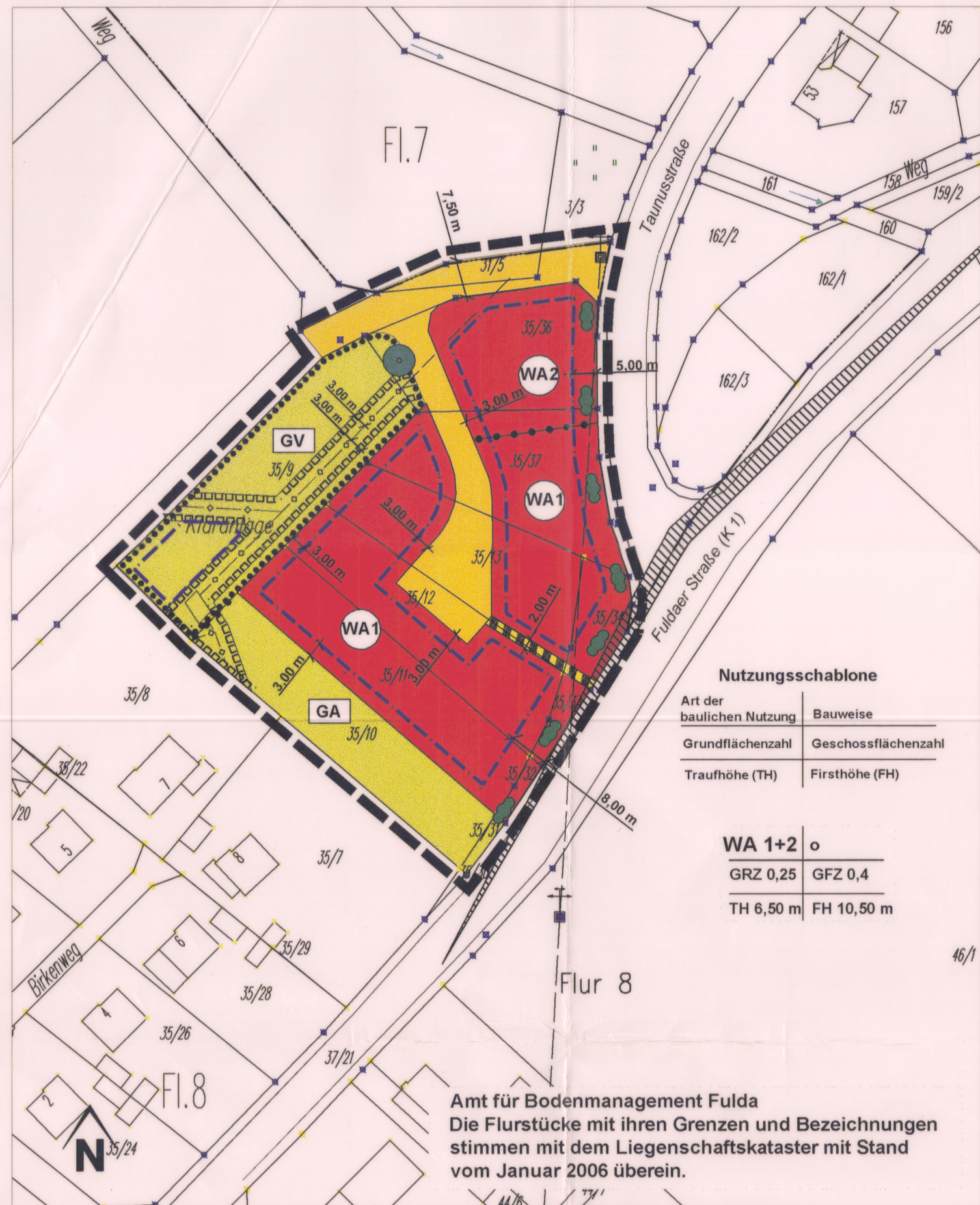


A: PLAN UND PLANZEICHEN



B: PLANZEICHENERKLÄRUNG UND FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

RECHTSGRUNDLAGEN (in der jeweils gültigen Fassung):

- Baugesetzbuch (BauGB)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)
- Planzeichenverordnung (PlanzV)
- Hessische Bauordnung (HBO)
- Garagenverordnung (GAVO)
- Stellplatzsatzung und Dachgaubensatzung der Gemeinde Petersberg
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
- Hessisches Naturschutzgesetz (HENatG)
- Wasserhaushaltsgesetz (WHG)
- Hess. Wassergesetz (HWG)

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 und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

- 2.1 **WA** Allgemeines Wohngebiet WA 1 und WA 2 gem. § 4 BauNVO
Gem. § 1 Abs. 5 BauNVO sind die nach § 4 Abs. 3 zulässigen Ausnahmen 1 - 5 im WA 1 und WA 2 ausgeschlossen.
Ausnahme: zulässig im WA 2: Ärztehaus mit Apotheke, Geschäfts- und Bürogebäude.

