



WA	II
0,3	0,5
o	

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

### Rechtsgrundlagen

- Dieser Bebauungsplan wird aufgestellt auf Grundlage von:
- Baugesetzbuch (**BauGB**)
  - Baunutzungsverordnung (**BauNVO**)
  - Planzeichenverordnung (**PlanzV**)
  - Hessische Bauordnung (**HBO**)
  - Bundesnaturschutzgesetz (**BNatSchG**)
  - Hessisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (**HAGBNatSchG**)

### 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
- II** Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

### 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
- ▲** Fußweg
- G** Gartenweg

### 5. Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung

(§ 5 Abs. 2 Nr. 4 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)

- Flächen für Versorgungsanlagen  
Zweckbestimmung:
- RRB** Regenrückhaltebecken

### 6. Flächen für die Landwirtschaft und Wald

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

- 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 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)

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

### Sonstige Planzeichen

- Grenze der räumlichen Geltungsbereiche A und B der Ergänzungssatzung (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs angrenzender Bebauungspläne

### Erklärung der Kartengrundlage am Beispiel

- vorh. Flurstücksgrenze mit Flurstücksnummer
- vorh. Gebäude
- vorh. Topographie, z.B. Fahrbahnbegrenzungen 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 HDSSchG 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 HDSSchG)

**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 HAIBodSchG**  
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 Hauselbauer“ 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 sollen 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 wirkungsvollem Spektrum wie bernsteinfarbenes bis warmes Licht entsprechend den Farbtemperaturen von max. 3000 Kelvin, besser max. 2700 Kelvin, verwendet werden. Flachige Fassadenanstrahlungen, freistrahrende 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.

**Wasserschutzgebietsverordnung vom 09.08.2011 (StAnz. 39/2011, S.1208**  
Das Plangebiet befindet sich innerhalb der Weiteren Schutzzone (Zone III) des amtlich festgesetzten Wasserschutzgebietes „Tiefbrunnen Almdendorf“ (WSG-ID 631-149). Die besagte Verordnung kann u.a. beim Wasserversorger (Gemeindewerke Petersberg), bei der Unteren Wasserbehörde (Kreisabschluss des Landkreises Fulda, Fachdienst Wasser und Bodenschutz) und bei der Oberen Wasserbehörde (Regierungspräsidium Kassel, Dezernat Grundwasserschutz, Wasserversorgung, Altlasten, Bodenschutz) eingesehen werden.

### Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

(§ 9 Abs. 4 BauGB 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

- 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)
- 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. Im Plangebiet sind 2 Vollgeschosse zulässig.
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 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.
- Nebenanlagen, Stellplätze und Zufahrten**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)
- Maßnahmen der Regenwasserbewirtschaftung**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 14, 20 BauGB i.V.m. mit § 9 Abs. 4 BauGB und § 5 WHG)  
Zur Sicherstellung der abwassertechnischen Erschließung auf dem Grundstück ist ein neuer Mischwasserkanal an das Grundstück heranzuführen und eine zentrale Regenrückhaltung zu errichten, um den Oberflächenabfluss aus dem natürlichen Gebietsabfluss gedrosselt an den Mischwasserkanal abzugeben. Die Fläche ist im Bebauungsplan festgesetzt.
- 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)

**6.1 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.

**6.2 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.

#### 6.3 Pflanzlisten (Vorschlagslisten)

<b>Bäume</b>	
Winter-Linde	Tilia cordata
Stieleiche	Quercus robur
Spitzahorn	Acer platanoides
<b>Sträucher:</b>	
Hartnagel	Cornus sanguinea
Liguster	Ligustrum vulgare
Hundsrose	Rosa canina
Schlehe	Prunus spinosa
Hainbuche	Carpinus betulus
Weißdorn	Crataegus monogyna
Kornelkirsche	Cornus mas
Schneeball	Viburnum opulus
Faulbaum	Rhamnus frangula

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

#### 7. 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.

#### 8. 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 21.09.2023 den Beschluss zur Aufstellung der Bebauungsplanes Nr. 17 "Flurlage Judenrain" im Ortsteil Steinau gemäß § 2 Abs. 1 BauGB gefasst. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 18.10.2023 ortsüblich bekannt gemacht.

**2. Beteiligung der Öffentlichkeit**  
Der Termin der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde am 18.10.2023 bekannt gegeben und vom 23.10.2023 bis 00.11.2023 gemäß durchgeführt.

Die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB des Bebauungsplanentwurfes mit Begründung wurde am 2024 bekannt gemacht und vom 2024 bis einschl. 2024 durchgeführt.

Es wird bestätigt, dass der Inhalt der ortsüblichen Bekanntmachung nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB am 2024 auf der Internetseite der Gemeinde Petersberg eingestellt wurde und die nach § 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB auszuliegenden Unterlagen, in der Zeit vom 2024 bis einschl. 2024 auf der Internetseite der Gemeinde Petersberg zugänglich gemacht wurden.

Petersberg, den

(Siegel)

.....  
C. Brandes (Bürgermeisterin)

**3. Beteiligung der Behörden**  
Die Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte mit dem Schreiben vom 20.10.2023.

Die Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte mit dem Schreiben vom 2024.

Petersberg, den

(Siegel)

.....  
C. Brandes (Bürgermeisterin)

**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.

Petersberg, den

(Siegel)

.....  
C. Brandes (Bürgermeisterin)

**5. Satzungsbeschluss / Inkrafttreten des Bebauungsplanes**  
Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes wurde am 2024 ortsüblich bekanntgemacht.

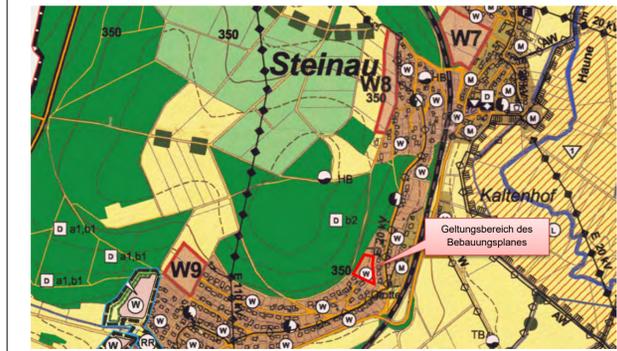
Der Bebauungsplan tritt mit der Bekanntmachung am 2024 in Kraft. Ab diesem Zeitpunkt wird die Satzung zu Jedermanns Einsicht im Rathaus der Gemeinde Petersberg, Abteilung Baumt bereitgehalten und über ihren Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben.

Petersberg,

(Siegel)

.....  
C. Brandes (Bürgermeisterin)

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



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](mailto:gemeinde@petersberg.de)



<b>Maßstab:</b> 1 : 1000	<b>Planungsstand:</b> Entwurf	<b>Datum:</b> August 2024	<b>Bearbeitet:</b> Becker/Gropp
<b>PLANUNGSBÜRO BECKER</b>		<b>Dipl.-Ing. Ulrich Gropp</b> Landschaftsarchitekt AKH	
Dipl. Ing. Andreas Becker Architekt – Stadtplaner (AKH) Höhenweg 34 36041 Fulda		Landwehr 11 36100 Petersberg	
T. 0661 - 20 60 22 90 F. 0661 - 20 60 22 91 E-Mail: <a href="mailto:arch.becker@gmx.de">arch.becker@gmx.de</a>		T. 0661 - 69092 F. 0661 - 69093 E-Mail: <a href="mailto:u.g@gropp-landschaftsarchitekt.de">u.g@gropp-landschaftsarchitekt.de</a>	