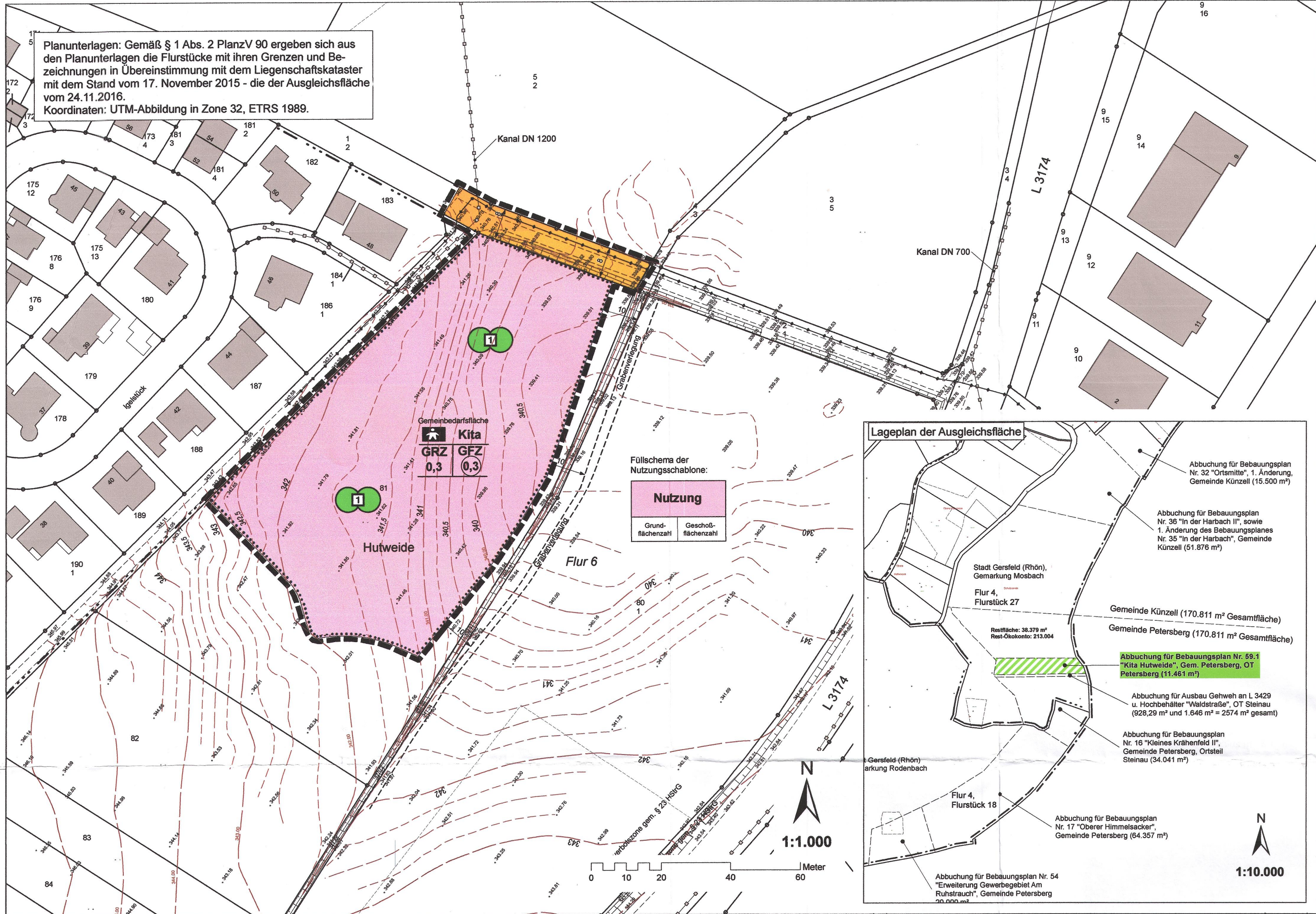




A. RECHTSGRUNDLAGEN

BauGB - Baugesetzbuch - Bekanntmachung der Neufassung des Baugesetzbuchs vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634)
BauNVO - Baunutzungsverordnung - Bekanntmachung der Neufassung der Baunutzungsverordnung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)
HBO - Hessische Bauordnung; Gesetz zur Neufassung der Hessischen Bauordnung und zur Änderung Landesplanungs-, ingenieurberufs- und straßenrechtlicher Vorschriften, vom 28. Mai 2018 (GVBl. S. 198)
PlanV 90 - Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 45), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)
WHG - Wasserhaushaltsgesetz vom 31. Juli 2009 (BGBl. IS. 2585), geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 18. Juli 2017 (BGBl. I S. 2771)
HWG - Hessisches Wassergesetz vom 14. Dezember 2010 (GVBl. I S. 548), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 22. August 2018 (GVBl. S. 366).
HDSchG - Hessisches Denkmalschutzgesetz vom 06. Dezember 2016 (GVBl. 2016 S. 211).

B. ZEICHENERKLÄRUNG / TEXTLICHE FESTSETZUNGEN UND PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

- 1. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)**
- 1.1 **0,3** GFZ - Geschossflächenzahl
1.2 **0,3** GRZ - Grundflächenzahl
1.3 **II** Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
