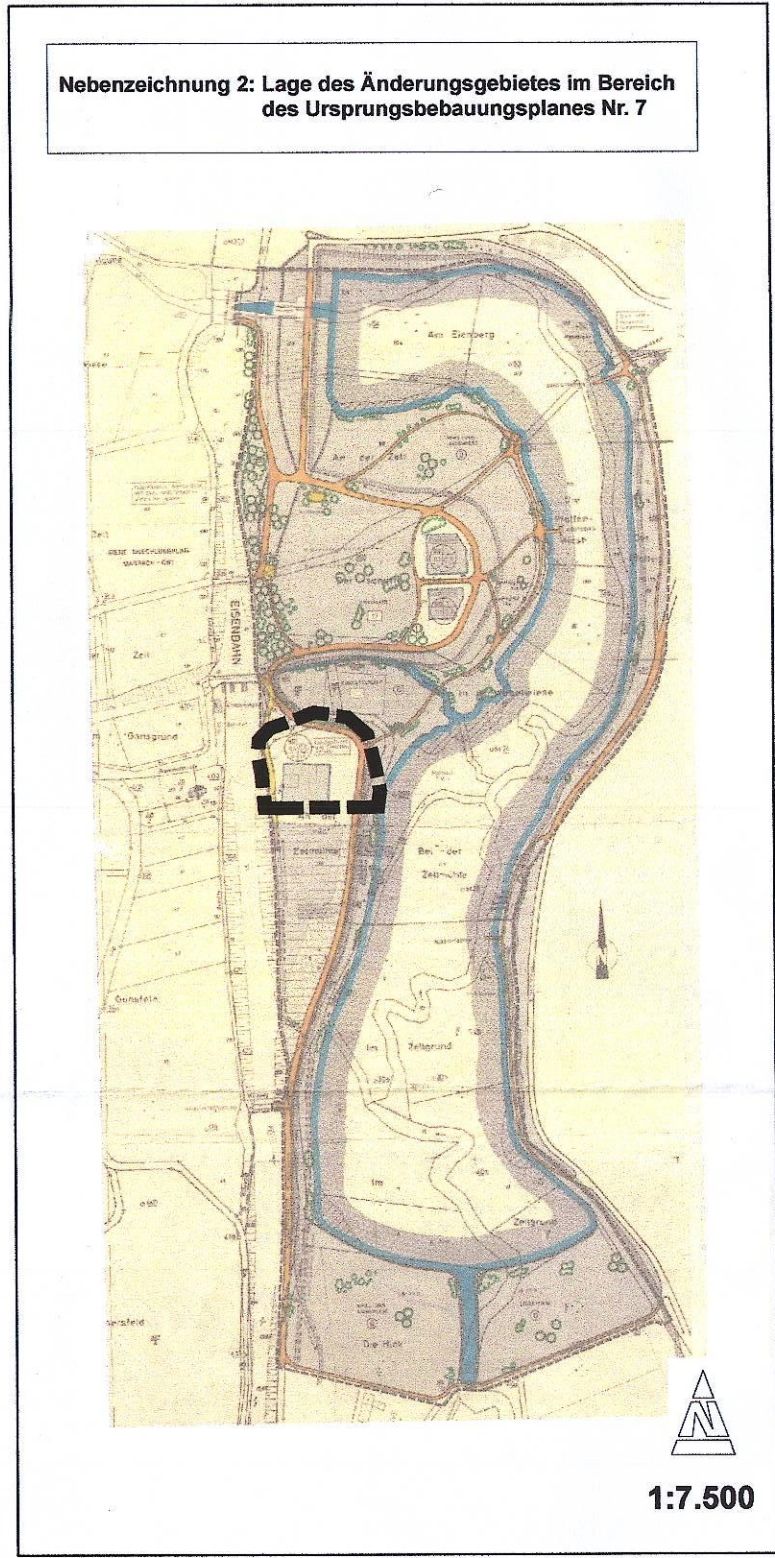
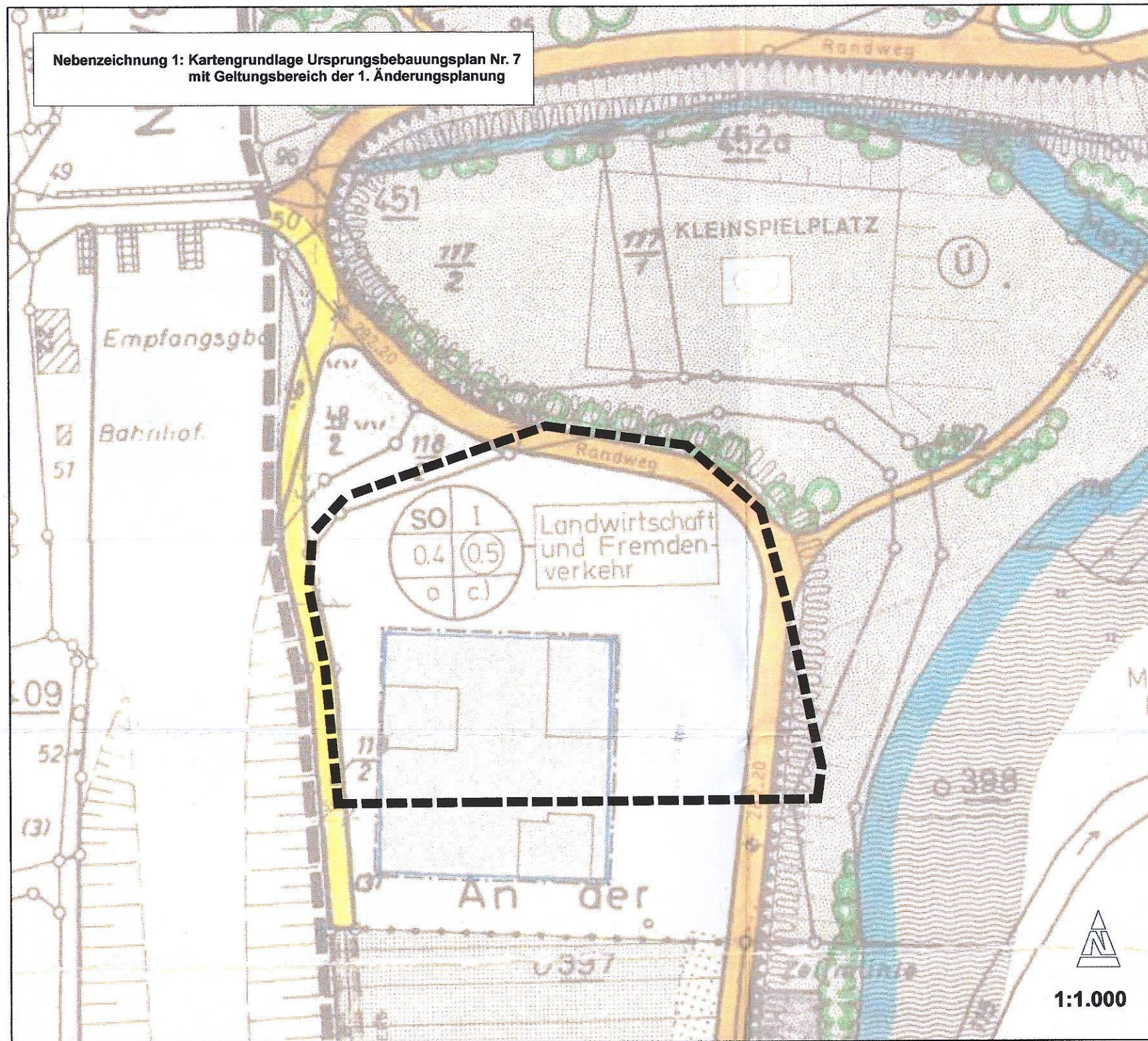
