



Planzeichenerklärung

1. Art der baulichen Nutzung

(§ 5 Abs. 2 Nr. 1, § 9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuchs - BauGB - §§ 1 bis 11 der Baunutzungsverordnung - BauNVO)

WA	Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)
	Die in allgemeinen Wohngebieten ausnahmsweise zulässigen baulichen Anlagen nach § 4 Abs. § BauNVO sind unzulässig, sh. textl. Festsetzungen Ziffer 1

2. Maß der baulichen Nutzung

(§ 5 (2) Nr. 1, § 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

0,5	Geschossflächenzahl
0,3	Grundflächenzahl
II	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

(§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

o	offene Bauweise
—	Baugrenze

4. Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

■	Straßenverkehrsflächen
▼	Einfahrt
▨	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
▲	Fußweg
■	Gartenweg

5. Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen

(§ 5 Abs. 2 Nr. 4 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)

■	Flächen für Versorgungsanlagen Zweckbestimmung:
■	Regenrückhaltebecken

6. Flächen für die Landwirtschaft und Wald

(§ 5 Abs. 2 Nr. 9 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB)

■	Flächen für Wald
---	------------------

7. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

(§ 5 Abs. 2 Nr. 10 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern

■	Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a) und Abs. 6 BauGB)
---	--

Sonstige Planzeichen

■	Grenze der räumlichen Geltungsbereiche A und B der Ergänzungssatzung (§ 9 Abs. 7 BauGB)
---	---

■	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs angrenzender Bebauungspläne
---	--

Erklärung der Kartengrundlage am Beispiel

■	vorh. Flurstücksgrenze mit Flurstücksnummer
■	vorh. Gebäude
■	vorh. Topographie, z.B. Fahrbahnbegrenzungen und Böschungen

Kartengrundlage Topographie
Die in den öffentlichen Verkehrsflächen dargestellten Bordsteinführungen, Fahrbahnmarkierungen, Parkflächen und Überquerungshilfen sind nur Darstellungen des Bestandes und keine Festsetzung.

Rechtsgrundlagen

Dieser Bebauungsplan wird aufgestellt auf Grundlage von:

- Baugesetzbuch (**BauGB**)
- Baunutzungsverordnung (**BauNVO**)
- Planzeichenverordnung (**PlanzV**)
- Hessische Bauordnung (**HBO**)
- Bundesnaturschutzgesetz (**BNatSchG**)
- Hessisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (**HAGBNatSchG**)
- Hessisches Straßengesetz (**HStrG**)

in der zum Zeitpunkt der öffentlichen Auslegung gültigen Fassung

Textliche Festsetzungen

- Art der baulichen Nutzung**
(§ 5 (1) Nr. 1 BauGB und §§ 1-11 BauNVO)
Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen. Folgende Betriebe und Anlagen sind auch nicht ausnahmsweise zulässig:
 - Anlagen für Verwaltungen (§ 4 (3) Nr. 3 BauNVO)
 - Gartenbaubetriebe (§ 4 (3) Nr. 4 BauNVO)
 - Tankstellen (§ 4 (3) Nr. 5 BauNVO)
- Maß der baulichen Nutzung**
(§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, §§ 17 – 20 BauNVO)
Für die festgesetzten Bauflächen sind durch Baugrenzen im Bebauungsplan festgesetzt. Die Grundflächenzahl im WA – Gebiet wird mit 0,3, die Geschossflächenzahl mit 0,5 festgesetzt. Im Plangebiet sind 2 Vollgeschosse zulässig. Die zulässigen Attikahöhen betragen bergseitig 7,50m und talseitig 9,50m, gemessen vom natürlichen Geländeanschnitt.
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)
In den Allgemeinen Wohngebieten ist die offene Bauweise festgesetzt. In den Allgemeinen Wohngebieten sind Einzel- und Doppelhäuser zulässig. Die überbaubare Fläche ist durch Baugrenzen gekennzeichnet. Garagen, Carports und sonstige Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO über 20 m² umbauter Raum sind ausschließlich innerhalb der Baugrenzen zulässig.
- Nebenanlagen, Stellplätze und Zufahrten**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)
4.1 Garagen und Carports sind mit einem begrünten Pult- oder Flachdach zu versehen, oder in gleicher Dachform, Dachneigung und in gleichen Materialien wie die Hauptgebäude auszuführen.
- Maßnahmen der Regenwasserbewirtschaftung**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 14, 20 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB und § 5 WHG)
Zur Sicherstellung der abwassertechnischen Erschließung auf dem Grundstück ist ein neuer Mischwasserkanal an das Grundstück heranzuführen und eine zentrale Regenrückhaltung zu errichten, um den Oberflächenabfluss aus dem natürlichen Gebietsabfluss gedrosselt an den Mischwasserkanal abzugeben. Die Fläche ist im Bebauungsplan festgesetzt.
- Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB i.V.m. § 91 HBO)
6.1 **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, breittüftiges Rasenpflaster, Rasengittersteine zu verwenden.