1.4 Höhe der baulichen Anlagen
Im Baugebiet werden die Höhen der baulichen Anlagen je nach Dachform durch die Festsetzung der maximalen Wand-, Gebäude- sowie Traufhöhe geregelt.
Bezugspunkt der Gebäudehöhen:
Die Traufhöhe (TH) wird gemessen an der talseitigen Außenwand des Gebäudes, vom Anschnitt des natürlichen (gewachsenen) Geländes bis zur Oberkante der Tragkonstruktion des Daches. Werden an der Talseite des Gebäudes unterschiedliche Höhen gemessen, so ist die mittlere Höhe anzunehmen.
Für die Ermittlung der Gebäudehöhe (GH) gilt ebenfalls die talseitige Geländehöhe bis zum höchsten Punkt des Gebäudes.
Für die Ermittlung der Wandhöhe (WH) gilt ebenfalls die talseitige Geländehöhe bis zur Oberkante der Attika.
Bei den festgesetzten Höhen bleiben untergeordnete Dachaufbauten (Kamin, etc.) unberücksichtigt.
- 2. Flächen für den Gemeinbedarf (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 und Abs. 6 BauGB)**
- 2.1 **Kita** Flächen für den Gemeinbedarf
Zweckbestimmung:
Kindertagesstätte
Zulässig sind:
- Kindertagesstätte
- Anlagen die dieser Nutzung räumlich und funktional zugeordnet sind
- Stellplätze mit Zuwegungen und Zufahrten
- 3. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)**
- 3.1 **Straßenverkehrsflächen**
- 4. Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)**
- 4.1 **Abwasserleitung**
4.2 **Stromtrasse (unterirdisch)**

