

A. RECHTSGRUNDLAGEN

BauGB - Baugesetzbuch
BauNVO - Baunutzungsverordnung
PlanzV 90 - Planzeichenverordnung
WHG - Wasserhaushaltsgesetz
HDSchG - Hessisches Denkmalschutzgesetz
HGO - Hessische Gemeindeordnung
HBO - Hessische Bauordnung
(in der zum Zeitpunkt der Bauantragstellung gültigen Fassung)

B. ZEICHENERKLÄRUNG / TEXTLICHE FESTSETZUNGEN UND PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

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

1.1 **WA** Allgemeines Wohngebiet
Die gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO aufgeführten Ausnahmen sind nicht zulässig.
Beschränkung der Anzahl der Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB), je Wohngebäude sind maximal zwei Wohnungen zulässig.

1.2 **2 Wo**

2. **Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)**

2.1 z.B. **0,3** GFZ - Geschossflächenzahl
2.2 z.B. **0,3** GRZ - Grundflächenzahl (bei Konkurrenz v. GRZ und überbaubarer Grundstücksfläche gilt die engere Festsetzung).
2.3 z.B. **I** Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
2.4 Höhe der baulichen Anlagen

Dachform	Traufhöhe	First- bzw. Gebäudehöhe
Satteldach	5,5 m	10,0 m
gegenseitig versetztes Pultdach	5,5 m	10,0 m
Pultdach	5,5 m	9,0 m
Flachdach und flach geneigte Dächer	-	7,0 m

Als Ausnahmeregelung kann die festgesetzte Traufhöhe bei Zwerchhäusern um maximal 1,5 m überschritten werden.

Bezugspunkt der Gebäudehöhen:
Der untere Bezugspunkt für die Höhenermittlung ist die natürliche Geländeoberfläche an der Talseite des Gebäudes. Werden taleseitig unterschiedliche Höhen gemessen, so ist die mittlere Höhe anzunehmen. Traufhöhe ist die Schnittkante des aufgehenden Mauerwerks mit der Oberkante der Tragkonstruktion des Daches. Die Gebäudehöhe (Pult- und Flachdach) bzw. Firsthöhe ist der oberste Gebäudeabschluss - Dachaufbauten wie z.B. Kamin bleiben unberücksichtigt.

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

3.1 **O** Offene Bauweise
3.2 nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
3.3 **ED** Baugrenze
überbaubare Fläche
nicht überbaubare Fläche
3.4 Zulässigkeit von Garagen (§ 12 BauNVO)
Garagen haben einen Abstand von mindestens 3,0 m zu öffentlichen Verkehrsflächen einzuhalten; überdachte Stellplätze (Carpools ohne Tor) von mindestens 1,0 m.

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

4.1 Straßenverkehrsflächen
4.2 Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
4.3 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
Zweckbestimmung:
Verkehrsberuhigter Bereich
Parkfläche
4.4 Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4, 11 und Abs. 6 BauGB)
Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
5. **Hauptversorgungsleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)**
110 KV-Bahnstromleitung mit Schutzstreifen
Innerhalb des Schutzstreifens der 110 KV-Bahnstromleitung dürfen Gebäude und Anpflanzungen nur nach Absprache mit der Deutschen Bahn Energie GmbH errichtet werden.
6. **Flächen für die Regelung des Wasserabflusses (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB)**
6.1 Entwässerungsgraben (geplant)
7. **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)**
7.1 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, breitflügige Rasenpflaster, Rasengittersteine zu verwenden.
Grundstücksfreiräumen:
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.
7.2 Externe Ausgleichsmaßnahmen
Die Ermittlung des Ausgleichs erfolgte nach der Kompensationsverordnung (KV 2018) vom 26.10.2018. Es wurde eine Biotopwertdifferenz von 94,180 Biotopwertpunkten ermittelt.
Diese Differenz wird durch die Zuordnung einer entsprechenden Zahl von Ökopunkten aus der Naturschutzsatznahme "Höllwald" (Stadt Gersfeld, Fl. 4, Flst. 18 tw. und Stadt Gersfeld, Gem. Mosbach, Fl. 4, Flst. 27 tw. - s. Lageplan: Ausgleichsfläche) ausgeglichen. Die Durchschnittsaufwertung beträgt 5,55 Punkte/m², daraus resultiert ein Ausgleichsflächenbedarf für die Gesamtmaßnahme von 16.970 m².
7.3 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 und Abs. 6 BauGB)
Anpflanzung:
Je Plansymbol ist 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. Der gemäß Plansymbol festgelegte Standort kann um maximal 5 m verschoben werden.
Je angefangene 400 m² Baugrundstückfläche 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. Die unter b) aufgeführte Anpflanzungsfestsetzung wird hierauf angerechnet.

