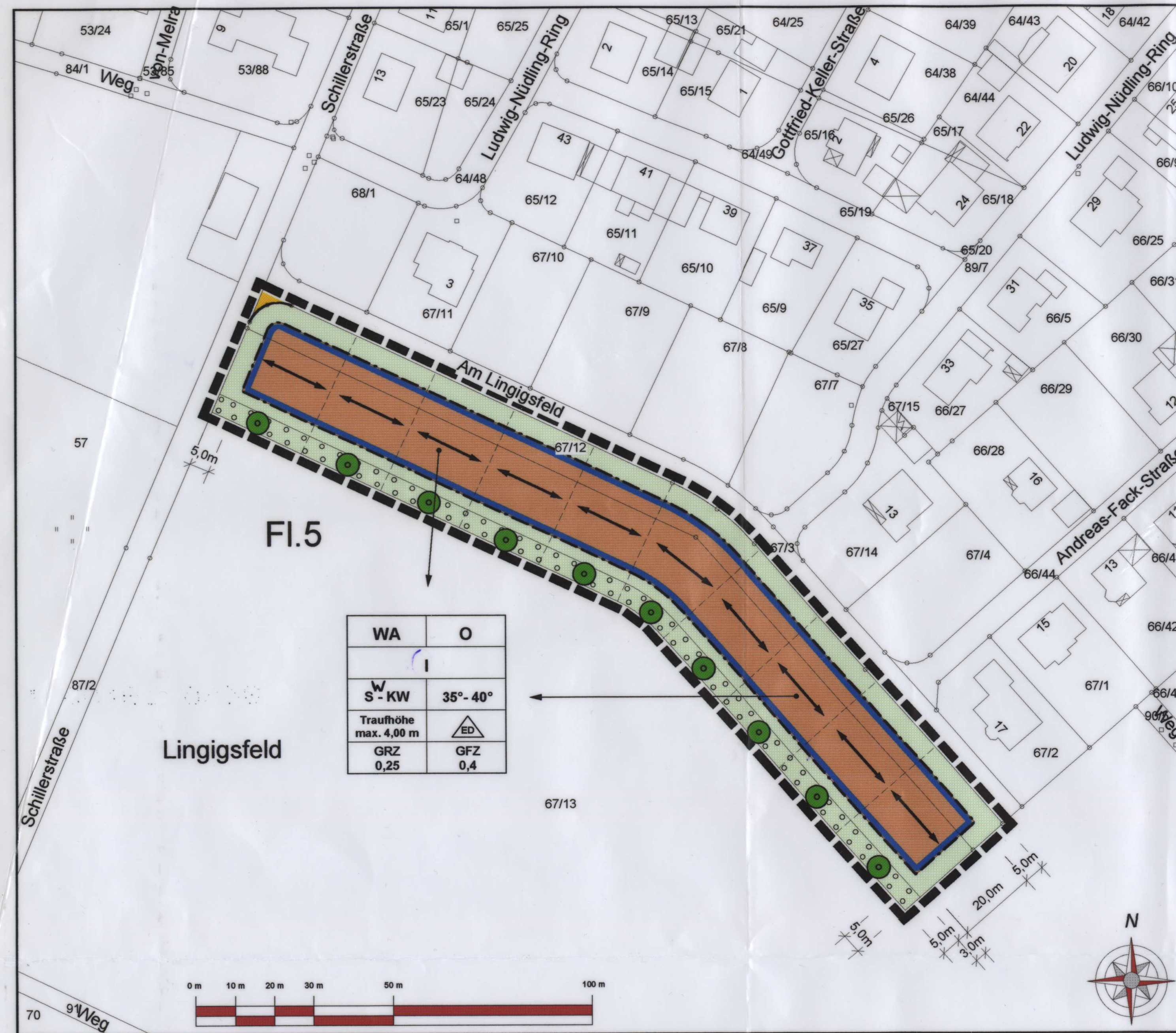




Gemeinde Petersberg
Ortsteil Steinhaus



PLANZEICHEN

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

WA	O
Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)	
Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)	
GFZ	Geschoßflächenzahl
GRZ	Grundflächenzahl
I	Zahl der Vollgeschosse (als Höchstmaß)

