Bebauungsplan Nr. 10
OT Steinau
Original

PLANZEICHENERKLÄRUNG UND FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

RECHTSGRUNDLAGEN (in der jeweils gültigen Fassung):
- Baugesetzbuch (BauGB)
- Maßnahmengesetz zum Baugesetzbuch (BauGB-MaßnahmenG)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)
- Planzeichenverordnung (PlanzV)
- Hessische Bauordnung (HBO)
- Garagenverordnung (GaVO)
- Stellplatzsatzung und Dachgaubensatzung der Gemeinde Petersberg
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
- Hessisches Naturschutzgesetz (HNatG)

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Grenzen (§ 9 Abs. 7 BauGB, § 1 Abs. 4 und § 16 Abs. 1 Nr. 5 BauNVO)

1.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

1.2 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

2 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 bis 11 BauNVO)

2.1 WA Allgemeines Wohngebiet WA 1 und WA 2
gem. § 1 Abs. 5 BauNVO sind die nach § 4 zulässigen Ausnahmen 1 - 5 ausgeschlossen.

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

3.1 0,25 GRZ - Grundflächenzahl (max.) in WA 1
0,4 GRZ - Grundflächenzahl (max.) in WA 2

3.2 0,5 GFZ - Geschoßflächenzahl (max.) in WA 1
0,8 GFZ - Geschoßflächenzahl (max.) in WA 2

3.3 II Zahl der Vollgeschosse (max.) in WA 1 und WA 2
Zusätzliche Wohnungen im Keller- und Dachgeschoß. Wenn im Rahmen der HBO vom 20.12.1993 (GVBl. 1993, S. 655) Keller- oder lund Dachgeschosse als zusätzliche Vollggeschosse anzurechnen sind, können diese zugelassen werden, sofern die festgesetzten Grund- und Geschoßflächenzahlen und die talseitigen Traufhöhen und Firsthöhen an keiner Stelle überschritten werden und die Anordnung der vermehrt erforderlichen Einstellplätze sowie ein ausreichender Grunflächenanteil auf dem Grundstück gesichert werden.

3.4 6,5 m max. Traufhöhe (talseits gemessen ab OK vorhandenes Gelände). Die Höhe der talseitigen Außenwand wird gemessen vom Anschnitt des natürlichen Geländes an der Außenwand bis zur Schnittlinie der Außenwand mit der Dachhaut (vgl. § 6 Abs. 4, Satz 2 HBO 93).

3.5 10,5 m max. Firsthöhe (talseits gemessen ab OK vorhandenes Gelände). Die Höhe der talseitigen Außenwand wird gemessen vom Anschnitt des natürlichen Geländes an der Außenwand bis zur Schnittlinie der Außenwand mit der Dachhaut (vgl. § 6 Abs. 4, Satz 2 HBO 93).

3.6 Dem Bauantrag ist ein Höhenplan, der die natürliche Geländeform in Gründriß und Schnitt zeigt, beigefügt.

3.7 300 m² Mindestgrundstücksgröße bei Reihenhäusern

3.8 450 m² Mindestgrundstücksgröße bei Doppelhäusern

3.9 Dachform: Satteldach

3.10 Dachneigung
bei I - geschossiger Bebauung 30° - 45°
bei II - geschossiger Bebauung 30° - 38°

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

4.1 o offene Bauweise

4.2 WA 1 nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

4.3 WA 2 nur Reihenhäuser und Doppelhäuser zulässig

4.4 Baugrenze

4.5 überbaubare Grundstücksfläche

4.6 nicht überbaubare Grundstücksfläche

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

5.1 Straßenbegrenzungslinie

5.2 Öffentliche Verkehrsflächen
Fahrbahnbreite max. 5,50 m versiegelbar. Gehwege und Pflanzstreifen sind mit wasserdurchlässigen Materialien herzustellen (z.B. Pflaster, wassergebundene Decke, Schotterrasen). Mindestbreite Gehwege 1,50 m, für Pflanzstreifen 1,00 m.