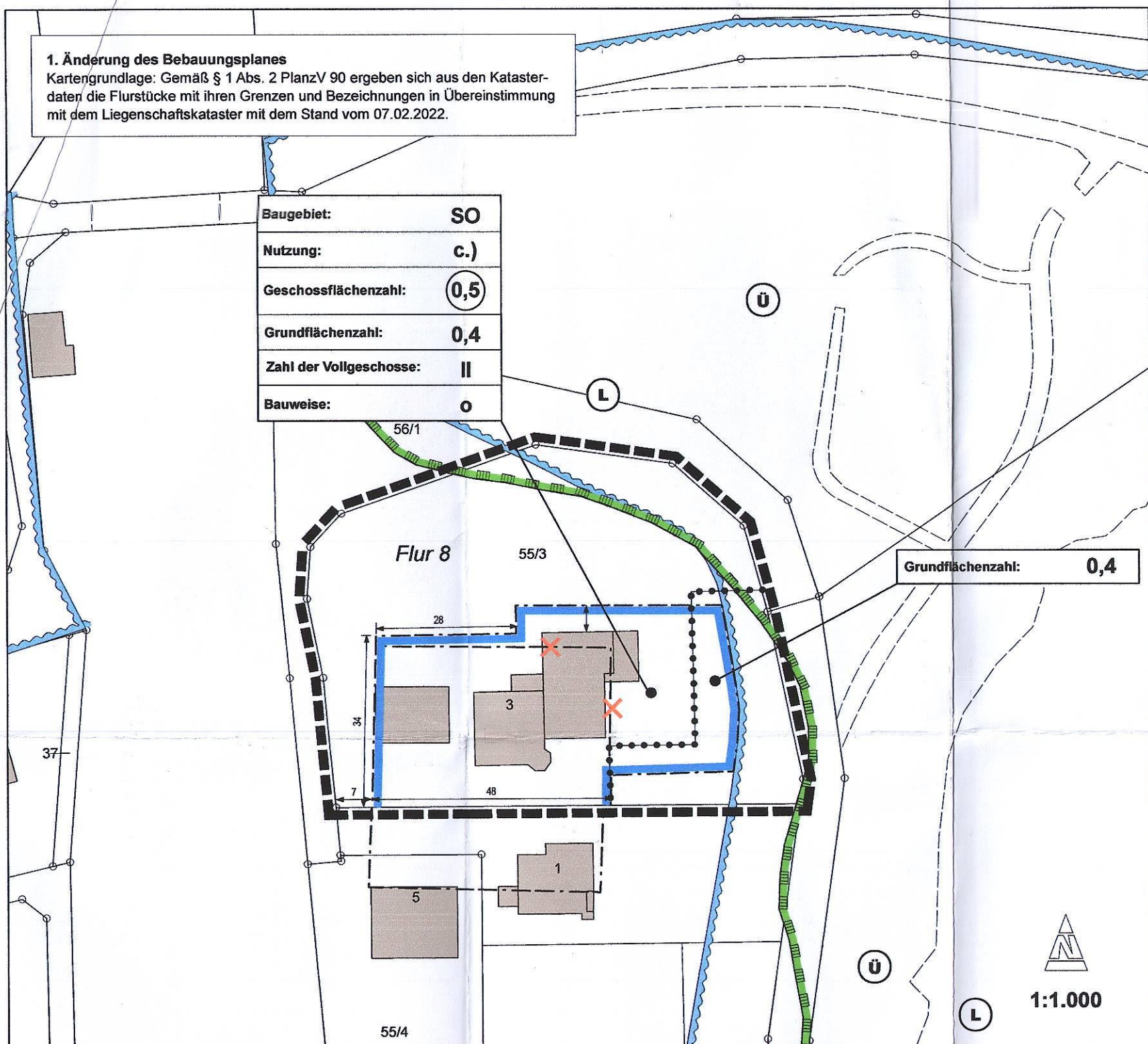