7.4 Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und Abs. 6 BauGB)
Zur äußeren Eingrünung ist gemäß Planzeichnung am Südrand des Baugebietes eine mind. 1-reihige Pflanzung mit standortheimischen Sträuchern anzulegen (Arten s. Pflanzliste, Pflanzabstand max. 1,5 m).

7.5 Pflanzlisten (Vorschlagslisten)
Die nachfolgenden Gehölze sollten bei Gehölzpflanzungen verwendet werden. Es handelt sich um unvollständige Vorschlagslisten, sie können durch weitere standortheimische Arten ergänzt werden.
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 pseudacacia), Hainbuche (Carpinus betulus 'Fastigiata'), Esche (Fraxinus excelsior 'Nana')
Sträucher: Hasel (Corylus avellana), Trauben Holunder (Sambucus racemosa), Weißdorn (Crataegus monogyna), Roter Hartiegel (Cornus sanguinea), Heckenrose (Rosa canina), Schlehe (Prunus spinosa), Gewöhnlicher Schneeball (Viburnum opulus)

8. **Sonstige Planzeichen**
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
z.B. Vermessung (in Meter)
z.B. Höhenlinien gemäß Höhenaufnahme (in Meter ü. NNH)
z.B. Höhenpunkt gemäß Höhenaufnahme (in Meter ü. NNH)
unverbindliche Grundstücksparzellierung
Böschung - Bestand
Telekommunikationsstrasse
Stromtrasse (unterirdisch)
Wasserleitung

9. **Darstellungen der Katasterunterlage**
Flurgrenze
z.B. Fl. 1 Flurnummer
z.B. 7/1 Flurstücknummer / -grenze und Grenzsteine
Gebäudebestand

C. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN - GESTALTUNGSATZUNG
(bauordnungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. den örtlichen Bauvorschriften nach § 91 HBO)

1. **Dachgestaltung**
1.1 Dachform und Dachneigung
Im Baugebiet sind Sattel-, Pult- und gegeneinander versetzte Pultdächer mit einer Dachneigung von mindestens 25° zulässig. Weiterhin sind Flachdächer und flach geneigte Dächer bis 10° Dachneigung zulässig. Bei Doppelhäusern sind die jeweiligen Dachhaushälften in einheitlicher Dachform und Dachneigung auszuführen. Die Festsetzung gilt nur für die Hauptdächer der Gebäude, bei Nebendächern und Nebenanlagen sind Abweichungen zulässig.
1.2 Dacheindeckung
Für die Eindeckung von Dächern sind Tonziegel und Dachsteine in den Farbtönen Rot, Braun, und Anthrazit zulässig, dies gilt nicht für Flachdächer und flach geneigte Dächer.
Die Verwendung von spiegelfinden oder stark reflektierenden Materialien ist mit Ausnahme von Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie unzulässig.
1.3 Gauen und Dachdremel
Es gilt die "Satzung über die Zulassung und Gestaltung von Dachgauben" (Gaubensatzung der Gemeinde Petersberg) vom 22.09.1990. Der § 3 der Satzung "Dachneigung bei ein- und zweigeschossiger Bauweise" findet keine Anwendung.
1.4 Dachbegrünung
Flachdächer und flach geneigte Dächer bis 10° Dachneigung sind bei einer zusammenhängenden Fläche ab 10 m² zu begrünen. Zu verwenden ist mindestens eine Extensivbegrünung bestehend aus naturnaher Vegetation mit einer Substratstärke von mind. 8 cm. Anlagen für die Nutzung solarer Strahlungsenergie müssen ggf. mit der Dachbegrünung kombiniert werden und schließen sich nicht aus. Nutzbare Dachterrassen, verglaste Dachteile, technische Dach- und Aufbauten bis zu einem Anteil von max. 30 % der Gesamtdachfläche sind von der Begrünungspflicht ausgeschlossen.