Höhe baulicher Anlagen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 18 BauNVO)

Traufhöhe	max. 4,00 m
-----------	-------------

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

o	nur Einzel-/Doppelhäuser
o	Offene Bauweise
o	überbaubar
o	Baugrenze
o	nicht überbaubar

Dachform, Dachneigung
(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 87 HBO)

←	Hauptfahrichtung
35° - 40°	Dachneigung
S - KW	Satteldach / Krüppelwalddach

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

o	Straßenverkehrsflächen
---	------------------------

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)

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

Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 und Abs. 6 BauGB)

Bäume (anpflanzen)

SONSTIGE PLANZEICHEN

o	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
o	Parzellierung (unverbindlich)

RECHTSGRUNDLAGEN

Das Baugesetzbuch (BauGB, i.d.F. der Bekanntmachung vom 27.08.1997), die Baunutzungsverordnung (BaunVO, i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990), die Planzeichenverordnung (PlanzVO, i.d.F. der Bekanntmachung vom 18.12.1990) und die Hess. Bauordnung (HBO, i.d.F. der Bekanntmachung vom 17.12.1998).

1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN GEM. BAUGB U. BAUNVO

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

1.1 Gem. § 9 (1) Nr. 1 i.V.m. § 18 BauNVO

1.1.1 In den mit WA bezeichneten Flächen darf die Traufhöhe (TH) max. 4,00 m betragen, gemessen vom mittleren natürlichen Geländeanschnitt der talseitigen Außenwand (vom Architekten beim Bauantrag durch Vermessung nachzuweisen) bis zur Schnittkante des aufgehenden Mauerwerks mit der Dachhaut.

1.1.2 Geländeaufschüttungen sind bis zu einer Höhe von 50 cm zulässig, gemessen vom mittleren natürlichen Geländeanschnitt (vom Architekten beim Bauantrag nachzuweisen).

1.2 Gem. § 9 (1) Nr. 20 i.V.m. Nr. 25 BauGB

Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung:

1.2.1 Einfriedungen sind so zu gestalten, daß die Wanderungsbewegungen von Kleintieren bis Igelgröße nicht behindert werden (Holzäune, weitmaschige Drahtäune). Mauern und Mauersockel sind nicht zulässig. Grundstückseinfriedungen sind nur als Hecken oder Zäune, die einzugrünen sind, zulässig.

1.2.2 Für das auf den Dachflächen anfallende Niederschlagswasser ist eine Rückhaltungsmöglichkeit herzustellen. Das gesammelte Niederschlagswasser ist zu verwerten. Überschüssiges Wasser ist auf dem Grundstück zu versickern, sofern keine wasserwirtschaftlichen oder gesundheitlichen Bedenken bestehen und eine Vermässung von angrenzenden Grundstücken ausgeschlossen ist. Ein Überlauf an das örtliche Entwässerungssystem kann in Abstimmung mit der Gemeinde zugelassen werden. Die Festsetzung schließt notwendige wasserrechtliche Erlaubnisse oder Bewilligungen nicht mit ein.

1.2.3 Hof- und Stellplatzflächen sind wasserdurchlässig zu befestigen (z.B. weitflügeliges Pflaster, Rasengittersteine), soweit kein Schadstoffeintrag in das Grundwasser zu befürchten ist.

1.2.4 Mindestens 80 % der nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind als Garten oder Grünfläche anzulegen. Diese Flächen sind mind. 60 % mit Baum- und Strauchpflanzungen gem. Pflanzliste zu bepflanzen.

1.2.5 Im allgemeinen Wohngebiet ist je Grundstück mind. ein hochstämmiger standortheimischer Laubbaum zu pflanzen. Hierzu zählen insbesondere die in der nachfolgenden Pflanzliste aufgeführten Arten.

1.2.6 Alle Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern sind mit standortheimischen Arten vorzunehmen. Hierzu zählen insbesondere die in der nachfolgenden Pflanzliste aufgeführten Arten.