- 5. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)**
- 5.1 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
Reduzierung der Versiegelung:
Zur Reduzierung der Auswirkungen auf den Natur- und Wasserhaushalt, sind Flächenbefestigungen zu minimieren. Für Zuwegungen und Plätze auf Privatgrundstücken sind wasserdurchlässige Materialien wie z. B. Okoprenpflaster, breitflügige Rasenpflaster, Rasengittersteine zu verwenden.
Grundstücksfreiflächen:
Nicht überbaute Grundstücksfreiflächen sind bis auf die erforderlichen sonstigen befestigten Flächen (z. B. Zuwege, Zufahrten) als Grün-, Garten- u./o. Gehölzflächen anzulegen.
- 5.2 Ausgleichsmaßnahmen
Zur Bemessung des Ausgleichsbedarfs wird die Hessische Kompensationsverordnung (KV 2005 vom 01.09.2005) verwendet. Nach der KV 2005 wurde eine Bewertungsdifferenz von 63.612 Biotopwertpunkten (Gemeinbedarfsfläche und Straßenausbau) ermittelt.
Diese Differenz wird durch die Zuordnung einer entsprechenden Zahl von Ökopunkten aus der Naturschutzersatzmaßnahme „Hölwald“ (Stadt Gersfeld, Gem. Rodenbach, Fl. 4, Flst. 18 tw. und Stadt Gersfeld, Gem. Mosbach, Fl. 4, Flst. 27 tw. - s. Lageplan, Ausgleichsfläche) ausgeglichen. Die Durchschnittsaufwertung beträgt 5,55 Punkte/m², daraus resultiert ein Ausgleichsflächenbedarf für die Gesamtmaßnahme von 11.461 m².
- 5.3 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
II Auf der Gemeinbedarfsfläche ist je angefangene 300 qm vollversiegelter Fläche mindestens ein standortheimischer Laubbaum (s. Pflanzliste) oder regionaltypischer hochstämmiger Obstbaum (s. Pflanzliste) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.
- 5.4 Pflanzlisten (Vorschlagslisten)
Die nachfolgenden Gehölze sollten bei Gehölzpflanzungen verwendet werden. Es handelt sich um unvollständige Vorschlagslisten, sie können durch weitere standortheimische Arten ergänzt werden.
Bäume: Feldahorn (Acer campestre), Spitzahorn (Acer platanoides), Eberesche (Sorbus aucuparia), Buche (Fagus sylvatica), Mehleibere (Sorbus aria), Bergahorn (Acer pseudoplatanus), Steileiche (Quercus robur), Winterlinde (Tilia cordata) im Straßenraum auch Robinie (Robinia pseudacacia), Hainbuche (Carpinus betulus 'Fastigiata'), Esche (Fraxinus excelsior 'Nana')
Sträucher: Hasel (Corylus avellana), Trauben Holunder (Sambucus racemosa), Weißdorn (Crataegus monogyna), Roter Hartnagel (Cornus sanguinea), Heckenrose (Rosa canina), Schlehe (Prunus spinosa), Gewöhnlicher Schneeball (Viburnum opulus), Rote Heckenkirsche (Lonicera xylosteum)
Obstbäume: Apfel: Boskop, Goldparmäne, Gravensteiner, Rheinischer Bohnapfel, Schafsnase / Birnen: Grüne Jagdbirne, Gute Graue, Gute Luise, Neue Poiteau / Kirschen: Büttner's Rote Knorpelkirsche, Hedelfinger sowie Pflaumen, Mirabellen, Zwetschen, Speierling, Walnuss
- 6. Sonstige Planzeichen sowie Kennzeichnungen, Bestandsdarstellung und nachrichtliche Übernahmen**
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
z. B. **8** Bemaßung (in Meter)
z. B. **Fl. 1** Flurnummer
z. B. **7/1** Flurstücknummer / -grenze und Grenzsteine
--- Flurgrenze
--- Höhenlinien und Höhe über NHN gemäß örtlicher Vermessung
--- Sonstige Höhenpunkte gemäß örtlicher Vermessung