2. **Solarenergieanlagen, Sonnenkollektoren und Fotovoltaikanlagen**
Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie sind grundsätzlich an die Dachneigung des Gebäudes anzupassen, als Sonderregelung sind bei flachgeneigten Dächern (bis 10° Dachneigung) aufgeständerte Anlagen bis maximal 1/3 der Dachfläche zulässig.

3. **Außenwand- und Fassadengestaltung**
Bei der Farbgestaltung der Fassaden sind grelle, leuchtende oder reflektierende Farben unzulässig.

4. **Abfallbehälter**
Für alle beweglichen Abfallbehälter muss auf dem Grundstück ein Standort vorgesehen werden, der durch Einfriedung oder Abpfanzung straßenseitig nicht einsehbar ist.

5. **Einfriedungen**
Zur Einfriedung der Grundstücke sind Metall- und Holzlatenzäune in senkrechter Gliederung bis zu einer Höhe von 1,50 m über dem natürlichen Gelände sowie heimische Laubhecken bis zu einer Höhe von 1,80 m zulässig.
Bei Einfriedungen sind Mauern, Beton- und Mauersockel unzulässig, soweit es sich nicht um erforderliche Stützmauern zum Straßenraum handelt.
6. **Geländeveränderungen**
Geländeveränderungen auf den privaten Baugrundstücken sind bis max. +/- 80 cm im Verhältnis zur ursprünglichen Geländeoberfläche zulässig. Zu den rückwärtigen Nachbargrenzen ist ein 1,0 m breiter höhen gleicher Abstandsbereich zu belassen.
Geländesprünge sind mit Naturstein-Trockenmauerwerk, Böschungsteinen oder Gabionen (Steinkörbe) auszuführen, zulässig sind auch mit Naturstein verbundene Mauern und Sichtbetonstützwände.
Kellergeschosse dürfen nicht durch großflächige Abgrabungen und Abhöschungen der natürlichen Geländeoberfläche freigelegt werden.

D. KENNZEICHNUNGEN, HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN (§ 9 Abs. 6 BauGB)

1. **Denkmalschutz und Bodenfunde**
Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen oder andere Funde, wie z. B. Scherben, Steingeräte oder Skelettreste entdeckt werden, so sind diese nach § 21 HDSchG unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen (Abt. Archäologische Denkmalpflege) oder der Stadt Fulda - Abt. Bodendenkmalpflege anzuzeigen.

2. **Niederschlagswassernutzung**
Es wird empfohlen das Niederschlagswasser in Zisternen aufzufangen. Das Fassungsvermögen der Zisternen sollte mind. 30 l je Quadratmeter horizontal projizierter Dachfläche betragen. Der Überlauf der Zisternen ist an die Regenwasserkanalisation anzuschließen.
Im Rahmen der hygienischen Bestimmungen sowie der Trinkwasserversorgung sind die DIN 1946, DIN 1988 und die Trinkwasser-Verordnung zu beachten. Die Regenwasseranlagen sind anzuzeigen.

3. **Grünordnung - Vollzugsfrist - Nachweis - Erhaltungsgebot**
Die verbindlichen Baumpflanzungen sind in dem Bauantrag nachzuweisen (Art, Qualität und Standort).

4. **Drainagen**
Drainageleitungen dürfen nur an den Regenwasserkanal angeschlossen werden. Erforderlichenfalls ist das Drainagewasser zu pumpen, ist kein Anschluss an den Regenwasserkanal möglich, so hat die Sicherung der Gebäude gegen drückendes Wasser durch entsprechende bauliche Vorkehrungen (schwarze oder weiße Wanne) zu erfolgen.

5. **Beleuchtung**
Bezüglich der Außenbeleuchtung sind die Vorgaben des Sterneparks Rhön "Beleuchtungsrichtlinie für den Sternepark im Biosphärenreservat Rhön" und die Empfehlungen zur Reduzierung der Lichtverschmutzung zu beachten.

