

### 6. Flächen für die Landwirtschaft und Wald

(§ 5 Abs. 2 Nr. 9 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 18 und Abs. 6 BauNVO)

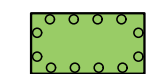


Flächen für Wald

### 7. 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 BauNVO)

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 BauNVO)

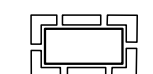


Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a) und Abs. 6 BauNVO)

### Sonstige Planzeichen

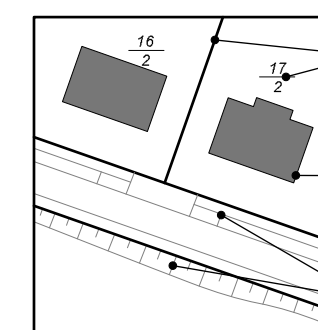


Grenze der räumlichen Geltungsbereiche A und B der Ergänzungssatzung (§ 9 Abs. 7 BauNVO)



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs angrenzender Bebauungspläne

### Erklärung der Kartengrundlage am Beispiel



- vorh. Flurstücksgrenze mit Flurstücksnummer
- vorh. Gebäude
- vorh. Topographie, z.B. Fahrbahngrenzungen und Böschungen

### Kartengrundlage Topographie

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

### Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise

#### Bodendenkmäler

Bei Erdarbeiten können jederzeit Bodendenkmäler wie 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 entsprechende bauliche Vorkehrungen getroffen werden.

#### Mitwirkungspflicht nach § 4 Abs. 2 HAItBodSchG

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 Hausbebauer“ 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 wirksamsten Spektrum wie bernsteinfarbenes bis warmes Licht entsprechend den Farbtemperaturen von max. 3000 Kelvin, besser max. 2700 Kelvin, verwendet werden. Flächige Fassadenabstrahlungen, 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.“

### Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

(§ 9 Abs. 4 BauNVO i.V.m. § 91 HBO)

#### 1. Dachgestaltung

##### 1.1 Dachform und Dachneigung

Im Baugebiet sind nur Flachdächer bis 7° Dachneigung zulässig.

Doppelhäuser sind in einheitlicher Dachform und Dachneigung auszuführen.

##### 1.2 Dacheindeckung / Dachbegrünung

Flachdächer sind zu begrünen. Flächige Ausfälle der Vegetation ab 5 m² sind zu ersetzen. Hiervon ausgenommen sind Flächen unter Photovoltaikanlagen.

##### 1.3 Nutzung solarer Strahlungsenergie

Dachflächen, auf denen Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie angeordnet sind, sind mit einer Dachbegrünung zu kombinieren. Diese Kombination kann flächenmäßig übereinander (d.h. in Form einer extensiven Dachbegrünung, die durchlaufend unter der jeweiligen Anlage zur Nutzung solarer Strahlungsenergie vorgesehen ist) oder flächenmäßig getrennt (d.h. in Form einer Anordnung der Anlage zur Nutzung solarer Strahlungsenergie neben der Dachbegrünung) erfolgen.

#### 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.

### Textliche Festsetzungen

#### 1. Art der baulichen Nutzung

(§ 9 (1) Nr. 1 BauNVO 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 BauNVO, §§ 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. Im Plangebiet sind 2 Vollgeschosse zulässig.

#### 3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO, §§ 22 und 23 BauNVO)

In den Allgemeinen Wohngebieten ist die offene Bauweise festgesetzt. In den Allgemeinen Wohngebieten sind Einzel- und Doppelhäuser zulässig. Die überbaubare Fläche ist durch Baugrenzen gekennzeichnet. Garagen, Carports und sonstige Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO über 20 m² umbauter Raum sind ausschließlich innerhalb der Baugrenzen zulässig.

#### 4. Nebenanlagen, Stellplätze und Zufahrten

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauNVO)

4.1 Garagen und Carports sind mit einem begrüntem 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 breitflügeltem 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 BauNVO 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, breittufiges Rasenpflaster, Rasengittersteine zu verwenden.

###### Grundstücksfreiflächen:

Flächenhafte Stein-/ Kies-/ Split- und Schottergärten oder -schüttungen sind unzulässig. Die nicht überbauten Grundstücksfreiflächen 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

Das Plangebiet soll am nördlichen und östlichen Rand durch die Pflanzung von Hecken mit heimischen und standortgerechten Arten der Pflanzenliste in den Textfestsetzungen optimal in die landschaftliche Umgebung eingebunden werden. Die Heckenpflanzungen sind zusammenhängend auf einer Gesamtbreite von 10 bzw. 15 Metern und einer Gesamtlänge von 120 Metern herzustellen.

