



- Textliche Festsetzungen**
1. **Art der baulichen Nutzung**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1 - 11 BauNVO)
- 1.1 **SO 1 - Fremdenverkehr, Hotel, Gaststättenbetrieb** (§ 11 Abs. 2 BauNVO)  
Im Sondergebiet SO 1 sind Einrichtungen für den Fremdenverkehr, ein Hotel mit Gästestuben sowie max. zwei Wohnungen (z. B. für Betriebsinhaber) zulässig. Im südlichen Teil des Sondergebietes sind nur eine Terrasse (keine Hochbauten) zulässig. Die südlich angrenzenden Gebäude (Wohnhaus und Schuppen) werden ebenfalls dem Sondergebiet zugeordnet.
- 1.2 **SO 2 - Kiosk** (§ 11 Abs. 2 BauNVO)  
Im Sondergebiet SO 2 ist eine Kleingastronomie als Ergänzung der Gastronomie in der Zellmühle zulässig, etwa in den Zelten, wo diese geschlossen ist.
- 1.3 **SO 3 - Wassersportverein für Segelboote** (§ 11 Abs. 2 BauNVO)  
Das Sondergebiet SO 3 dient dem ortsansässigen Wassersportverein für die Durchführung des Segelbootverkehrs auf dem See.
- 1.4 **SO 4 - Rettungssstützpunkt - Feuerwehr**  
Im Sondergebiet SO 4 ist die Errichtung einer Garage für die Unterbringung des Rettungssbootes der Feuerwehr zulässig.
- 1.5 **SO 5 - Vogelbeobachtungsstand**  
Im Sondergebiet SO 5 ist die Errichtung eines Vogelbeobachtungsstands zulässig. Der detaillierte Bau muss jedoch im Folgeverfahren mit der ONB abgestimmt werden.
2. **Maß der baulichen Nutzung**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 16 - 20 BauNVO)
- 2.1 Im Sondergebiet SO 1 wird die Grund- und Geschosflächenzahl entsprechend der rechtskräftigen 1. Änderung des Bebauungsplans Haunensee mit GRZ 0,4 und GFZ 0,5 übernommen. In den Sondergebieten SO 2, SO 3, SO 4 und SO 5 ist die max. zulässige überbaute Grundfläche festgesetzt.
3. **Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)
- Die überbaute Fläche ist durch Baugrenzen gekennzeichnet.  
Gängen, Carports und sonstige Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO über 20 m<sup>2</sup> umbauter Raum sind ausschließlich innerhalb der Baugrenzen zulässig.
4. **Planungen, Nutzungsregeln, Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und §§ 16 - 20 BauNVO)
- 4.1 **Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**  
4.1.1 **Reduzierung der Versiegelung**  
Zur Reduzierung der Auswirkungen auf den Natur- und Wasserhaushalt, sind Flächenbefestigungen zu minimieren. Für Zuwegungen und Plätze auf Privatgrundstücken sind wasserpermeable Materialien wie z. B. Clupergestein, poröses Pflaster, Rasengitter, Rasengittersteine zu verwenden.
- 4.2 **Maßnahmen zum Artenschutz**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und §§ 16 - 20 BauNVO, V. m. § 44 NatSchG)
- 4.2.1 **Lichtemissionen**  
Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen lichtempfindlicher Fledermäuse und nachtaktiver Insektenarten sind Außen- und Straßenbeleuchtung ausschließlich LED-Leuchten mit optimierter Lichtleistung in voll abgedeckter Ausführung und mit gelbem Farbspektrum bis max. 2.500 Kelvin einzusetzen. Auf einen geringen Bauhöhenanteil im Farbspektrum ist zu achten.
- 4.2.2 **Vermeidungsmaßnahme zum Schutz der Vögel und Fledermäuse**  
Um die Ausbreitung der Verbotsbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG „Tötungsverbot“ und nach § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG „Schutz der Fortpflanzungs- und Ruhestätten“ für die nach BNatSchG geschützten Arten zu vermeiden, wird grundsätzlich empfohlen, Umklei-, Sanierungs- und Antriebsarbeiten am oberirdischen Gebäudebestand möglichst in der Zeit außerhalb der Hauptbrutphase sowie der Aktivitätsphase von Fledermäusen vom 1. Oktober bis 26. Februar durchzuführen.