6. **Artenschutzrechtliche Hinweise**
Vergärung von Vögeln:
Damit die Verletzung bzw. Tötung von Vögeln (z.B. Feldlerche) wirksam vermieden wird, muss dafür gesorgt werden, dass im Eingriffs-bereich keine Nester anlegt werden. Dazu müssen die Bereiche vor dem Nestbau der kommenden Brutzeit, also bis spätestens Ende März des Eingriffsjahres, unattraktiv für die Vogelarten gestaltet werden. Empfehlenswert dafür ist das dauerhafte Kurzhalten der Vegetation (5 cm, also scherrasenartig). Ebenso wirksam ist das Abschneiden der Vegetation, wobei darauf zu achten ist, dass sich nach dem Abschneiden nicht neue geeignete Vegetation ansiedelt (z.B. attraktive Ruderalpflanzen für Feldlerchen). Gegebenenfalls müssen diese erneut abgeschnitten oder kurz gemäht werden.

E. AUFSTELLUNGS- UND BESCHLUSSEVERMERKE

1. **Aufstellungsbeschluss**
Die Aufstellung des Bebauungsplanes wurde von der Gemeindevertretung am 29.10.2020 beschlossen. Der Beschluss wurde am 27.01.2021 bekannt gemacht.

2. **Beteiligung der Öffentlichkeit**
Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde am 27.01.2021 bekannt gemacht und vom 09.02.2021 bis einschl. 26.02.2021 durchgeführt.
Die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB wurde am 04.08.2021 bekannt gemacht und vom 12.08.2021 bis einschl. 15.09.2021 durchgeführt.
Es wird bestätigt, dass der Inhalt der ortsüblichen Bekanntmachung nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB am 04.08.2021 auf der Internetseite der Gemeinde Petersberg eingestellt wurde und die nach § 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB auszulegenden Unterlagen, in der Zeit vom 12.08.2021 bis einschl. 15.09.2021 auf der Internetseite der Gemeinde Petersberg zugänglich gemacht wurden.
Petersberg, 25. April 2022
C. Froß (Bürgermeister)

