



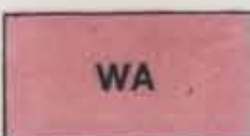
Dieser Bebauungsplan wird aufgestellt auf der Grundlage nachfolgender Bestimmungen:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 08.12.1986, zuletzt geändert durch Art. 1 Investitionsförderungs- und WohnbaulandG vom 22.04.1993
- Maßnahmen-Gesetz zum Baugesetzbuch (BauGB-MaßnahmenG)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 31.01.1990
- Planzeichenverordnung (PlanZVO) in der Fassung vom 18.12.1990
- § 5 der Hessischen Gemeindeordnung und § 9, Abs. 4 BauGB, beruhend auf der Hess. Verordnung vom 28.01.1977 (GVBl. I. Seite 102) in Verbindung mit § 87 HBO vom 20.12.1993 (GVBl. I. Seite 665) geändert durch Art. 5 d. Gesetzes vom 19.12.1994 (GVBl. I. Seite 775 und 793)
- Hess. Naturschutzgesetz (HessNatG) zuletzt geändert am 19.12.1994 (GVBl. I. Seite 775)

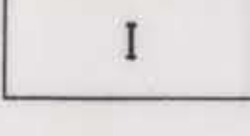
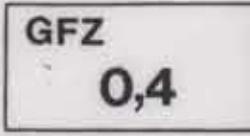
Teil A

Planungsrechtliche Festsetzungen

- Grenze des Geltungsbereiches (§ 9, Abs. 7 BauGB)
- Art der baulichen Nutzung (§ 9, Abs. 1, Nr. 1 BauGB und §§ 4, 5 BauNVO)



- Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
Gemäß § 1, Abs. 5 BauNVO sind die nach § 4, Abs. 3 zulässigen Ausnahmen 1 - 5 ausgeschlossen.
- nicht überbaubare Flächen



- Mass der baulichen Nutzung (§ 9, Abs. 1, Nr. 1, BauGB und § 16 BauNVO)

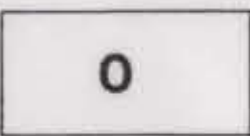
- Grundflächenzahl: GRZ 0,25 (§ 19 BauNVO)

- Geschoßflächenzahl: GFZ 0,4 (§ 20 BauNVO)

- Max. Zahl der Vollgeschosse: I (§ 16, Abs. 2, Nr. 3 und Abs. 4 BauNVO)

Wenn im Rahmen der HBO Keller- und/oder Dachgeschosse als zulässige Vollgeschosse anzurechnen sind, können diese im Wege der Ausnahme zugelassen werden, sofern die festgesetzten Grund- und Geschoßflächenzahlen nicht überschritten werden.

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



- Einzel- und Doppelhäuser sind zulässig (§ 22, Abs. 2, Satz 2 BauNVO)

- Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen, Stellung der baulichen Anlagen (§ 9, Abs. 1, Nr. 2 BauGB und § 23 BauNVO)

- Baugrenze (§ 23, Abs. 3 BauNVO)

- Ausrichtung der Baukörper längsseits = Hauptfächrichtung (§ 9, Abs. 1, Nr. 2 BauGB)

- Höhe der baulichen Anlagen (§ 16, Abs. 2, Nr. 4 BauNVO)

- Maximal zulässige Talseite Traufhöhe max. TH = 4,00 m. 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).

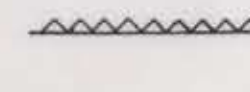
- Dem Bauantrag ist ein Höhenplan, der die natürliche Geländeform in Grundriß und Schnitt zeigt, beizufügen.



- Öffentliche Verkehrsflächen (§ 9, Abs. 1, Nr. 11 BauGB)



- Bereich ohne Ein- und Ausfahrten (§ 9 Abs. 1 Nr. 4, II BauGB)



- Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind.



- Fläche für Versorgungsanlagen



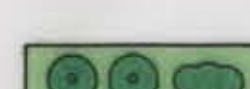
- Trafostation



- Öffentliche Grünfläche



- Kinderspielfeld



- Verkehrsbegrün

8. Grünordnerische Festsetzungen:

- Anpflanzen einer Baumreihe (§ 9, Abs. 1, Nr. 25 BauGB)

Entlang der Erschließungsstraßen und am Ortsausgang entlang der L 3429 sind mindestens 20 Stück Bäume (Hochstämme 3 x v., 16 - 18 cm Stammumfang) im öffentlichen Straßenraum zu pflanzen. Die Baumstände ergeben sich aus dem Gestaltungsplan und können variiert werden. Pro Baum ist ein ungestörter Wurzelraum von mind. 2,50 x 2,50 m vorzusehen.