Die Festsetzungen des Bebauungsplan Nr. 7 „Haunensee“, Gemarkung Marbach, Gemeinde Petersberg mit Rechtskraft vom 06. Mai 1977, werden durch die Festsetzungen zur 1. Änderung des Bebauungsplanes (Teilbereich "Zellmühle") teilweise geändert und ergänzt.

A. RECHTSGRUNDLAGEN

BauGB - Baugesetzbuch
BauNVO - Baunutzungsverordnung
PlanzV 90 - Planzeichenverordnung
HWG - Hessisches Wassergesetz
jeweils in der zum Zeitpunkt der öffentlichen Auslegung gültigen Fassung.

B. ZEICHENERKLÄRUNG / TEXTLICHE FESTSETZUNGEN UND PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1-11 BauNVO)

- 1.1 **SO** Sondergebiet
- Zweckbestimmung:
Im Änderungsbereich wird folgender Nutzungszweck gestrichen:
c.) Landwirtschaftlicher Betrieb mit Fremdenverkehrsfunktion
Im Änderungsbereich wird folgender Nutzungszweck neu eingefügt:
c.) Gebiet für den Fremdenverkehr, Hotel mit Gaststättenbetrieb sowie max. zwei Wohnungen (u.a. für Betriebsinhaber). Im östlichen Teil des Sondergebietes ist nur eine Terrasse (keine Hochbauten) zulässig.

