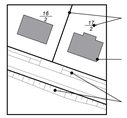
Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise

Erklärung der Kartengrundlage am Beispiel



vorh. Flurstücksgrenze mit Flurstücksnummer

vorh. Gebäude

vorh. Topographie, z.B. Fahrbahnbegrenzungen und Böschungen

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.

Rechtskraft
Mit dem Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 65 „Wohnentwicklung im Dillenroth" wird ein Teil des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 23 „Am Rauschenberg" überplant. Mit Rechtskraft des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 65 „Wohnentwicklung im Dillenroth" tritt der überplante Teilbereich des Bebauungsplanes Nr. 23 „Am Rauschenberg" außer Kraft.

Wasserversorgung
Zur nachhaltigen Regenwassernutzung werden auf dem Grundstück zwei Zisternen errichtet. Das aufgefangene Regenwasser kann zur Gartenbewässerung sowie zur Versorgung der Toilettenspülungen genutzt werden und trägt zur Entlastung der öffentlichen Entwässerungseinrichtungen bei.
Die Nichttrinkwasseranlage ist dem Gesundheitsamt anzuzeigen.
Beim Bau und der Installation der Trinkwasserleitungen sind die allgemein anerkannten Regeln der Technik, insbesondere die DIN EN 1717 in Verbindung mit der DIN 1988-100 in der jeweils gültigen Fassung, zu beachten.

Textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung
§ 9 (1) Nr. 1 BauGB und §§ 1 – 11 BauNVO

1.1 Im Allgemeinen Wohngebiet **(WA)** sind die gemäß in § 6 Abs. 2, Nr. 6 – 8 und Abs. 3 aufgeführten Nutzungen nicht zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung
§ 9 (1) Nr. 1 BauGB und §§ 16 - 20 BauNVO

2.1 Grundflächenzahl (GRZ)
Die max. zulässige Grundfläche ist in der Nutzungsschablone angegeben.

2.2 Geschossflächenzahl (GFZ)
Die max. zulässige Geschossfläche ist in der Nutzungsschablone angegeben.

2.1 Gebäudehöhe
§ 9 Abs. 1 BauGB und 20 BauNVO
Im Geltungsbereich sind die maximal zulässigen Gebäudehöhe durch Eintrag in den Plan festgesetzt. Die maximale Gebäudehöhe darf durch untergeordnete Bauteile für technisch zwingend notwendige Anlagen, die sich nicht in einem Technikraum innerhalb des Gebäudes unterbringen lassen (wie z.B. Schornsteine) auf maximal 10 % der Dachfläche um bis zu 1,80 m überschritten werden.

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

3.1 Im Allgemeinen Wohngebiet ist die offene Bauweise festgesetzt. Die überbaubare Fläche ist durch Baugrenzen gekennzeichnet.
Für Garagen, Carports und sonstige Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO sind die Baugrenzen nicht verbindlich.

4. Grünordnerische Festsetzungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB i.V.m. § 91 HBO)

4.1 Gestaltung der Grundstücksfreiflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB i.V. mit § 8 Abs. 1 Nr. 2 HBO)

In den Bereichen mit der Vorgabe „anzupflanzende sonstige Bepflanzungen sind 30% der Flächen mit Ziersträuchern oder wahlweise 13 mittelgroße Hochstämme zu pflanzen. Der Mindeststammumfang beträgt bei mittelkronigen Bäumen 14 cm. Die Gehölze sind fachgerecht zu pflegen, zu unterhalten und bei Abgang zu ersetzen.
Die nicht überbauten Grundstücksfreiflächen sind, soweit sie nicht für andere zulässige Nutzungen wie Stellplätze, Abstellflächen, Terrassen oder Wege benötigt werden, dauerhaft zu begrünen und zu bepflanzen. Der Nachweis der Bepflanzung ist in einem Freiflächenplan zu erbringen, der den Bauvorlagen beizulegen ist. Die Pflanzungen sind binnen einen Jahres nach Fertigstellung der Gebäude anzulegen.

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

Grundstücksfreiflächen sind gärtnerisch anzulegen und zu pflegen.

4.3 Pflanzliste (Vorschlagsliste)

Bäume	
Acer platanoides „Cleveland"	Spitzahorn
Tilia cordata „Erecta"	Winterlinde
Sorbus aria „Magnifica"	Mehlbeere
Fraxinus excelsior „Nana"	Esche
Carpinus betulus „Fastigiata"	Hainbuche
Naturnahe Sträucher	
Cornus sanguinea	Hartriegel
Rosa canina	Hundsrose
Ligustrum vulgare	Liguster
Corylus avellana	Haselnuss
Carpinus betulus	Hainbuche

4.3 Stellplätze
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB und § 14 BauNVO)

Für die Anlage von Stellplätzen gilt die Stellplatzsatzung der Gemeinde Petersberg in der jeweils gültigen Fassung.