- 2.1.1 0,25 GRZ - Grundflächenzahl (max.)

- 2.1.2 0,4 GFZ - Geschossflächenzahl (max.)

Gem. § 20 (3) BauNVO sind Aufenthaltsräume im Dachgeschoss einschließlich der zu ihnen führenden Treppenträume bei der Ermittlung der GFZ mitzurechnen.

- 2.1.3 6,50 m Traufhöhe (max.) talseits gemessen ab Oberkante vorhandenes Gelände

*Unter der Traufhöhe ist die Höhe der Schnittlinie zwischen den Außenflächen des aufgehenden Mauerwerks und der Sparrenunterschicht zu verstehen.
Die Traufhöhe wird entwickelt als Maß zwischen dem natürlichen Gelände und der Unterkante Sparren an der aufgehenden Außenwand.

- 2.1.4 10,50 m Firsthöhe (max.) talseits gemessen ab Oberkante vorhandenes natürliches Gelände

Dem Bauantrag ist ein Höhenplan, der die natürliche Geländeform in Grundriss und Schnitt zeigt, beizufügen.

- 2.1.5 500 qm Mindestgröße der Baugrundstücke im gesamten Planungsgebiet

- 2.2 **GV** Gartenbauverein
Zulässig ist die Nutzung als Gartenbauverein.
Innerhalb der privaten Grünfläche ist ein Vereinsgebäude (max. 120 qm Grundfläche-GR) als eingeschossige bauliche Anlage und eine Vereinslaube (max. 30 cbm) zulässig.
Gebäudehöhe des Vereinsgebäudes max. 6,00 m über natürlichem Gelände, talseits gemessen.
Die Gebäudehöhe wird gemessen vom Anschnitt des natürlichen Geländes in der Mitte der Außenwand bis zur Oberkante der Dacheindeckung (First).

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

- 3.1 Offene Bauweise
- 3.2 Einzelhäuser (E) und Doppelhäuser (D) sind zulässig
- 3.3 Baugrenze

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

- 4.1 Straßenbegrenzungslinie
- 4.2 Öffentliche Verkehrsfläche
- 4.3 Öffentliche Verkehrsfläche - Fußweg
- 4.4 Sichtdreieck - Die Sichtfläche ist von jeglicher Bebauung, sonstiger Ablagerung, sichtbehinderndem Bewuchs und dergleichen über 0,75 m Höhe freizuhalten.
- 4.5 Die beim Straßenbau entstehenden Böschungen sind auf den Grundstücken zu verziehen.

5. Flächen mit Geh- Fahr- und Leitungsrecht (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

- 5.1 Mit Geh- Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Flächen, 6,00 m Schutzstreifen für vorhandenen MW Kanal. Dieser ist freizuhalten von Bebauung und Bepflanzung mit tiefwurzelnden Bäumen und Sträuchern.

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

- 6.1 Private Grünfläche - Gartenbauverein
- 6.2 Private Grünfläche - Gartenland

7. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB)

- 7.1 Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft - Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen "TEIL B"
- 7.2 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen. Anpflanzung zur Ortsrandeinbindung mit Bäumen und Sträuchern lt. Pflanzliste.
- 7.3 Anpflanzen von Bäumen lt. Pflanzliste
- 7.4 Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen. Gartenbauverein - Erhalt der Bäume sowie Ergänzung abgängiger Gehölze.
- 7.5 Oberflächenmaterialien
Stellplatzflächen, Höfe und dergleichen sind mit wasserdurchlässigen Oberflächenmaterialien auszubauen, z.B. mit Pflaster, Platten, wassergebundener Decke oder Schotterrasen.