- C. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN - GESTALTUNGSATZUNG**
(bauordnungsrechtliche 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 und § 91 HBO)
- 1. Dachformen, Dachneigung und Gebäudehöhen**
- | Nutzung | Dachformen | Dachneigung (DN) | Gebäudehöhe (GH) | Wandhöhe (WH) | Traufhöhe (TH) |
|------------------------------|---------------------------|------------------|------------------|---------------|----------------|
| Flächen für den Gemeinbedarf | FD - Flachdach | 0° - 5° | - | 6,0 m | - |
| | PD - Pultdach | 5° - 60° | 8,5 m | - | 6,0 m |
| | VPD - versetztes Pultdach | | | | |
| | SD - Satteldach | 20° - 60° | 10,0 m | - | 6,0 m |
| | WD - Walmdach | | | | |
| ZD - Zeltdach | | | | | |
- 2. Sonstige Dachgestaltung**
- 2.1 Dacheindeckung
Für die Eindeckung von geneigten Dächern sind Tonziegel und Dachsteine in den Farbtönen Rot, Braun, und Anthrazit zulässig. Die Verwendung von spiegeln oder stark reflektierenden Materialien sind unzulässig.
Doppelhäuser sind in einheitlicher Dacheindeckung auszuführen.
- 2.2 Gauben und Dachdremel
Es gilt die "Satzung über die Zulassung und Gestaltung von Dachgauben" (Gaubensatzung der Gemeinde Petersberg) vom 22.09.1990. Der § 3 der Satzung "Drempelhöhe bei ein- und zweigeschossiger Bauweise" findet keine Anwendung.
Die festgesetzte Traufhöhe darf nicht überschritten werden.
- 2.3 Solarenergieanlagen, Sonnenkollektoren und Fotovoltaikanlagen
Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie sind zulässig. Sie sind an die Dachneigung des Gebäudes anzupassen, als Sonderregelung sind bei Flachdächern und flachgeneigten Dächern aufgeständerte Anlagen bis maximal 1/3 der Dachfläche zulässig.
- 3. Außenwand- und Fassadengestaltung**
Bei der Farbgestaltung sind grelle, leuchtende oder reflektierende Farben unzulässig.
- 4. Abfallbehältnisse**
Für alle beweglichen Abfallbehältnisse muss auf dem Grundstück ein Standort vorgesehen werden, der durch Einfriedung oder Abplanzung straßenseitig nicht einsehbar ist.
- 5. Stellplätze**
Für den Nachweis der PKW-Stellplätze ist die Stellplatzsatzung der Gemeinde Petersberg in der zum Zeitpunkt der Bauantragstellung bzw. Bauanzeige gültigen Fassung anzuwenden.
- 6. Einfriedungen**
Zur Einfriedung der Grundstücke sind ausschließlich offene Einfriedungen sowie heimische Laubhecken bis zu einer Höhe von 1,50 m zulässig. In begründeten Ausnahmefällen sind Einfriedungen bis zu einer Höhe von 1,70 m zulässig.
- 7. Geländeveränderungen**
Geländeveränderungen sind bis max. +/- 80 cm im Verhältnis zur ursprünglichen Geländeoberfläche zulässig.
Geländesprünge an Nachbargrenzen sind mit Naturstein-Trockenmauerwerk, Böschungssteinen oder Gabione (Steinkörbe) auszuführen; zulässig sind auch mit Naturstein verbundene Mauern und Sichtbetonstützwände.
Kellergeschosse dürfen nicht durch großflächige Abgrabungen und Abböschungen der natürlichen Geländeoberfläche freigelegt werden. Das Anlegen von Kellerzugängen ist zulässig.

- D. HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN (§ 9 Abs. 6 BauGB)**
- 1. Denkmalschutz und Bodenfunde**
Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen oder andere Funde, wie z. B. Scherben, Steingeräte oder Skelettreste entdeckt werden, so sind diese nach § 20 HDSchG unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen (Abt. Archäologische Denkmalpflege) oder der Stadt Fulda - Abt. Bodendenkmalpflege anzuzeigen.
- 2. Niederschlagswassernutzung**
Im Rahmen der hygienischen Bestimmungen sowie der Trinkwasserversorgung sind die DIN 1946, DIN 1988 und die Trinkwasserverordnung zu beachten. Die Regenwasseranlagen sind anzuzeigen.
- 3. Grünordnung - Vollzugsfrist - Nachweis - Erhaltungsgebot**
Die verbindlichen Baumpflanzungen sind in dem Bauantrag nachzuweisen (Art, Qualität und Standort).
- 4. Drainagen**
Drainageleitungen dürfen nur an den Regenwasserkanal angeschlossen werden. Erforderlichenfalls ist das Drainagewasser zu pumpen. Ist kein Anschluss an den Regenwasserkanal möglich, so hat die Sicherung der Gebäude gegen drückendes Wasser durch entsprechende bauliche Vorkehrungen (schwarze oder weiße Wanne) zu erfolgen.
- 5. Kampfmittelbelastung und -räumung**
Gemäß der Stellungnahme des Regierungspräsidiums Darmstadt vom 02.11.2018 hat die Auswertung der beim Kampfmittelräumdienst vorliegenden Kriegsluftbilder ergeben, dass sich das Baugebiet in einem Bombenabwurfgebiet befindet. Vom Vorhandensein von Kampfmitteln auf solchen Flächen muss grundsätzlich ausgegangen werden.
In den Bereichen, in denen durch Nachkriegsbauungen bereits bodeneingreifende Baumaßnahmen bis zu einer Tiefe von mind. 5 m durchgeführt wurden sind keine Kampfmittelräummaßnahmen notwendig. Bei allen anderen Flächen ist eine systematische Überprüfung (Sondieren auf Kampfmittel, ggf. nach Abtrag des Oberbodens) vor Beginn der geplanten Abbrucharbeiten, Bauarbeiten und Baugrunduntersuchungen auf den Grundstücksflächen erforderlich, auf denen bodeneingreifende Maßnahmen stattfinden. Hierbei soll grundsätzlich eine EDV-gestützte Datenaufnahme erfolgen.
Sofern die Fläche nicht sonderfähig sein sollte (z.B. wg. Auffüllungen, Versiegelungen oder sonstigen magnetischen Anomalien), sind aus Sicherheitsgründen weitere Kampfmittelräummaßnahmen vor bodeneingreifenden Bauarbeiten erforderlich.

