



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. 189)
PlanV 90 - Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichnungsverordnung) vom 18. Dezember 1980 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057).
WHG - Wasserhaushaltsgesetz vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 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. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 bis 11 BauNVO)

- 1.1 **WA** Allgemeines Wohngebiet
- 1.2 **2 Wo** Beschränkung der Zahl der Wohnungen - je Wohngebäude sind maximal zwei Wohnungen zulässig

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

- 2.1 z.B. **(0,5)** GFZ - Geschossflächenzahl
- 2.2 z.B. **0,3** GRZ - Grundflächenzahl
- 2.3 z.B. **II** Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- 2.4 Höhe der baulichen Anlagen

Gebäudehöhen:

Die maximale Höhe der baulichen Anlagen wird in der Planzeichnung durch Festsetzung der Gebäudehöhe (GH) und der Traufhöhe (TH) geregelt. Die max. GH beträgt 10,5 m und die max. TH 6,5 m für Sattel-, Waln-, Zeltedächer sowie gegeneinander versetzte Pultedächer. Für Pultedächer wird die max. GH mit 9,0 m und die max. Traufhöhe mit 6,5 m festgesetzt.

Bezugspunkt der Gebäudehöhen:

Die max. 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 GH gilt ebenfalls die talseitige Geländeöhe bis zum höchsten Punkt des Gebäudes; untergeordnete Dachaufbauten (Kamin, etc.) bleiben unberücksichtigt.

3. Bauweise und Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

- 3.1 **o.** Offene Bauweise
- 3.2 **ED** nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- 3.3 **Baugrenze**
überbaubare Fläche
nicht überbaubare Fläche

3.4 Zulässigkeit von Garagen (§ 12 BauNVO)

Garagen haben einen Abstand von mindestens 3,0 m zu öffentlichen Verkehrsflächen einzuhalten; überdachte Stellplätze (Carports ohne Tor) von mindestens 1,0 m.

4. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

- 4.1 **Straßenverkehrsflächen**
- 4.2 **Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung**
Zweckbestimmung:
verkehrsberuhigter Bereich
Fußweg
öffentlicher Parkplatz

5. Versorgungsleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)

- Stromleitung
Gasleitung
Wasserleitung

6. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

- 6.1 **Öffentliche Grünfläche**
Zweckbestimmung:
Grünanlage (unterirdische bauliche Anlagen zur Niederschlagswasserrückhaltung sind zulässig)

7. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB)

- 7.1 **Vorflutmulde zur Regelung des Niederschlagswasserabflusses**

8. 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)

8.1 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. Okoporenpflaster, breitfugige 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.

8.2 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Im Allgemeinen Wohngebiet ist je Baugrundstück mindestens ein standortheimischer Laubbaum (s. Pflanzliste) oder regionaltypischer hochstämmiger Obstbaum (s. Pflanzliste) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang ist gleichartige Ersatzpflanzung vorzunehmen.

8.3 Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und Abs. 6 BauGB)

Zur äußeren Eingrünung ist gemäß Planzeichnung am Nord- und Ostrand des Baugebietes eine mind. 1-reihige Pflanzung mit standortheimischen Sträuchern anzulegen (Arten s. Pflanzliste, Pflanzabstand max. 1,5 m).

8.4 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), Mehlbeere (Sorbus aria), Bergahorn (Acer pseudoplatanus), Stieleiche (Quercus robur), Winterlinde (Tilia cordata) im Straßenraum auch Robinie (Robinia pseudoacacia), Hainbuche (Carpinus betulus "Fastigiata"), Esche (Fraxinus excelsior "Nana")

Sträucher: Hasel (Corylus avellana), Trauben Holunder (Sambucus racemosa), Weißdorn (Crataegus monogyna), Roter Hartriegel (Cornus sanguinea), Heckenrose (Rosa canina), Schlehe (Prunus spinosa), Gewöhnlicher Schneeball (Viburnum opulus)

9. Sonstige Planzeichen sowie Kennzeichnungen, Bestandsdarstellung und nachrichtliche Übernahmen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu Gunsten der Entwässerung des rückwärtigen Grundstückes bzw. des Oberliegters (Breite des Leitungsrechtes 4,0 m)

z.B. **3** Bemaßung (in Meter)

z.B. **Fl. 1** Flurnummer

z.B. **7/1** Flurstücknummer / -grenze und Grenzsteine

Flurgrenze

Höhenlinien (m. ü. NHN) gemäß örtlicher Vermessung

C. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN - GESTALTUNGSSATZUNG

(bauordnungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. den örtlichen Bauvorschriften nach § 91 HBO)

1. Dachgestaltung

1.1 Dachform und Dachneigung

Im Baugebiet sind Sattel-, Waln-, und Zeltedächer mit einer Dachneigung von 20° bis 45°, gegeneinander versetzte Pultedächer sowie Pultedächer mit einer Dachneigung von 5° bis 45° zulässig.