8. Zuordnung der Ausgleichsflächen

- 8.1 Die im Bebauungsplan mit "A" gekennzeichneten Flächen für Ausgleichsmaßnahmen sind dem Bebauungsplan als Sammelausgleichsmaßnahme gem. Bundesnaturschutzgesetz für private Eingriffe durch Überbauung und Versiegelung zugeordnet.

- (A) Zuordnung der Ausgleichsmaßnahme für private Eingriffe

- 8.2 Die im Bebauungsplan mit "B" gekennzeichneten Flächen für Ausgleichsmaßnahmen sind dem Bebauungsplan als Sammelausgleichsmaßnahme gem. Bundesnaturschutzgesetz für öffentliche Eingriffe durch Versiegelung zugeordnet.

- (B) Zuordnung der Ausgleichsmaßnahme für öffentliche Eingriffe

Die Ausgleichsmaßnahmen sind sofort nach Inanspruchnahme des Baugebietes durchzuführen.

9. Schallimmissionsschutz

- 9.1 Die Festsetzungen zum Schallimmissionsschutz erfolgen auf Grundlage des § 9 Abs. 1 Nr. 24 des BauGB. Die Textfestsetzungen stützen sich auf das Gutachten L 5703 der TÜV Süd Industrie Service GmbH.
Für die der Straße zugewandten Fassaden der ersten Baureihe (d.h. Fenster, Außenwände und Dachflächen) von schutzbedürftigen Räumen sind die Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen für Lärmpegelbereich IV, für die weiteren Fassaden für den Lärmpegelbereich III nach den Tabellen 8 und 9 der zum Zeitpunkt des Bauantrages gültigen DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau" einzuhalten.
Schlafzimmer und Kinderzimmer sind an der Gebäudeseite einzurichten, die von der Kreisstraße abgewandt sind. Den Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen für Schlaf- und Kinderzimmer ist die Pegelkarte Abbildung 4 des Gutachtens L 5703 zugrunde zu legen. Es wird empfohlen, für diese Räume schalldämmende Belüftungseinrichtungen vorzusehen, die ein Lüften der Räume ohne das Öffnen der Fenster ermöglichen (wie z.B. ein in den Fensterrahmen integrierter Schalldämpflüfter).

10. Planzeichen ohne Festsetzungscharakter - Kennzeichnung und nachrichtliche Übernahme

- 10.1 Flurgrenzen
- 10.2 Flurstücksgrenzen
- 10.3 35/37 Flurstücksbezeichnung
- 10.4 Geplante Parzellierung (nicht verbindlich)
- 10.5 20 kV 20 kV-Freileitung mit beidseitigem 7,00 m Mindestsicherheitsabstand
- 10.6 Vorhandener MW Kanal
- 10.7 Darstellungen außerhalb des Geltungsbereichs sind nur nachrichtlich.

11. Nachrichtliche Übernahmen

- 11.1 Bodendenkmale gem. § 9 Abs. 6 BauGB i.V.m. §§ 15, 16 und 20 Denkmalschutzgesetz:
Bodenfunde sind gem. § 20 Denkmalschutzgesetz zu behandeln. Funde und Fundstellen sind in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung des Landesdenkmalamtes zu schützen.
Die Fundmeldungen sind an das Landesamt für Denkmalpflege, Abt. Vor- und Frühgeschichte Ketzlerbach 11, 35037 Marburg, den Gemeindevorstand Petersberg oder an die Untere Denkmalschutzbehörde des Landkreises Fulda zu richten.
Die Anzeigepflicht ist in zu erteilende Genehmigungen aufzunehmen.

C: ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

12. Äußere Gestaltung (§ 81 Abs. 1 Nr. 1 HBO)

- 12.1 Dachneigung und Dachform
Die Dachneigungen der Garagen dürfen die des Wohnhauses nicht überschreiten.
Bei Anordnung von Garagen unmittelbar neben dem Hauptgebäude sind diese optisch an das Hauptgebäude anzupassen (z.B. mit Dachform, Dachfarbe, Dachneigung).
Wenn Garagen zweier benachbarter Grundstücke an der gemeinsamen Grenze errichtet werden, sind sie einheitlich zu gestalten.
Flachdächer von Garagen sind zu begrünen, außer wenn sie begehbar sein sollen. Ansonsten sind Flachdächer und flach geneigte Dächer mit einem kulturfähigen Substrat aufzufüllen, so dass eine Extensivbegrünung mit niedrigwachsenden Stauden und Gehölzen, Wildkräutern, und Gräsern möglich ist. Gründächer müssen fachgerecht angelegt und unterhalten werden.