Baumartenwahl: (als Empfehlung)

Acer platanoides 'Emerald Queen' (Spitzahorn)
Sorbus aucuparia, in Sorten (Eberesche)
Quercus rubra (Roteiche)
nicht innerhalb der Erschließungsstraße verwenden
Crataegus carrierei (Rotdorn)

- Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Zur Durchgrünung und Gliederung der Siedlungsflächen ist eine 3-reihige, reifwachsene Feldgehölzhecke anzulegen. Der Reihenabstand beträgt 1,0 m, der Pflanzabstand 1,0 m.

Pflanzenqualität: 20 % Heister 2 x v., 150-200 cm
80 % Sträucher 2 x v., 60-100 cm

Pflanzenliste:

Heister:
Acer campestre (Feldahorn), Carpinus betulus (Hainbuche)
Quercus petraea (Traubeneiche), Prunus avium (Vogelkirsche)
Sträucher:
Cornus sanguinea (Horttriegel), Corylus avellana (Haselnuss)
Crataegus monogyna (Weißdorn),
Eunonymus europaeus (Pfaffenhütchen)
Prunus spinosa (Schlehe), Rosa canina (Hundsrose)
Salix caprea (Salweide), Sambucus nigra (Schwarzer Holunder)

- Grünfestsetzungen auf Privatgrundstücken (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Die nicht überbauten und versiegelten Grundstücksflächen sind als Garten anzulegen.

Je Grundstück ist mind. 1 Laubbaum (Hochstamm 3 x v., 16 - 18 cm Stammumfang) anzupflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Zusätzlich sind 3 Stück Obstbäume (Halbstamm/Hochstamm, Stü 7 cm) anzupflanzen.

Baumartenwahl:

Esche (Fraxinus excelsior)
Eberesche (Sorbus aucuparia, in Sorten)
Spitzahorn (Acer platanoides, in Sorten)
Eiche (Quercus robur)

Zur Durchgrünung des Wohngebietes sind je Grundstück mind. 25 Sträucher gemäß Artenliste als reifwachsene Hecke anzupflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

Artenauswahl: (Sträucher 2 x v., 60-100 cm)

Kornelkirsche (Cornus mas)
Horttriegel (Cornus sanguinea)
Haselnuss (Corylus avellana)
Gemeiner Flieder (Syringa vulgaris)
Salweide (Salix caprea)
Pfaffenhütchen (Eunonymus europaeus)
Heckenkirsche (Lonicera xylosteum)
Weißdorn (Crataegus monogyna)
Holunder (Sambucus nigra)

Entlang jeweils einer langen Grundstücksgrenze ist eine Laubgehölzhecke anzupflanzen und dauernd zu unterhalten.

Um die Auswirkungen auf den Natur- und Wasserhaushalt gering zu halten, sind Flächenbefestigungen zu minimieren. Für die Befestigung sollten daher wasserundurchlässige Materialien wie Okoporenpflaster, breittüftiges Rasenpflaster, Rasengittersteine o.ä. verwendet werden.

Die Einhaltung der Festsetzungen ist durch einen qualifizierten Freiflächengestaltungsplan zum Bauantrag nachzuweisen.

Teil B

Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

- Besondere Vorschriften über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 118, Abs. 1, Nr. 1 HBO)

- Dachform und Dachneigung
Als Dachform ist innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes nur das geneigte Satteldach oder Krüppelwalmdach zulässig.
Die zulässige Dachneigung wird wie folgt festgesetzt: 35° - 40°

- Als Dachneigung sind rote oder rotbraune Ziegeln zu verwenden.

- Für die Gestaltung von Dachgauben ist die Dachgaubensatzung der Gemeinde Petersberg zu beachten.

- Diese Regeln gelten sinngemäß auch für Dachanschnitte zur Ausbildung von Dachterrassen bzw. Loggien.

- Maximal zulässige Drempeilhöhe

Die maximal zulässige Drempeilhöhe beträgt bei 1-geschossigen Gebäuden 0,75 m.
Die Drempeilhöhe wird gemessen von der Oberkante Geschoßdecke bis Schnittpunkt Oberkante Dachhaut mit der Außenkante der Fassade.

- Besondere Vorschriften über die gärtnerische Gestaltung der Grundstücksfreiflächen (§ 87, Abs. 1, Nr. 5 HBO)

Die Grundstücksfreiflächen sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.

Für die Einfriedigung der Grundstücke sind lebende Hecken oder Holz- und Metallzäune mit vertikaler Gliederung und einer max. Höhe von 1,20 m zu verwenden.

