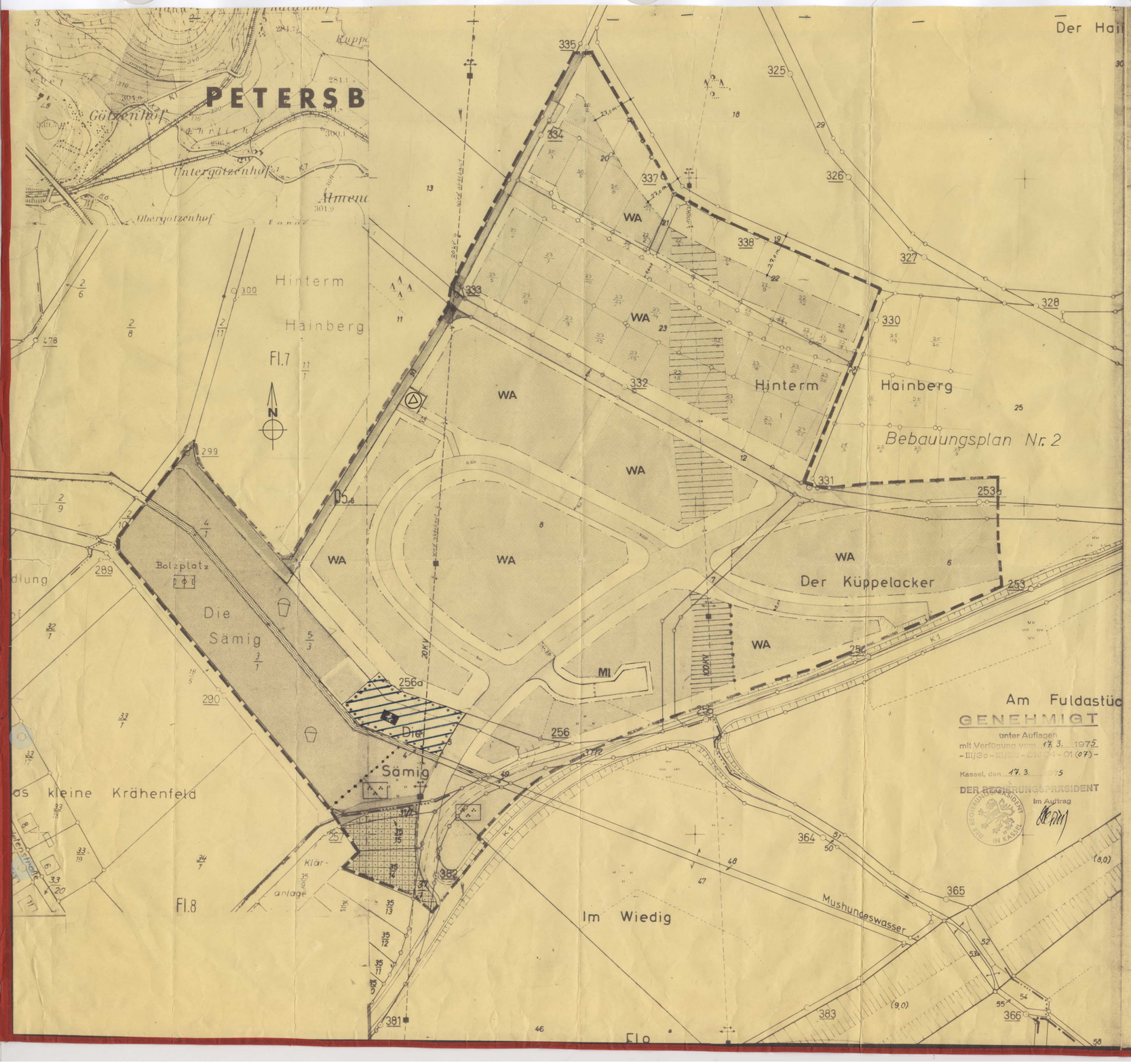
BEBAUUNGSPLAN NR. 4
OT STEINAU
ORIGINAL



Gemeinde

PETERSBERG

Kreis Fulda

Bebauungplan Nr. 4

Steinau

Flurlage "Hainberg-West"
Maßstab: 1 : 1 000

Der Bebauungsplan besteht aus diesem Blatt zeichnerischer Darstellung.

