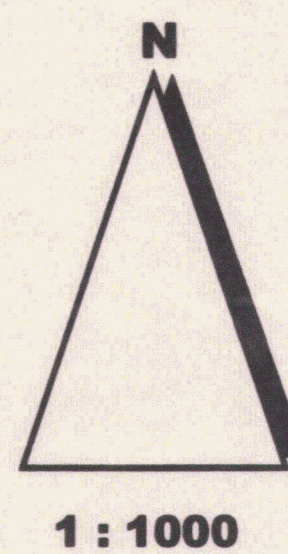


GEMEINDE PETERSBERG OT. STEINHAUS

LANDKREIS FULDA

BEBAUUNGSPLAN NR. 7 „ÖSTLICHES LINGIGSFELD“

(Einschließlich örtlicher Bauvorschriften gem. § 81 HBO)



1 : 1000

Präambel

Auf Grund des § 1 Abs. 3 des Baugesetzbuches (BauGB) in seiner Neufassung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141) zuletzt geändert durch Artikel 12 des Gesetzes vom 27. Juli 2001 (BGBl. I S. 1950) unter Berücksichtigung der Änderung durch Artikel 7 des Gesetzes vom 19. Juni 2001 (BGBl. I S. 1149) und § 81 der Hessischen Bauordnung (HBO) vom 18. Juni 2002 (GVBl. I S. 274) i.V.m. der Hessischen Gemeindeordnung (HGO) i.d.F. vom 1. April 1993 (GVBl. 1992 I S. 534), zuletzt geändert durch Gesetz vom 17. Dezember 1998 (GVBl. I S. 562) sowie der Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Investitionsförderungs- und WohnbaulandG vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466) hat die Gemeindevertretung der Gemeinde Petersberg den

Bebauungsplan Nr. 7 „Östliches Lingigsfeld“ Ot. Steinhaus

bestehend aus Planzeichnung und den unten- (neben-) stehenden textlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften gem. § 81 HBO als Satzung beschlossen.

Petersberg, den 22. Dez. 2004



Schwidessen, Bürgermeister

Verfahrensvermerk

1. Aufstellungsbeschluss

Die Gemeindevertretung hat in ihrer Sitzung am 10. Juli 2003 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 7 „Östliches Lingigsfeld“, Ot. Steinhaus beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gem. § 2 Abs. 1 BauGB am 21. April 2004 örtlich bekannt gemacht worden.

2. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB

Die Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 06. Mai 2004 frühzeitig an der Planung beteiligt.

3. Frühzeitige Bürgerbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung - örtlich bekannt gemacht am 21.04.04 - fand in der Zeit vom 26. April 2004 bis einschließlich 30. April 2004 statt.

4. Öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauGB

Der Entwurf des Bebauungsplanes, einschließlich örtlicher Bauvorschriften gemäß § 81 HBO und der Begründung, haben vom Donnerstag den 23. September 2004 bis einschließlich Montag den 25. Oktober 2004 öffentlich ausgelegen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 15. September 2004 örtlich bekannt gemacht.

5. Satzungsbeschluss gem. § 10 BauGB

Die Gemeindevertretung hat den Bebauungsplan, einschließlich örtl. Bauvorschriften gemäß § 81 HBO, nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gem. § 3 (2) BauGB, in ihrer Sitzung am 09. Dezember 2004 als Satzung sowie die Begründung beschlossen.