##### 5.3 Pflanzlisten (Vorschlagslisten)

###### Bäume

Winter-Linde Tilia cordata  
Stieleiche Quercus robur  
Spitzahorn Acer platanoides

###### Sträucher:

Hartrieel Cornus sanguinea  
Liguster Ligustrum vulgare  
Hundsrose Rosa canina  
Schlehe Prunus spinosa  
Hainbuche Carpinus betulus

###### Obstbäume und -sträucher

Obstbäume und Obststräucher können vom Bauherrn nach freier Wahl und ohne Vorgabe gepflanzt werden.

#### 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 Fassadenabstrahlungen sind unzulässig. Eine Strahlung über den Bestimmungsbereich (z. B. Zuwegungen, Stellplätze) hinaus ist zu vermeiden, außerdem ist die Beleuchtung bedarfsorientiert zu schalten.

#### 7. Vermeidungsmaßnahme zum Schutz vor Vogelschlag

Zur Vermeidung von Vogelschlag werden Schutzmaßnahmen (Punktraster, Streifen usw.) für Glasflächen > 20 m² festgesetzt.

Große Glasflächen sind so zu gestalten, dass ein erhöhtes Tötungsrisiko von Vögeln durch Kollision vermieden wird. Es ist eine

- mattierte Glasscheibe oder
- eine Scheibe mit möglichst geringer Außenreflexion zu wählen. Zusätzlich sind auf der Glaswand mit geringer Außenreflexion dauerhafte Markierungen anzubringen (z.B. durch Sandstrahlen, Aufdrucken). Die Markierungen sind als Streifen- oder Punktmuster anzuordnen, die horizontal oder vertikal auf die Scheibe aufgebracht werden. Vertikale Linien sollten mind. 5 mm breit sein, bei einem Kantenabstand von 95 mm, sodass sich alle 10 cm eine Linie befindet. Horizontale Linien sollten 3 mm breit sein, bei einem Kantenabstand von 47 mm, sodass sich alle 5 cm eine Linie befindet.

### Verfahrensvermerke

#### 1. Aufstellungsbeschluss

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Petersberg hat am \_\_\_\_2023 den Beschluss zur Aufstellung der Bebauungspläne Nr. 17 „Flurlage Judenrain“ im Ortsteil Steinau gemäß § 2 Abs. 1 BauNVO gefasst. Der Aufstellungsbeschluss wurde am \_\_\_\_2023 ortsüblich bekannt gemacht.

#### 2. Beteiligung der Öffentlichkeit

Der Termin der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauNVO wurde am \_\_\_\_2023 bekannt gegeben und vom \_\_\_\_2023 bis \_\_\_\_2023 gemäß durchgeführt.

Die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauNVO des Bebauungsplanentwurfes mit Begründung wurde am \_\_\_\_2023 bekannt gemacht und vom \_\_\_\_2023 bis einschl. \_\_\_\_2023 durchgeführt.

Es wird bestätigt, dass der Inhalt der ortsüblichen Bekanntmachung nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauNVO am \_\_\_\_ auf der Internetseite der Gemeinde Petersberg eingestellt wurde und die nach § 3 Abs. 2 Satz 1 BauNVO auszulegenden Unterlagen, in der Zeit vom \_\_\_\_ bis einschl. \_\_\_\_ auf der Internetseite der Gemeinde Petersberg zugänglich gemacht wurden.

Petersberg, den

(Siegel)

.....  
C. Froß (Bürgermeister)

#### 3. Beteiligung der Behörden

Die Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauNVO erfolgte mit dem Schreiben vom \_\_\_\_2023.

Die Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO erfolgte mit dem Schreiben vom \_\_\_\_2023.

Hilders, den

(Siegel)

.....  
C. Froß (Bürgermeister)

#### 4. 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.

Hilders, den

(Siegel)

.....  
C. Froß (Bürgermeister)

#### 5. Satzungsbeschluss / Inkrafttreten des Bebauungsplanes

Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes wurde am \_\_\_\_ ortsüblich bekanntgemacht.

