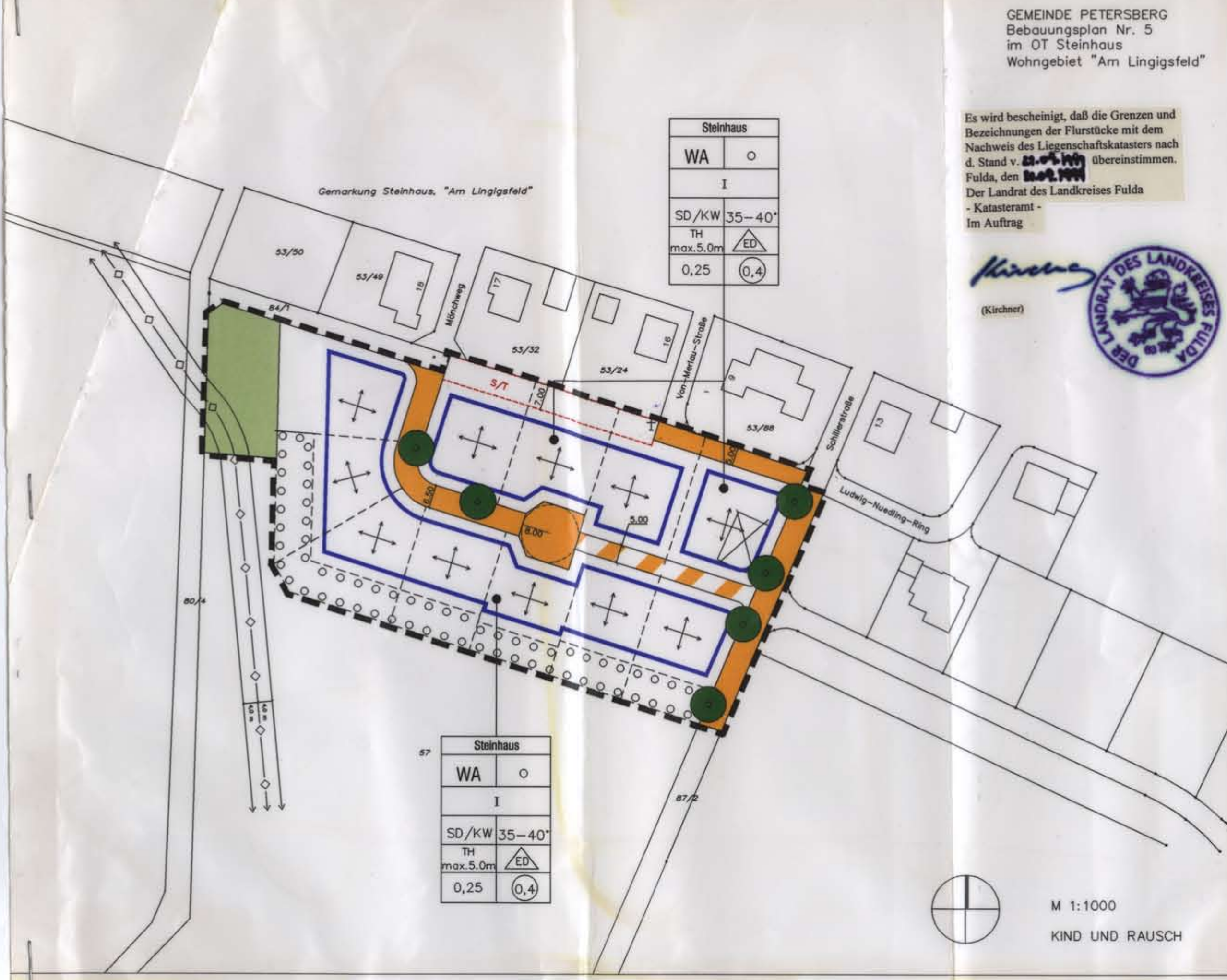




GEMEINDE PETERSBERG

BEBAUUNGSPLAN NR. 5 IM ORTSTEIL STEINHAUS WOHNGEbiet "LINGIGSFELD"