1.2.7 Fensterlose Fassadenflächen von mehr als 30 qm Fläche sind mit einer geeigneten Kletterpflanze pro laufendem Meter gem. Pflanzliste zu begrünen.

1.2.8 In den gem. § 9 (1) Nr. 25 BauGB festgesetzten Randbereichen des Baugebietes ist eine Gehölzhecke aus standortheimischen Sträuchern gemäß der beispielhaft aufgeführten Pflanzliste (Pflanzabstand Sträucher: 1 – 2 m) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

1.3 Gem. § 9 (1a) i.V.m. § 135a BauGB – Zuordnung

1.3.1 Gemarkung Marbach, Flur 8, Flurstücke 18 (teilw.) und 19 (teilw.)

Erhalt und Entwicklung der Flächen zu Brachen wechselfeuchter bis feuchter Standorte auf einer Fläche von 7.700 qm.

1.3.2 Die im sonstigen Geltungsbereich des Bebauungsplanes festgesetzten

Ausgleichsmaßnahmen werden den Eingriffen auf den Privatgrundstücken gemäß § 9 (1a) BauGB zu 100 % zugeordnet. Zuordnungsmaß in den Grundstücksflächen ist die GRZ.

2. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN GEM. § 87 HBO

2.1 Dachfarbe

Die Dacheindeckung ist in roten oder rotbraunen Ziegeln vorzunehmen.

2.2 Dachgestaltung / Dachneigung

Dächer der Hauptgebäude sind als beidseitig gleichgeneigte Sattel- oder Walmdächer (auch Krüppelwalm) auszuführen. Die zulässige Dachneigung beträgt 35° bis 40°. Dächer von untergeordneten Gebäudeteilen, Garagen und Nebengebäuden können auch als Flachdächer ausgebildet werden, eine Dachbegrünung ist in diesen Fällen anzustreben. Auf geeigneten Dächern sind Anlagen zur Nutzung von Solarenergie zulässig und bei geeigneter Ausrichtung des Gebäudes zu empfehlen.

2.3 Einfriedungen

Im allgemeinen Wohngebiet sind Grundstückseinfriedungen bis zu einer Höhe von max. 1,20 m zulässig. Sie sind ausschließlich als lebende standortheimische Hecken sowie Holz- oder Metallzäune mit vertikaler Gliederung anzulegen. Grundstückseinfriedungen oder Stützmauern aus Natursteinfindlingen sind nicht zulässig.

2.4 Werbeanlagen

Anlagen der Außenwerbung sind nur an Stätten der eigenen Leistung zugelassen. Sie dürfen nicht an Bäumen angebracht werden und dürfen gestalterisch bedeutsame Bauglieder nicht überdecken. Werbeanlagen mit wechselndem und bewegtem Licht, Laserlichtanlagen, Lichtanlagen, die in den Himmel strahlen, Werbefahnen, bewegliche Schauländer sowie Großtafelwerbung sind nicht zulässig.

2.5 Material der Außenhaut

Verkleidungen mit glasierten Fliesen, Kunststoff, Faserzement oder sonstigen grellbunten bzw. metallisch glänzenden Materialien sind an Fassaden und Sockeln nicht zulässig. Sichtbare Außenmauern sind zu verputzen, zu verkleiden oder zu verblenden.

3. HINWEISE, NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

3.1 Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege, Archäologische Denkmalpflege oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen.

3.2 Werden im Rahmen von Baumaßnahmen, insbesondere bei Ausschachtungsarbeiten, Bodenkontaminationen und sonstige Beeinträchtigungen festgestellt, von denen eine Gefährdung für Mensch und Umwelt ausgehen kann, ist umgehend nach § 19 HAAltStG das zuständige Dezernat des Regierungspräsidiums, die nächste Polizeidienststelle oder der Abfallwirtschaftsbetrieb des Landkreises zu benachrichtigen.

3.3 Bei den Baumaßnahmen anfallender Bodenaushub soll nach Möglichkeit im Eingriffsgebiet Verwendung finden (Erdmassenausgleich).