- E. AUFSTELLUNGS- UND BESCHLUSSVERMERKE**
- 1. Aufstellungsbeschluss**
Der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes wurde von der Gemeindevertretung am 22.03.2018 gefasst. Der Beschluss wurde am 10.10.2018 ortsüblich bekannt gemacht.
- 2. Beteiligung der Öffentlichkeit**
Der Termin der Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB) wurde am 10.10.2018 bekannt gemacht und vom 15.10.2018 bis einschl. 30.10.2018 durchgeführt.
Die öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB) des Bebauungsplanentwurfes mit Begründung wurde am 30.01.2019 bekannt gemacht und vom 07.02.2019 bis einschl. 13.03.2019 durchgeführt.
- 3. Beteiligung der Behörden**
Die Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte mit dem Schreiben vom 11.10.2018.
Die Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte mit dem Schreiben vom 05.02.2019.

4. Satzungsbeschluss
Der Bebauungsplan wurde gemäß § 10 BauGB am 11.04.2019 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen.
Die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen wurden gemäß § 91 HBO ebenfalls am 11.04.2019 beschlossen.

Petersberg, **02. Mai 2019**

(Siegel)  
C. Froß (Bürgermeister)

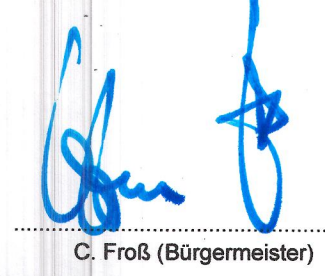
5. Genehmigungsvermerk des Regierungspräsidiums

GENEHMIGT
mit Verfügung vom 26.7.19
AZ.: 2/19 - Petersberg - 6
Regierungspräsidium Kassel
Im Auftrag: 