VORBEMERKUNG

Dieser Bebauungsplan wird aufgestellt auf der Grundlage nachfolgender Bestimmungen:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Neufassung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141) geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 15.12.1997 (BGBl. I S. 2902) unter Berücksichtigung der Änderung durch Artikel 2 Abs. 6 des Gesetzes vom 17.12.1997 (BGBl. I S. 3108)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132) zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauflächen vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466)
- Planzeichenverordnung (PlanZVO) vom 18. Dezember 1990
- § 5 der Hess. Gemeindeordnung (HGO) und § 9 (4) BauGB in Verbindung mit § 87 HGO
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung vom 12. März 1997, zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.4.1993 und § 8a in der ab 1.1.1998 geltenden Fassung
- Hess. Naturschutzgesetz (HENatG) vom 19. September 1980, zuletzt geändert durch Gesetz vom 19. Dezember 1994 und Gesetz zur Änderung des hessischen Naturschutzgesetzes vom 19. Dezember 1994
- Hess. Wassergesetz (HWG)

TEIL A PLANZEICHEN UND ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

	Grenze des Geltungsbereiches (§9 (7) BauGB)
	Abgrenzung von Bereichen mit unterschiedlicher Nutzung, hier: Art und Maß der baulichen Nutzung (§16 (5) BauNVO)
	Allgemeines Wohngebiet (§4 BauNVO)
	Grundflächenzahl als Höchstmaß: GRZ: 0,25 (§19 BauNVO)
	Geschoßflächenzahl als Höchstmaß: GFZ: 0,4 (§20 BauNVO)
	Max. Zahl der Vollgeschosse: 1 (§16 (2) Nr. 3 und (4) BauNVO)
	Offene Bauweise (§9 (1) Nr. 2 BauGB und 22 (1) und (2) BauNVO)
	Einzel- und Doppelhäuser sind zulässig (§22 (2) BauNVO)
	Baugrenze (§23 (3) BauNVO)

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- Art der baulichen Nutzung - Allgemeines Wohngebiet (§6 BauNVO)**
Gemäß §1 (5) BauNVO sind die nach §4 (3) zulässigen Ausnahmen 1 bis 5 unzulässig
- Maß der baulichen Nutzung - Grundstücksgrößen (§9 (1) Nr. 3)**
Als Mindestmaß wird eine Grundstücksgröße von 350m² festgesetzt.
- Maß der baulichen Nutzung - Zahl der Vollgeschosse (§20 BauNVO)**
Wenn im Rahmen der HGO Keller- und/oder Dachgeschosse als zulässige Vollgeschosse anzurechnen sind, können diese im Wege der Ausnahme zugelassen werden, sofern die festgesetzten Grund- und Geschosflächenzahlen nicht überschritten werden.
- Maß der baulichen Nutzung - Höhe baulicher Anlagen (§9 (2) und §18 BauGB)**
Die Traufhöhe der Gebäude darf talseits 5 m nicht überschreiten. Die Höhe der Traufe wird gemessen vom Anschnitt des natürlichen Geländes an der Außenwand bis zur Schnittlinie der Außenwand mit der Dachhaut. (vgl. § 6 (4) Satz 2 HGO '93)
Dem Bauantrag ist ein Höhenplan beizufügen, der die Stellung des Baukörpers zum natürlichen Gelände (Grundriß und Schnitt) zeigt.
- Fächen für Stellplätze und Garagen (§ 9 (1) 4 BauGB und § 12 u. 14 BauNVO)**
Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.
- Erschließung (§9 (1) 11. BauGB)**
Die Erschließung des Gebietes wird über die als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzte Straßenverkehrsfläche sichergestellt. An den im Plan gekennzeichneten Standorten ist jeweils ein heimischer Laubbau zu pflanzen und zu pflegen; hierbei sind zu verwenden:
- Feldahorn (Acer campestre)
- Spitzahorn (Acer platanoides)
- Winterlinde (Tilia cordata 'Greenspire')

Die Standorte sind schematisch festgelegt und können für die Anlage von Zufahrten und Parkplätzen verlegt werden.
Bei der Pflanzung der Bäume ist ein Lichtraumprofil von 4,50 m Höhe einzuhalten.

Die Bäume werden im Rahmen des Ausbaus der Erschließungsstraße von der Gemeinde Petersberg gepflanzt. Die Kosten für die Baumpflanzung werden den Erschließungskosten zugerechnet.

7. Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (§ 9 (1) Nr. 25a BauGB)

Die mit einer Pflanzbindung umgrenzten Flächen auf den Privatgrundstücken sind wie folgt zu gestalten und dauerhaft zu unterhalten.

Innerhalb des 10 m breiten Streifens ist eine durchgängige 5-reihige Hecke mit heimischen und standortgerechten Gehölzen anzulegen. Die Gehölze sind in versetzten Reihen mit einem Reihenabstand von 1,00 m und einem Abstand in den Reihen von 1,50 m zu pflanzen.

Ca. alle 8-12 m ist ein groß- oder mittelkröniger Baum als Heister oder Hochstamm zu pflanzen.

Folgende Pflanzgrößen sind zu verwenden:

Sträucher	: 2ev. 100-150
Heister	: 3ev. 250-275
Hochstämme	: 3ev. STU 16/18

Folgende Arten sind z.B. zu verwenden:

Sträucher:	(Cornus sanguinea)
Hartriegel	(Prunus spinosa)
Schlehe	(Corylus avellana)
Hase	(Rosa canina)
Hundrose	(Sambucus racemosa)
Traubenheide	(Sambucus nigra)
Schw. Holunder	(Viburnum opulus)
Gew. Schneeball	(Euonymus europaeus)
Pflaumenhecke	

Größ- und mittelkrönige Bäume:	(Quercus robur)
Stieleiche	(Carpinus betulus)
Hainbuche	(Fragaria vesca)
Esche	(Populus tremula)
Zitterpappel	(Sorbus aucuparia)
Eberesche	(Acer campestre)
Feldahorn	

8. Grünordnerische Festsetzungen auf Privatgrundstücken (§9 (1) Nr. 25 BauGB)

Auf jedem Baugrundstück ist mindestens 1 hochstämmiger, heimischer Laubbau 1. oder 2. Ordnung mit einem Mindeststammumfang von 14-16 cm zu pflanzen (Pflanzbedarf pro Baum ca. 5 m²).

Hochstämmige Einbaumstämme, z.B.:	
Stieleiche (Quercus robur)	
Traubeneiche (Quercus petraea)	
Hainbuche (Carpinus betulus)	
Eberesche (Sorbus aucuparia)	
Winterlinde (Tilia cordata)	
Bergahorn (Acer pseudoplatanus)	
Spitzahorn (Acer platanoides)	

Es sind auf jedem Grundstück mind. 15 heimische Sträucher zu pflanzen (je ca. 1,5 m²).

Folgende standortgerechte Gehölze sind zu verwenden:

Sträucher z.B.:	(Corylus avellana)
Hainbuche	(Cornus sanguinea)
Hartriegel	(Cornus mas)
Kornelkirsche	(z.B. Rosa canina)
Wildrose	(Sambucus nigra)
Holunder	(Viburnum fraxinifolium)
Duß-Schneeball	(Philadelphus coronarius)
Baumjasmmin	(Syringa vulgaris)
Flieder	(Euonymus europaeus)
Pflaumenhecke	
Sträuchern	

Ab 3 lfdm sind fensterlose Fassaden an Wohngebäuden und Garagen durch Kletterpflanzen zu begrünen.

Ranker für Schattenwände, z.B.:	
Waldrebe	(Clematis vitalba)
Efeu	(Hedera helix)
Jelängerjelleber	(Lonicera caprifolium)
Kriechender	(Polygnum aueritii)