Grundstücksfreiflächen:
Flächenhafte Stein-/ Kies-/ Split- und Schottergärten oder -schüttungen sind unzulässig. Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind soweit diese Flächen nicht für eine andere zulässige Verwendung benötigt werden, mit offenem oder bewachsenem Boden als Grünflächen anzulegen und zu unterhalten.

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

Das Plangebiet soll am nördlichen und östlichen Rand durch die Pflanzung von Hecken mit heimischen und standortgerechten Arten der Pflanzenliste in den Textfestsetzungen optimal in die landschaftliche Umgebung eingebunden werden. Die Heckenpflanzungen sind zusammenhängend auf einer Gesamtbreite von 10 bzw. 15 Metern und einer Gesamtlänge von 120 Metern herzustellen.

Die zu verwendenden Gehölze müssen der Qualität Strauch bzw. Heister 2 x verpflanzt, 60 - 100 cm entsprechen.
Pflanzverband:
Pflanzabstand in der Reihe: 1,50 m
Pflanzabstand zwischen den Reihen: 1,00 m

6.3 Pflanzlisten (Vorschlagslisten)

Bäume	Tilia cordata
Winter-Linde	Quercus robur
Stieleiche	Acer platanoides
Spitzahorn	

Sträucher:	Cornus sanguinea
Hartweige	Ligustrum vulgare
Liguster	Rosa canina
Hunderose	Prunus spinosa
Schlehe	Carpinus betulus
Hainbuche	Crataegus monogyna
Weißdorn	Cornus mas
Kornelkirsche	Viburnum opulus
Schneeball	Rhamnus frangula
Faulbaum	

Obstbäume und -sträucher
Obstbäume und Obststräucher können vom Bauherrn nach freier Wahl und ohne Vorgabe gepflanzt werden.

7. Beleuchtungsregelungen

Für die Außenbeleuchtung/Lichtstände sind Leuchten zu wählen und so zu montieren, dass sie nur unterhalb der Horizontalen abstrahlen; Abstrahlungen in die Umgebung bzw. nach oben sowie flächige Fassadenanstrahlungen sind unzulässig. Eine Strahlung über den Bestimmungsbereich (z. B. Zuwegungen, Stellplätze) hinaus ist zu vermeiden, außerdem ist die Beleuchtung bedarfsorientiert zu schalten.

8. Vermeidungsmaßnahme zum Schutz vor Vogelschlag

Zur Vermeidung von Vogelschlag werden Schutzmaßnahmen (Punktraster, Streifen usw.) für Glasflächen > 20 m² festgesetzt.

Große Glasflächen sind so zu gestalten, dass ein erhöhtes Tötungsrisiko von Vögeln durch Kollision vermieden wird. Es ist eine

- mattierte Glasscheibe oder
- eine Scheibe mit möglichst geringer Außenreflexion zu wählen. Zusätzlich sind auf der Glaswand mit geringer Außenreflexion dauerhafte Markierungen anzubringen (z.B. durch Sandstrahlen, Aufdrucken). Die Markierungen sind als Streifen- oder Punktmuster anzuordnen, die horizontal oder vertikal auf die Scheibe aufgebracht werden. Vertikale Linien sollten mind. 5 mm breit sein, bei einem Kantenabstand von

95 mm, sodass sich alle 10 cm eine Linie befindet. Horizontale Linien sollten 3 mm breit sein, bei einem Kantenabstand von 47 mm, sodass sich alle 5 cm eine Linie befindet.

Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Bauordnungsrechtliche Festsetzungen - Gestaltungssatzung

(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 91 HBO)

1. Dachgestaltung

1.1 Dachform und Dachneigung

Im Baugebiet sind nur Flachdächer bis 7° Dachneigung zulässig. Die Umwandlung von Flachdächern in Pultdächer ist unzulässig.

Doppelhäuser sind in einheitlicher Dachform und Dachneigung auszuführen.

1.2 Dacheindeckung / Dachbegrünung

Flachdächer sind zu begrünen. Flachige Ausfälle der Vegetation ab 5 m² sind zu ersetzen. Hiervon ausgenommen sind Flächen unter Photovoltaikanlagen.

1.3 Nutzung solarer Strahlungsenergie

Dachflächen, auf denen Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie angeordnet sind, sind mit einer Dachbegrünung zu kombinieren. Diese Kombination kann flächenmäßig übereinander (d.h. in Form einer extensiven Dachbegrünung, die durchlaufend unter der jeweiligen Anlage zur Nutzung solarer Strahlungsenergie vorgesehen ist) oder flächenmäßig getrennt (d.h. in Form einer Anordnung der Anlage zur Nutzung solarer Strahlungsenergie neben der Dachbegrünung) erfolgen.

2. Stellplätze

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

3. Fassadengestaltung

Bei der Gestaltung von Fassaden und Außenwänden sind grelle, leuchtende und reflektierende Farben und Materialien unzulässig.

Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise

Bodendenkmäler

Bei Erdarbeiten können jederzeit Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und andere Funde, z. B. Scherben, Steingeräte, Skelettreste entdeckt werden. Diese sind nach § 21 HDSchG unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen, hessenArchäologie oder der Unteren Denkmalschutzbehörde zu melden. Funde und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen. (§ 21 Abs. 3 HDSchG)

Drainagen

Drainagen dürfen über die Grundstücksentwässerung nicht an die öffentliche Schmutz- oder Mischwasserkanäle angeschlossen werden. Wenn keine direkte Ableitung des Drainagewassers in den Vorfluter möglich ist, müssen zur Sicherung der Gebäude gegen drückendes Wasser entsprechend bauliche Vorkehrungen getroffen werden.

Mitwirkungspflicht nach § 4 Abs. 2 HAITBodSchG

Ergeben sich während den Bauausführungen Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen oder sonstige Anzeichen, die einen Altlastenverdacht begründen können, ist unverzüglich die zuständige Bodenschutzbehörde zur Abstimmung des weiteren Vorgehens hinzuzuziehen. Bezüglich des vorordnenden Bodenschutzes wird auf die Merkblätter „Bodenschutz für Hausbauer“ und „Bodenschutz für Bauausführende“ des HMUKLV hingewiesen.

Vorsorgender Bodenschutz

Auf die Einhaltung der einschlägigen Normen zum Bodenschutz wird verwiesen: DIN 19 731 „Bodenbeschaffenheit – Verwertung von Bodenmaterial und Baggergut“ DIN 18 915 „Vegetationstechnik im Landschaftsbau – Bodenarbeiten“ DIN 19639 „Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben“.

Empfehlung zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

Licht ist ein großer Stressfaktor, gerade in Siedlungsgebieten, die für viele Tiere Lebensraum sind. Deshalb soll die zunehmende und weitreichende Aufhellung des Nachthimmels durch Kunstlichtquellen so gering wie möglich zu halten. Auf die Empfehlungen des Sternepark Rhön und des Biosphärenreservats Rhön wird hingewiesen.