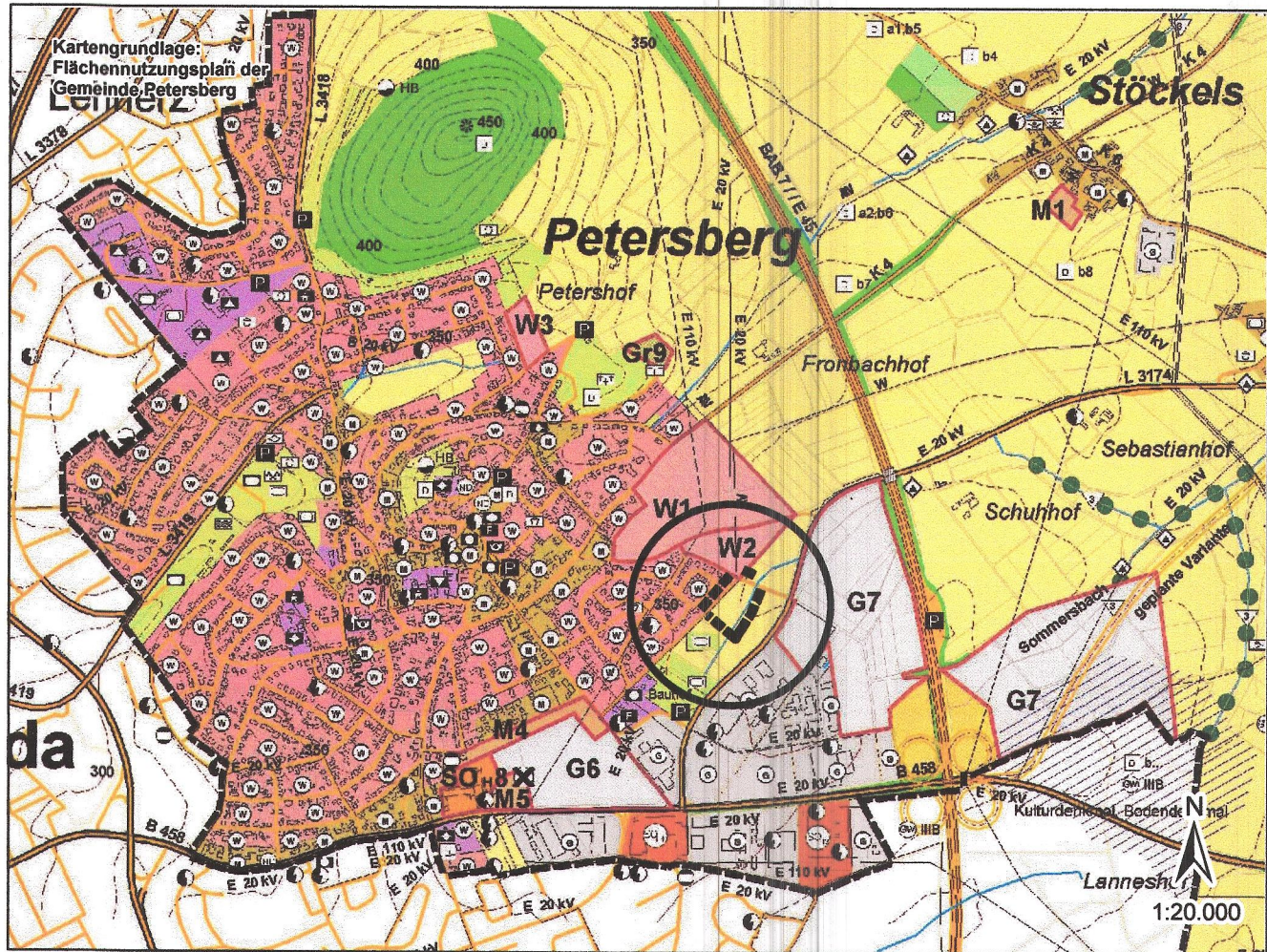


6. Inkrafttreten des Bebauungsplanes
Die Genehmigung des Bebauungsplanes wurde am 21.08.2019 ortsüblich bekannt gemacht.
Der Bebauungsplan tritt mit der Bekanntmachung am 21.08.2019 in Kraft. Ab diesem Zeitpunkt wird der Bebauungsplan zu jedermanns Einsicht in der Gemeindeverwaltung, Abteilung Bauamt bereitgehalten und über seinen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben.

Petersberg, **2.2. Aug. 2019**

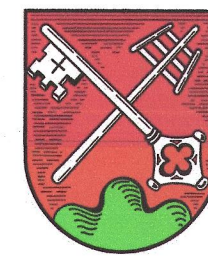
(Siegel)  
C. Froß (Bürgermeister)

BEBAUUNGSPLAN NR. 59.1
"KITA HUTWEIDE"
ORTSTEIL PETERSBERG - GEMEINDE PETERSBERG



GEMEINDE PETERSBERG

36100 PETERSBERG
RATHAUSPLATZ 1
Tel.: 0661 62060
Fax: 0661 620650
www.petersberg.de
E-Mail: gemeinde@petersberg.de



MASSSTAB:	PLANUNGSSTAND:	DATUM:	GEZEICHNET:	BEARBEITET:
1:1.000	Satzung	11.04.2019	Hofmann	Hofmann

PLANUNGSBÜRO HOFMANN
35410 HUNGEN
AM HIRTENWEG 4
Tel.: 06043 9840180
E-Mail: R.Hofmann@Hofmann-Plan.de