- 12.2 Gestaltung der Dächer
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 eingeschossiger Bebauung bis zu einer max. Höhe von 0,80 m und bei zweigeschossiger Bebauung bis 0,40 m zulässig. Die Drempelhöhe wird gemessen von der Oberkante Geschossdecke bis Schnittpunkt Unterkante Sparren mit der Außenkante der Fassade.

Zulässig sind gestalterisch in das Dach integrierte Solarkollektoren und Fotovoltaikanlagen.

13. Begrünung und Gestaltung der Grundstücksflächen (§ 81 HBO)

13.1 Grünordnung

Freiflächen / private Grünflächen: Mindestens 70 % der nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind als Grünflächen anzulegen und zu unterhalten. Diese Grünflächen sollen eine 50%-ige Baum- und Strauchpflanzungen aufweisen (1 Baum entspricht dabei 10 qm, 1 Strauch 1 qm).
Zur inneren Durchgrünung ist pro Grundstück mindestens ein Laubbaum- oder Obstbaumhochstamm anzupflanzen und zu unterhalten. Ab Grundstücksgrößen von mind. 500 qm sind pro angefangene 200 qm je ein Laubbaum- oder Obstbaumhochstamm anzupflanzen und zu unterhalten. Ein Laubbaum davon ist im Vorgarten anzupflanzen und zu unterhalten. Die Hochstämme sind in den 50 % enthalten.

- 13.1.1 Die vorgesehene Nutzung der Freiflächen und deren Bepflanzung ist vom Bauherren in einem besonderen Freiflächenplan darzustellen und mit dem Bauantrag einzureichen.

13.2 Gestaltung von Stellplätzen

Auf Parkplätzen ist für je 5 Stellplätze mindestens ein Laubbaum zu pflanzen und zu unterhalten. Diese Baumpflanzungen sind nicht auf das Pflanzgebot für die nicht überbaubaren Flächen anzurechnen. Die Baumscheibe muss mindestens 3 qm pro Baum betragen.
Ab 6 Stellplätze ist neben der Baumpflanzung grundsätzlich eine raumgliedernde Bepflanzung zwischen den Stellplatzgruppen vorzunehmen.

- 13.3 Einfriedungen
Im WA-Gebiet sind Grundstückseinfriedungen bis zu einer Höhe von 1,20 m zulässig. Sie sind ausschließlich aus lebenden standorttypischen Hecken sowie Holz oder Metallzäunen mit vertikaler Gliederung anzulegen. Grundstückseinfriedungen oder Stützmauern aus Natursteinfindlingen sind zulässig. Die Umgrenzung der Grundstücke mit Findlingsteinen und die damit verbundene Anhebung der Grundstücksflächen ist nicht zulässig.

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

14. Stellplätze und Garagen / Nebenanlagen

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 der Grundlage der Stellplatzsatzung ermittelt sind. Die Aufstellflächen vor den Garagen werden als Stellplatzflächen nicht mitgerechnet.
Nebenanlagen zur Haltung von Kleintieren werden ausgeschlossen.
Pro Grundstück ist nur eine Gartenlaube oder Gartenhütte bis max. 30 cbm umbautem Raum zulässig.

15. Erdaushub

Unbelasteter Erdaushub soll verwertet werden, so dass bereits im Vorfeld der Planungen Möglichkeiten in Betracht zu ziehen sind, durch die ein Anfallen unbelasteten Materials minimiert wird bzw. eine sinnvolle Verwertung gewährleistet ist (z.B. im Garten- und Landschaftsbau bei der Gartengestaltung bei der Wallaushüttung in den Randbereichen).

16. Niederschlagswasserrückhaltung bzw. -nutzung (§ 81 HBO)

Das Oberflächenwasser der öffentlichen Verkehrsflächen ist der Kanalisation zuzuführen. Das Oberflächenwasser der privaten Grundstücke muss nicht in die Kanalisation abgeführt werden, sondern kann zur (Nutz-) Gartenbewässerung aufgefangen oder als Brauchwasser verwendet werden, sofern dem wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen.

17. Versorgungsleitungen / Telekommunikationsanlagen

Versorgungsleitungen und Telekommunikationsanlagen sind unterirdisch als Kabel zu verlegen.