5. Inkrafttreten

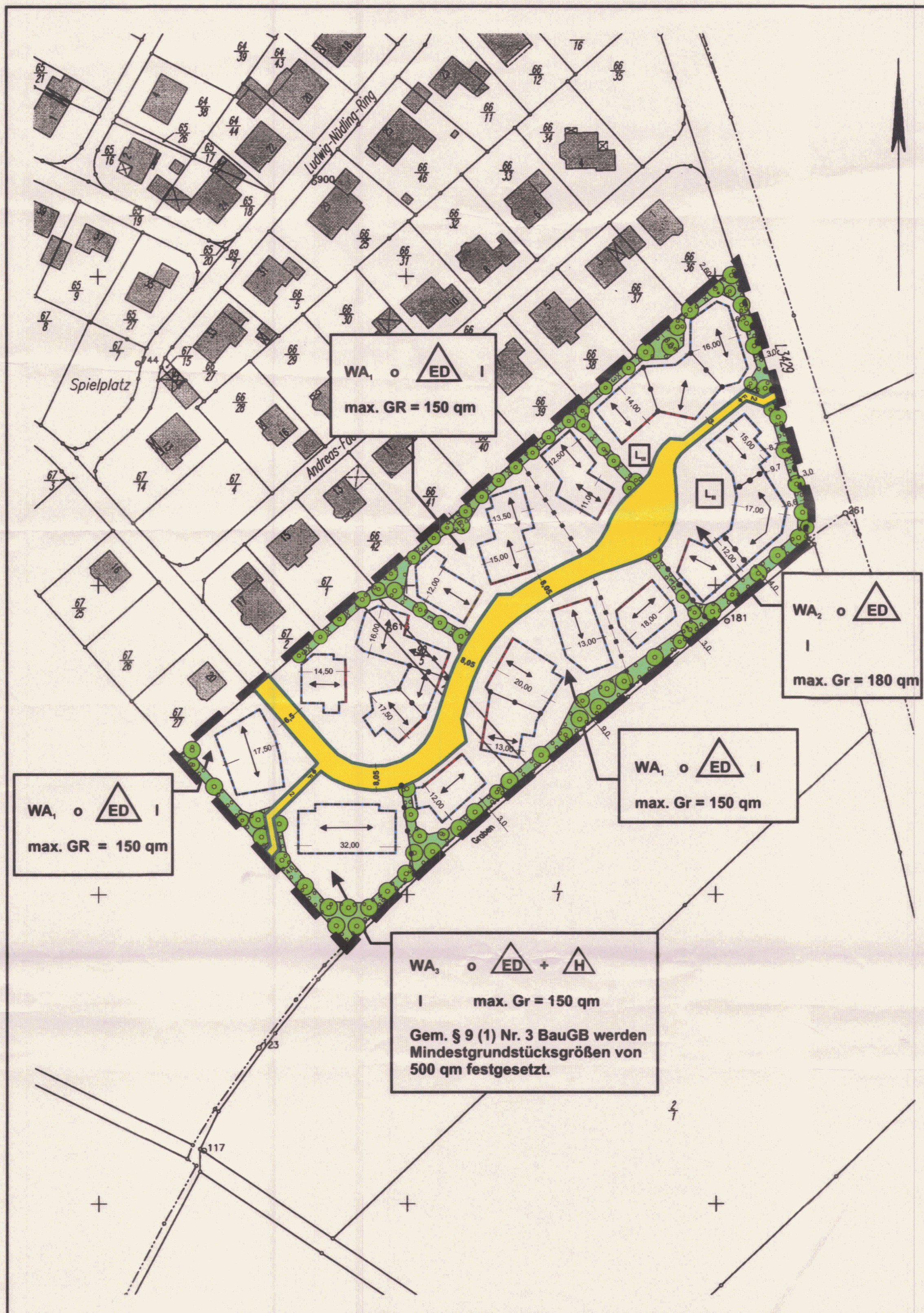
Der Beschluss des Bebauungsplanes, einschließlich örtlicher Bauvorschriften gemäß § 81 HBO, durch die Gemeindevertretung ist gem. § 10 (3) BauGB am 22. Dez. 2004 Amtsblatt Nr. 52 der Gemeinde Petersberg öffentlich bekannt gemacht worden.

Der Bebauungsplan ist damit am 22. Dez. 2004 rechtsverbindlich geworden.

Petersberg, den 22. Dez. 2004



Schwidessen, Bürgermeister



TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1.0 ART DER BAULICHEN NUTZUNG

1.1 ALLGEMEINE WOHNGEBIETE

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO sind in den Allgemeinen Wohngebieten WA, bis WA₃, alle ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 4 Abs. 3 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und daher unzulässig.