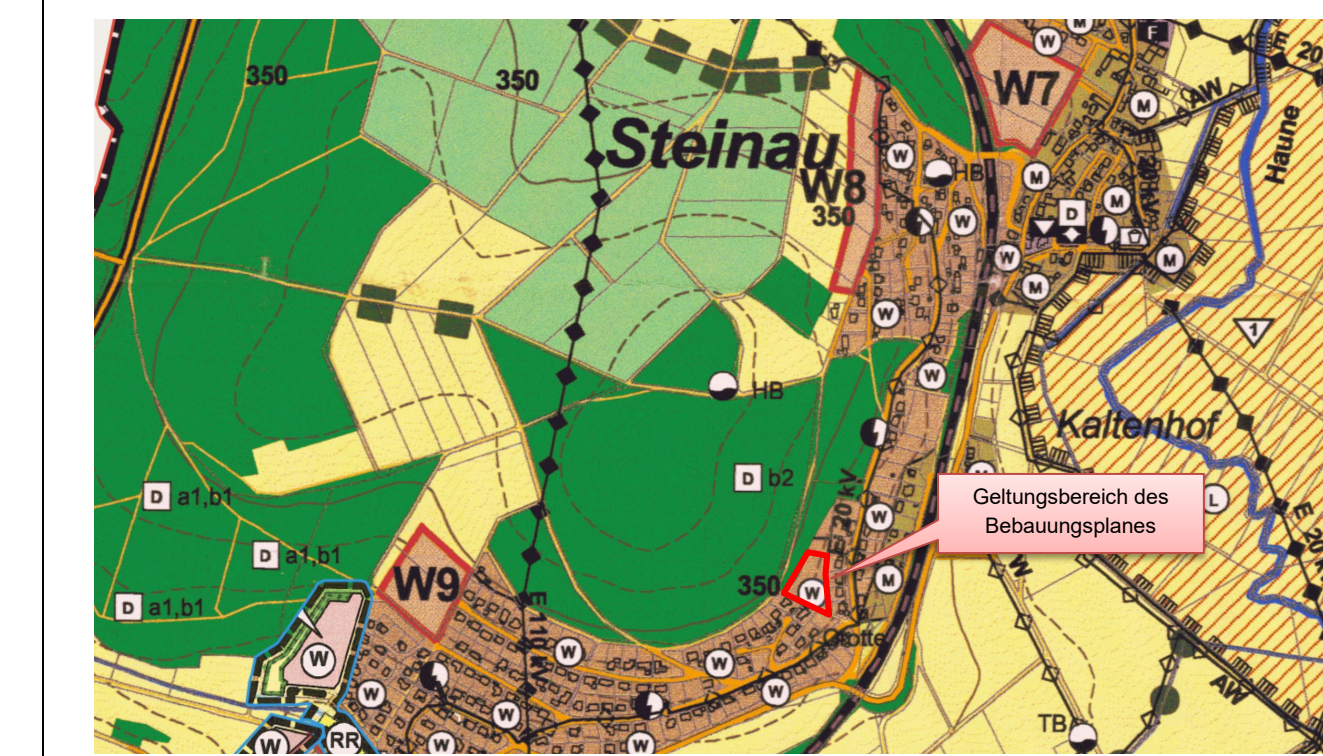
Der Bebauungsplan tritt mit der Bekanntmachung am \_\_\_\_ in Kraft. Ab diesem Zeitpunkt wird die Satzung zu jedermanns Einsicht im Rathaus der Gemeinde Petersberg, Abteilung Baumt bereitgehalten und über ihren Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben.

Petersberg,

(Siegel)

.....  
C. Froß (Bürgermeister)

## BEBAUUNGSPLAN NR. 17 „FLURLAGE JUDENRAIN“ Ortsteil Steinau, Gemeinde Petersberg



Kartengrundlage: Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Gemeinde Petersberg

### GEMEINDE PETERSBERG

Rathausplatz 1  
36100 Petersberg

Tel.: 0661 62060  
Fax.: 0661 620650  
www.petersberg.de  
E-Mail: [gemeinde@petersberg.de](mailto:gemeinde@petersberg.de)



Maßstab:  
1 : 1000

Planungsstand:  
Vorentwurf

Datum:  
Juli 2023

Bearbeitet:  
Becker/Gropp

### 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](mailto:arch.becker@gmx.de)

*Dipl.-Ing. Ulrich Gropp*  
Landschaftsarchitekt AKH  
  
Landwehr 11  
36100 Petersberg  
T. 0661 - 69092  
F. 0661 - 69093  
E-Mail: [ug@gropp-landschaftsarchitektur.de](mailto:ug@gropp-landschaftsarchitektur.de)

### 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

### 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 BauNVO, § 16 BauNVO)

**0,5**

Geschossflächenzahl

**0,3**

Grundflächenzahl

**II**

Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

#### 3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

(§ 9 (1) Nr. 2 BauNVO, §§ 22 und 23 BauNVO)

**o**

offene Bauweise



Baugrenze

#### 4. Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauNVO)



Straßenverkehrsflächen



Einfahrt



Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung



W Wirtschaftsweg



G Gartenweg:  
Gehrecht zu Gunsten der Flurstücke 35/10, 35/11, 35/12 u. 35/13