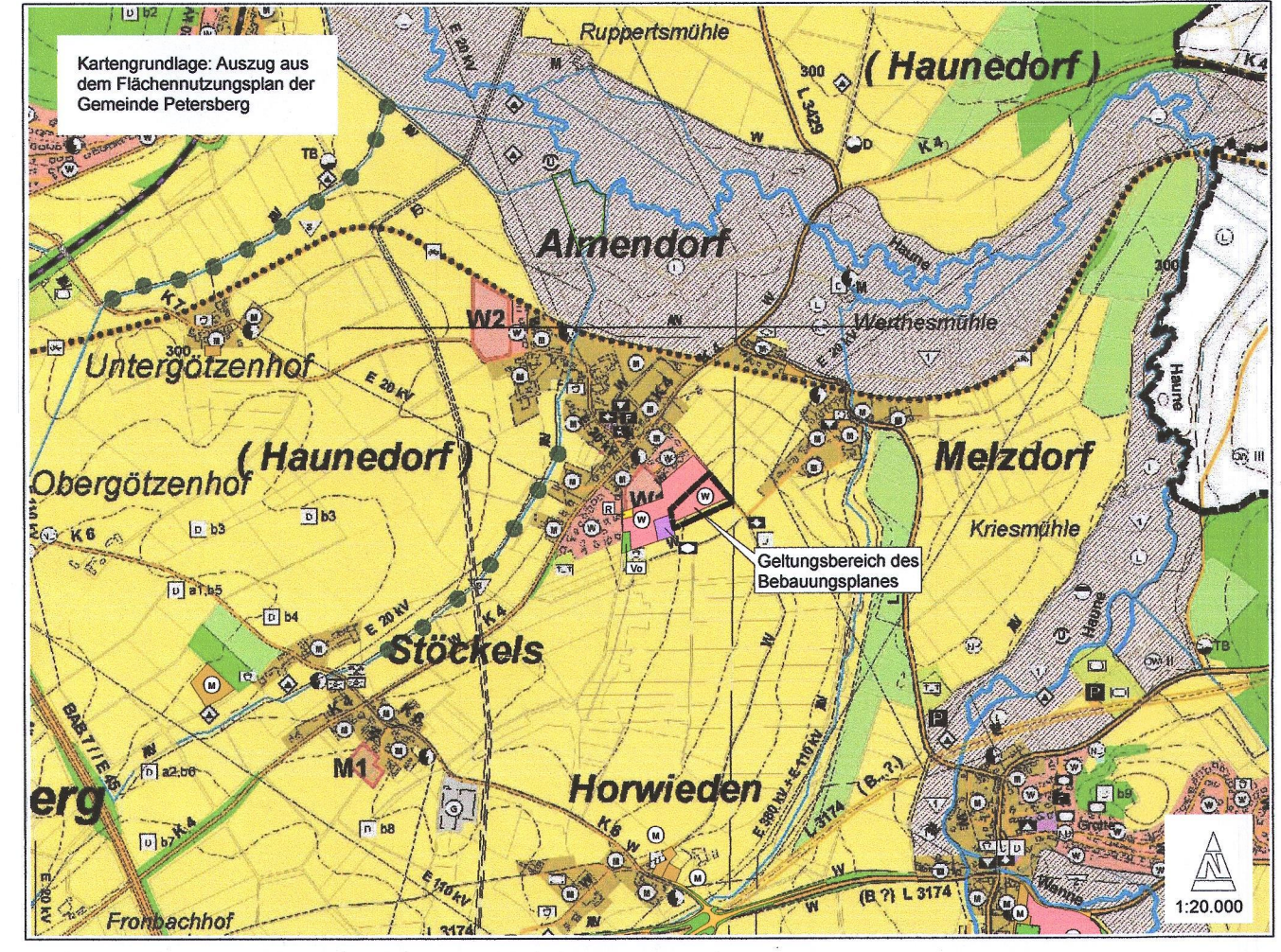
3. **Beteiligung der Behörden**
Die Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte mit dem Schreiben vom 01.02.2021. Die Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte mit dem Schreiben vom 04.08.2021.

4. **Satzungsbeschluss**
Der Bebauungsplan wurde gemäß § 10 Abs. 1 BauGB am 09.12.2021 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen.
Die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen wurden gemäß § 91 HBO ebenfalls am 09.12.2021 beschlossen.
Petersberg, 25. April 2022
C. Froß (Bürgermeister)

5. **Bestätigung des Inhalts der Satzung**
Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieser Satzung mit den hierzu ergangenen Beschlüssen der Gemeindevertretung übereinstimmt und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften eingehalten wurden.
Petersberg, 25. April 2022
C. Froß (Bürgermeister)

6. **Inkrafttreten des Bebauungsplanes**
Der Satzungsbeschluss wurde am 16.03.2022 ortsüblich bekannt gemacht.
Der Bebauungsplan tritt mit der Bekanntmachung am 16.03.2022 in Kraft. Ab diesem Zeitpunkt wird der Bebauungsplan zu jedermann Einsicht in der Gemeindeverwaltung der Gemeinde Petersberg, Fachbereich Bauen und Wohnen bereitgehalten und über seinen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben.
Petersberg, 25. April 2022
C. Froß (Bürgermeister)

BEBAUUNGSPLAN NR. 6 "FLURLAGE - SANDFELD II" ORTSTEIL ALMENDORF - GEMEINDE PETERSBERG



GEMEINDE PETERSBERG

Rathausplatz 1
36100 Petersberg
Tel.: 0661 62060
Fax: 0661 62065
www.petersberg.de
E-Mail: gemeinde@petersberg.de

PLANUNGSBÜRO HOFMANN

Am Hirtenweg 4
35410 Hungen-Rabertshausen
Tel.: 06043 - 9840180
Fax: 06043 - 9840181
E-Mail: R.Hofmann@Hofmann-Plan.de

Maßstab: 1:1.000
Planungsstand: Satzung
Datum: 09.12.2021
Gezeichnet: Hofmann
Bearbeitet: Hofmann

Planaufsteller:
PLANUNGSBÜRO HOFMANN