- 17.1 Hinweis der Deutschen Telekom AG: Die Erschließung wird im Neubaugebiet in koordinierter, unterirdischer Bauweise durchgeführt (Längsverkabelung). Die Herstellung der Hauszuführung (Tiefbau) ist von den Grundstücksbesitzern selbst zu erbringen. Dies kann z.B. durch die zur Verfügungstellung eines Leihrohres vom neu zu errichtenden Gebäude bis zur Grundstücksgrenze / Gehweg erfolgen.

18. Hinweis zur Kanalisation

Drainagen dürfen nicht über die Grundstücksentwässerungsanlage an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden. Erforderlichenfalls sind entsprechende bauliche Vorkehrungen (schwarze oder weiße Wanne) zu treffen.

EMPFEHLUNGEN

19. Gehölzlisten:

- 19.1 Standortgemäße hochstämmige Laubbäume (Hochstamm StU 12/14 cm)
Gemeine Esche (Fraxinus excelsior)
Spitzahorn (Acer platanoides)
Winterlinde (Tilia cordata)
Sommerlinde (Tilia platyphyllos)
Feldahorn (Acer campestre)

Die in der Planzeichnung angegebenen Standorte sind bei der Bepflanzung sinngemäß anzuwenden.

- 19.2 Gehölzanpflanzungen, Feldgehölze, Baumhecken:
Die Baum- und Strauchanpflanzungen sind in Gruppen von 8 - 10 Pflanzen einer Art je Gruppe zu pflanzen, der Abstand beträgt 1 m.

Bäume:

Hainbuche (Carpinus betulus)
Gemeine Esche (Fraxinus excelsior)
Feldahorn (Acer campestre)
Stieleiche (Quercus robur)
Spitzahorn (Acer platanoides)
Vogelkirsche (Prunus avium)

Sträucher:

Weißdorn (Crataegus monogyna)
Schlehe (Prunus spinosa)
Hundsrose (Rosa canina)
Hartriegel (Cornus sanguinea)
Hasel (Corylus avellana)
Schwarzer Holunder (Sambucus nigra)
Liguster (Ligustrum vulgare)
Heckenkirsche (Lonicera xylosteum)

- 19.2.1 Bei der Anpflanzung von Obstbaumhochstämmen sind lokale Sorten zu verwenden, z.B. Deutsche Hauszwetsche und robuste Apfelsorten (z.B. Bohnapfel, Winterarmour).

19.3 Kletterpflanzen für Fassadenbegrünung, z.B.:

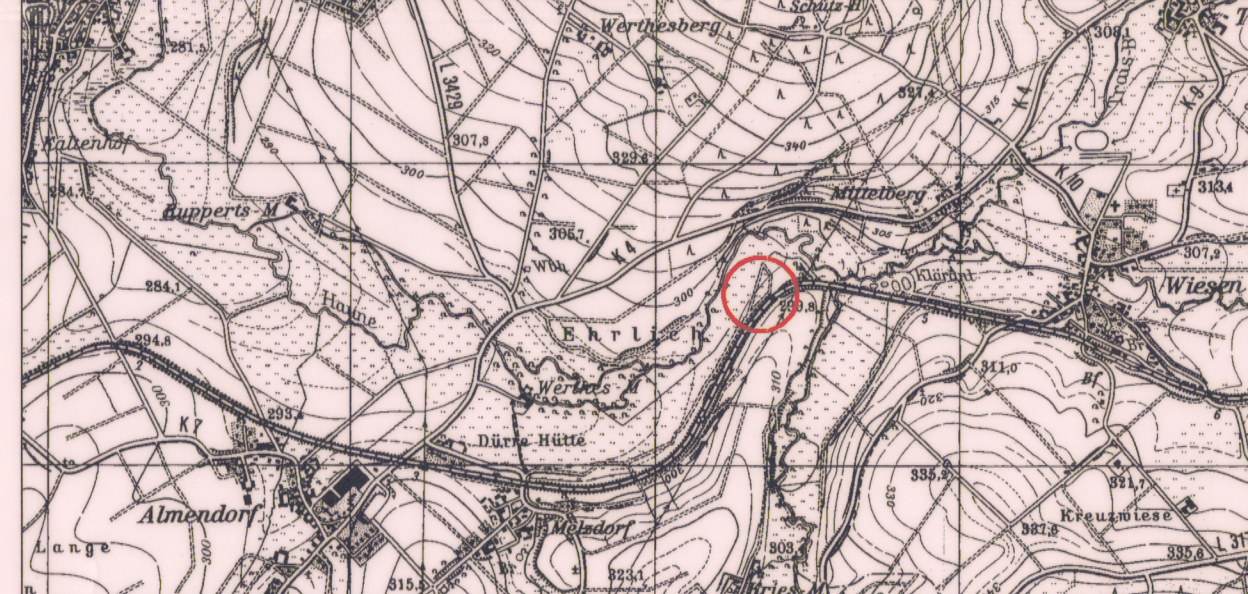
Efeu (Hedera helix)
Wilder Wein (Parthenocissus tricuspidata 'Veichii')
Wildrebe (Parthenocissus quinquefolia)
Kletterhortensie (Hydrangea petiolaris)
Blauerebe (Wisteria sinensis)
Knöterich (Polygonum aubertii)
Pfeifenwinde (Aristolochia durior)