Rechtsgrundlagen:

1) Bundesbaugesetz vom 23.6.1960 BGBl. I S. 341
2) Planzeichenverordnung vom 19.1.1965 BGBl. I S. 21
3) Baunutzungsverordnung vom 26.11.1968 BGBl. I S. 1237 berichtigt 20.12.1968 (BGBl. 1969 I S. 11)
4) Zweite Hess. Verordnung zur Durchführung des BBauG vom 29.6.61 GVBl. S. 68
5) Verordnung über Garagen und Einstellplätze (BGao) vom 17.2.39 geändert durch Gesetz vom 7.12.1956 u. 18.3.70 (GVBl. I S. 245)
6) Hess. Gemeindeordnung § 5 in der Fassung vom 1.7.1960 GVBl. S. 103

A) Festsetzungen:

1) — — — Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

2) Festsetzungen des Bebauungsplanes "Steinau" werden vollständig aufgehoben soweit sie im Geltungsbereich liegen. Es handelt sich um Flächen "Hinterm Hainberg" nördlich des Gemeindeweges 12 und "Der Küppelacker" südlich der geplanten Haupterschließungsstraße.

3) ..... Abgrenzung zwischen Gebieten unterschiedlicher Nutzung, soweit sie nicht mit öffentlichen Verkehrsflächen zusammenfallen.

4) Art der baulichen Nutzung § 9 (1) 1 a BBauG:

WA — Allgemeines Wohngebiet
MI — Mischgebiet

5) Maß der baulichen Nutzung, Bauweise und Mindestgröße der Baugrundstücke § 9 (1) 1b, b, c BBauG:

Gebiet	WA	MI
Bauweise	Einzel- und Doppelhäuser	Einzel- und Doppelhäuser
Geschoßzahl (Z) Höchstmaß	I	II
Geschoßflächenzahl (GFZ)	0,3	0,6
Grundflächenzahl (GRZ)	0,25	0,3
Mindestgröße der Baugrundstücke (in qm)	600	700 bei Doppelh. 500

In WA ist der Ausbau des Untergeschosses zu Aufenthaltsräumen im Sinne des § 57 HBO zulässig, soweit es die Geländeverhältnisse gestatten. Die Außenwandhöhe darf an der Bergseite nicht mehr als 3,60 m betragen, an der Talseite ist sie bis 4,90 m zulässig. Für das Bestimmen der Außenwandhöhe gilt § 23 (4) BGO.

6) Verkehrsflächen § 9 (1) 3 BBauG:

Öffentliche Verkehrsflächen
Fußweg (öffentlich)
nicht öffentlicher landwirtschaftlicher Weg

7) Flächen für Stellplätze oder Garagen § 9 (1) 4 BBauG und HBauO:

Bei Bebauung der Grundstücke ist je Wohneinheit ein Einstellplatz [illegible] GRZ auf dem Grundstück nachzuweisen.

Grenzbebauung durch Garage ist zulässig, wenn die Außenwandhöhe 2,50 m an der Grenze nicht übersteigt.

Im Übrigen sind die Bestimmungen der Bau-NVO über Baulinien, Baugrenzen und nicht überbaubare Flächen nicht verbindlich. Garagen müssen jedoch mit ihrer Vorderkante mind. 5,00 m von der öffentlichen Verkehrsfläche entfernt sein. Ausnahmen hiervon können zugelassen werden, wenn die Geländeverhältnisse abgesehen von besonderen unwirtschaftlichen Aufwand nur einen geringen Abstand gestatten (z.B. Steilhang) und Belange des öffentlichen Verkehrs nicht beeinträchtigt werden.

8) Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen § 9 (1) 1 b BBauG:

Baugrenze
nicht überbaubare Grundstücksfläche
ausgeschlossen auch Nebengebäude im Sinne § 14 BGB
überbaubare Grundstücksfläche
Baubeschränkungen durch Sicherheits- u. Schutzabstände der 100 kV-Hochspannungsfreileitung. Ausnahmen nur im Einvernehmen mit der Preußenelektra Kassel möglich.

9.) Grünflächen § 5 (2) 5 und § 9 (1) 8 BBauG:

Kinderspielplatz — Dauerkleingarten
Bolzplatz — Parkanlage

10.) Flächen für Versorgungsanlagen § 9 (1) 5 BBauG:

20 kV — Hochspannungsfreileitung 20 kV, Abbau vorgesehen. Soweit noch in Betrieb ist ein Sicherheits- und Schutzabstand von je 70 m rechts und links der Leitungsachse zu wahren.

