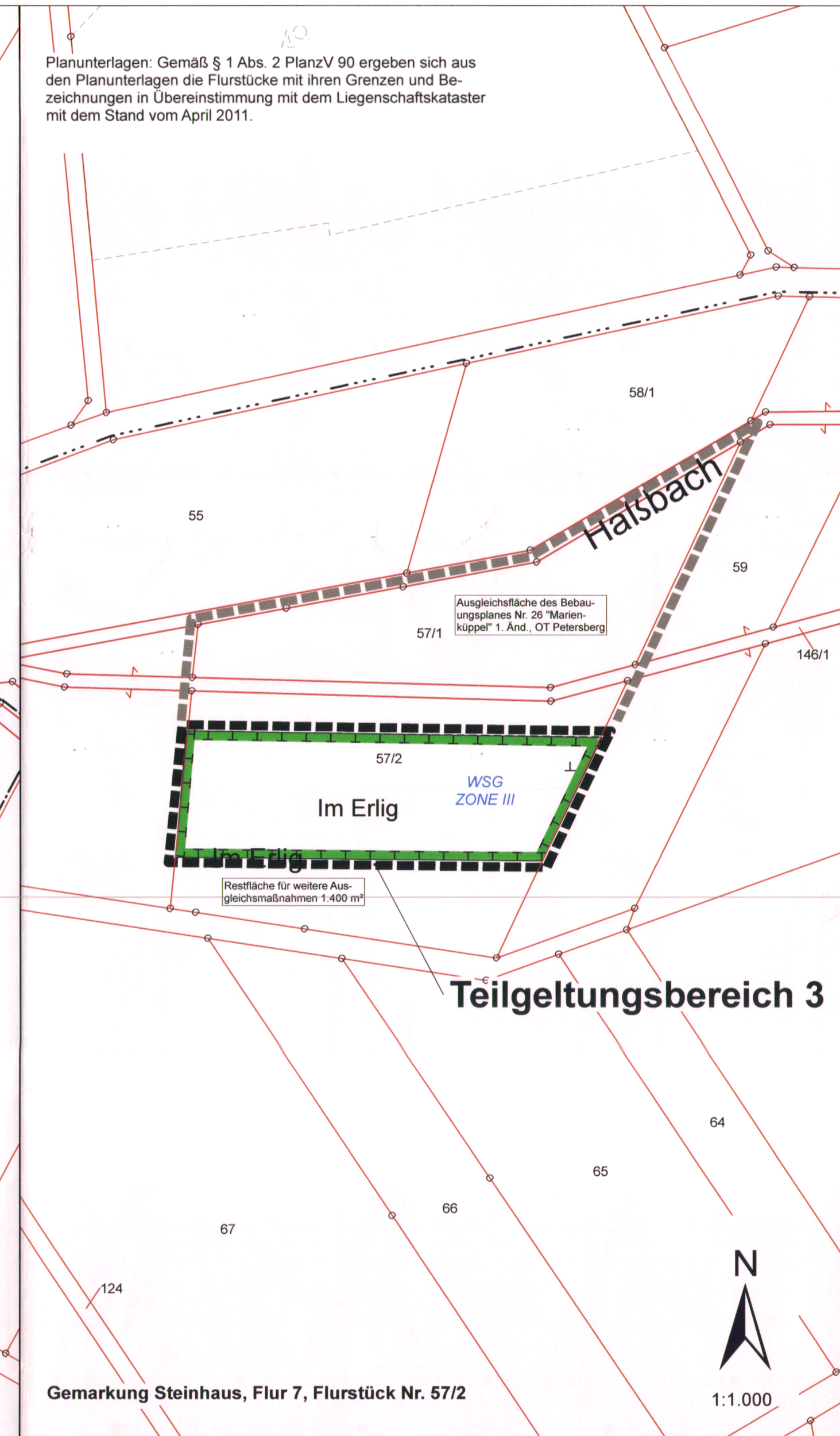
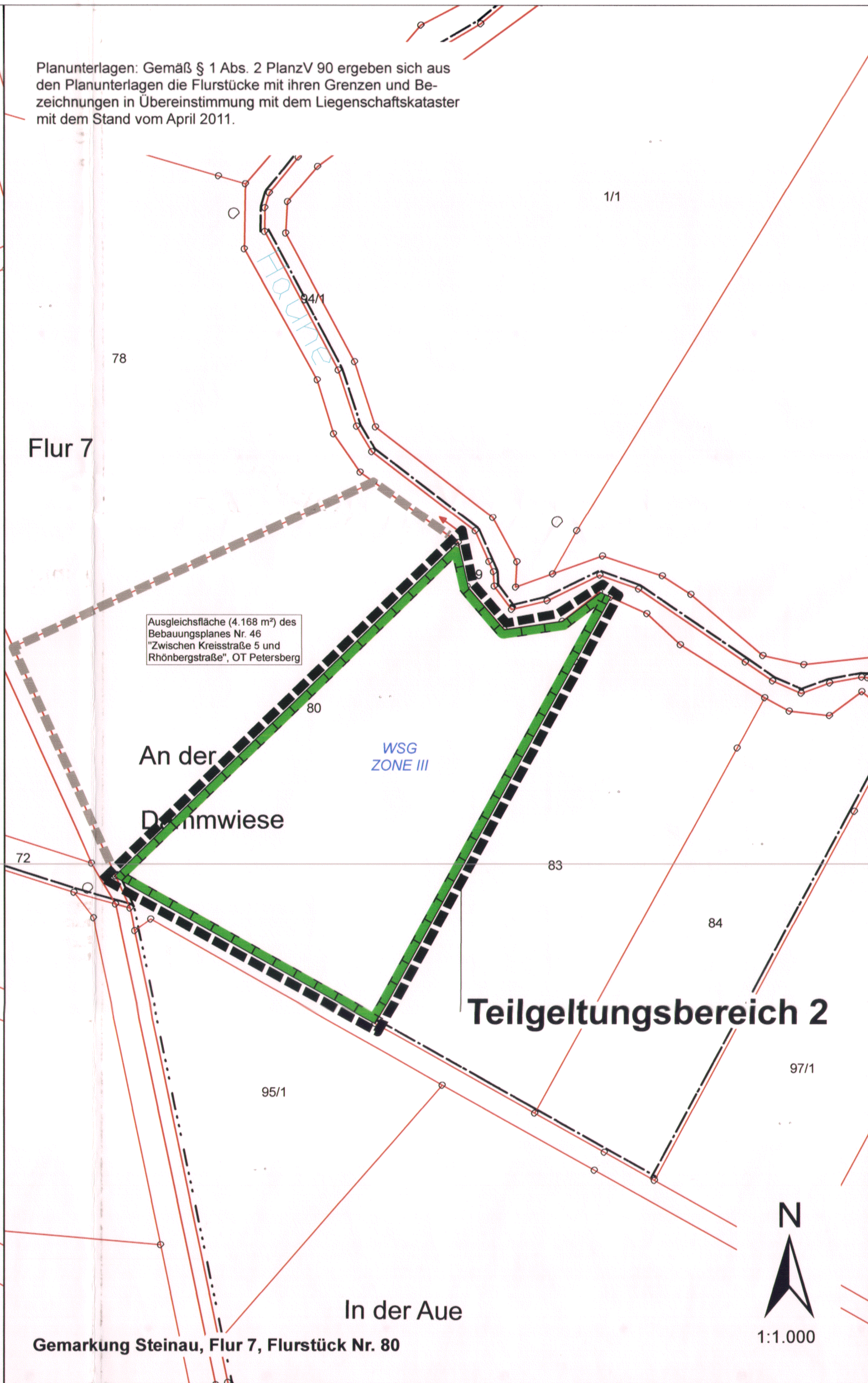
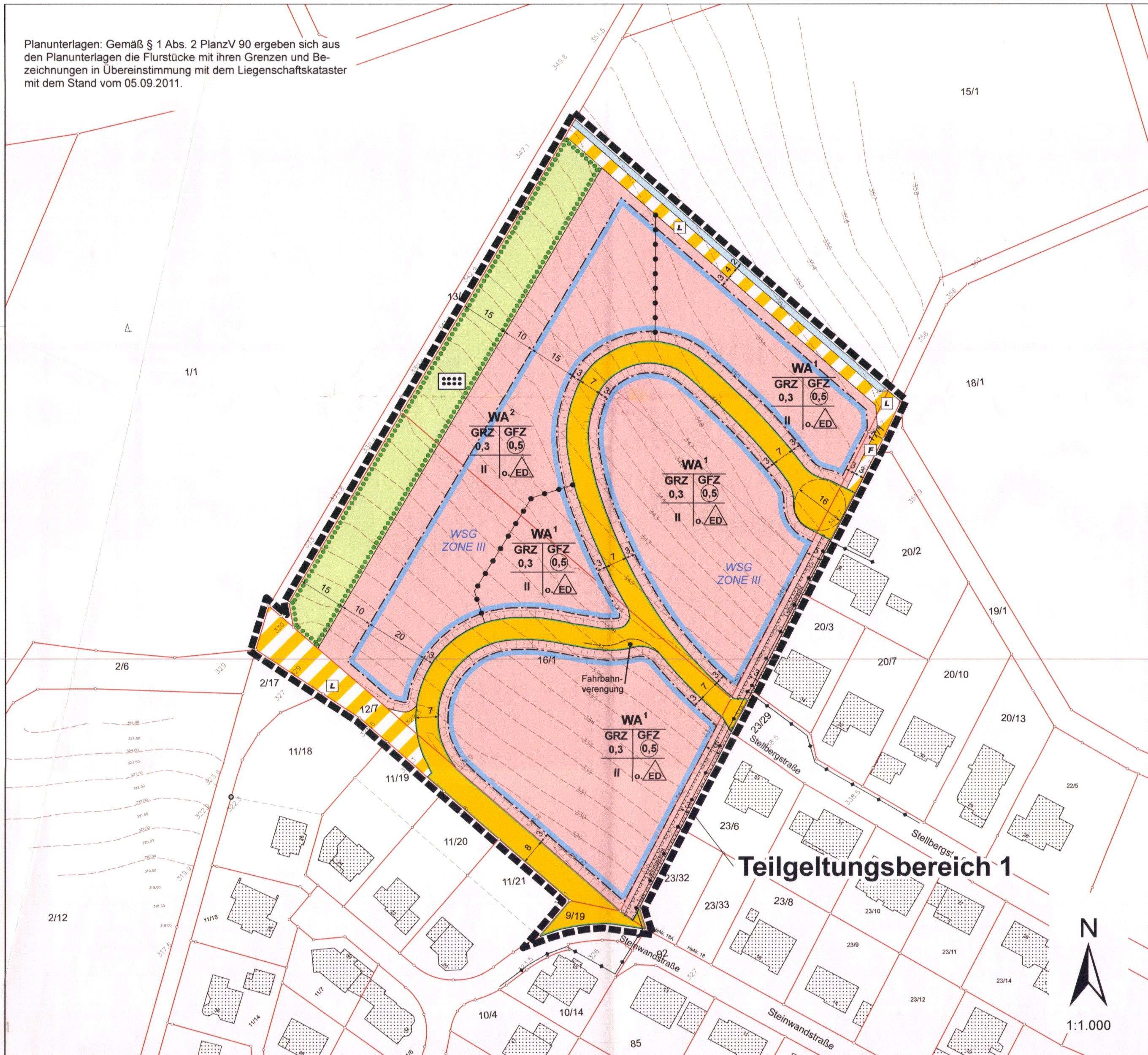


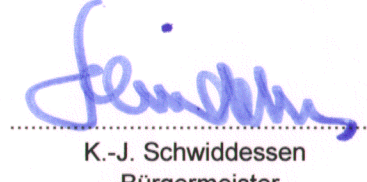
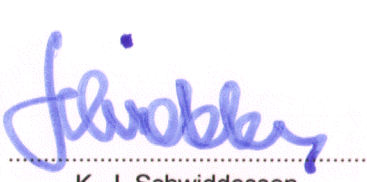


- RECHTSGRUNDLAGEN**
- BauGB - Baugesetzbuch i.d.F. d. Bek. vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509) m. W. v. 30.07.2011
- BauNVO - Bauordnungsverordnung i.d.F. d. Bek. vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)
- HBO - Hessische Bauordnung vom 18.06.2002 (GVBl. I S. 274), i.d.F. d. Bek. vom 15.01.2011 (GVBl. IS. 46, 180)
- PlanV 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
- WHG - Wasserhaushaltsgesetz vom 31.07.2009 (BGBl. IS. 2585), geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 06.10.2011 (BGBl. IS. 1986)
- A. ZEICHENERKLÄRUNG / TEXTLICHE FESTSETZUNGEN UND PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**
- 1. Art der baulichen Nutzung**
- WA** Allgemeines Wohngebiet
- Gebäude und Nutzungen nach § 4 Abs. 3 BauNVO sind unzulässig.
- 2. Maß der baulichen Nutzung**
- 2.1 **0,5** GRZ - Geschossflächenzahl
- 2.2 **0,3** GRZ - Grundflächenzahl
- 2.3 **II** Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- 2.4 Höhe der baulichen Anlage
- Die maximalen Gebäudehöhen werden unter den "baurechtlichen Festsetzungen" geregelt.
- 3. Bauweise und Baugrenzen**
- 3.1 **o** Offene Bauweise
- 3.2 **ED** nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- 3.3 **B** Baugrenze überbaubare Fläche nicht überbaubare Fläche (gilt nicht für Nebenanlagen)
- 4. Verkehrsflächen**
- 0,5** Straßenverkehrsflächen
- Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- 0,3** öffentliche Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- Zweckbestimmung: landwirtschaftlicher Wirtschaftsweg Fußweg
- 5. Flächen für die Regelung des Wasserabflusses**
- L** Vorflutgraben
- 6. Grünflächen**
- 0,5** Private Grünfläche
- Zweckbestimmung: Neuanlage einer Wiese mit Bäumen - Die Grundfläche ist als extensive Wiese (max. 3 Schnitte/Jahr, Verzicht auf Düngung), bauliche Anlagen und sonstige Flächenbefestigungen sind unzulässig
- 7. Flächen für die Wasserwirtschaft**
- WSG Zone III** Wasserschutzgebiet Zone III - nachrichtliche Übernahme (s. Hinweise)
- 8. Hauptversorgungs- und Hauptwasserleitungen**
- Stromversorgungsstrassen - unterirdisch

- 9. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**
- 9.1 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, breittufige 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.
- 9.2 **0,5** Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zur Entwicklung von Natur und Landschaft
- Teilgeltungsbereich 2 - Maßnahmen:
- Unmittelbar entlang der Haune ist der 10 m breite Erlen- und Weidensukzessionsstreifen zu erhalten.
- Am Ost- und Südrand der Fläche ist die im Vorgriff der Planung bereits angelegte Hecke zu pflegen; eine maximale Wuchshöhe von 3,0 m darf nicht überschritten werden.
- Die Restfläche ist als Extensivgrünland zu pflegen. Die erste Mahd darf erst ab 15.08. erfolgen, die zweite Mahd darf erst ab 15.08. erfolgen und muss bis 30.09. vollzogen sein, das Schnittgut ist abzutransportieren. Die Fläche wird bei der zweiten Mahd nur zur Hälfte gemäht und im Wechsel des nächsten Jahres bei der ersten Mahd mitgemäht. Es ist keine Düngung der Fläche erlaubt.
- Teilgeltungsbereich 3 - Maßnahmen:
- Entwicklungsziel: Freie Sukzession
- Maßnahmen: Die Fläche ist ihrer natürlichen Sukzession zu überlassen.
- 9.3 Zuordnungsfestsetzung
- Die Zuordnung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1a BauGB ist wie folgt vorgesehen (§ 135a BauGB):
- Der Ausgleich der Eingriffe für das WA¹-Gebiet, erfolgt unmittelbar innerhalb des Baugebietes durch die Herstellung einer Obstwiese am Westrand des Baugebietes. Der maximale Versiegelung von 2.586 m² werden 2.625 m² Obstwiese zugeordnet.
- Der Ausgleich der Eingriffe für die WA¹-Gebiete, erfolgt innerhalb des festgesetzten Teilgeltungsbereiches 3. Der maximale Versiegelung von 2.600 m² werden 2.600 m² zugeordnet.
- 9.4 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- Je Baugrundstück ist ein großkroniger standortheimischer Laubbaum (sog. Hausbaum) der Mindestqualität 2 x v., 10-12 cm Stammumfang anzupflanzen (keine verbindliche Standortbindung). Zur Gestaltung des Straßenbildes sollte der Baum möglichst im Bereich zwischen Wohngebäude und Erschließungsstraße angepflanzt werden.
- Anpflanzen von großkronigen standortheimischen Laubbäumen der Mindestqualität 2 x v., 10-12 cm Stammumfang (mit etwaiger Standortbindung)
- 9.5 Erhaltung von Bäumen
- 9.6 **0,5** Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen
- Maßnahmen:
- Als Ausgleichsmaßnahme für das WA¹-Gebiet ist je 80 m² Ausgleichsfläche ein hochstämmiger Obstbaum (Qualität: mind. 8-10 cm Stammumfang) oder alternativ ein standortheimischer Laubbaum (Qualität mind. 8-10 cm Stammumfang, Arten s. Pflanzlisten) anzupflanzen.
- 9.7 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), Mehlobere (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 Hartweige (Cornus sanguinea), Heckenrose (Rosa canina), Schlehe (Prunus spinosa), Gewöhnlicher Schneeball (Viburnum opulus), Rote Heckenkirsche (Lonicera xylosteum)
- Obstbäume: Apfel - Boskop, Goldparmäne, Grauer Stein, Rheinischer Bohnapfel, Schafnase Birnen - Grüne Jagdbirne, Güte Graue, Güte Luise, Neue Poiteau Kirschen - Büttner's Rote Kirsche, Hedelfinger sowie - Pflaumen, Mirabellen, Zwetschen, Speierling

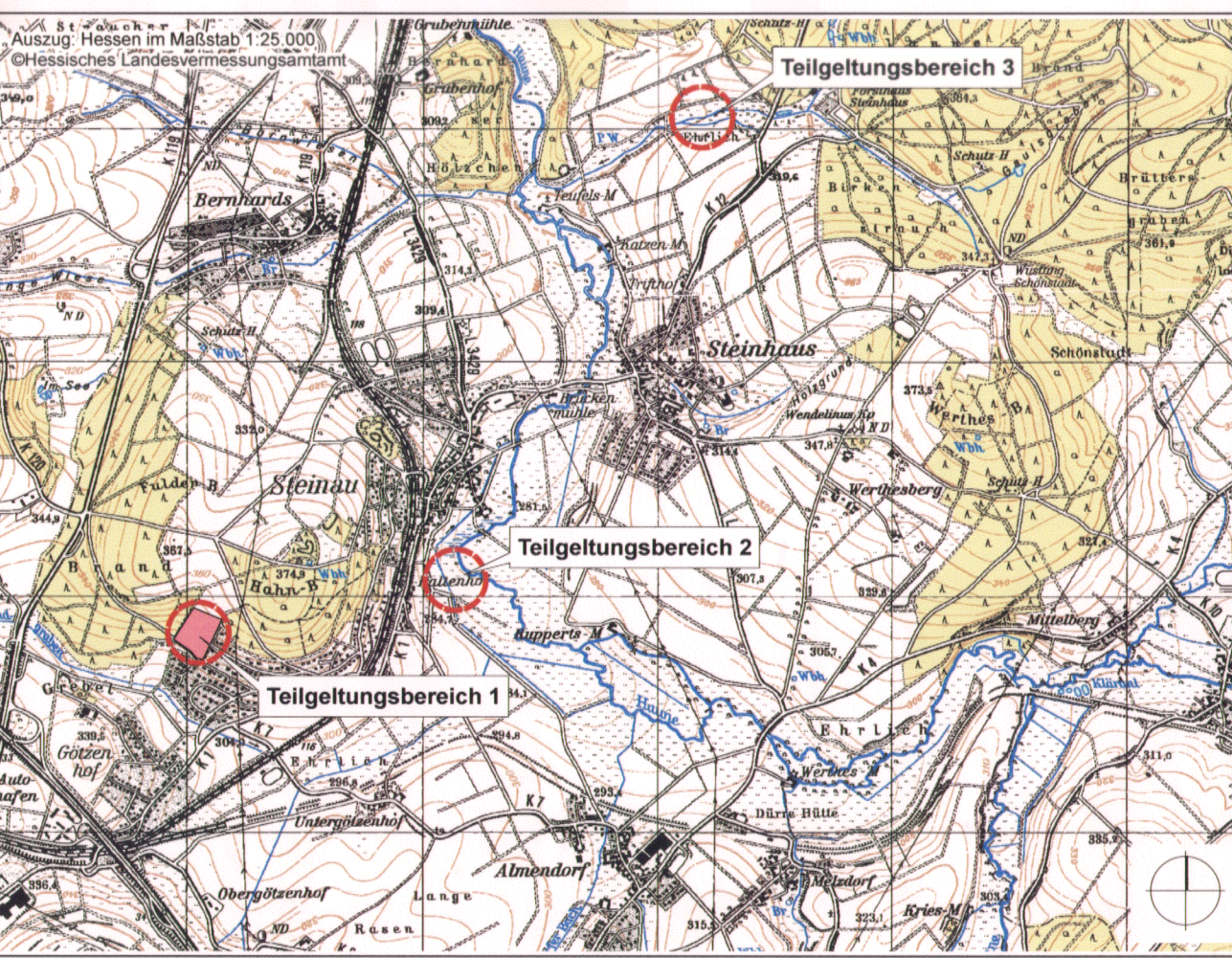
- 10. Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind**
- Von der Straßengrenze aus sind Böschungen als Abgrabungen oder Aufschüttungen auf dem Privatgrundstück zu dulden, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind. Sie können von den Grundstücks-eigentümern durch die Errichtung von Stützmauern bis zu einer Höhe von 0,75 m abgewendet werden. Ausnahmen von dem Höchstmaß können bei besonders ungünstigen Geländebedingungen zugelassen werden.
- 11. Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen**
- Leitungsrecht für Trink- und Abwassertrassen zu Gunsten der Gemeinde Petersberg sowie für Stromversorgungsleitungen zu Gunsten der ÜWAG Netz GmbH
- 12. Sonstige Planzeichen sowie Kennzeichnungen, Bestandsdarstellung und nachrichtl. Übernahmen**
- z. B. - 3 -** Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- z. B. Fl. 1** Flurnummer
- z. B. 7/1** Flurstücksnummer / -grenze und Grenzsteine
- Flurgrenze**
- Höhenlinien (m. ü. NN)** gemäß örtlicher Vermessung
- Abgrenzung der Baugebiete mit unterschiedlicher Zuordnung von Ausgleichsflächen**
- B. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN - GESTALTUNGSATZUNG**
- (bauordnungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit der Verordnung über die Aufnahme von auf Landesrecht beruhenden Regelungen in den Bebauungsplan vom 28.01.1977 und § 81 HBO)
- 1. Dachgestaltung**
- Im Baugebiet sind Sattel-, Wal-, Krüppelwal- und Zeltdächer mit einer Dachneigung von 25°-45° sowie Pultdächer und gegeneinander versetzte Pultdächer mit Dachneigungen von 15°-45° zulässig.
- Als Sonderdachform sind auch Flachdächer sowie flachgeneigte Dächer mit Dachneigungen unter 10° zulässig. Flachdächer über 60 m² Dachfläche, die nicht zur Ausnutzung der Sonnenenergie genutzt werden, sind zu mind. 75 % der Dachfläche zu begrünen.
- Die Firstrichtung des Hauptgebäudes ist grundsätzlich parallel zur Längsrichtung des Gebäudekörpers anzuordnen. Die Hauptfirstrichtung ist möglichst parallel zum Hang auszurichten.
- Die Dachdeckung muss dem Charakter des Ortsbildes angepasst werden und ist in kleinteiligen Dachziegeln oder -platten in ziegelroten bis braunen Farbtönen oder in Anthrazit herzustellen. Dachdeckungen von deutlich untergeordneten Teillflächen des Daches (z. B. Gauben) sind auch in anderen Materialien (z. B. Schiefer, Blech) zulässig.
- An das Hauptgebäude angebaute Garagen und sonstige Nebenanlagen haben sich möglichst in der Dachform und Dachdeckung des Hauptgebäudes zu orientieren.
- Doppelhäuser sind in einheitlicher Dachform, Dachneigung und Dachdeckung auszuführen.
- 2. Gebäudehöhen und Bezugspunkt der Gebäudehöhen**
- Die Gebäudehöhen werden wie folgt festgesetzt:
- Dachform:**
- Sattel-, Zelt-, Wal- und Krüppelwalmdächer
- versetzte Pultdächer
- Pultdächer
- Flachdächer
- Traufhöhe:**
- 5,50 m
- 5,50 m
- höchste Höhe des Gebäudes:**
- Firsthöhe 10,50 m
- Gebäudehöhe 10,50 m
- Gebäudehöhe 7,50 m
- Attikahöhe 6,50 m
- Bezugspunkt der Gebäudehöhen:
- Die Traufhöhe wird gemessen an der teilseitigen Außenwand des Gebäudes, vom Anschnitt des natürlichen (gewachsenen) Geländes bis zur Oberkante der Dachtragkonstruktion.
- Für die Ermittlung der Firsthöhe bei Sattel-, Zelt-, Wal- und Krüppelwalmdächern, der Gebäudehöhen (höchster Punkt des Gebäudes) bei Pult- und versetzten Pultdächern sowie der Attikahöhe bei Flachdächern gilt ebenfalls die teilweise vorhandene natürliche Geländeoberfläche.
- Werden an der Talseite des Gebäudes unterschiedliche Höhen gemessen, so ist die mittlere Höhe anzuführen.
- Bei Bauten am Hang darf die zulässige Traufhöhe bei versetzten Pultdächern bergseitig um 1,0 m überschritten werden. Als Hang gilt eine Neigung des Geländes, die in der Falllinie gemessen innerhalb des Gebäudegrundrisses wenigstens 10% beträgt.

- 3. Gauben**
- Es gilt die Gaubensatzung der Gemeinde Petersberg.
- 4. Außenwand- und Fassadengestaltung**
- Bei der Gestaltung der Fassaden sind Elternplatten oder Kunststoffverkleidungen nicht zulässig. Bei der Farbgestaltung sind grelle, leuchtende oder reflektierende Farben unzulässig.
- 5. Abfallbehälter**
- Für alle beweglichen Abfallbehälter muss auf dem Grundstück ein Standort vorgesehen werden, der durch Einfriedung oder Abpflanzung straßenseitig nicht einsehbar ist.
- 6. Stellplätze**
- Für den Nachweis der PKW-Stellplätze ist die Stellplatzsatzung der Gemeinde Petersberg anzuwenden.
- 7. Einfriedungen**
- Zur Einfriedung der Grundstücke entlang der öffentlichen Verkehrsfläche sind Hecken, Holz- oder Metallzäune (z. B. Stabgitter-, Maschendrahtzäune) mit zusätzlicher Benarkung durch Kletterpflanzen bis zu einer Höhe von 1,20 m zulässig; zu Nachbargrundstücken beträgt die maximale Höhe für Hecken 2,0 m und für Holz- und Metallzäune 1,50 m.
- 8. Geländeänderungen**
- Die Gestaltung der Grundstücksfreiflächen ist dem Verlauf des gewachsenen Geländes und möglichst auch den Verkehrsfähigkeiten anzupassen. Böschungen zu Nachbargrundstücken dürfen maximal mit einer Neigung von 2:1 ausgeführt werden, die maximale Stützwandhöhe darf 2,0 m über dem natürlichen Gelände nicht überschreiten, hier-nach ist eine Berme von mind. 2,0 m Breite anzulegen. Geländesprünge an Nachbargrenzen sind mit ingenieur-biologischen Maßnahmen (z. B. Naturstein Trockenmauerwerk, Böschungsteine, Gabionen/Steinkörbe) auszuführen, unzulässig sind Betonstützwände.
- 9. Solarenergieanlagen, Sonnenkollektoren und Fotovoltaikanlagen**
- Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie sind grundsätzlich an die Dachneigung des Gebäudes anzupassen, als Sonderregelung sind bei Flachdächern und flachgeneigten Dächern aufgeständerte Anlagen bis max. 10 m² zulässig.
- C. 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 (Alt. Archäologische Denkmalpflege), der Unteren Denkmalschutzbehörde oder der Gemeinde Petersberg unverzüglich anzuzeigen.
- Weiterhin wird gemäß Stellungnahme der Hessen Archäologie vom 06.07.2012 auf folgende Auflage hingewiesen: Die Kreisarchäologie Fulda, Vonderau Museum, 36037 Fulda ist mindestens 14 Tage vorher über den Beginn der Erschließungsarbeiten zu informieren. Erforderliche Dokumentationsarbeiten sind jederzeit zu ermöglichen.
- 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 Baubestand nachzuweisen (Art, Qualität, Standort). Die Grund-stückseigentümer haben die Baumpflanzungen und sonstige grünordnerische Festsetzungen innerhalb von 2 Jahren nach Bezugsfrist durchzuführen und mit der Gebrauchsabnahme nachzuweisen.
- 4. Trinkwasserschutzgebiet**
- Die Teilgeltungsbereiche 1 und 2 befinden sich im festgesetzten Wasserschutzgebiet (Zone III) für die Wasserge-winnungsanlage "Tiefbrunnen Almdorf" der Gemeinde Petersberg. Die Wasserschutzgebietsverordnung vom 09.08.2011 (WSG-ID 631-149) ist zu beachten. In diesem Zusammenhang wird u. a. darauf hingewiesen, dass nach § 4 Nr. 28 der Verordnung die Nutzung der Erdwärme mittels Erdwärmesonden, Erdwärmekollektoren und Erdwärmekörbe unzulässig ist.
- Der Teilgeltungsbereich 3 liegt in der Zone III des festgesetzten Wasserschutzgebietes für die Trinkwassergewinnungs-anlage "Tiefbrunnen Steinhäus". Die Wasserschutzgebietsverordnung vom 17.02.1981, WSG-ID 631-067, ist zu beachten.
- 5. Hochwasserschutzgebiet**
- Der Teilgeltungsbereich 2 liegt im festgesetzten Überschwemmungsgebiet für die Haune. Bei der Umsetzung von Maßnahmen in diesem Teilgeltungsbereich ist die Festsetzungsverordnung vom 10.06.2010 (StAnz. 30/2010 S. 1823) zu beachten.
- 6. 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.

- AUFSTELLUNGS- UND BESCHLUSSVERMERKE**
- 1. Aufstellungsbeschluss**
- Der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes wurde von der Gemeindevertretung am 09.06.2011 gefasst. Der Beschluss wurde am 13.06.2012 ortsüblich bekannt gemacht.
- 2. Beteiligung der Öffentlichkeit**
- Der Termin der Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB) wurde am 13.06.2012 bekannt gemacht und vom 16.06.2012 bis einschl. 26.06.2012 durchgeführt.
- Die öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB) des Bebauungsplanentwurfes mit Begründung wurde am 02.10.2012 bekannt gemacht und vom 10.10.2012 bis einschl. 12.11.2012 durchgeführt.
- 3. Beteiligung der Behörden**
- Die Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte mit dem Schreiben vom 12.06.2012.
- Die Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte mit dem Schreiben vom 02.10.2012.
- 4. Satzungsbeschluss**
- Der Bebauungsplan wurde gemäß § 10 BauGB am 13.12.2012 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen.
- Die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen wurden gemäß § 81 HBO ebenfalls am 13.12.2012 beschlossen.
- Petersberg, **09. April 2014**
-  
K.-J. Schwidessen
- Bürgermeister -
- 5. Inkrafttreten des Bebauungsplanes**
- Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes wurde am 29.04.2014 ortsüblich bekannt gemacht.
- Der Bebauungsplan tritt mit der Bekanntmachung am 29.04.2014 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, **09. April 2014**
-  
K.-J. Schwidessen
- Bürgermeister -

Bebauungsplan Nr. 14
"Hinterm Hainberg II"

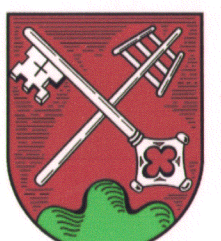
Ortsteil Steinau - Gemeinde Petersberg



GEMEINDE PETERSBERG

36100 PETERSBERG
RATHAUSPLATZ 1

TEL: 0661 62060
FAX: 0661 620650
www.petersberg.de
E-Mail: gemeinde@petersberg.de



MASSSTAB	PLANUNGSSTAND	DATUM	BLATT	GEZEICHNET	BEARBEITET
1:1.000	Satzung	22.01.2013	1	Hoffmann	Hoffmann

PLANUNGSBÜRO HENNING + PARTNER

36043 FULDA, KÜNZELER STR. 11

TEL: 0661-92814-0
FAX: 0661-92814-50

