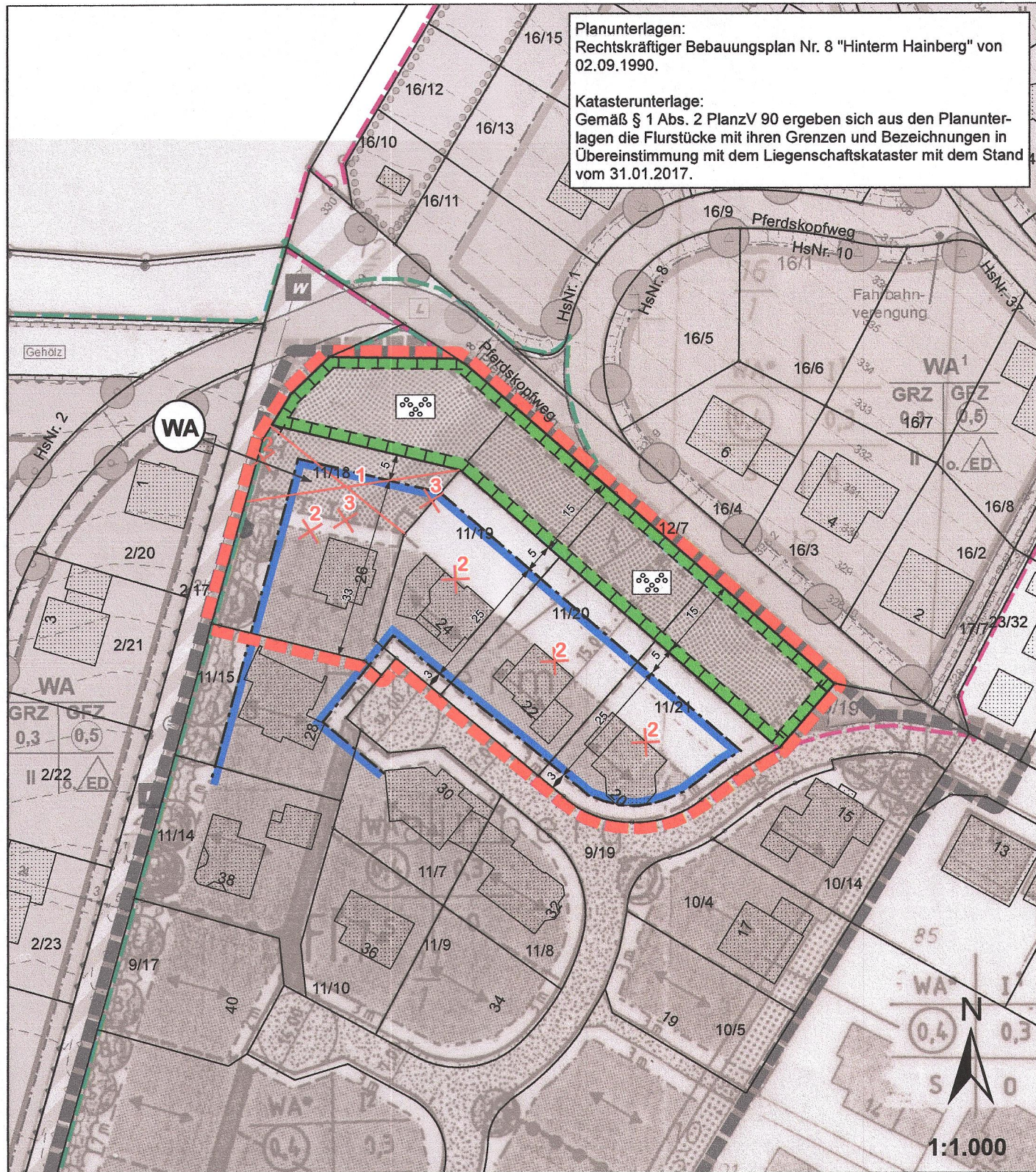




Der Bebauungsplan Nr. 8 "Hinterm Hainberg" im Ortsteil Steinau festgesetzt durch Satzung vom 22.06.1989, bekannt gemacht am 09.02.1990 wird wie folgt geändert:

A. BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN UND PLANZEICHEN

Im Änderungsbereich werden folgende textlichen und zeichnerischen Festsetzungen gestrichen, geändert oder neu eingefügt:

1. Art der baulichen Nutzung (§ 4 BauNVO)



Die im Bebauungsplan Nr. 8 festgesetzte öffentliche Grünfläche entfällt



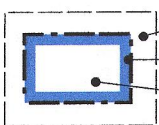
Die Fläche wird als "Allgemeines Wohngebiet" nach § 4 BauNVO festgesetzt

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



Die im Bebauungsplan Nr. 8 festgesetzte Baugrenze und die überbaubaren Flächen entfallen

Die Baugrenze wird durch Plansymbol neu festgesetzt



nicht überbaubare Grundstücksfläche (gilt nicht für Nebenanlagen)

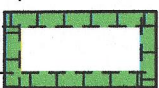
Baugrenze - neu festgesetzt

überbaubare Grundstücksfläche

3. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)



Die im Bebauungsplan Nr. 8 festgesetzte Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft entfällt



Die Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft wird durch Plansymbol neu festgesetzt

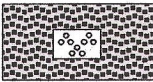
Es gelten weiterhin die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 8 "Hinterm Hainberg"

Naturschutzrechtlicher Ausgleich und Zuordnungsfestsetzung:

Für die Rücknahme der "Ausgleichsmaßnahme" im Bereich des Flurstückes 11/18, wurde nach der KV 2005 ein Biotopwertdefizit von 15.885 Punkten ermittelt. Das Biotopwertdefizit wird durch die Verwendung von Ökopunkten, aus den nachfolgend anerkannten vorgezogenen Ersatzmaßnahmen ausgeglichen:

- Gemeinde Hosenfeld, Gemarkung Pfaffenrod, Flur 3, Flurstück 37, Flächenanteil 1.402 m² (Aufwertung 7 Pkt/m²), Biotopwertpunkte 9.816,
- Gemeinde Hosenfeld, Gemarkung Hosenfeld, Flur 37, Flurstück 3, Flächenanteil 1.517 m² (Aufwertung 4 Pkt/m²), Biotopwertpunkte 6.069.

4. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)



Die im Bebauungsplan Nr. 8 als öffentliche Grünflächen festgesetzten Flächen, werden entsprechend der tatsächlichen Nutzung als private Grünflächen mit der Zweckbestimmung "Gehölzflächen" festgesetzt

B. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

DACHFORM UND -GESTALTUNG

Im Änderungsbereich werden folgende bauordnungsrechtlichen Festsetzungen gestrichen:

S Sattel- oder Krüppelwalmdächer mit einer Dachneigung von 38° - 45°, gilt auch für Garagen und Nebenanlagen.

Die Dacheindeckung muss dem Charakter des Ortsbildes angepasst in kleinteiligen Dachpfannen erfolgen.

Im Änderungsbereich werden folgende bauordnungsrechtlichen Festsetzungen neu eingefügt:

Für Hauptgebäude sind Sattel- oder Krüppelwalmdächer mit einer Dachneigung von 38° - 45° zulässig. Bei dem Hauptgebäude untergeordneten Anbauten sowie bei Garagen und Nebenanlagen sind auch abweichende Dachformen und -neigungen zulässig.

Die Dacheindeckung muss dem Charakter des Ortsbildes angepasst in kleinteiligen Dachpfannen erfolgen, dies gilt nicht für Anbauten, Garagen und Nebenanlagen.

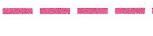
C. SONSTIGE PLANZEICHEN SOWIE PLANZEICHEN DER KATASTERUNTERLAGE



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8 "Hinterm Hainberg"



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 8 "Hinterm Hainberg" von 1990 (sog. Ursprungsbebauungsplan)



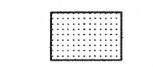
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 14 "Hinterm Hainberg II" von 2013



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 15 "Hainberg Süd-West" von 2014



Festsetzungen und Plansymbole rechtskräftiger Bebauungspläne



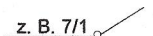
Gebäudebestand



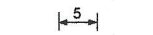
Flurgrenze



Flurnummer



Flurstücksnummer/-grenze und Grenzstein



Bemaßung (z.B. 5,0 m)

D. HINWEISE UND NACHRICHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 Abs. 6 BauGB)

1. Denkmalschutz und Bodenfunde

Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen (Abt. Archäol. Denkmalpflege), der Stadt Fulda - Bodendenkmalpflege oder der Gemeinde Petersberg unverzüglich anzuzeigen. Weiterhin wird gemäß der Stellungnahme der Stadt Fulda - Bodendenkmalpflege vom 02.05.2017 darauf hingewiesen, dass das Amt mindestens 14 Tage vor Beginn der geplanten Erschließungsarbeiten zu informieren und ggf. bei der Baueinweisung mit einzubeziehen ist.