3.4 Um die Lockwirkung auf nachtaktive Tierarten zu reduzieren, sollen als Außenbeleuchtung Natriumdampf-Hochdruck- oder -Niederdrucklampen verwendet werden. Natriumlampen dienen nicht nur dem Tierschutz sondern sparen Energie und werden -anders als die bisher verwendeten Quecksilberlampen- kein teurer Sondermüll.

3.5 Im Bereich von Ver- und Entsorgungsleitungen sind Pflanzmaßnahmen und Erdarbeiten nur in direkter Abstimmung mit dem Versorgungsträger durchzuführen.

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

3.7 Die Anzahl der erforderlichen Stellplätze je Wohneinheit bemisst sich auf Grundlage der Stellplatzsatzung der Gemeinde Petersberg.

3.8 Drainagen dürfen über die Grundstücksentwässerung nicht an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden. Die Sicherung der Gebäude gegen drückendes Wasser ist durch entsprechende bauliche Vorkehrungen (schwarze oder weiße Wanne) zu gewährleisten.

3.9 Für die flexible Anbindung der Gebäude an die vorhandene Telekommunikationslinie ist vom Bauherrn ein Leerrohr bis zur Grundstücksgrenze / Gehweg zur Verfügung zu stellen. Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen sind frühzeitig (mindestens 3 Monate vor Baubeginn) der Deutschen Telekom AG, Niederlassung Siegen, Ressort Bezirksbüro Netze BBN 28, Eigilstraße 2, 36043 Fulda, Telefon (0611-89-5911) schriftlich anzuzeigen.

4. PFLANZLISTE FÜR ANZUPFLANZENDE BÄUME UND STRÄUCHER

4.1 Hochstämmige Obstgehölze:

Äpfel: Bismarckapfel Bittenfelder Sämling Blenheimer Brauner Malapfel Breitacher Dicker vom Hunsrück Gelber Richard Haugapfel Herrenapfel Jakob Lebel Kaiser Wilhelm Landsberger Renette Muskatrenette Odenburger Orleans Renette Rheinischer Bohnapfel Rheinischer Winterrambour Roter Boskoop Rote Sternrenette Schafsnase Schöner von Boskoop Schneepfel Winterrambour	Birnen: Alexander Lukas Gellerts Butterbirne Grüne Jagdbirne Gute Graue Gute Luise Nordhäuser Winterforelle Pastorenbirne Zwetschgen: Bühlers Frühzwetschge Ortenauer Hauszwetschge Wangenheims Frühzwetschge Kirschen: Bühlers rote Knorpelkirsche Frühe rote Meckenheimer Große schwarze Knorpelkirsche Große Prinzessin Hedelfinger Schneiders späte Knorpelkirsche Walnüsse: Esterhazy II Quitten: versch. Sorten (Apfel- u. Birnenquitten)
--	---

4.2 Bäume:

Acer pseudoplatanus Acer platanoides Betula pendula Carpinus betulus Fagus sylvatica Prunus avium Quercus robur Sorbus aria Sorbus aucuparia Sorbus domestica Tilia cordata Tilia platyphyllo Ulmus glabra	- Bergahorn - Spitzahorn - Birke - Hainbuche - Rotbuche - Vogelkirsche - Stieleiche - Mehlbeere - Eberesche - Spierling - Winterlinde - Sommerlinde - Bergulme 4.3 Sträucher Acer campestre Amelanchier ovalis Berberis vulgaris Cornus mas Cornus sanguinea Corylus avellana Crataegus monogyna Crataegus oxyacantha Euonymus europaeus Ligustrum vulgare Lonicera xylosteum Mespilus germanica Rosa canina (weitere Rosen-Wildformen, nicht aber Kartoffelrose) Rhamnus catharticus Rhamnus frangula Rubus spec. Sambucus nigra Viburnum opulus	- Feldahorn - Felsenbirne - Gemeiner Sauerdom - Kornelkirsche - Roter Hartriegel - Haselnuß - Eingriffeliger Weißdorn - Zweigfingiger Weißdorn - Pfaffenhütchen - Liguster - Gemeine Heckenkirsche - Echte Mispel - Hundrose - Rosa rugosa - Kreuzdorn - Faulbaum - Brombeere, Himbeere - Schwarzer Holunder - Gewöhnlicher Schneeball
--	---	--