Lichtregelungen

Die öffentliche und private Außenbeleuchtung an Gebäuden und Freiflächen ist energiesparend, blendfrei, streulichtarm sowie arten- und insektenfreundlich zu gestalten und auf das notwendige Maß zu reduzieren. Es sollten daher nur voll abgeschirmte Leuchten, die im installierten Zustand nur unterhalb der Horizontalen abstrahlen (0 % Upward Light Ratio) und Leuchtmittel mit für die meisten Arten wirkungsarmen Spektrum wie bernsteinfarbenes bis warmes Licht entsprechend den Farbtemperatur von max. 3000 Kelvin, besser max. 2700 Kelvin, verwendet werden. Flächige Fassadenanstrahlungen, freistrahkende Röhren und rundum strahlende Leuchten (Kugelleuchten, Solarkugeln) mit einem Lichtstrom höher 50 Lumen sind unzulässig. Durch Schalter, Zeitschaltuhren, Bewegungsmelder oder „Smarte“ Technologien soll die Beleuchtung auf die Nutzungszeit begrenzt werden.

Wasserschutzgebietsverordnung vom 09.08.2011 (StAnz. 39/2011, S. 1208)

Das Plangebiet befindet sich innerhalb der Weiteren Schutzzone (Zone III) des amtlich festgesetzten Wasserschutzgebietes „Tiefbrunnen Almdorf“ (WSG-ID 631-149). Die besagte Verordnung kann u.a. beim Wasserversorger (Gemeindewerke Petersberg), bei der Unteren Wasserbehörde (Kreisausschluss des Landkreises Fulda, Fachdienst Wasser und Bodenschutz) und bei der Oberen Wasserbehörde (Regierungspräsidium Kassel, Dezernat Grundwasserschutz, Wasserversorgung, Altlasten, Bodenschutz) eingesehen werden.

Verfahrensvermerke

1. Aufstellungsbeschluss

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Petersberg hat am 21.09.2023 den Beschluss zur Aufstellung der Bebauungsplanes Nr. 17 "Flurlage Judenrain" im Ortsteil Steinau gemäß § 2 Abs. 1 BauGB gefasst. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 18.10.2023 ortsüblich bekannt gemacht.

2. Beteiligung der Öffentlichkeit

Der Termin der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde am 18.10.2023 bekannt gegeben und vom 23.10.2023 bis. 006.11.2023 gemäß durchgeführt.

Die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB des Bebauungsplanentwurfes mit Begründung wurde am 09.10.2024 bekannt gemacht und vom 14.10.2024 bis einschl. 15.11.2024 durchgeführt.

Es wird bestätigt, dass der Inhalt der ortsüblichen Bekanntmachung nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB am 09.10.2024 auf der Internetseite der Gemeinde Petersberg eingestellt wurde und die nach § 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB auszulegenden Unterlagen, in der Zeit vom 09.10.2024 bis einschl. 15.11.2024 auf der Internetseite der Gemeinde Petersberg zugänglich gemacht wurden.

Petersberg, den 10. April 2025



(Siegel)

C. Brandes (Bürgermeisterin)

3. Beteiligung der Behörden

Die Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte mit dem Schreiben vom 20.10.2023.

Die Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte mit dem Schreiben vom 11.10.2024.

Petersberg, den 10. April 2025



(Siegel)

C. Brandes (Bürgermeisterin)

4. Bestätigung des Inhalts der Satzung

Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieser Satzung mit den hierzu ergangenen Beschlüssen der Gemeindevertretung übereinstimmt und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften eingehalten wurden.

Petersberg, den 10. April 2025



(Siegel)

C. Brandes (Bürgermeisterin)

5. Satzungsbeschluss / Inkrafttreten des Bebauungsplanes

Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes wurde am 03.04.2025 ortsüblich bekanntgemacht.

Der Bebauungsplan tritt mit der Bekanntmachung am 03.04.2025 in Kraft. Ab diesem Zeitpunkt wird die Satzung zu jedermann Einsicht im Rathaus der Gemeinde Petersberg, Abteilung Bauamt bereitgehalten und über ihren Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben.