2.0 REGELUNGEN ZU NEBENANLAGEN GEM. § 14 BauNVO

Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes gilt:

- pro Grundstück ist nur ein **Gartenhaus** oder ein **Gewächshaus** zulässig und nur bis zu einer Größe von max. 30 qm.
- selbstständige **Geräteschuppen** sind unzulässig.
- **Windkraftanlagen** sind unzulässig.
- **Dachantennen** sind nur bis zu einer Höhe von max. 1,50 m über Dachfirst zulässig.
- **Freistehende Antennen** sind unzulässig.
- **Mobilfunkantennen** sind unzulässig.
- **Versorgungsleitungen** des Fernmelde- und Stromversorgungs-wesens sind unterirdisch zu verkabeln.

3.0 AUSNAHMSWEISES ÜBERSCHREITEN VON BAUGRENZEN DURCH WINTERGÄRTEN

Die Baugrenzen, die Wohngebäude nach Süden, Südwesten und Westen begrenzen, dürfen gemäß § 23 (3) Satz 3 BauNVO mit Bauteilen, deren Gesamtoberfläche bis zu 80 % vergrößert ist um bis zu 2,0 m überschritten werden, sofern der erforderliche Bauwuch nach Hessischer Bauordnung (HBO) eingehalten wird.

4.0 HÖHE BAULICHER ANLAGEN GEM. § 16 (2) NR. 4 BauNVO

Die Traufhöhe der Gebäude darf max. 4,00 m betragen, gemessen vom höchstgelegenen, hangseitigen Schnittpunkt der Gebäudeaußenhülle mit jener Horizontalen über angestrichelter Oberkante Mittellinie benachbarter, öffentlicher (fertig gestellter) Erschließungsfläche, die sich aus einer Parallele zur südlichen Geltungsbereichsgrenze ergibt (s. Begründung).

Die Traufhöhe ist definiert als Schnittkante der aufgehenden Wand mit Unterkante Dachkonstruktion.

5.0 AUSGLEICHMAßNAHMEN I.S. § 21 BUNDESNATURSCHUTZGESETZ

5.1 BEPFLANZUNG VON PRIVATEN FLÄCHEN

5.1.1 FÜR JEDES BAUGRUNDSTÜCK GILT:

a) Je angefangene 100 qm versiegelter Fläche ist mindestens ein heimischer Obstbaum als Hochstamm mit einem Stammumfang von 16 cm, gemessen in 1,0 m Höhe über natürlicher Geländeoberfläche, zu pflanzen.

b) Im Vorgarten (jedes Grundstück) ist zusätzlich ein standortheimischer Laubbaum gem. Liste 1 der Begründung als Hochstamm mit einem Stammumfang von 16 cm, gemessen in 1,0 m Höhe über natürlicher Geländeoberfläche, zu pflanzen.

5.2 RANDBEGRÜNGUNG

Innerhalb der Flächen mit der Festsetzung „Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern“ gilt folgendes:

a) Je Quadratmeter Bepflanzungsfläche ist ein strauchartiges Gehölz wie Liguster, Feldahorn, Hainbuche, Hartriegel, Schwarzer Holunder, Gemeiner Schneeball oder Hasel zu pflanzen. Alternativ können Arten der Liste 2 der Begründung verwendet werden. Die Gehölze sind Artenweise in Gruppen von mind. 3 Stück je Art zu pflanzen. Für die Gesamtbepflanzungsfläche sind mind. 3 verschiedene Arten zu pflanzen.

b) Die festgesetzten Einzelbaumstände sind mit standortgerechten, heimischen Laubbäumen wie Eberesche, Spitzahorn, Vogelkirsche, Linde, Esche, Erle, Kopfweide oder sonstigen Arten der Liste 1 der Begründung zu pflanzen.

Bäume sind als Hochstamm mit einem Stammumfang von 20 cm, gemessen in 1,0 m Höhe über natürlicher Geländeoberfläche, zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgängigkeit innerhalb von sechs Jahren durch neue zu ersetzen.

Eine Abnahme der Bepflanzung ist drei Jahre nach Baubeginn der jeweiligen Einzelbaummaßnahme durchzuführen.