4.4 Geeignete Kletterpflanzen zur Gebäudebegrünung

Clematis vitalba Hedera helix Humulus lupulus Lonicera caprifolium Parthenocissus quinquefolia Spalterobst, Kletterrosen, Zauberröbe, Wicken zur Bepflanzung von Einfriedigungen	- Waldrebe - Efeu - Hopfen - Jellängerjelleber - Selbstkletternder Wein
---	---

4.5 Heckenpflanzen

Acer campestre Carpinus betulus Cornus mas Corylus avellana Crataegus monogyna Crataegus oxyacantha Euonymus europaeus Lonicera xylosteum Prunus avium Rhamnus catharticus Rosa canina Rubus spec. Salix caprea Sorbus aria Sorbus aucuparia Viburnum opulus	- Feldahorn - Hainbuche - Kornelkirsche - Hasel - Eingriffeliger Weißdorn - Zweigfingiger Weißdorn - Pfaffenhütchen - Heckenkirsche - Vogelkirsche - Kreuzdorn - Hundrose - Brombeere, Himbeere - Salweide - Mehlbeere - Eberesche - Gewöhnlicher Schneeball
---	---

Bebauungsplan Nr. 4.2 "Das Lingigsfeld"

VERFAHRENSVERMERKE

1. AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Der förmliche Aufstellungsbeschluss wurde von der Gemeindevertretung gem. § 2 Abs. 1 BauGB am 02.11.2000 gefaßt. Die ortsübliche Veröffentlichung gem. Hauptsatzung erfolgte am 06.06.2001.

2. FRÜHZEITIGE BÜRGERBETEILIGUNG

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte durch öffentliche Auslegung von Planentwurf und Begründung vom 16.07.2001 bis zum 20.07.2001. Die ortsübliche Bekanntmachung gem. Hauptsatzung erfolgte am 04.07.2001.

3. BETEILIGUNG DER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE

Die Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 17.07.2001 gem. § 4 Abs. 1 BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme innerhalb der Frist vom 23.07.2001 bis zum 24.08.2001 aufgefordert.

4. OFFENLEGUNG

Die Bürgerbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte durch öffentliche Auslegung von Planentwurf und Begründung vom 23.07.2001 bis zum 24.08.2001. Die ortsübliche Bekanntmachung gem. Hauptsatzung erfolgte am 04.07.2001.

5. SATZUNGSBESCHLUSS

Der Bebauungsplan wurde gem. § 10 BauGB am 27.09.2001 in der vorliegenden Form von der Gemeindevertretung nach Abwägung der vorgebrachten Anregungen als Satzungsbeschluss beschlossen. Die Begründung wurde gebilligt. Die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen gem. § 87 HBO wurden als Satzungsbeschluss beschlossen.

Petersberg, den 09. Jan. 2002

Bürgermeister



6. INKRAFTTRETEN
Der Bebauungsplan wurde gem. § 10 BauGB am 09. Jan. 2002 ortsüblich gem. Hauptsatzung bekanntgemacht. Damit tritt dieser Bebauungsplan in Kraft.

Petersberg, den 09. Jan. 2002

Bürgermeister



Gemeinde Petersberg
Ortsteil Steinhaus



Bebauungsplan Nr. 4.2
"Das Lingigsfeld"

Planungsstand: 09/01

Exemplar des Satzungsbeschlusses

bearb.: M. Hausmann, Dipl.-Ing. gez.: Chr. Schweinfest gepr.: M. Hausmann, Dipl.-Ing.

Datei: Ling_BP1.mc8

Plangröße: 0,6 qm

Groß & Hausmann
Umweltplanung und Städtebau



Maßstab 1 : 1.000

Bahnhofsweg 22
35096 Weimar-Wenkbach
Tel: 06426/92076 Fax: 06426/92077
Planungsbuero-Gross@t-online.de

- RÜCKSEITE