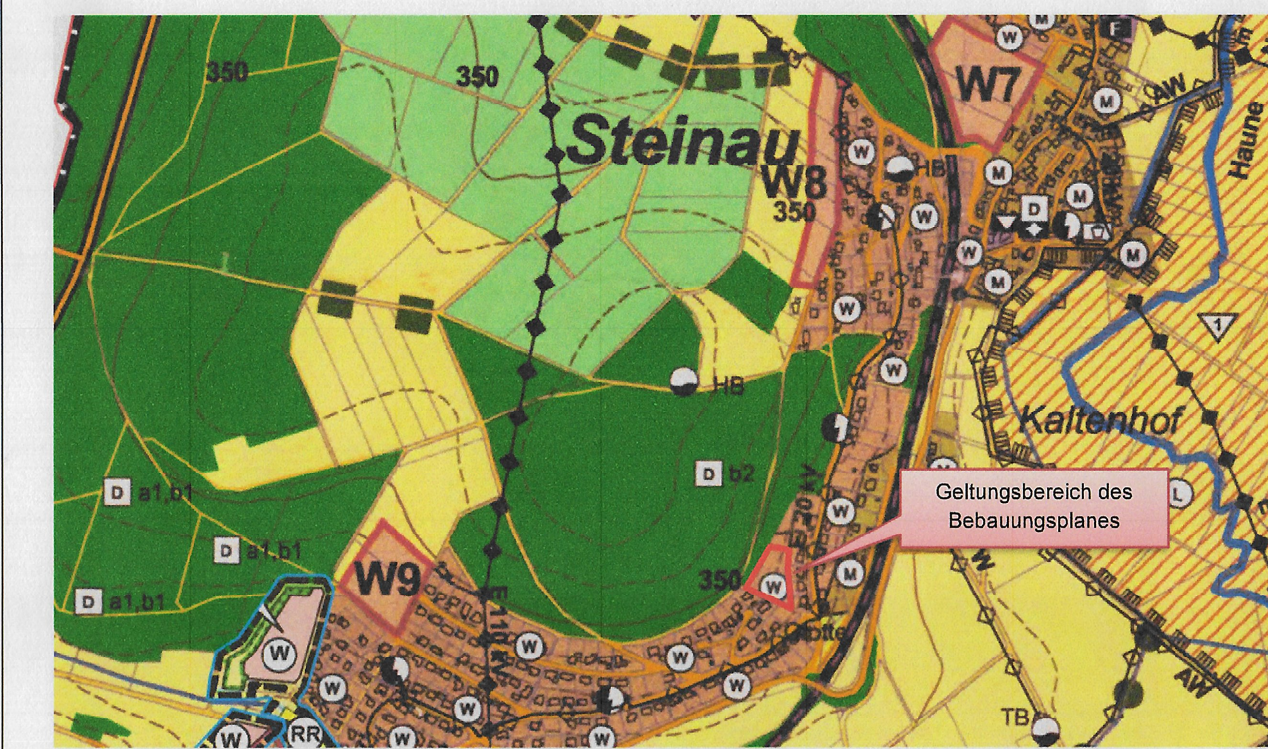
Petersberg, 10. April 2025



(Siegel)

C. Brandes (Bürgermeisterin)

BEBAUUNGSPLAN NR. 17 „FLURLAGE JUDENRAIN“ Ortsteil Steinau, Gemeinde Petersberg



Kartengrundlage: Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Gemeinde Petersberg

GEMEINDE PETESBERG

Rathausplatz 1
36100 Petersberg

Tel.: 0661 62060
Fax.: 0661 620650
www.petersberg.de
E-Mail: gemeinde@petersberg.de



Maßstab:
1 : 1000

PLANUNGSBÜRO BECKER

Dipl. Ing. Andreas Becker
Architekt – Stadtplaner (AKH)
Höhenweg 34
36041 Fulda

T. 0661 - 20 60 22 90
F. 0661 - 20 60 22 91
E-Mail: arch.becker@gmx.de

Planungsstand:
Satzung

Datum:
Januar 2025

Bearbeitet:
Becker/Gropp

Landwehr 11
36100 Petersberg

T. 0661 – 69002
F. 0661 – 69003
M. ug@gropp-landschaftsarchitekt.de