2. Trinkwasserschutzgebiet

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt im amtlich festgesetzten Wasserschutzgebiet (Zone III) für die Wassergewinnungsanlage "Tiefbrunnen Almdorf" zugunsten der Gemeinde Petersberg. Die Wasserschutzgebietsverordnung vom 09.08.2011 (Staatsanzeiger für das Land Hessen, Nr. 39, S. 1208) ist zu beachten. Die Wasserschutzgebietsverordnung ist Anlage der Begründung zum Bebauungsplan.

3. Kampfmittelbelastung und -räumung

Gemäß der Stellungnahme des Regierungspräsidiums Darmstadt vom 18.04.2017 liegt das Baugebiet in einem Bombenabwurfgebiet. 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.

E. GESETZESGRUNDLAGEN

BauGB - Baugesetzbuch i.d.F. d. Bek. vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 6 des Gesetzes vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722)

BauNVO - Baunutzungsverordnung i.d.F. vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes zur Stärkung der Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1548)

HBO - Hessische Bauordnung vom 15.01.2011 (GVBl. IS. 46, 180), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 15.12.2016 (GVBl. S. 294)

PlanZV 90 - Planzeichenverordnung i.d.F. vom 18.12.1990, zuletzt geändert durch Gesetz zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509)

HGO - Hessische Gemeindeordnung vom 25.02.1952 (GVBl. S. 11) in der Fassung vom 07.03.2005 (GVBl. I S. 142), letzte Änderung durch Art. 1 G vom 16.12.2011 (GVBl. I S. 786)

KV 2005 - Verordnung über die Durchführung von Kompensationsmaßnahmen, Ökokennen, deren Handelbarkeit und die Festsetzung von Ausgleichsmaßnahmen (Kompensationsverordnung - KV) vom 01.09.2005

F. AUFSTELLUNGS- UND BESCHLUSSVERMERKE

1. Aufstellungsbeschluss

Die Aufstellung des Bebauungsplanes wurde von der Gemeindevertretung der Gemeinde Petersberg am 16.02.2017 beschlossen. Der Beschluss wurde am 22.03.2017 ortsüblich bekannt gemacht.

2. Beteiligung der Öffentlichkeit

Der Termin der Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB wurde am 22.03.2017 ortsüblich bekannt gemacht und vom 30.03.2017 bis einschl. 03.05.2017 durchgeführt.

3. Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange

Die Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte mit dem Schreiben vom 20.03.2017.

4. Satzungsbeschluss

Der Bebauungsplan wurde gemäß § 10 BauGB am 22.06.2017 von der Gemeindevertretung der Gemeinde Petersberg als Satzung beschlossen. Die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen wurden gemäß § 81 HBO ebenfalls am 22.06.2017 beschlossen.

Petersberg, 23. Juni 2017

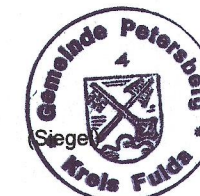


K.-J. Schwidessen (Bürgermeister)

5. Inkrafttreten der Änderung des Bebauungsplanes

Der Satzungsbeschluss wurde am 12.07.2017 ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan tritt mit der Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses 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.