TEIL B

Fläche für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

Gemarkung Melzdorf, Flur 1, Flurstück 123/43

Übersichtsplan / Lage der Ausgleichsfläche



Ersatzmaßnahme



Ausweisung als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (3.237 qm).
Die Fläche in der Haueaue ist der natürlichen Sukzession zu überlassen.
Im Schutzstreifenbereich der 110 kV Bahnstromleitung 0455 Flieden-Bebra sind die Aufwuchsbeschränkungen unbedingt zu beachten: Es muss ein Sicherheitsabstand von 2,50 m zwischen Pflanzen und den spannungsführenden Leitungsseilen in ihrer ungünstigsten Stellung eingehalten werden.
Bei der vorgesehenen Entwicklung zum "Auenwald" ist zu beachten, dass im Endzustand (ausgewachsenen Baumbestand) zu der vorhandenen 20 kV-Freileitung ein beidseitiger Mindestsicherheitsabstand von 7,00 m, gemessen ab 20 kV-Freileitungssache eingehalten wird.
A - 2.237 qm werden privaten Eingriffen zugeordnet.
B - 1.000 qm werden öffentlichen Eingriffen zugeordnet.

AUFSTELLUNGS- UND GENEHMIGUNGSVERMERKE

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Petersberg hat die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 13 Ortsteil Steinau "Flurlage kleines Krähenfeld in Götzenhof" der Gemeinde Petersberg im Sinne des § 2 Abs. 1 BauGB mit Festsetzungen nach § 9 BauGB am 08.09.2005 beschlossen.
Der Beschluss wurde am 05.10.2005 öffentlich bekanntgegeben.

Die Unterrichtung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB fand in der Zeit vom 15.12.2005 bis einschließlich 23.12.2005 statt.
Dieser Termin wurde am 14.12.2005 öffentlich bekanntgegeben.

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte in der Zeit vom 09.01.2006 bis einschließlich 10.02.2006.
Anschriften vom 05.01.2006.

Die Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung mit Angabe von Ort, Dauer und Hinweis, dass Anregungen und Hinweise während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können, erfolgte gemäß § 4 Abs. 2 Satz 2 BauGB am 08.03.2006 ortsüblich.

Die öffentliche Auslegung des Entwurfs mit Begründung erfolgte gemäß § 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB auf die Dauer eines Monats vom 16.03.2006 bis einschließlich 18.04.2006.
Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte in der Zeit vom 16.03.2006 bis einschließlich 18.04.2006.
Anschriften vom 13.03.2006.

Die Gemeindevertretung hat gemäß § 10 BauGB und die baurechtlichen Festsetzungen nach § 81 HBO am 18.05.2006 den Bebauungsplan Nr. 13 Ortsteil Steinau "Flurlage kleines Krähenfeld in Götzenhof" als Satzung beschlossen.

Der Gemeindevorstand Petersberg
Petersberg, den 14. Juni 2006



Handwritten signature of the Mayor.
Schwidessen, Bürgermeister

VERMERK ÜBER DIE ORTSÜBLICHE BEKANNTMACHUNG

Der Bebauungsplan Nr. 13 Ortsteil Steinau "Flurlage kleines Krähenfeld in Götzenhof" mit Begründung wurde am 14.06.2006 gem. § 10 BauGB als Satzung im Amtsblatt der Gemeinde Petersberg bekanntgemacht.