5.3 Öffentliche Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung
Fahrbahnbreite max. 4,00 m versiegelbar. Gehwege und Pflanzstreifen sind mit wasserdurchlässigen Materialien herzustellen (z.B. Pflaster, wassergebundene Decke, Schotterrasen). Mindestbreite Gehwege 1,50 m, für Pflanzstreifen 1,00 m. Innerhalb der Verkehrsfläche sind private Stellplatzflächen anzulegen

5.4 Öffentliche Verkehrsfläche Wirtschaftsweg, Geh- und Radweg, bituminöse Versiegelung nicht zulässig

5.5 Private Verkehrsfläche - bituminöse Versiegelung nicht zulässig

5.6 Die beim Straßenausbau entstehenden Böschungen sind auf den privaten Grundstücken zu verziehen.

5.7 Sichtdreieck - die Sichtfläche ist von jeglicher Bebauung, sonstiger Ablagerung, sichtbehinderndem Bewuchs und dergl. über 0,75 m freizuhalten

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

6.1 Öffentliche Grünflächen

6.2 Baumplatz
Diese Fläche ist ausschließlich mit wasserdurchlässigen Materialien herzustellen und mit Laubbaumhochstämmen zu bepflanzen.

7.0 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)

7.1 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
Diese Flächen sind flächig lt. Pflanzliste zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Fläche ist 3-reihig als Feldgehölzhecke anzulegen. Die Baum-/ Strauchpflanzungen sind in Gruppen von 5-8 Pflanzen je einer Art je Gruppe in einem Abstand von 1 m x 1 m im Dreiecksverband zu pflanzen. Parallel zum Wirtschaftsweg nördlich ist eine durchgehende hochstämmige Baumreihe mit einem Pflanzabstand von 7,50 m anzupflanzen. Innerhalb dieser Flächen sind Aufschüttungen zulässig.

7.2 Anzupflanzende Bäume
Straßenbäume sind als Hochstämme 3xv mit einem StU von 12/14 oder 14/16 zu pflanzen (Baumarten lt. Pflanzliste); Baumreihen sind in durchgehenden Pflanzstreifen anzulegen. Für Grundstückszufahrten erforderliche Befestigungen sind zulässig. Einzelne Baumstandorte in versiegelten Flächen sind mit einer mind. 6 m² großen Baumscheibe zu versehen, die als wassergebundene Decke mit Magerrasensaat herzustellen ist.

7.3 [A] Zuordnung der Ausgleichsmaßnahme für private Eingriffe

7.4 [B] Zuordnung der Ausgleichsmaßnahme für öffentliche Eingriffe

7.5 Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
Innerhalb der Fläche für Ersatzmaßnahmen "Teil B" sind pro 50 m² ein Obstbaumhochstamm anzupflanzen

8 Pflanzliste
8.1 Straßenbäume (Hochstamm, StU 12/14 - 14/16)
- Gemeine Esche (Fraxinus excelsior)
- Spitzahorn (Acer platanoides)
- Eiche (Quercus robur)

auf Plätzen zusätzlich:
- Kastanie (Aesculus hippocastaneum):

Bei der Bepflanzung der einzelnen Straßen sollte nur jeweils eine Art zur Verwendung kommen. Die in der Planzeichnung angegebenen Standorte sind bei der Bepflanzung sinngemäß anzuwenden.

großkronige Haus- und Hofbäume (StU 10/12 - 12/14), z.B.
- Gemeine Esche (Fraxinus excelsior)
- Spitzahorn (Acer platanoides)
- Eiche (Quercus robur)

kleinkronige Haus- und Hofbäume, z.B.
- Rotdorn (Crataegus carrierei)
- Eberesche (Sorbus aucuparia)

Lokale Obstsorten

8.2 Heister und Sträucher (Pflanzung in Gruppen von 8-10 Pflanzen einer Art je Gruppe; Pflanzabstand 1 m bei Sträuchern; Höhe mind. 1,25 m), Pflanzabstand bei Heistern : mind. 2 m, Höhe mind. 1.50 m)

Heister:
Hainbuche (carpinus betulus)
Feldahorn (Acer campestre)
Vogelkirsche (Prunus avium)
Eberesche (Sorbus aucuparia)
Salweide (Salix caprea)