6.0 MINIMIERUNG DER VERSIEGELUNG

6.1 Auf der Grundlage des § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO darf die zulässige überbaubare Grundfläche durch die in § 19 Abs. 4 Nr. 1 bis 3 BauNVO bezeichneten Anlagen um nicht mehr als 40 % überschritten werden.

6.2 Der max. Abflussbeiwert von Flächen für Garagenzufahrten, Stellplätzen, freien Lagerplätzen sowie Fußwegen darf 0,6 nicht überschreiten.

7.0 SCHALLSCHUTZ GEMÄß § 9 (1) NR. 24 BauGB

Das erforderliche, resultierende Schalldämmmaß des Gesamt-Außenbauteils von Aufenthalts- und Schlafräumen in Wohnungen sowie in Büros darf die nachstehenden Werte nicht unterschreiten.

Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen (DIN 4109)

Lärmpegelbereich	Maßgeblicher Außenlärmpegel	Aufenthalts- und Schlafräume in Wohnungen	Bürräume
	dB (A)	erf. R _{out} des Außenbauteils in dB	
III	61-65	35	30

Tabelle 10 der DIN 4109 für Kombinationen von Außenwänden und Fenstern - Schallschutz im Hochbau - gilt entsprechend

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN GEM. § 81 HBO

1.0 ANFORDERUNGEN AN DIE GESTALTUNG DER DACHFORM

1.1 Für Hauptbaukörper sind zulässig:

- Satteldächer mit Neigungen zwischen 30° und 48° Grad
- Pultdächer mit Neigungen zwischen 30 - 48°
- gegeneinander versetzte Pultdächer mit Neigungen zwischen 15° und 45° Grad
- Flachdächer und flachgeneigte Dächer bis 15°, sofern das zu überdeckende Gesamtgebäude aus min. zwei optisch selbständig wirkenden Baukörpern besteht und das flache bzw. flachgeneigte Dach im Gesamterscheinungsbild eine nur untergeordnete Wirkung ausübt.

1.2 Von der Dachneigungseinschränkung ausgenommen sind Gründächer, die aber eine Mindestdachneigung von 10° aufweisen müssen.

1.3 Die maximal zulässige Dächelhöhe beträgt entsprechend der Gaubensatzung der Gemeinde 0,80 m, gemessen von Oberkante Geschossdecke bis zur Schnittkante der aufgehenden Außenwand mit der Unterkante Dachkonstruktion.

2.0 ANFORDERUNG AN DIE GESTALTUNG VON CARPORTS

Dachflächen, Wände und freistehende Ständer von Carports sind mit heimischen Kletterpflanzen zu begrünen.

3.0 DACHGAUBEN

Dachgauben sind nach der gemeindlichen Gaubensatzung auszuführen (s. Nachrichtliche Übernahmen)

4.0 ANFORDERUNGEN AN DIE GESTALTUNG DER DACHEINDECKUNG

4.1 Für die Deckung der zulässigen Dachformen sind ausschließlich gebrannte Tonziegel oder Betondachsteine der RAL-Farbbreite „Rot und Orange“ Nr. 2001, 2002, 3000, 3002, 3013 und 3016 zulässig bzw. Betondachsteine entsprechend der RAL-Farbbreite „Braun“ Nr. 8003, 8004, 8007, 8011, 8014, 8016, 8017, 8023. - Geringfügige Tönungsabweichungen sind zulässig (s. Begründung).

4.2 Glänzend engobierte Dachpfannen sind nicht zulässig.

4.3 Solaranlagen, Wintergärten, und Gründächer sind von den vorgenannten Material- und Farbvorschriften ausgenommen.

4.4 Die unter 4.1 genannten Materialvorschriften entfallen, sofern wegen geringer Neigungswinkel nachweislich statische und/oder konstruktive Probleme zu erwarten sind.

4.5 Röhrengestützte Solaranlagen sind auf max. 35 % der Fläche einer Dachseite zu reduzieren und in die Dachfläche zu integrieren.

4.6 Photovoltaikanlagen unterliegen keiner Flächenbegrenzung. Sofern sie nur einen Teil der Dachfläche einnehmen, sind sie in diese zu integrieren.

