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

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

W Wirtschaftsweg

5. Grünflächen
(§ 5 Abs.2 Nr. 5 und Abs. 4, § 9 Abs.1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

private Grünflächen Zweckbestimmung:
Landwirtschaftliche Grünlandfläche

6. 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
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 und Abs. 6 BauGB)

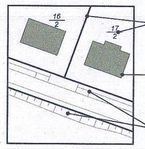
anzupflanzende sonstige Bepflanzungen
Die Pflanzabstände sind so zu wählen, dass die Erreichbarkeit der Grünlandbewirtschaftungsfläche mit landwirtschaftlichen Fahrzeugen möglich ist.

Sonstige Planzeichen

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

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

Erklärung der Kartengrundlage am Beispiel



vorh. Flurstücksgrenze mit Flurstücksnummer

vorh. Gebäude

vorh. Topographie, z.B. Fahrbahnbegrenzungen und Böschungen

Rechtsgrundlagen

Dieser Bebauungsplan wird aufgestellt auf Grundlage von:
1. Baugesetzbuch **(BauGB)**
2. Baunutzungsverordnung **(BauNVO)**
3. Planzeichenverordnung **(PlanzV)**
4. Hessische Bauordnung **(HBO)**
5. Bundesnaturschutzgesetz **(BNatSchG)**
6. Hessisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz **(HAGBNatSchG)**
7. Hessisches Straßengesetz **(HStrG)**

in der zum Zeitpunkt der öffentlichen Auslegung gültigen Fassung

Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise

Bodendenkmäler
Bei Erdarbeiten können jederzeit Bodendenkmäler wir 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 HAltBodSchG
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 vorsorgenden Bodenschutzes wird auf die Merkblätter „Bodenschutz für Häuslebauer" und „Bodenschutz für Bauausführende" des HMUKLV hingewiesen.

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 Sternenpark 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 Farbtemperaturen von max. 3000 Kelvin, besser max. 2700 Kelvin, verwendet werden. Flächige Fassadenanstrahlungen, freistrahlende 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."

Textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung
(§ 9 (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)

2. 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. Für die Gemeinbedarfsfläche werden keine Grund- und Geschossflächenzahl festgesetzt. Im Plangebiet sind 2 Vollgeschosse zulässig.

Wenn im Rahmen der Hessischen Bauordnung (HBO) Kellergeschosse als zusätzliche Vollgeschosse anzurechnen sind, können diese im Wege der Ausnahmen zugelassen werden, soweit es die Geländeverhältnisse gestatten. Die Außenwandhöhe darf für die Talseite 6,50 m Höhe, gemessen von OK natürliches Gelände am talseitigen Geländeanschnitt in Gebäudemitte nicht überschreiten.

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)
In den Allgemeinen Wohngebieten sowie in den Flächen für Gemeinbedarf ist die offene Bauweise festgesetzt. In den Allgemeinen Wohngebieten sind Einzel- und Doppelhäuser zulässig, in der Fläche für Gemeinbedarf ausschließlich Einzelhäuser.
Die überbaubare Fläche ist durch Baugrenzen gekennzeichnet. Garagen, Carports und sonstige Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO über 20 m³ umbauter Raum sind ausschließlich innerhalb der Baugrenzen zulässig.

4. 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.

4.2 Ebenerdige, nicht überdachte Stellplätze sind so herzustellen, dass Regenwasser versickern kann, z.B. in Form von breitfugigem Pflaster, Rasengittersteinen oder Schotterrasen. Eine Befestigung der Zufahrten über die erforderliche Breite hinaus ist unzulässig.

5. 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)

5.1 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. Ökoporenpflaster, breitfugiges 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.

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

Je angefangene 400 m² Baugrundstücksfläche ist mindestens ein standortheimischer Laubbaum (s. Pflanzliste, Qualität: mind. 10 - 12 cm Stammumfang) oder regionaltypischer hochstämmiger Obstbaum (Qualität: mind. 8-10 cm Stammumfang) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang ist gleichartige Ersatzpflanzung vorzunehmen. Das Plansymbol hat keine Standortbindung.

5.3 Pflanzlisten (Vorschlagslisten)

Bäume: Feldahorn (Acer campestre), Spitzahorn (Acer platanoides), Eberesche (Sorbus aucuparia), Buche (Fagus sylvatica), Mehlbeere (Sorbus aria), Bergahorn (Acer pseudoplatanus), Stieleiche (Quercus robur), Winterlinde (Tilia cordata) im Straßenraum auch Robinie (Robinia pseudoacacia), Hainbuche (Carpinus betulus ´Fastigiata`), Esche (Fraxinus excelsior ´Nana`)

Sträucher: Hasel (Corylus avellana), Trauben Holunder (Sambucus racemosa), Weißdorn (Crataegus monogyna), Roter Hartriegel (Cornus sanguinea), Heckenrose (Rosa canina), Schlehe (Prunus spinosa), Gewöhnlicher Schneeball (Viburnum opulus), Rote Heckenkirsche (Lonicera xylosteum)

Obstbäume: Äpfel: Boskop, Goldparmäne, Gravensteiner, Rheinischer Bohnapfel, Schafsnase / Birnen: Grüne Jagdbirne, Gute Graue, Gute Luise, Neue Poiteau / Kirschen: Büttners Rote Knorpelkirsche, Hedelfinger sowie Pflaumen, Mirabellen, Zwetschen, Speierling, Walnuss

6. 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.