Sträucher:
Weißdorn (Crataegus monogyna)
Schlehe (Prunus spinosa)
Hundsrose (Rosa canina)
Hartriegel (Cornus sanguinea)
Schwarzer Holunder (Sambucus nigra)

8.2 Kletterpflanzen für Fassadenbegrünung, z.B.:

Efeu (Hedera helix)
Wilder Wein (Phartenocissus tricuspidata `Veichii`)
Wilder Wein (Phartenocissus quinquefolia)
Kletterhortensie (Hydrangea petiolaris)
Blauregen (Wisteria sinensis)
Knöterich (Polygonum aubertii)
Pfeifenwinde (Aristolochia durior)

9.0 Kennzeichnung und nachrichtliche Übernahme

9.1 vorhandene Flurgrenzen

9.2 Vorhandene Flurstücksgrenzen

9.3 59 Flurbezeichnung

9.4 geplante Flurstücksgrenzen (nicht verbindlich)

9.5 Trafostation

9.6 Leitungsrecht

9.7 Leitungstrasse mit Schutzstreifen

Darstellungen außerhalb des Geltungsbereichs sind nur nachrichtlich.

HINWEISE:
- Das Bebauungsplangebiet liegt im Einflußbereich planfestgestellter Bahnanlagen und ist entsprechend lärmvorbelastet.
- Es entstehen notwendigerweise durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung (Instandhaltung und Erneuerung) der Bahnanlagen Emissionen (insbesondere Schall, Körperschall, Erschütterungen, Abgase, Funkenflug usw.).
- Daraus können Entschädigungsansprüche oder Ansprüche auf Schutzmaßnahmen gegenüber der Deutschen Bahn AG nicht geltend gemacht werden.

10 BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

10.1. Stellplätze und Garagen sind gem. der Stellplatzsatzung der Gemeinde Petersberg in der Fassung vom 01.06.1995 anzulegen. Für jede Wohneinheit sind Stellplätze nachzuweisen, die auf Grundlage der Stellplatzsatzung der Gemeinde zu ermitteln sind. Die Aufstellflächen vor den Garagen werden als Stellplatzfläche nicht mitgerechnet.
Die Festsetzungen über Dachneigungen sind für die Garagen nicht verbindlich. Sie dürfen jedoch die des Wohnhauses nicht überschreiten.
Bei Anordnungen von Garagen unmittelbar neben dem Hauptgebäude sind diese optisch an das Hauptgebäude anzupassen (z.B. mit Dachform, Dachfarbe, und Dachneigung). Wenn Garagen zweier benachbarter Grundstücke an der gemeinsamen Grenze errichtet, sind sie einheitlich zu gestalten.
Flachdächer und flach geneigte Dächer sind mit einem kulturfähigen Substrat aufzufüllen, so daß eine Extensivbegrünung mit niedrigwachsenden Stauden und Gehölzen, Wildkräutern und Gräsern möglich ist. Grundächer müssen fachgerecht angelegt und unterhalten werden.
Nebenanlagen und Garagen werden gem. § 23 (5) BauNVO ausdrücklich in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen. Sie sind der Erschließungsstraße zuzuordnen.

10.2 Dachgestaltung
Dachgauben sind zulässig. Für die Gestaltung der Dachgauben ist die Dachgaubensatzung der Gemeinde Petersberg zu beachten. Diese Regeln gelten sinngemäß auch für Dacheinschnitte zur Ausbildung von Dachterrassen und Loggien.

Drempel sind bei I - geschossiger Bebauung bis zu einer max. Höhe von 0,75 m und bei II - geschossiger Bebauung bis 0,25 m zulässig. Die Drempelhöhe wird gemessen von der Ok Geschoßdecke bis Schnittpunkt Oberkante Dachhaut mit der Außenkante der Fassade.

Zulässig sind gestalterisch in das Dach integrierte Solarkollektoren.

11. GRÜNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN

11.1 Einfriedungen
Wenn Hecken an öffentliche Verkehrsflächen angrenzen, sind sie zu schneiden. Für die Einfriedungen der Grundstücke sind lebende Hecken oder Holz- und Metallzäune mit vertikaler Gliederung zu verwenden. Geschlossene Einfriedungsmauern sind nur bis zu einer max. Höhe von 1,00 m zulässig.
Die Grundstücke sind zur L 3429 hin einzufrieden.