5. Maßnahmen zum Artenschutz
(§ 9 Abs. 1a und Abs. 1 Nr. 20 BauGB i. V. m. § 44 BNatSchG

5.1 Lichtimmissionen
Die Umsetzung eines insektenfreundlichen und nachhaltigen Lichtmanagements (in Hinblick auf § 41 a BNatSchG) erfolgt durch ausschließlich voll-abgeschirmte Leuchten, die im installierten Zustand nur unterhalb der Horizontalen abstrahlen (0 % Upward Light Ratio) und mit Leuchtmitteln mit für die meisten Arten wirkungsarmem Spektrum wie bernsteinfarbenes bis warmes Licht mit Farbtemperaturen von 2200 bis 2700 Kelvin. Die Beleuchtung ist auf das notwendige Maß zu reduzieren und auf die Nutzungszeit zu begrenzen. Freistrahlende Röhren, flächige Fassadenanstrahlungen sind unzulässig.

5.2 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 22.05.2025 den Beschluss zur Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 65 „Wohnentwicklung Im Dillenroth" gemäß § 2 Abs. 1 BauGB gefasst. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 12.11.2025 ortsüblich bekannt gemacht.

2. Beteiligung der Öffentlichkeit
Der Termin der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB wurde am 12.11.2025 bekannt gegeben und vom 17.11.2025 bis. 19.12.2025 gemäß durchgeführt.

Es wird bestätigt, dass der Inhalt der ortsüblichen Bekanntmachung nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB am 12.11.2025 auf der Internetseite der Gemeinde Petersberg eingestellt wurde und die nach § 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB auszulegenden Unterlagen, in der Zeit vom 17.11.2025 bis einschl. 19.12.2025 auf der Internetseite der Gemeinde Petersberg zugänglich gemacht wurden.

Die erneute öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i. V. mit § 4a Abs. 2 BauGB des Bebauungsplanentwurfes mit Begründung wurde am __.__.2026 bekannt gemacht und vom __.__.2026 bis einschl. __.__.2026 durchgeführt.

Es wird bestätigt, dass der Inhalt der ortsüblichen Bekanntmachung nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB am ____.2026 auf der Internetseite der Gemeinde Petersberg eingestellt wurde und die nach § 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB auszulegenden Unterlagen, in der Zeit vom ____.2026 bis einschl. __.__.2026 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. 2 BauGB erfolgte mit dem Schreiben vom 14.11.2025.

Die Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB i. V. mit § 4a Abs. 3 BauGB erfolgte mit dem Schreiben vom __.__.2026.

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 __.__.2026 ortsüblich bekanntgemacht.

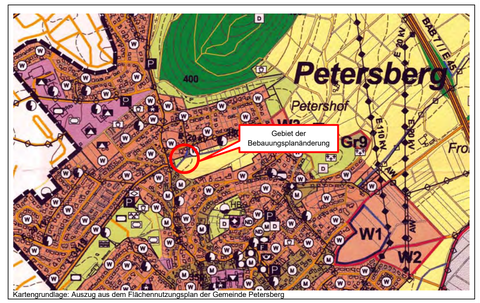
Der Bebauungsplan tritt mit der Bekanntmachung am __.__.2026 in Kraft. Ab diesem Zeitpunkt wird die Satzung zu jedermann Einsicht im Rathaus der Gemeinde Petersberg, Abteilung Bauamt bereitgehalten und über ihren Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben.

Petersberg,

(Siegel) C. Brandes (Bürgermeisterin)

Vorhabenbezogener Bebauungsplan der Gemeinde Petersberg Nr. 65 „Wohnentwicklung Im Dillenroth"

Anlagen:
Vorhaben- und Erschließungspläne Blätter 1 - 9



Kartengrundlage: Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Gemeinde Petersberg

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)

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

z.B. 0,45 — Grundflächenzahl

z.B. (0,7) — Geschossflächenzahl

H = 355,00m ü. NN — Höhe der baulichen Anlagen zwingend

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)

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

St — Private Stellplätze

▼▲ — Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluß anderer Flächen an die Verkehrsflächen

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

Private Grünflächen

V — Zweckbestimmung: Verkehrsgrün

6. 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

zu erhaltende Bäume

7. Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen
(§ 5 Abs.2 Nr. 4 und Abs. 4, § 9 Abs.1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)

Flächen für Versorgungsanlagen
Zweckbestimmung:

Abfall

8. Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs angrenzender Bebauungspläne

Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen
hier: Stellplätze

Auf den von Bebauung freizuhaltenden Flächen sind Gebäude (aller Art) unzulässig.
§ 9 Abs.1 Nr. 10 BauGB)

Gewässerrandstreifen nach § 23 Abs. 2 Nr. 4 HWG, im Außenbereich 10 m breit.

Nutzungsschablone

WA	GRZ
o	GFZ

Baugebiet	Grundflächenzahl
Bauweise	Geschossflächenzahl

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

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 : 500	Entwurf	Februar 2026	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-Mai: 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