Doppelhäuser sind in einheitlicher Dachform und Dachneigung auszuführen.

1.2 Dacheindeckung

Für die Eindeckung von Dächern sind Tonziegel und Dachsteine in den Farbtönen Rot, Braun, und Anthrazit zulässig. Die Verwendung von spiegelfähigen oder stark reflektierenden Materialien ist mit Ausnahme von Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie unzulässig. Doppelhäuser sind in einheitlicher Dacheindeckung auszuführen.

1.3 Dachbegrünung

Die Begrünung von Dächern ist zulässig.

1.4 Sonderregelungen für Dachformen und Dachneigungen

Bei Nebenanlagen sowie bei dem Hauptdach deutlich untergeordneten Dachflächen sind abweichende Dachformen und Dachneigungen zulässig.

1.5 Gauben und Dachdrehmel

Es gilt die "Satzung über die Zulassung und Gestaltung von Dachgauben" (Gaubensatzung der Gemeinde Petersberg) vom 22.09.1990. Der § 3 der Satzung "Drehmelhöhe bei ein- und zweigeschossiger Bauweise" findet keine Anwendung.

Die festgesetzte Traufhöhe darf nicht überschritten werden.

2. Solarenergieanlagen, Sonnenkollektoren und Fotovoltaikanlagen

Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie sind grundsätzlich an die Dachneigung des Gebäudes anzupassen, als Sonderregelung sind bei flachgeneigten Dächern (bis 10° Dachneigung) aufgeständerte Anlagen bis maximal 1/3 der Dachfläche zulässig.

3. Stellplätze

Für den Nachweis der PKW-Stellplätze ist die Stellplatzsatzung der Gemeinde Petersberg in der zum Zeitpunkt der Bauantragstellung bzw. Bauanzeige gültigen Fassung anzuwenden.

4. Außenwand- und Fassadengestaltung

Bei der Farbgestaltung sind grelle, leuchtende oder reflektierende Farben unzulässig.

5. Abfallbehältnisse

Für alle beweglichen Abfallbehältnisse muss auf dem Grundstück ein Standort vorgesehen werden, der durch Einfriedung oder Abpflanzung straßenseitig nicht einsehbar ist.

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 max. 1,70 m zulässig.

7. Geländeänderungen

Geländeänderungen auf den privaten Baugrundstücken sind bis max. +/- 120 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.

D. HINWEISE UND NACHRICHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 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 § 21 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 18.02.2019 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 Nachkriegsbebauungen bereits bodeneingreifende Baumaßnahmen bis zu einer Tiefe von mind. 5 m durchgeführt wurden sind keine Kampfmittelräumaßnahmen 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 Kampfmittelräumaßnahmen vor bodeneingreifenden Bauarbeiten erforderlich.

E. AUFSTELLUNGS- UND BESCHLUSSVERMERKE

1. Aufstellungsbeschluss

Der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes wurde von der Gemeindevertretung am 21.06.2018 gefasst. Der Beschluss wurde am 09.01.2019 ortsüblich bekannt gemacht.

2. Beteiligung der Öffentlichkeit

Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB am 09.01.2019 bekannt gemacht und vom 17.01.2019 bis einschl. 18.02.2019 durchgeführt.

Die erneute öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB am 10.04.2019 bekannt gemacht und vom 23.04.2019 bis einschl. 24.05.2019 durchgeführt.

3. Beteiligung der Behörden

Die Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange erfolgte gemäß § 4 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 3 BauGB mit dem Schreiben vom 14.01.2019.

Die erneute Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange erfolgte gemäß § 4 a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB und § 13 Abs. 2 Nr. 3 BauGB mit dem Schreiben vom 16.04.2019.

4. Satzungsbeschluss

Der Bebauungsplan wurde von der Gemeindevertretung am 27.06.2018 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen wurden gemäß § 91 HBO ebenfalls am 27.06.2018 beschlossen.

Petersberg, **28. Juni 2019**



[Signature]
Froß (Bürgermeister)

5. Inkrafttreten des Bebauungsplanes

Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplan wurde am 10.07.2019 ortsüblich bekannt gemacht.