11.2 Oberflächenmaterialien
Fahrflächen, Stellplatzflächen, Höfe und dergleichen sind mit wasserdurchlässigen Oberflächenmaterialien auszubauen, z.B. mit Pflaster, Platten, wassergebundener Decke oder Schotterrasen.

11.3 Niederschlagswasser
Das Oberflächenwasser der öffentlichen Verkehrsflächen ist der Kanalisation zuzuführen.
Das Oberflächenwasser der privaten Grundstücke muß nicht in die Kanalisation abgeführt werden, sondern kann auf den privaten Grundstücken versickern oder zur (Nutz-) Gartenbewässerung aufgefangen oder als Brauchwasser verwendet werden, sofern dem Wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen.
Wenn eine Versickerung möglich ist, ist die Versickerung entsprechend den Vorgaben des ATV - Arbeitsblattes A 138 „Bau und Bemessung von Anlagen zu dezentralen Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser" vorzunehmen.
Der Einbau von unterirdischen oder in das Gebäude integrierten Zisternen ist erwünscht. (Beachtung des Abschnittes 4.4 der Begründung zum Bebauungsplan)

11.4 Grünordnung
Freiflächen / private Grünflächen: Mindestens 80 % der nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind als Grünfläche anzulegen und zu unterhalten. Zur inneren Durchgrünung ist pro Grundstück mindestens ein Laubaum- oder Obstbaumhochstamm anzupflanzen und zu unterhalten. Ab Grundstücksgrößen von mind. 450 m² sind pro angefangene 200 m² je 1 Laubbaum- oder Obstbaumhochstamm anzupflanzen und zu unterhalten. Ein Laubbaum davon ist im Vorgarten anzupflanzen und zu unterhalten

12. Unbelasteter Erdaushub soll verwertet werden, so daß bereits im Vorfeld der Planungen Möglichkeiten in Betracht zu ziehen sind, durch die ein Anfall unbelasteten Materiales minimiert wird bzw. eine sinnvolle Verwertung gewährleistet ist (z.B. im Garten und Landschaftsbau bei der Gartengestaltung, bei einer Wallaufschüttung in den Randbereichen - siehe Abschnitte 4.3 „Grünflächen" und 5.5 „Schallschutz" der Begründung zum Bebauungsplan).

13. Bodendenkmale: Bei Funden von Bodendenkmalen (Gem. §.19ff DSchG) während der Ausführung der Erdarbeiten ist das Landesamt für Denkmalpflege Hessen in Marburg unverzüglich zu verständigen.

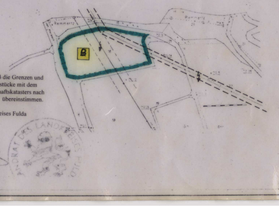
14. Zuordnung der Ausgleichsflächen
14.1 „A" Die im Bebauungsplan mit „A" gekennzeichneten Flächen für Ausgleichsmaßnahmen sowie die darauf auszuführenden Ausgleichsmaßnahmen sind dem im Bebauungsplan mit „A" bezeichneten Bereich als Sammelausgleichsmaßnahme gem. § 8 a Abs. 1 Satz 4 Bundesnaturschutzgesetz für private Eingriffe durch Überbauung und Versiegelung zugeordnet.

14.2 „B" Die im Bebauungsplan mit „B" gekennzeichneten Flächen für Ausgleichsmaßnahmen sowie die darauf auszuführenden Ausgleichsmaßnahmen sind dem im Bebauungsplan mit „B" bezeichneten Bereich als Sammelausgleichsmaßnahme gem. § 8 a Abs. 1 Satz 4 Bundesnaturschutzgesetz für öffentliche Eingriffe durch Versiegelung zugeordnet.