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

2.1 Zahl der Vollgeschosse

Im Änderungsbereich wird folgende Festsetzung gestrichen:

~~— Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß —~~

Im Änderungsbereich wird folgende Festsetzung neu eingefügt:

z.B. II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

2.2 Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)

Im Änderungsbereich wird folgende Baugrenze aufgehoben:

— * — Baugrenze (alt) - entfällt

Im Änderungsbereich wird die Baugrenze wie folgt neu festgesetzt:

— Baugrenze

3. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses (§ 9 Abs. 6 BauGB)

3.1 **U** Umgrenzung von Flächen für den Hochwasserschutz

Zweckbestimmung:
Überschwemmungsgebiet HQ 100 nach HWG

4. Schutzgebiete (§ 9 Abs. 6 BauGB)

4.1 **L** Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts

Zweckbestimmung:
Landschaftsschutzgebiet (LSG) "Auenverbund Fulda"

5. Sonstige Planzeichen sowie Kennzeichnungen, Bestandsdarstellung und nachrichtliche Übernahmen

— Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 "Haunensee"

— Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb des Baugebietes

z.B. Fl. 8 Flurnummer

z.B. 7/1 Flurstücknummer / -grenze und Grenzsteine

— Gebäudebestand

— Flurgrenze

z.B. 8 Vermaßung (in Meter)

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

1. 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.

2. Vermeidung von Vogelschlag

Aufgrund der direkten Lage zu einem großen Stillgewässer mit den dort lebenden Vogelarten sind bei großflächigen Fensterflächen (Wintergärten) geeignete Maßnahmen zur Vermeidung von Vogelschlag zu treffen. Hierfür sollten mindestens Aufkleber auf Fensterscheiben genutzt werden.

3. Baumschutz

Vorhandene Baum- und Gehölzbestände sollten im Geltungsbereich und angrenzend daran erhalten werden. DIN 18 920 "Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen" ist zu beachten.

4. Artenschutzrechtliche Hinweise

Auf die einschlägigen Vorschriften des besonderen Artenschutzes des § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) wird hingewiesen. Zur Vermeidung der Zerstörung oder Beschädigung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten besonders und streng geschützter Arten (vgl. § 7 Abs. 2 Nr. 13 und 14 BNatSchG) sind insbesondere:

- Baumaßnahmen und Maßnahmen der Baufeldräumung, die zu einer Zerstörung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten geschützter Arten (u.a. Vögel, Amphibien) führen können, sollten in den Wintermonaten Oktober bis März ausgeführt werden,
 - Gehölzrückschnitte und -rodungen dürfen nur außerhalb der Vogelbrutzeit im Zeitraum von Oktober bis Februar entsprechend der gesetzlichen Verbotssatzung des § 39 BNatSchG durchgeführt werden,
- Werden Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG berührt, ist eine Ausnahme nach § 45 Abs. 7 BNatSchG bzw. Befreiung nach § 67 BNatSchG bei der Unteren Naturschutzbehörde zu beantragen.

D. AUFSTELLUNGS- UND BESCHLUSSVERMERKE

1. Aufstellungsbeschluss

Der Beschluss zur Änderung des Bebauungsplanes wurde von der Gemeindevertretung am 17.03.2022 gefasst. Der Beschluss wurde am 15.06.2022 ortsüblich bekannt gemacht.

2. Beteiligung der Öffentlichkeit

Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB wurde am 15.06.2022 bekannt gemacht und vom 23.06.2022 bis einschl. 25.07.2022 durchgeführt.

Es wird bestätigt, dass der Inhalt der ortsüblichen Bekanntmachung nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB am 15.06.2022 auf der Internetseite der Gemeinde Petersberg eingestellt wurde und die nach § 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB auszulegenden Unterlagen, in der Zeit vom 23.06.2022 bis einschl. 25.07.2022 auf der Internetseite der Gemeinde Petersberg zugänglich gemacht wurden.

Petersberg, 1 4. Dez. 2022



C. Froß (Bürgermeister)

3. Beteiligung der Behörden

Die Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte mit dem Schreiben vom 21.06.2022.

4. Satzungsbeschluss

Der Bebauungsplan wurde gemäß § 10 Abs. 1 BauGB am 10.11.2022 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen.

Die baurechtsrechtlichen Festsetzungen wurden gemäß § 91 HBO ebenfalls am 10.11.2022 beschlossen.

Petersberg, 1 4. Dez. 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, 1 4. Dez. 2022



C. Froß (Bürgermeister)

6. Inkrafttreten des Bebauungsplanes

Der Satzungsbeschluss wurde am 14.12.2022 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Bebauungsplan tritt mit der Bekanntmachung am 14.12.2022 in Kraft. Ab diesem Zeitpunkt wird der Bebauungsplan zu jedermann Einsicht in der Gemeindeverwaltung der Gemeinde Petersberg, Abteilung Bauamt bereitgehalten und über seinen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben.