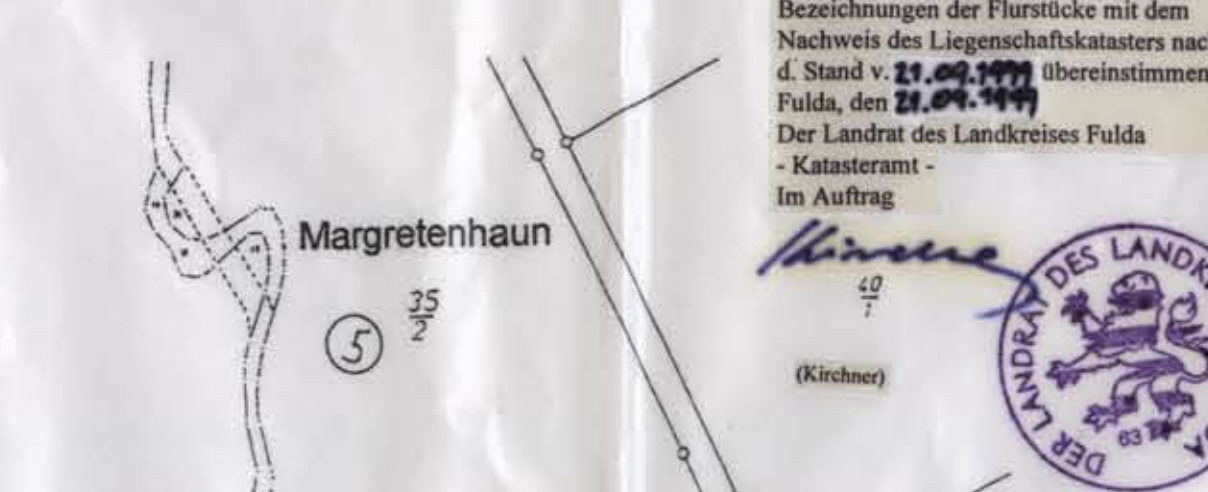
Ranker für Sonnenwände, z.B.:	
Weinrebe	(Perthocissus tricuspidata "Veitchii")
Wilder Wein	(Perthocissus quinquefolia)

Um die Auswirkungen auf den Natur- und Wasserhaushalt gering zu halten, sind Flächenfestsetzungen zu minimieren. Für Stellplätze und Garagenzufahrten dürfen ausschließlich wasserdurchlässige Materialien wie Okoporenpflaster, breittreppiges Rasenpflaster, Rasengittersteine o.ä. verwendet werden.

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

Die Pflanzmaßnahmen sind im zeitlichen Zusammenhang mit der Baumaßnahme durchzuführen, d.h. spätestens in der nach Abschluß der Baustellarbeiten folgenden Vegetationsperiode.

9. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§9 (1) Nr. 20 und 25, § 9 (1a), § 1a BauGB)



9.1. Dem Bebauungsplan wird eine bereits realisierte Ausgleichsmaßnahme (Obstweide in der Gemarkung Margarethenhaun, Flur 5, Flurstück 35/2) zugeordnet.

9.2. Zuordnung d. Ausgleichsmaßnahmen zu Erschließung/Überbauung: Die gemäß § 1a BauGB und § 9 (1a) BauGB festgesetzten Ausgleichs-/ Ersatzmaßnahmen werden entsprechend den Flächenanteilen der zu erwartenden Eingriffe zu 70 % der Überbauung und 30 % der Erschließung zugeordnet.

10. Fläche für die Landwirtschaft (§9 (1) Nr. 18 BauGB)

Für die Fläche wird eine landwirtschaftliche Nutzung festgesetzt. Eine Bebauung mit landwirtschaftlichen Betriebsgebäuden ist nach §35 (1) und (5) BauGB möglich.

Die Zufahrt zu dem landwirtschaftlichen Gebäude ist nur vom westlich gelegenen vorhandenen Feldweg zulässig

4. Besondere Vorschriften über die gärtnerische Gestaltung der Grundstücksfreiflächen (§ 87 (1) 4. + 5. HGO)

Die Grundstücksfreiflächen sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.

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

Die Begrünung der Stellplatzanlagen hat nach der Stellplatzsatzung der Gemeinde Petersberg zu erfolgen.

5. Besondere Vorschriften zur Errichtung eines landwirtschaftlichen Gebäudes auf der "Fläche für die Landwirtschaft" (§ 7 (1) Nr. 1 und 5 HGO)

Die Gebäudegröße darf eine talseitige Traufhöhe von 4m nicht überschreiten.

Die maximale Höhe des Erdgeschoss-Fußbodens darf nicht mehr als 0,5m über dem Niveau des vorhandenen westlich gelegenen Feldweges liegen.

Das Gebäude ist mit einer Satteldachkonstruktion mit roten oder roten Ziegeln zu errichten.

Die Fassadenverkleidung hat mit einer Holzschalung zu erfolgen. Das Gebäude ist dreireihig einzugruppen.