4.7 Doppelhäuser und Hausgruppen sind in gleicher Dachneigung und -farbe sowie gleichen Bedachungsmaterialien auszuführen.

5.0 ANFORDERUNG AN DIE GESTALTUNG VON AUSSENWÄNDEN

5.1 Die Außenwände der Hauptgebäude und Garagen sind ausschließlich in gebrannten Tonziegeln (Klinker), Kalksandstein, Putz oder senkrechter, offenporig lasierter Holzverschalung auszuführen. Hiervon ausgenommen sind Wintergärten.

5.2 Für gebrannte **Tonziegel** (Klinker) sind nur folgende Farben entsprechend der RAL-Farbbreite „Rot, Orange und Braun“ zulässig:
RAL-3000 RAL-3003 RAL-3013
RAL-3002 RAL-3011 RAL-3016
Geringfügige Tönungsabweichungen sind zulässig (s. Begründung)

5.3.0 Für **geputzte Flächen** gilt folgende Farbvorschrift:

5.3.1 Das Farbspektrum eines Gebäudes kann allein aus Hauptfarben bestehen bzw. aus Haupt- und Nebenfarben zusammengesetzt werden. Dabei dürfen max. drei unterschiedliche Farben verwendet werden.

5.3.2 **Hauptfarben** dienen der Definition des regionaltypischen Charakters von Gebäuden und Quartieren.

5.3.2.1 Zulässig sind folgende Farben entsprechend der RAL-Farbbreihen Grau, Weiß, Elfenbein, Gelb, Beige, Orange, Rot, Braun:

Farbbreite Grau	Farbbreite Weiß	Farbbreite Elfenbein	Farbbreite Gelb	Farbbreite Orange
RAL-7004 RAL-7035 RAL-7036 RAL-7040 RAL-7047	RAL-9001 RAL-9018 RAL-9019 RAL-9010 RAL-9016	RAL-1014 RAL-1015 Farbbreite Beige RAL-1001 RAL-1011 RAL-1019	RAL-1034 RAL-1017 RAL-1002 RAL-1006 RAL-1017 RAL-1024 RAL-1034 RAL-1037	RAL-2011 Farbbreite Rot RAL-3012 RAL-3022 Farbbreite Braun RAL-8001

Geringfügige Tönungsabweichungen sind zulässig (s. Begründung)

5.3.3 **Nebenfarben** dienen der Variation des farblichen Grundcharakters, der Dekoration sowie der modernen Interpretation und Fortentwicklung der regionaltypischen Farbgebung.

5.3.3.1 Die mit Nebenfarben gestalteten Flächen der Umfassungswände eines Gebäudes dürfen max. 25 % der Gesamtfläche betragen.

5.3.3.1.1 Ausnahmsweise dürfen die mit Nebenfarben gestalteten Flächen den vorgenannten vierten Teil der Gesamtfläche um bis zu 30 % überschreiten, sofern der durch die Hauptfarbe zu charakterisierende Gesamteindruck des Gebäudes erhalten bleibt.

5.3.3.2 Zulässig sind alle Farben außer Leuchtfarben sowie Farben mit Perl- bzw. Metallceffekten.

5.4 Für **Holzverschalungen** sind ausschließlich offenporig lasierte Naturfarbtöne zulässig. Für Farbkombinationen gelten die Vorschriften unter 5.3. sinngemäß.

6.0 ANFORDERUNGEN AN DIE GESTALTUNG VON EINFRIEDUNGEN

6.1 Entlang der öffentlichen Verkehrsflächen sind Einfriedungen als Hecken, senkrechte Holzlatzen- oder Metallzäune auszuführen. Hiervon ausgenommen sind Tore, die zu Stellplätzen, Garagen und Hauseingängen führen.

6.2 Alle übrigen Einfriedungen sind entsprechend 6.1 oder als Maschendrahtzaun auszuführen.

6.3 Alle Einfriedungen dürfen eine Konstruktions- (Wuchs-) höhe von 1,0 m nicht überschreiten. Hiervon ausgenommen sind Eingangs- und Zufahrtstore. - Sockelausbildungen sind unzulässig.