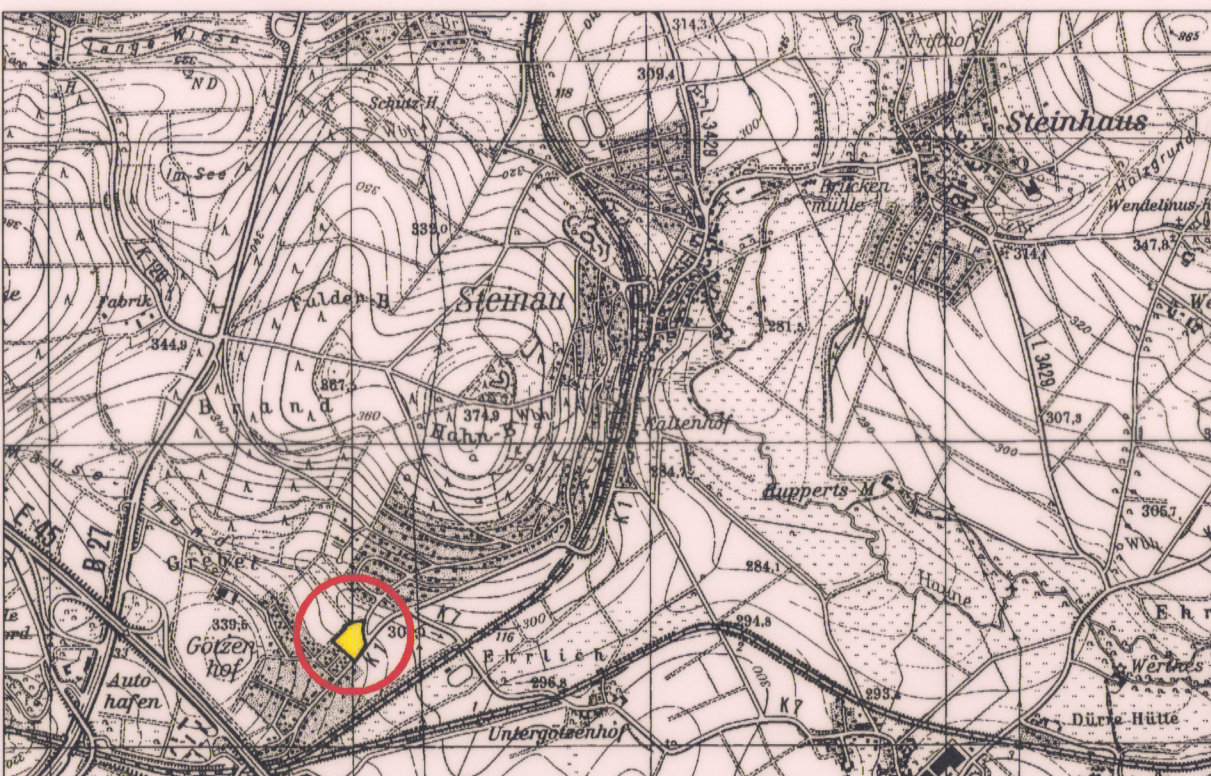
Der Bebauungsplan Nr. 13 Ortsteil Steinau "Flurlage kleines Krähenfeld in Götzenhof" mit Begründung tritt gem. § 10 (3) BauGB mit der Bekanntmachung in Kraft.

Der Gemeindevorstand Petersberg

Petersberg, den 14. Juni 2006



Handwritten signature of the Mayor.
Schwidessen, Bürgermeister



Lageplan Maßstab 1 : 25.000 verkl.

**Bauleitplanung der Gemeinde Petersberg
BEBAUUNGSPLAN NR. 13
Ortsteil Steinau
"Flurlage kleines Krähenfeld
in Götzenhof"**



Planungsgruppe
Stadt und Land
Büro für Stadt- und Landschaftsplanung
Kohlensäure 20, 34 121 Kassel
Tel.: 0561-26218, Fax.: 0561-26277
e-mail: planung@psl-kassel.de
www.psl-kassel.de

Im Auftrag der
GEMEINDE PETERSBERG
Rathausplatz 1
36100 Petersberg

Datum: 18. Mai 2006

Maßstab 1 : 1.000