15. Ersatzmaßnahmen "Teil B"
Für Ersatzmaßnahmen "Teil B" wird das Flurstück 16, Flur 1, der Gemarkung Steinau herangezogen und als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft ausgewiesen. Auf ca. 5.000 m² wird eine Obstwiese angelegt und unterhalten. Pro 50 m² ist ein Obstbaumhochstamm (lokale robuste Sorten) anzupflanzen.
Bei eventuell vorgesehenen Begrünungen und Bepflanzungen ist sicherzustellen, daß eine Leitungsgefährdung im gesamten Schutzstreifenbereich der Bahnstromleitung jederzeit ausgeschlossen ist.
Im Bereich der vorhandenen 20kV-Freileitung sind eventuelle Baumneuanpflanzungen so anzulegen, daß im Endzustand (ausgewachsener Baumbestand) zu der vorhandenen 20kV -Freileitung ein beidseitiger Mindestsicherheitsabstand von 7 m gemessen ab der 20 kV-Freileitungsachse, eingehalten wird.

Die Ersatzmaßnahme ist bis zum 31.12.1997 auszuführen. Die Frist bis zum 31.12.1997 bleibt nur bestehen, soweit die Erschließungsarbeiten in dem Neubaugebiet entsprechend weit vorangeschritten sind.

Lageplan M = 1 : 5.000 Flur 1



AUFSTELLUNGS- UND GENEHMIGUNGSVERMERKE

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Petersberg hat die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 10 der Gemeinde Petersberg, Ortsteil Steinau im Sinne des § 2 Abs. 1 BauGB mit Festsetzungen nach § 9 BauGB am 26.10.1995 beschlossen.
Der Beschluß wurde am 15.11.1995 öffentlich bekanntgegeben.

Die Unterrichtung der Bürger und Bürgerinnen gemäß § 3 Abs. 1 BauGB fand in der Zeit vom 08.07.1996 bis einschließlich 12.07.1997 statt.
Dieser Termin wurde am 26.06.1997 öffentlich bekanntgegeben.

Der Entwurf wurde zur öffentlichen Auslegung am 13.06.1996 beschlossen.

Die Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung mit Angabe von Ort, Dauer und Hinweis, daß Anregungen und Bedenken während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können, erfolgte gemäß § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB am 11.12.1996 ortsüblich.

Die öffentliche Auslegung des Entwurfes mit Begründung erfolgte gemäß § 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB auf die Dauer eines Monats vom 19.12.1996 bis einschließlich 20.01.1997 einschließlich.

Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte (gemäß § 4 Abs. 2 BauGB gleichzeitig mit der Auslegung) in der Zeit vom 19.12.1996 bis einschließlich 20.01.1997.

Die nach § 4 Abs. 1 BauGB beteiligten Träger öffentlicher Belange wurden gem. § 3 Abs. 2, Satz 3 BauGB am 09.12.1996 von der Auslegung benachrichtigt.

Der Bebauungsplan wurde gem. § 10 BauGB von der Gemeindevertretung der Gemeinde Petersberg am 16.07.1997 als Satzung beschlossen.

Der Gemeindevorstand der Gemeinde Petersberg

Petersberg, den 21.August 1997

i. V. 1. Beigeordneter

Schwiddessen
(Bürgermeister)

ANZEIGEVERMERK

VERMERK ÜBER DIE AMTLICHE BEKANNTMACHUNG

Die Durchführung des Anzeigeverfahrens für den Bebauungsplan wurde am 14.01.98 gem. § 12 öffentlich bekanntgegeben.
Der Bebauungsplan Nr. 10 mit Begründung tritt gemäß §12 Satz 4 BauGB mit der Bekanntmachung in Kraft.

Der Gemeindevorstand der Gemeinde Petersberg

Petersberg, den 14.01.1998

Schwiddessen
(Bürgermeister)

LAGEPLAN M = 1 : 25.000

Petersberg

BEBAUUNGSPLAN NR. 10
"AN DER RÖTH"
GEMEINDE PETERSBERG, OT STEINAU

PLANUNGSGRUPPE STADT + LAND
Kohlenstraße 20, 34 121 Kassel
und
SCHULTZE + SCHULZE ARCHITEKTEN BDA
Sandershäuser Str. 34, 34 123 Kassel

Im Auftrag der
GEMEINDE PETERSBERG

DATUM: August 1997

M = 1 : 1.000