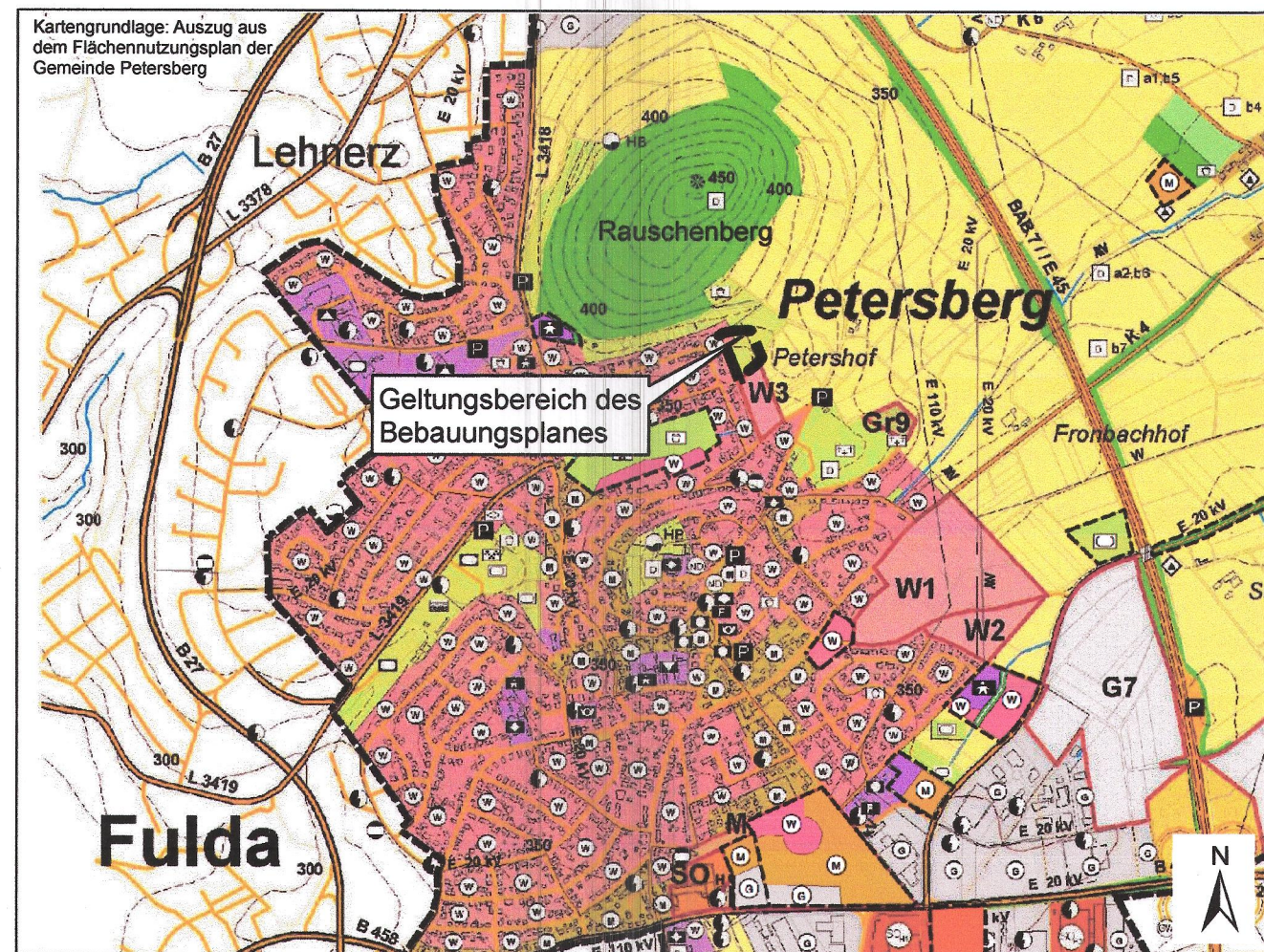
Der Bebauungsplan tritt mit der Bekanntmachung am 10.07.2019 in Kraft. Ab diesem Zeitpunkt wird der Bebauungsplan zu jedermann Einsicht in der Gemeindeverwaltung, Abteilung Bauamt bereitgehalten und über seinen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben.

Petersberg, **22. Juli 2019**



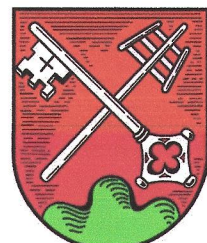
[Signature]
Froß (Bürgermeister)

BEBAUUNGSPLAN NR. 62 "AM GEHAUSKÜPPEL" ORTSTEIL PETERSBERG - GEMEINDE PETERSBERG (Bebauungsplan nach § 13b Baugesetzbuch)



GEMEINDE PETERSBERG

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



MASSSTAB: 1:1.000	PLANUNGSSTAND: Satzung	DATUM: 27.06.2019	GEZEICHNET: Hofmann	BEARBEITET: Hofmann
----------------------	---------------------------	----------------------	------------------------	------------------------

Planaufsteller:

PLANUNGSBÜRO HOFMANN

Am Hirtenweg 4
35410 Hungen-Rabertshausen
Tel.: 06043 - 9840180
Fax: 06043 - 9840181
E-Mail: R.Hofmann@Hofmann-Plan.de