Bauordnungsrechtliche Festsetzungen - Gestaltungssatzung
(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 91 HBO)

1. Dachgestaltung

1.1 Dachform und Dacheneigung

Im Baugebiet sind Sattel-, Walm- und Zeltdächer mit einer Dachneigung von 20° bis 45°, gegeneinander versetzte Pultdächer sowie Pultdächer mit einer Dachneigung von 5° bis 45° zulässig.

Doppelhäuser sind in einheitlicher Dachform und Dachneigung auszuführen.

1.2 Dacheindeckung

Für die Eindeckung von Dächern sind Tonziegel und Dachsteine in den Farbtönen Rot, Braun und Anthrazit zulässig. Die Verwendung von spiegelnden oder stark reflektierenden Materialien ist mit Ausnahme von Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie unzulässig. Doppelhäuser sind in einheitlicher Dacheindeckung auszuführen.

1.3 Dachbegrünung

Die Begrünung von Dächern ist zulässig.

1.4 Dachaufbauten

Es gilt die „Satzung über die Zulassung und Gestaltung von Dachgauben (Gaubensatzung der Gemeinde Petersberg) vom 22.09.1990.

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.

Verfahrensvermerke

1. Aufstellungsbeschluss

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Petersberg hat am 09.12.2021 den Beschluss zur Aufstellung der Ergänzungssatzung für den Bereich "Stöckelser Straße / Johann-Scheffer-Straße" im Ortsteil Stöckels gefasst. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 05.01.2022 ortsüblich bekannt gemacht.

2. Beteiligung der Öffentlichkeit

Die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m § 13 Abs. 2 BauGB wurde in dem Zeitraum vom 13.01.2022 bis einschl. 14.02.2022 durchgeführt. Die Beteiligung der Öffentlichkeit wurde am 05.01.2022 bekannt gegeben.
Es wird bestätigt, dass der Inhalt der ortsüblichen Bekanntmachung nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB und die nach § 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB auszulegenden Unterlagen, in der Zeit vom 13.01.2022 bis einschl. 14.02.2022 auf der Internetseite der Gemeinde Petersberg zugänglich gemacht wurden.

Petersberg, 29. Sep. 2022

(Siegel)

C. Groß (Bürgermeister)

3. Beteiligung der Behörden

Die Beteiligung der Behörden und der sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 3 BauGB erfolgte mit dem Schreiben vom 13.01.2022.

4. Erneute Beteiligung der Öffentlichkeit
Die Gemeindevertretung hat die Umstellung des Bauleitplanverfahrens auf einen Bebauungsplan zur Einbeziehung von Außenbereichsflächen in den Innenbereich nach § 13b BauGB beschlossen.
Die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m § 13 Abs. 2 BauGB wurde in dem Zeitraum vom 30.05.2022 bis einschl. 01.07.2022 durchgeführt. Die Beteiligung der Öffentlichkeit wurde am 18.05.2022 bekannt gegeben.
Es wird bestätigt, dass der Inhalt der ortsüblichen Bekanntmachung nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB und die nach § 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB auszulegenden Unterlagen, in der Zeit vom 30.05.2022 bis einschl. 01.07.2022 auf der Internetseite der Gemeinde Petersberg zugänglich gemacht wurden.

Petersberg, 29. Sep. 2022

(Siegel)

C. Groß (Bürgermeister)

5. Erneute Beteiligung der Behörden

Die Beteiligung der Behörden und der sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 3 BauGB erfolgte mit dem Schreiben vom 18.05.2022.

4. Satzungsbeschluss

Der Bebauungsplan wurde von der Gemeindevertretung der Gemeinde Petersberg am 15.09.2022 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.
Die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen wurden gemäß § 91 HBO ebenfalls am 15.09.2022 beschlossen

Petersberg, 29. Sep. 2022

(Siegel)

C. Groß (Bürgermeister)

6. Inkrafttreten des Bebauungsplanes

Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes wurde am 28.09.2022 ortsüblich bekanntgemacht.

Der Bebauungsplan tritt mit der Bekanntmachung am 28.09.2022 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.

BEBAUUNGSPLAN NR. 7
„STÖCKELSER STRASSE / JOHANN-SCHEFFER-STRASSE"
Ortsteil Stöckels, Gemeinde Petersberg

(Bebauungsplan nach § 13 b Baugesetzbuch)

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:	Planungsstand:	Datum:	Bearbeitet:
1 : 1000	Satzung	Juli 2022	Becker

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

Dipl.-Ing. Ulrich Gropp
Landschaftsarchitekt AKH

Landwehr 11
36100 Petersberg

T. 0661 – 69092
F. 0661 – 69093
M. ug@gropp-landschaftsarchitekt.de