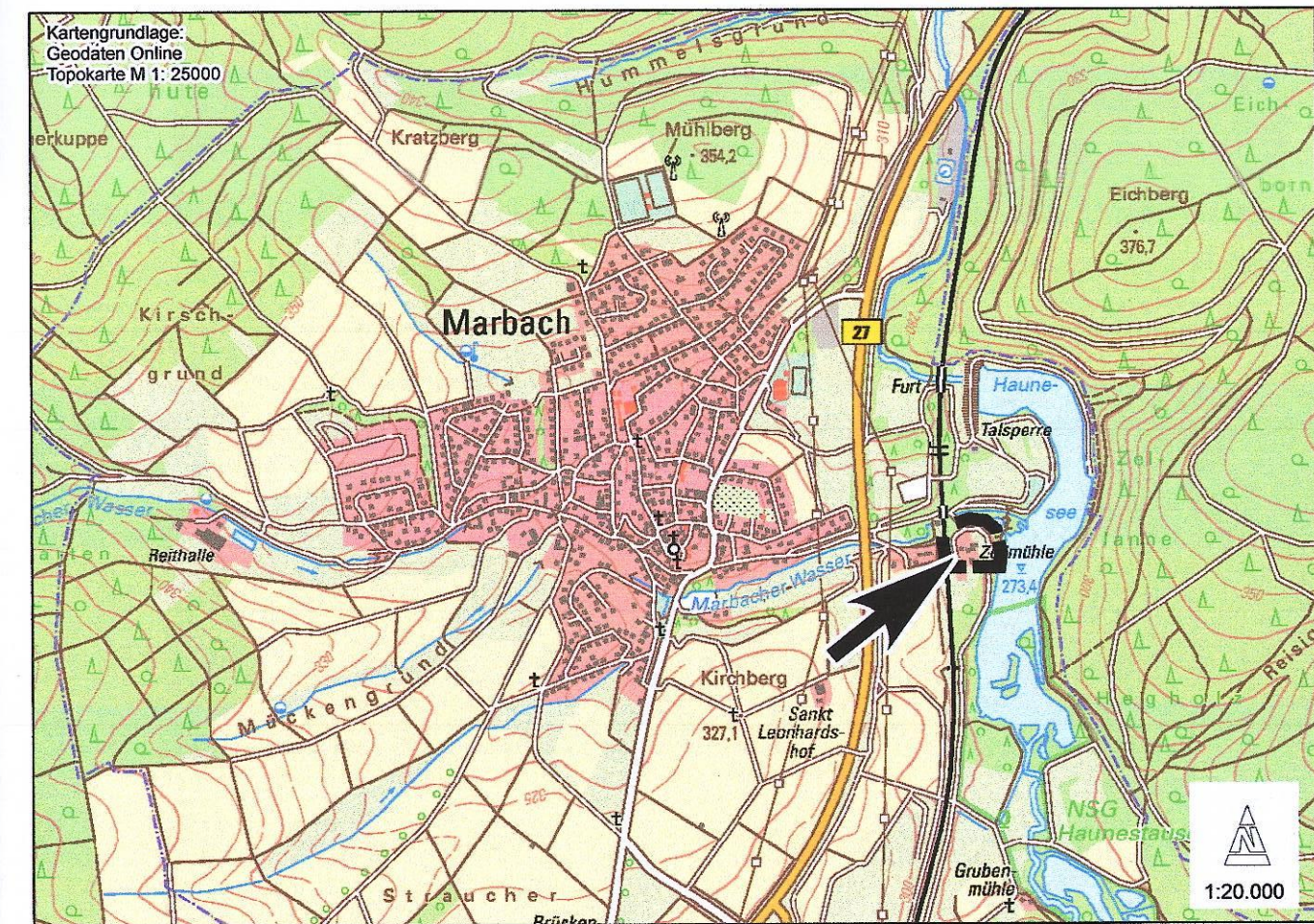
Petersberg, 1 4. Dez. 2022



C. Froß (Bürgermeister)

BEBAUUNGSPLAN NR. 7, OT MARBACH, "HAUNESSEE", 1. ÄNDERUNG IM BEREICH "ZELLMÜHLE"

- Bebauungsplan im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB -



GEMEINDE PETERSBERG

Rathausplatz 1
36100 Petersberg
Tel.: 0661 62060
Fax: 0661 620650
www.petersberg.de
E-Mail: gemeinde@petersberg.de



Maßstab: a. Planzeichnung	Planungsstand: Satzung	Datum: 11.10.2022	Gezeichnet: Hofmann	Bearbeitet: Hofmann
------------------------------	---------------------------	----------------------	------------------------	------------------------

PLANUNGSBÜRO HOFMANN

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