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN UND HINWEISE

	Flurgrenze vorhanden
	Flurnummer z.B. 1
	Flurstücksgrenze und Flurstücksnummer z.B. 69
	Höhenlinien
	Gebäude - Bestand
	zu beseitigendes Gebäude
	geplante (unverbindliche) Grundstücksgrenzen
	Gasleitung (mit Schutzstreifen)
	Flurdenkmal

Die Bereitstellung ausreichender Löschwassermengen auf den Baugrundstücken ist gem. § 36 Brandschutz - Hilfeleistungsgesetz in Verbindung mit § 54 (1) HGO sicherzustellen und bei Bauantragstellung nachzuweisen.

Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, so sind diese nach § 20 Hess. Denkmalschutzgesetz unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege oder der Unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen.

Für die Stellplatznachweise gelten die Festsetzungen der Stellplatz- und Ablosatzung der Gemeinde Petersberg vom 01.06.1995

Bei der Bebauung der Fläche für die Landwirtschaft sind die Hinweise des Merkblattes "Auflagen und Hinweise zum Schutz unserer Erdgasochdruckleitungen" der Wings GmbH Kassel zu berücksichtigen.

VERFAHRENSVERMERKE

1. Die Gemeindevertretung der Gemeinde Petersberg hat am 16.10.1997 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 5 Erweiterung der Wohnbauflächen in der Flurlage "Das Lingigsfeld" im Ortsteil Steinhaus beschlossen. Der Beschluß wurde am 10.12.1997 ortsüblich bekanntgemacht.

2. Die Beteiligung der Bürger gem. § 3 (1) BauGB an diesem Bauleitplanverfahren wurde am 11.03.1998 ortsüblich bekanntgemacht. Diese Bekanntmachung enthielt den Hinweis, daß die Bürger in der Zeit vom 19.03.1998 bis 27.03.1998 Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung des Entwurfes haben.

3. Der Entwurf mit Begründung zum Bebauungsplan Nr. 5 Erweiterung der Wohnbauflächen in der Flurlage "Das Lingigsfeld" im Ortsteil Steinhaus hat über die Dauer eines Monats vom 23.04.98 bis 25.05.1998 einschließlich öffentlich ausgelegen. Ort und Zeit der öffentlichen Auslegung sind am 15.04.1998 ortsüblich bekanntgemacht worden.

4. Der Entwurf mit Begründung zum Bebauungsplan Nr. 5 Erweiterung der Wohnbauflächen in der Flurlage "Das Lingigsfeld" im Ortsteil Steinhaus hat über die Dauer eines Monats vom 01.03.1999 bis 01.04.1999 einschließlich ortsüblich öffentlich ausgelegen. Ort und Zeit der öffentlichen Auslegung sind am 17.02.1999 ortsüblich bekanntgemacht worden.

5. Die Gemeindevertretung hat nach § 10 BauGB am 27.04.1999 den Bebauungsplan Nr. 5 Erweiterung der Wohnbauflächen in der Flurlage "Das Lingigsfeld" im Ortsteil Steinhaus als Satzung beschlossen.

Petersberg, den 08.06.1999

Schwidessen, Bürgermeister

6. Der Beschluß des Bebauungsplanes wurde gem. § 10(3) BauGB am 13. Okt. 99 ortsüblich bekanntgemacht. Diese Bekanntmachung enthielt die Angaben über Zeit und Ort zur Einsichtnahme in den Bebauungsplan Nr. 5 Erweiterung der Wohnbauflächen in der Flurlage "Das Lingigsfeld" im Ortsteil Steinhaus. Mit dieser Bekanntmachung ist der Bebauungsplan Nr. 5 Erweiterung der Wohnbauflächen in der Flurlage "Das Lingigsfeld" im Ortsteil Steinhaus rechtsverbindlich.

Petersberg, den 13. Okt. 99

Schwidessen, Bürgermeister



Bebauungsplan Nr. 5, OT Steinhaus

Erweiterung von Wohnbauflächen in der Flurlage "Das Lingigsfeld"

Maßstab 1 : 1 000

GEMEINDEVORSTAND PETERSBERG
RATHAUSPLATZ 1

36100 PETERSBERG

JUNI 1999

KIND UND RAUSCH Fulda Görresstr. 2