- 4.2.3 **Vermeidungsmaßnahme zum Schutz vor Vogelschlag**  
Zur Vermeidung von Vogelschlag werden Schutzmaßnahmen (Punktraster, Streifen usw.) für Glasflächen > 20 m<sup>2</sup> festgesetzt.  
Die Schutzmaßnahmen sind so zu gestalten, dass ein erhöhtes Tötungsrisiko von Vögeln durch Kollisionen vermieden wird. Es ist eine
- mattenartige Glasoberfläche oder
  - eine Scheibe mit möglichst geringer Außenreflexion zu wählen. Zusätzlich sind auf der Glaswand mit geringer Außenreflexion dauerhafte Markierungen anzubringen (z.B. durch Sandstrahlen, Aufdrucke). Die Markierungen sind als Streifen- oder Punktraster anzuordnen, die horizontal oder vertikal auf die Schließe aufgebracht werden. Vertikale Linien sollten mind. 5 mm breit sein, bei einem Kantenabstand von 85 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.
5. **Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Anpflanzungen**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und §§ 22 und 23 BauNVO)
- 5.1 **Pflanzbindung**  
Im Plangebiet sind die zu erhaltenden Gehölzbestände festzusetzen.  
Durch die Maßnahmen zur Erhaltung und Aufzucht von Bäumen und Sträuchern werden die ökologische Funktion und die landschaftliche und landschaftliche Gesamtqualität des Gebietes dauerhaft sichergestellt. Aus Sicht des Artenschutzes ist der Gehölzbestand für die im Gebiet nachgewiesenen Vogelarten als Fortpflanzungs- und Ruhestätte relevant. Sie sind zu erhalten, sich- und fachgerecht zu pflegen und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Bei Bausarbeiten sind geeignete Schutzmaßnahmen gemäß DIN 18525 zu ergreifen.
6. **Bauordnungrechtliche Festsetzungen - Gestaltungssatzung**  
(§ 9 Abs. 4 BauGB (V. m. § 11 HGB))
- 6.1 **Gestaltung baulicher Anlagen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 HGB)
- 6.1.1 In den Sondergebieten SO 1, SO 2, SO 3 und SO 4 sind Dachneigungen von 0° bis 40° zulässig. Für das Sondergebiet SO 5 werden keine Festsetzungen getroffen.
- 6.1.2 Dachflächen, auf denen Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie angemeldet sind, sind mit einer Dachbegrünung zu kombinieren. Diese Kombination kann flächenspezifisch, über ein Dach, in Form einer externen Dachbegrünung, die durchgehend unter der jeweiligen Anlage zur Nutzung solarer Strahlungsenergie vorgesehen ist, oder flächenspezifisch, in Form einer Anordnung der Anlage zur Nutzung solarer Strahlungsenergie neben der Dachbegrünung erfolgen.  
In wasserundurchlässigen Fällen ist jedoch auf mindestens 60 % der grundsätzlich zu begrünenden Dachflächen eine Dachbegrünung vorzusehen. Bei beiden Ausführungsvarianten (flächenspezifisch über ein Dach oder flächenspezifisch neben der Anlage zur Nutzung solarer Strahlungsenergie) ist eine durchwurzelbare Mindestgewächsschicht mit 0,10 m (einschließlich Dränschicht) vorzusehen.
- 6.1.3 Aufgeständerte Solaranlagen (Thermische Solar Kollektoren sowie Photovoltaik-Module auf der Dachfläche) sind nur bei geeigneten Flachdächern bis zu einer Höhe von 1,0 m, gemessen von der Oberkante der Attika, zulässig.  
Sie müssen zu Außenkanten der Attika mindestens einem 1,0 m Abstand einhalten.
- 6.2 **Nutzung, Gestaltung und Bepflanzung der Grundstücksränderflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 HGB)
- 6.2.1 Es ist darauf hinzuwirken, dass Grundstücksränderflächen im bebauten Innenbereich freizeitanfordernd gestaltet und vorwiegend begrünt werden. Schutzanlagen zur Gestaltung von privaten Gärten sind grundsätzlich keine zulässige Verwendung nach § 9 Abs. 1 Satz 1 der Niedersächsischen Bauordnung (vgl. § 35 Abs. 4 HGB).  
Die nicht überbaute Grundstücksfläche ist soweit diese Flächen nicht für eine andere zulässige Verwendung benötigt werden, mit offener oder bewachsenen Böden als Grünflächen anzulegen und zu unterhalten.

- Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise**
- Bodendenkmäler**  
Bei Erdarbeiten können jederzeit Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und andere Funde, z. B. Schorben, Stempelsteine, Skulpturenreste entdeckt werden. Diese sind nach § 21 HGBCh unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege Niedersachsen, Hessen-Anhaltische oder der Unteren Denkmalbehörde zu melden. Funde und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen. (§ 21 Abs. 3 HGBCh)
- Mitwirkungsgehalt nach § 4 Abs. 1 HGBCh**  
Ergeben sich während der Bauausführung Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen oder sonstige Anzeichen, die einen Altlastenverdacht begründen können, ist unverzüglich die zuständige Bodenschutzbehörde zur Abklärung des weiteren Vorgehens hinzu zu ziehen. Bei Beginn des vorangehenden Bodenschutzes wird auf die Merkblätter „Bodenschutz für Hausbauer“ und „Bodenschutz für Bauausführende“ des HMKVL hingewiesen.
- Verordnung über das Naturschutzgebiet „Haunestausee“ bei Marbach vom 18. Dezember 2002**  
Der südlich der Zellmühle gelegene Teil des Plangebietes befindet sich innerhalb des Naturschutzgebietes „Haunestausee bei Marbach“. Die Schutzgebietsverordnung ist zu beachten.  
(ab: Staatsanzeiger für das Land Hessen vom 10. Februar 2003, Nr. 6, Seite 576, Ziffer 117)
- Verordnung über das Landschaftsschutzgebiet „Auenwäldchen Fuld“ vom 18. Januar 1993**  
Das Plangebiet befindet sich innerhalb des Landschaftsschutzgebietes „Auenwäldchen Fuld“. Die Schutzgebietsverordnung sind zu beachten.  
(ab: Staatsanzeiger für das Land Hessen vom 10. