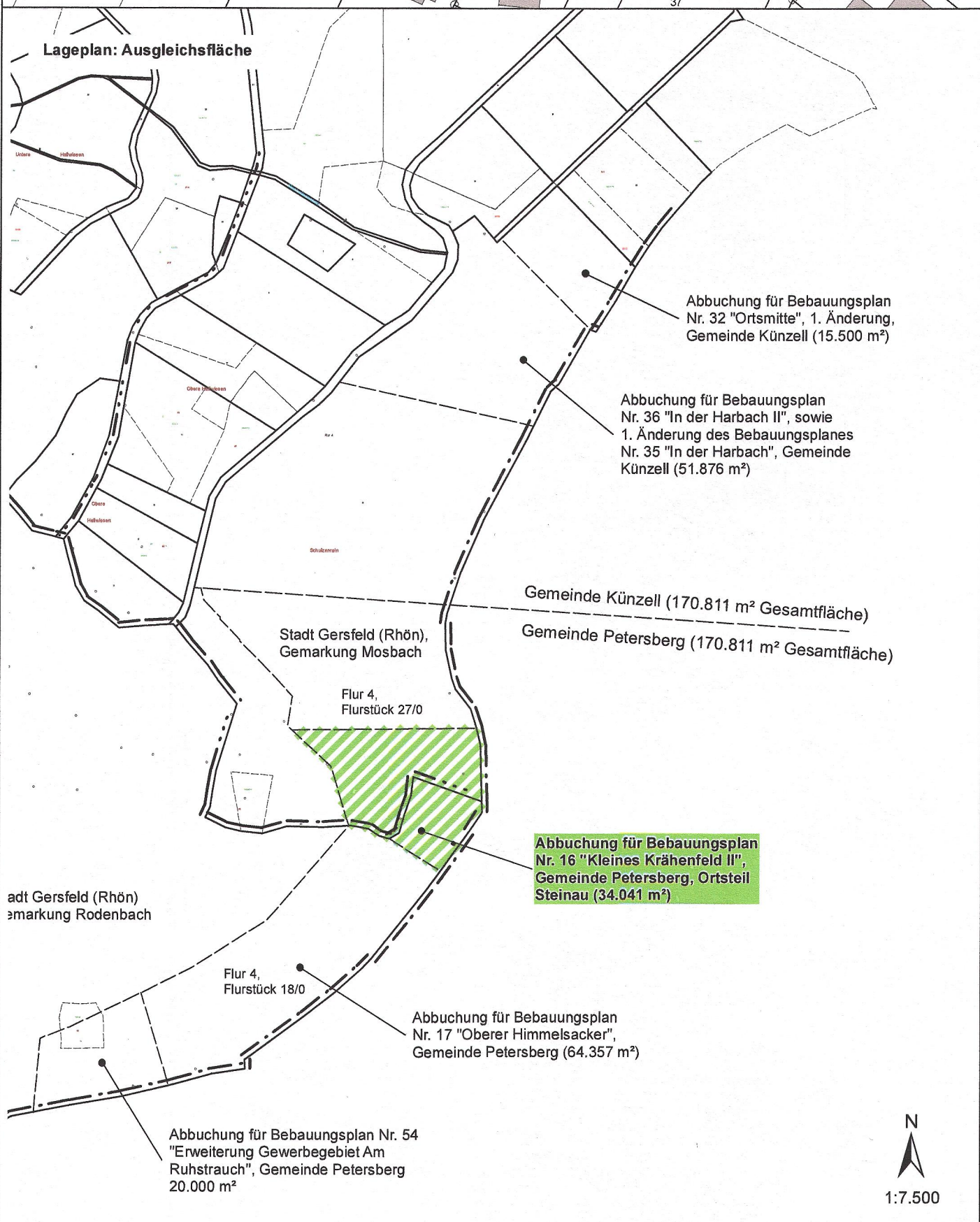
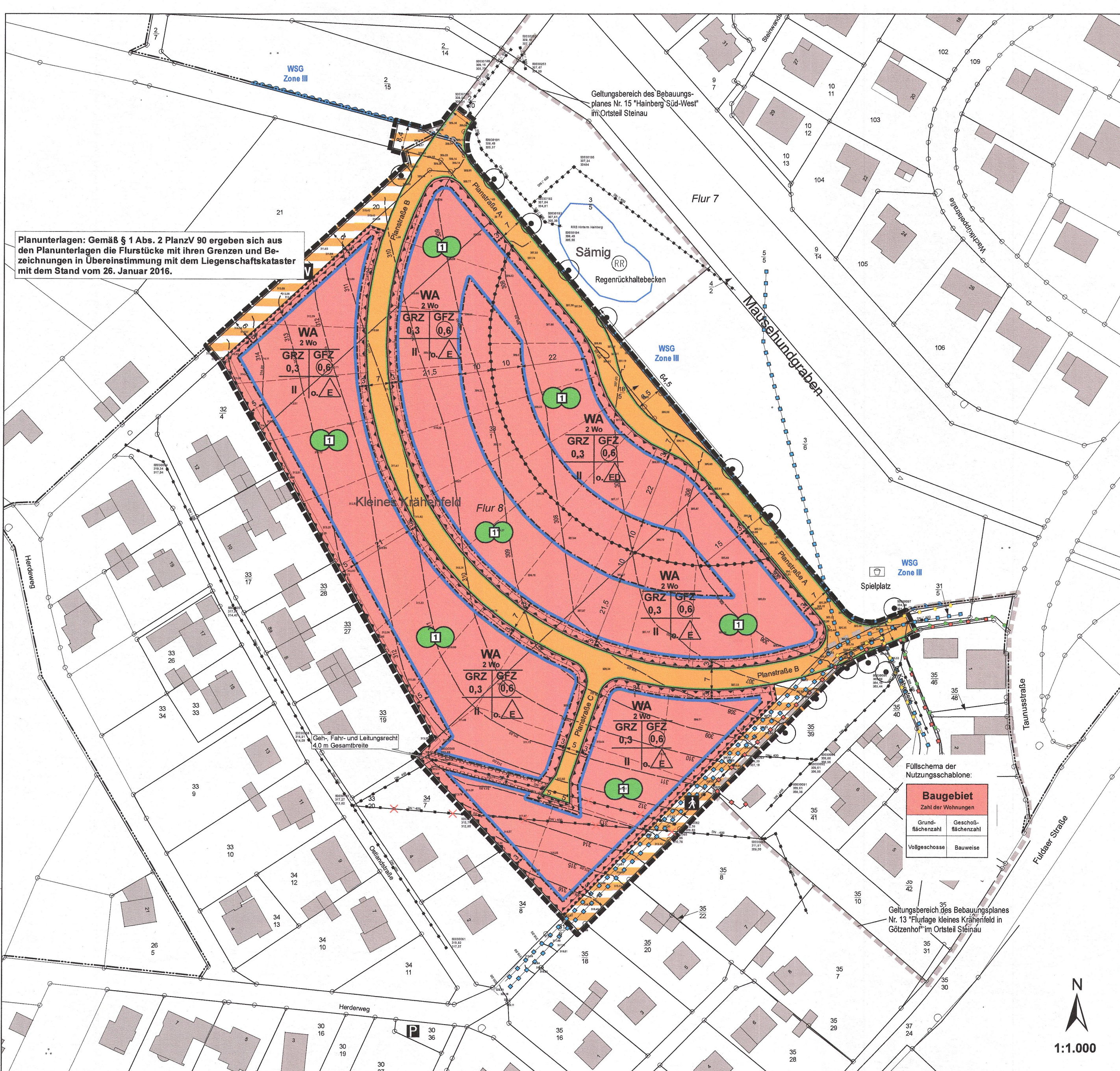




A. RECHTSGRUNDLAGEN

BauGB - Baugesetzbuch i.d.F. d. Bek. v. 23. September 2004 (BGBl. I, S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 6 des Asylbeschleunigungsgesetzes v. 20. Oktober 2015 (BGBl. I, S. 1722).
BauNVO - Bauutzungsverordnung i.d.F. v. 23. Januar 1990 (BGBl. I, S. 132), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes zur Stärkung der Innenentwicklung in den Städten u. Gemeinden u. weiteren Fortentwicklung des Städtebaurechts v. 11. Juni 2013 (BGBl. I, S. 1548).
HBO - Hessische Bauordnung v. 18. Juni 2002 (GVBl. I, S. 274), i.d.F. d. Bek. v. 15. Januar 2011 (GVBl. I, S. 46, 180).
PlanV 90 - Planungsverordnung i.d.F. v. 18. Dezember 1990, zuletzt geändert durch Gesetz zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden v. 22. Juli 2011 (BGBl. I, S. 1509).
WHG - Wasserhaushaltsgesetz v. 31. Juli 2009 (BGBl. I, S. 2585), geb. durch Art. 1 des Gesetzes v. 06. Oktober 2011 (BGBl. I, S. 1966).
WHG - Hessisches Wassergesetz v. 14. Dezember 2010 (GVBl. I, S. 548), geändert durch Art. 62 des Gesetzes v. 13. Dezember 2012 (GVBl. I, S. 622).
HDSchG - Gesetz zum Schutz der Kulturdenkmäler (Denkmalschutzgesetz) i.d.F. v. 05. September 1986, Gesamtausgabe in der Gültigkeit v. 09. Oktober 2014 bis 31. Dezember 2016, Stand: zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes v. 30. November 2015 (GVBl. 2015 S. 219).
BImSchG - Bundes-Immissionsschutzgesetz i.d.F. der Bekanntmachung v. 17. Mai 2013 (BGBl. I, S. 1274), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes v. 26. Juli 2016 (BGBl. I, S. 1839) geändert worden ist.

B. ZEICHENERKLÄRUNG / TEXTLICHE FESTSETZUNGEN UND PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

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

- 1.1 **WA** Allgemeines Wohngebiet
Gebäude und Nutzungen nach § 4 Abs. 3 BauNVO sind unzulässig.
1.2 **2 Wo** Beschränkung der Zahl der Wohnungen - je Wohngebäude sind maximal zwei Wohnungen zulässig

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

- 2.1 **0,6** GFZ - 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 "Bauordnungsrechtlichen Festsetzungen" geregelt.

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

- 3.1 **o.** Offene Bauweise
3.2 **E** nur Einzelhäuser zulässig
3.3 **ED** nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
3.4 **□** Baugrenze
überbaubare Fläche
nicht überbaubare Fläche (gilt nicht für Nebenanlagen)

3.5 Zulässigkeit von Gärten (§ 12 BauNVO) und Nebenanlagen (§ 14 BauNVO)

Gärten haben einen Abstand von mindestens 3,0 m zu öffentlichen Verkehrsflächen einzuhalten; überdachte Stellplätze (Carports ohne Tor) von mindestens 1,0 m.

Im Allgemeinen Wohngebiet sind Nebenanlagen gemäß § 55 HBO (Anlage 2) zulässig. An Nachbargrenzen mit durchlaufenden Baugrenzen, gelten für Abstandsflächen und Abstände die einschlägigen Vorschriften des § 6 HBO.

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

- Strassenverkehrsflächen
Strassenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
öffentliche Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
Zweckbestimmung:
Fußweg
Wirtschaftsweg
Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

5. Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)

- Kanal - Mischwasser
Kanaltrasse - entfällt
Wasserhauptleitung
Hauptstromkabel
Gashauptleitung
Telekommunikationstrasse

6. Flächen für die Wasserwirtschaft (§ 9 Abs. 16 und Abs. 16 BauGB)

- WSG Zone III
Umgrenzung der Wasserschutzgebiet Zone III - nachrichtliche Übernahme (s. Hinweise)

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 und Abs. 6 BauGB)

7.1 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. Okoporenplaster, 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.

7.2 Zuordnungsfestsetzung für die Ausgleichsmaßnahmen

Zur Bemessung des Ausgleichsbedarfs wird die Hessische Kompensationsverordnung (KV 2005 vom 01.09.2005) verwendet. Nach der KV 2005 wurde eine Bewertungsdifferenz von 188.928 Biotopwertpunkten (anteilig: Straßenausbau 43.006 BWP, private Bebauung 145.922 BWP) ermittelt.

Diese Differenz wird durch die Zuordnung einer entsprechenden Zahl von Ökopunkten aus der Naturschutzersatzmaßnahme „Höllwald“ (Stadt Gersfeld, Gem. Rodenbach, Fl. 4, Flst. 18 tlv. und Stadt Gersfeld, Gem. Mosbach, Fl. 4, Flst. 27 tlv. - s. Lageplan: Ausgleichsfläche) ausgeglichen. Die Durchschnittsauswertung beträgt 5,55 Punkte/m², daraus resultiert ein Ausgleichsflächenbedarf für öffentliche Maßnahmen (Straßenausbau etc.) von 7.749 m² und für Baumaßnahmen auf den privaten Grundstücken 28.292 m².

7.3 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Im Allgemeinen Wohngebiet ist je Baugrundstück mindestens ein standortheimischer Laubbaum (s. Pflanzliste) oder regionaltypischer hochstämmiger Obstbaum (s. Pflanzliste) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang ist gleichartige Ersatzpflanzung vorzunehmen.

7.4 Pflanzlisten (Vorschlagslisten)

Die nachfolgenden Gehölze sollen 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*), Mehlbeere (*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 Hart-Regel (*Cornus sanguinea*), Heckenrose (*Rosa canina*), Schlehe (*Prunus spinosa*), Gewöhnlicher Schneeball (*Viburnum opulus*), Rote Heckenkirsche (*Lonicera xylosteum*).
Obstbäume: Apfel, Boskop, Goldparmäne, Gravensteiner, Rheinischer Bohnapfel, Schafnase / Birnen: Grüne Jagdbirne, Gute Graue, Gute Luise, Neue Poiteau / Kirschen: Büttner's Rote Knorpelkirsche, Hedelfinger sowie Pflaumen, Mirabellen, Zwetschen, Speierling, Walnuss

8. Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 und Abs. 6 BauGB)

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 Grundstückseigentümern durch die Errichtung von Stützmauern bis zu einer maximalen Höhe von 0,50 m abgewendet werden.

9. Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des BImSchG

Passiver Schallschutz für schutzbedürftige Räume nach § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB:

Die Umfassungsbauwerke schutzbedürftiger Räume müssen unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Raumarten die Anforderungen an die Luftschalldämmung nach der Tabelle 7 der DIN 4109-1:2016-07 aufgeführten Anforderungen für den Lärmpegelbereich III erfüllen.

Zur Auslegung der Schalldämmung der Außenbauteile von Schlafräumen und von Kinderzimmern in den Wohnhäusern ist vom Lärmpegelbereich IV auszugehen.

Tabelle 7 der DIN 4109-1:2016-07

10. Sonstige Planzeichen sowie Kennzeichnungen, Bestandsdarstellung und nachrichtliche Übernahmen

- Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Ver- und Entsorgungsunternehmen
Bemaßung (in Meter)
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
Aufschüttung soweit zur Herstellung der Straße erforderlich
Abgrabung soweit zur Herstellung der Straße erforderlich

- Bäume außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
z. B. Fl. 1
Flurnummer
z. B. 7/1
Flurstücknummer / -grenze und Grenzsteine
Flurgrenze
Höhenlinien (m. ü. NN)
geplante Parzellierung (unverbindlich)

C. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN - GESTALTUNGSSATZUNG

(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-, Waln- und Zeltdächer mit einer Dachneigung von 20°-45° sowie Pultdächer und gegeneinander versetzte Pultdächer mit Dachneigungen von 15°-45° zulässig.

Weiterhin sind 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.

Für die Eindeckung von Dächern sind Tonziegel und Dachsteine in den Farbtönen Rot, Braun, und Anthrazit zulässig. Die Verwendung von spiegelfarbenen oder stark reflektierenden Materialien zur Dachindeckung ist mit Ausnahme von Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie unzulässig.

Für Nebenanlagen sowie für untergeordnete Dächer sind abweichende Dachformen und Dachneigungen zulässig.

Doppelhäuser sind in einheitlicher Dachform, Dachneigung und Dachindeckung auszuführen.

2. Gebäudehöhen und Bezugspunkt der Gebäudehöhen

Die Gebäudehöhen werden wie folgt festgesetzt:

Zeile	Dachform	max. Traufhöhe	max. Höhe des Gebäudes
1	Sattel-, Zelt- und Walmdächer	6,50 m	Firsthöhe 10,50 m
2	versetzte Pultdächer	6,50 m	Gebäudehöhe 10,50 m
3	Pultdächer	6,50 m	Gebäudehöhe 8,00 m
4	Flachdächer	-	Gebäudehöhe 7,00 m

Bezugspunkt der Gebäudehöhen:

Die Traufhöhe wird gemessen an der talseitigen Außenwand des Gebäudes, vom Anschnitt des natürlichen (gewachsenen) Geländes bis zur Oberkante der Tragkonstruktion des Daches.

Für die Ermittlung der Firsthöhe bei Sattel-, Zelt- und Walmdächern, der Gebäudehöhen (höchster Punkt des Gebäudes) bei Pultdächern, versetzten Pultdächern sowie bei Flachdächern gilt ebenfalls die talseitig vorhandene natürliche Geländeoberfläche.

Werden an der Talseite des Gebäudes unterschiedliche Höhen gemessen, so ist die mittlere Höhe anzunehmen.

3. Glauben und Dachdrehung

Es gilt die "Satzung über die Zulassung und Gestaltung von Dachgaubern" (Gaubensatzung der Gemeinde Petersberg) vom 22.09.1990. Der § 3 der Satzung "Dachdrehung" bei ein- und zweigeschossiger Bauweise findet keine Anwendung.

Die festgesetzte Traufhöhe darf nicht überschritten werden.

4. Außenwand- und Fassadengestaltung

Bei der Farbgestaltung sind grelle, leuchtende oder reflektierende Farben unzulässig.

5. Abfallbehältnisse

Für alle beweglichen Abfallbehältnisse muss auf dem Grundstück ein Standort vorgesehen werden, der durch Einfriedung oder Abpfanzung straßenseitig nicht einsehbar ist.

6. Stellplätze

Für den Nachweis der PKW-Stellplätze ist die Stellplatzsatzung der Gemeinde Petersberg in der zum Zeitpunkt der Bauantragstellung bzw. Bauanfrage gültigen Fassung anzuwenden.

7. Einfriedungen

Zur Einfriedung der Grundstücke sind ausschließlich offene Einfriedungen sowie heimische Laubhecken bis zu einer Höhe von 1,50 m zulässig.

8. Geländeveränderungen

Geländeveränderungen auf den privaten Baugrundstücken sind bis max. +/- 80 cm im Verhältnis zur ursprünglichen Geländeoberfläche zulässig.

Geländesprünge an Nachbargrenzen sind mit Naturstein-Trockenmauerwerk, Böschungssteinen oder Gabionen (Steinkörbe) auszuführen; zulässig sind auch mit Naturstein verbundene Mauern und Sichtbetonstützwände.

Kellergeschosse dürfen nicht durch großflächige Abgrabungen und Abhöschungen der natürlichen Geländeoberfläche freigelegt werden. Das Anlegen von Kellerzugängen ist zulässig.

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 maximal 1/3 der Dachfläche zulässig.

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

1. Denkmalschutz und Bodenfunde

Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen oder andere Funde, wie z. B. Scherben, Steingeräte oder Skelettreste entdeckt werden, so sind diese nach § 20 HDschO unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen (Abt. Archäologische Denkmalpflege) oder der Stadt Fulda - Abt. Bodendenkmalpflege anzuzeigen.

Gemäß der Stellungnahme der Stadt Fulda, Abt. Bodendenkmalpflege vom 19.08.2016 besteht für das Baugebiet eine verstärkte Kontrolle. Aus diesem Grund ist die Bodendenkmalpflege mindestens mindestens 14 Tage vor der Durchführung von Erdarbeiten zu informieren.

2. Kampfmittelbelastung und -räumung

Gemäß der Stellungnahme des Regierungspräsidiums Darmstadt vom 30.08.2016 hat die Auswertung der beim Kampfmittelräumdienst vorliegenden Kriegsflugblätter ergeben, dass sich das Baugebiet in einem Bombenabwurfgebiet befindet. Vom Vorhandensein von Kampfmitteln auf solchen Flächen muss grundsätzlich ausgegangen werden.

In den Bereichen, in denen durch Nachkriegsbebauungen bereits bodenunabhängige 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. Hierbei soll grundsätzlich eine EDV-gestützte Datenaufnahme erfolgen.

Sofern die Fläche nicht sonderfähig sein sollte (z. B. wg. Auffüllungen, Versiegelungen oder sonstigen magnetischen Anomalien), sind aus Sicherheitsgründen weitere Kampfmittelräumaßnahmen vor bodeneingreifenden Bauarbeiten erforderlich.

3. Niederschlagswassernutzung

Im Rahmen der hygienischen Bestimmungen sowie der Trinkwasserversorgung sind die DIN 1946, DIN 1998 und die Trinkwasserverordnung zu beachten. Die Regenwasseranlagen sind anzuzeigen.

4. Grünordnung - Vollzugsfrist - Nachweis - Erhaltungsgebot

Die verbindlichen Baupflanzungen sind in dem Baunatur nachzuweisen (Art, Qualität und Standort).

5. Trinkwasserschutzgebiet

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt in geringem Umfang im amtlich festgesetzten Wasserschutzgebiet (Zone III) für die Wassergewinnungsanlage "Tiefbrunnen Almdorf" zugunsten der Gemeinde Petersberg. Die Wasserschutzgebietsverordnung vom 06.08.2011 (Staatsanzeiger für das Land Hessen, Nr. 39, S. 1208) ist 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.

E. AUFSTELLUNGS- UND BESCHLUSsverMERKE

1. Aufstellungsbeschluss

Der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes wurde von der Gemeindevertretung am 17.12.2015 gefasst. Der Beschluss wurde am 10.08.2016 ortsüblich bekannt gemacht.

2. Beteiligung der Öffentlichkeit

Der Termin der Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB) wurde am 10.08.2016 bekannt gemacht und vom 11.08.2016 bis einschl. 28.08.2016 durchgeführt.

Die öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB) des Bebauungsplanentwurfes mit Begründung wurde am 04.04.2017 bekannt gemacht und vom 12.01.2017 bis einschl. 13.02.2017 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 05.08.2016.

Die Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte mit dem Schreiben vom 14.12.2016.

4. Satzungsbeschluss

Der Bebauungsplan wurde gemäß § 10 BauGB am 27.04.2017 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen.

Die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen wurden gemäß § 81 HBO ebenfalls am 27.04.2017 beschlossen.

Petersberg, **28. April 2017**



5. Inkrafttreten des Bebauungsplanes

Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplan wurde am 10.05.2017 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Bebauungsplan tritt mit der Bekanntmachung am 10.05.2017 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, **11. Mai 2017**



F. BEBAUUNGSPLAN NR. 16

"KLEINES KRÄHENFELD 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 / GROSSE	GEZEICHNET:	BEARBEITET:
1:1.000	Satzung	27.04.2017	59,4 x 97,0 cm	Hofmann	Hofmann

PLANUNGSBÜRO HOFMANN
35410 HUNGEN
AM HIRTENWEG 4
TEL.: 06043 - 9840180
FAX: 06043 - 9840181