- Garagen und Stellplätze (§ 87, Abs. 1, Nr. 4 HBO)

Für jede Wohneinheit sind vom Bauherrn Stellplätze nachzuweisen, die auf der Grundlage der Stellplatzsatzung der Gemeinde vom 01.06.1995 zu ermitteln sind.

Empfehlung:

Anfallendes Dachflächenwasser sollte in Sammelanlagen (z.B. Zisternen) zurückgehalten und als Brauchwasser im Haushalt (z.B. für die Toilettenspülung) und zur Gartenbewässerung verwendet werden.

Bei der Nutzung von Dachflächenwasser als Brauchwasser bzw. bei der Anlage der hierfür notwendigen Installationen ist die Trinkwasserordnung zu beachten.

Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise:

Flurstücksgrenze und Flurstücksnummern (Bestand)

geplante Grundstücksgrenzen

Gebäude (Bestand)

Höhenlinien (Bestand)

Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler entdeckt werden, sind diese nach § 20 DSchG unverzüglich der Unteren Denkmalbehörde zu melden.

landwirtschaftlicher Wiesenweg

VERFAHRENSVERMERKE

- Die Gemeindevertretung Petersberg hat am 09.03.1995 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 4.1, OT Steinhaus, teilweise als Ersatz für einen Teilbereich des Bebauungsplan Nr. 3, OT Steinhaus, „Ludwig-Nüdling-Ring“ beschlossen.

Der Beschluß wurde am 31.05.1995 ortsüblich bekannt gemacht.

- Die Beteiligung der Bürger gem. § 3(1) BauGB an diesem Bauleitplanverfahren wurde am 31.05.1995 ortsüblich bekannt gemacht. Diese Bekanntmachung enthielt den Hinweis, daß die Bürger in der Zeit vom 06.06.1995 bis 08.06.1995 Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung des Entwurfs mit Begründung haben.

- Der Entwurf mit Begründung zum Bebauungsplan Nr. 4.1, OT Steinhaus, „Das Lingigsfeld“, teilweise als Ersatz für einen Teilbereich des Bebauungsplan Nr. 3, OT Steinhaus, „Ludwig-Nüdling-Ring“, hat für die Dauer eines Monats vom 04.09.1995 bis einschließlich 06.10.1995 öffentlich ausgelegt. Ort und Zeit der öffentlichen Auslegung sind am 30.08.1995 ortsüblich bekannt gemacht worden.

- Eine erneute öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes Nr. 4.1, OT Steinhaus, „Das Lingigsfeld“, teilweise als Ersatz für einen Teilbereich des Bebauungsplan Nr. 3, OT Steinhaus, „Ludwig-Nüdling-Ring“, mit Begründung hat über die Dauer eines Monats in der Zeit vom 10.06.1996 bis einschließlich 12.07.1996 stattgefunden. Ort und Zeit der erneuten öffentlichen Auslegung sind am 29.05.1996 ortsüblich bekannt gemacht worden.

- Die Gemeindevertretung Petersberg hat nach § 10 BauGB am 29.08.1996 den Bebauungsplan Nr. 4.1, OT Steinhaus, „Das Lingigsfeld“, teilweise als Ersatz für einen Teilbereich des Bebauungsplan Nr. 3, OT Steinhaus, „Ludwig-Nüdling-Ring“, als Satzung beschlossen.

Petersberg, den 19.11.1996

Der Gemeindevorstand Petersberg
(Siegel)

- Rechtskraft
Nach § 2 (6) BauGB-Maßnahmen-Gesetz dient dieser Bebauungsplan der Deckung eines drohenden Wohnbedarfs der Bevölkerung. Er ist gemäß § 8 (2) Satz 1 BauGB aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Petersberg entwickelt.

Gemäß § 12 BauGB wurde der Beschluß des Bebauungsplan Nr. 4.1, OT Steinhaus, „Das Lingigsfeld“, der Gemeindevertretung Petersberg am 27.11.1996 öffentlich im Amtsblatt der Gemeinde Petersberg bekannt gemacht.

Mit dieser Bekanntmachung ist der Bebauungsplan rechtsverbindlich.

Petersberg, den 27.11.1996

Der Gemeindevorstand Petersberg
(Siegel)



Bebauungsplan Nr. 4.1
„Das Lingigsfeld“
OT Steinhaus,

teilweise als Ersatz für einen Teilbereich des
Bebauungsplan Nr. 3, OT Steinhaus,
„Ludwig-Nüdling-Ring“

M. 1:1000

GEMEINDEVORSTAND PETERSBERG
- BAUABTEILUNG -
RATHAUSPLATZ 1 36100 PETERSBERG

Entwurf: Juni 1995 geändert: April 1996