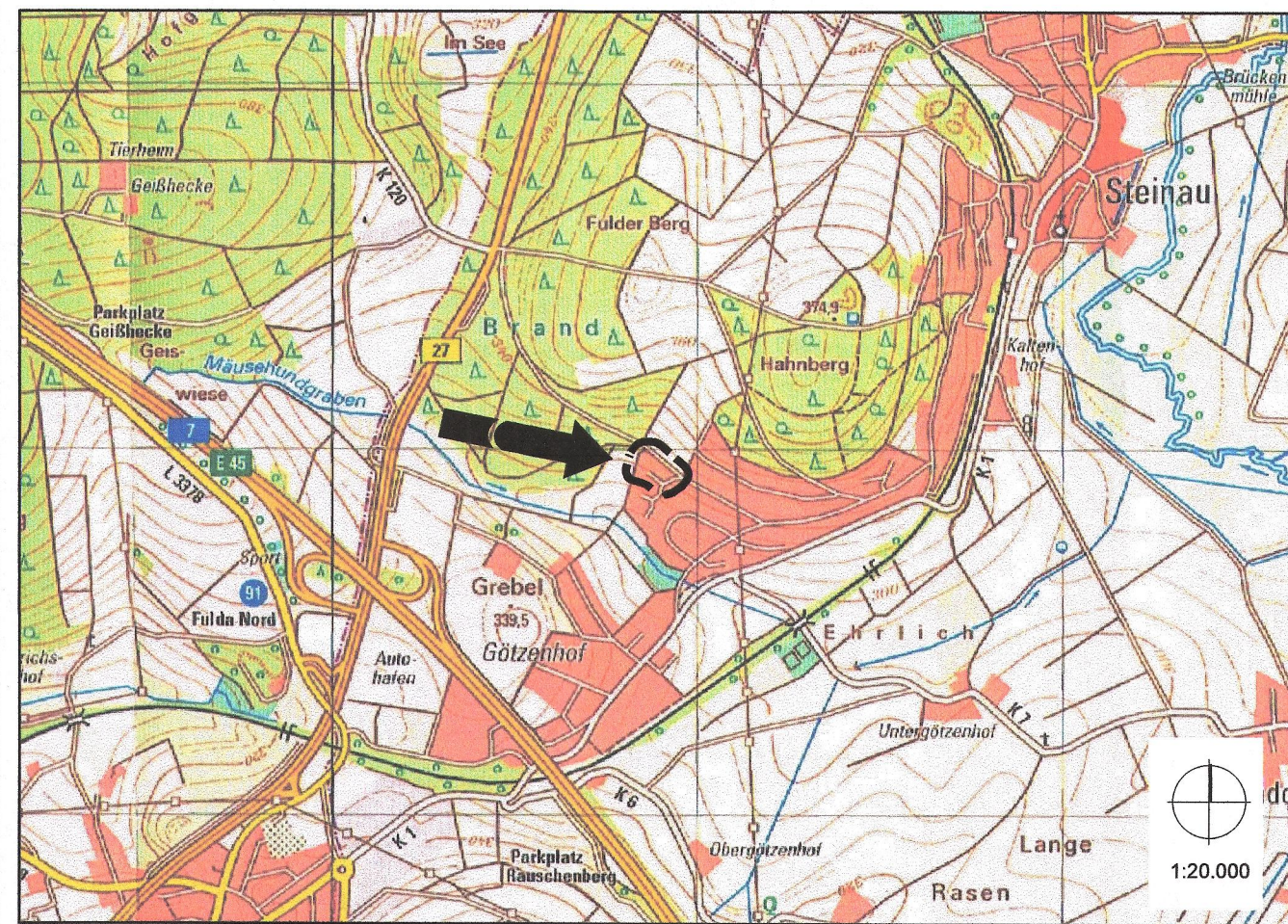
Petersberg, 13. Juli 2017



K.-J. Schwidessen (Bürgermeister)

**1. Änderung des Bebauungsplanes
Nr. 8 "Hinterm Hainberg"
Ortsteil Steinau
Gemeinde Petersberg**

- Bebauungsplan im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB -



GEMEINDE PETERSBERG



36100 PETERSBERG, RATHAUSPLATZ 1

TEL.: 0661-62060, FAX: 0661-620650

MASSSTAB:	PLANUNGSSTAND:	DATUM:	BLATT:	GEZEICHNET:	BEARBEITET:
1:1000	Satzung	22.06.2017	1	Hofmann	Hofmann

PLANUNGSBÜRO HOFMANN

35410 HUNGEN, AM HIRTENWEG 4

TEL.: 06043-9840180, FAX: 06043-9840181

E-Mail: R.Hofmann@Hofmann-Plan.de