6.4 Heckenartige Einfriedungen aus Koniferen (z.B. Thuja) sind unzulässig.

7.0 AUFSCHÜTTUNGEN - TERRASSIERUNGEN

7.1 Aufschüttungen sind nur zum Zwecke der Nivellierung von Terrassen mit den ihnen zugeordneten Räumen zulässig. - Ihre maximalen Ausdehnungen sind auf 40 qm überdeckte Grundfläche zu begrenzen.

7.2 Sonstige Grundstücksterrassierungen sind nur bis zu einer Höhe von 0,50 m und ohne Abfangungen aus Stein zulässig.

8.0 REGENWASSERBEWIRTSCHAFTUNG

Das von Garagen und Nebenanlagen abzuleitende Oberflächenwasser ist in geeigneter Form zu speichern und/oder auf den Baugrundstücken selbst zur Versickerung zu bringen, sofern die hydrogeologischen Verhältnisse dies zulassen.

9.0 AUSNAHMEN

Außergewöhnliche Architekturformen, Material- und Farbkombinationen können in begründeten Einzelfällen von den örtl. Bauvorschriften ganz oder teilweise befreit werden, sofern sich Geometrie, Proportionen, Material- und Farbkombination harmonisch in die Gesamtheit des Quartiers und die landschaftliche Umgebung einfügen.

PLANZEICHENERKLÄRUNG

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

WA₁

Allgemeines Wohngebiet mit Teilgebietsindex 1

WA₂

Allgemeines Wohngebiet mit Teilgebietsindex 2

WA₃

Allgemeines Wohngebiet mit Teilgebietsindex 3

Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 BauNVO)

max. GR

Größe der Grundfläche baul. Anlagen (§ 16 (2) Nr. 1, Alt. 2 BauNVO)

I

Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

Bauweise, Baugrenzen, Baulinien
(§ 9 Abs. 1 Nr. 22 u. 23 BauNVO)

O

Offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO)

ED

Offene Bauweise, nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

H

Offene Bauweise, nur Hausgruppen zulässig

Baugrenze

Baulinie

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

Straßenbegrenzungslinie

Straßenverkehrsfläche

Fußweg

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB)

●

Anzupflanzende Bäume

■

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

Stellung baulicher Anlagen
(§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)

→

Hauptfirstrichtung

Sonstige Planzeichen

■

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

●

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten oder Abgrenzung des Maßes der baulichen Nutzung innerhalb eines Baugebietes oder Abgrenzung unterschiedlicher Geschosshöhen, Firstrichtungen etc.

Abgrenzung unterschiedlicher Lärmpegelbereiche

L_{III}

Lärmpegelbereich III
(s. Textl. Festsetzung Nr. 7)

Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt entlang der L3429

Nachrichtliche Übernahmen:

1. Stellplatzsatzung der Gemeinde Petersberg

2. Gaubensatzung der Gemeinde Petersberg

Hinweise:

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

2. Der Anschluss von Drainageleitungen über die Schmutzwasserleitung an die öffentliche Kanalisation ist nicht zulässig. Sollte ein Anschluss der Drainagen an die Regenwasserleitung nicht möglich sein, ist die geplante Bebauung mittels baulicher Vorkehrungen (schwarze oder weiße Wanne) gegen Grund- und Schichtenwasser zu schützen.

Gemeinde Petersberg Ot. Steinhaus Landkreis Fulda

BEBAUUNGSPLAN NR. 7 „ÖSTLICHES LINGIGSFELD“ Einschließlich örtlicher Bauvorschriften gem. § 81 HBO

Abschrift



Umgebung des Bebauungsplanes

PLANUNGSGEMEINSCHAFT STADTARCHITEKTUR

Pgs

Stadtplanung Architektur Freiraumplanung Baurecht Stadtsoziologie
Heinrich-König-Straße 1 36093 Künzell Tel.: 0661/9621825 Fax: -9621826 e-mail: stadtarhitektur@t-online.de

Künzell, den 08.12.2004

17.11.04 - Satzungsentwurf - Urschrift

gez. Götz