100 kV — Hochspannungsfreileitung 100 kV mit Darstellung des Sicherheits- und Schutzabstandes

11.) Wasserfläche:

B) Gestaltungsvorschriften (2. Hess. DVO):

1. Dachgestaltung

Dachform — keine Einschränkung, ausgeschlossen jedoch Pultdach mit Neigung entgegengesetzt zum Hang als unzulässig

Dachneigung — bis 35° zulässig. Ausnahmen gelten für höhere Neigung bei sog. Nur-Dach-Haus.

Dachfarbe — ausgeschlossen helle und glänzende Materialien (z.B. zementgrau) bei Flachdach mit Bekiesung helles Material zulässig.

2. Einfriedigungen

Einfriedigungen dürfen nicht als geschlossene Wand ausgebildet werden.
Zulässige Höhe 1,00 m einschl. Sockelmauer. Bei seitlicher und rückwärtiger Einfriedigung in grobem Maschendraht bis 1,50 m zulässig. Sockelmauern dürfen seitlich und rückwärtig nur bis 30 cm, straßenseitig nur bis 50 cm über Gegenoberkante errichtet werden. Ausnahmen gelten nur für Stützmauern, soweit das Anlegen einer Böschung unwirtschaftlichen Aufwand erfordert. Der Verlauf der Einfriedigung ist ohne Abstufung dem Straßengefälle anzupassen.

3. Bildung von Böschungen

Die bei der Anlage u. dem Ausbau der Straßen und Wege entstehenden Böschungen durch Abgraben und Aufschütten sind außerhalb der öffentl. Verkehrsfläche auf den Baugrundstücken zu dulden. Sie können von dem Grundstückseigentümer ohne Beteiligung der Gemeinde durch Errichtung von Stützmauern bis zu 0,50 m (Höchstmaß) abgewendet werden. Ausnahmen von dem Höchstmaß können bei besonders ungünstigen Geländeverhältnissen zugelassen werden.

C) Nachrichtliche Übernahme:

1. vorhandene Bebauung
2. vorhandene Flurstücksgrenzen
3. Belange des Fernmeldeamtes: In den Verkehrswegen sind bei Ausbau u. Herstellung Trassen für die spätere Verlegung der Fernmeldekabel vorzusehen. Das Fernmeldeamt soll von Straßenbaumaßnahmen im Baugebiet 1 Jahr vor Baubeginn unterrichtet werden.
4. Wasserversorgung u. Entwässerung sowie evtl. weiter erforderliche Erschließungsanlagen werden in gesonderten fachtechnischen Plänen nachgewiesen. Dies gilt insbesondere für genehmigungspflichtige Anlagen nach dem Hess. Wassergesetz.

D) Aufstellungs- und Genehmigungsvermerke:

1. Bescheinigung des Katasteramtes:
Es wird bescheinigt, daß die Grenzen und Bezeichnungen der Flurstücke mit dem Nachweis des Liegenschaftskatasters übereinstimmen.
Fulda, den 19. Sept. 1973
- Katasteramt -
Im Auftrag
(Stellvertreter)

2. Aufstellungsbeschlußvermerk:
Die Aufstellung des Bebauungsplanes wurde von der Gemeindevertretung beschlossen am 28.02.74
Gemeinde Petersberg Kreis Fulda
Bürgermeister

3. Öffentlegungsvermerk:
Der Planentwurf hat in der Zeit vom 08.03.74 bis 11.10.74 öffentlich ausgelegen.
Die Bekanntmachung der Planauslegung war gemäß Hauptsatzung am 22.2.1974 vollendet.
Gemeinde Petersberg Kreis Fulda
Bürgermeister

4. Satzungsbeschlußvermerk:
Der Bebauungsplan hat als Satzung gemäß § 10 BBauG von der Gemeindevertretung am 19.11.74 beschlossen worden.
(Siegel)
Bürgermeister

5. Genehmigungsvermerke:

6. Vermerk über die amtliche Bekanntmachung und Öffenlegung nach der Genehmigung:
Die Bekanntmachung der Planauslegung war gemäß Hauptsatzung am 2. Mai 1976 vollendet.
Der genehmigte Bebauungsplan wurde in der Zeit vom 3. Mai bis 6. Juni 1976 öffentlich ausgelegt.
Bei Genehmigung mit Auflagen: Die Zustimmung und Beschlußfassung über die Auflagen erfolgten an der Sitzung der Gemeindevertretung 26. April 1976.
Gemeinde Petersberg Kreis Fulda
Bürgermeister

Gemeinde Petersberg, Kreis Fulda OT Steinau
Bebauungsplan Nr. 4 "Am Hainberg"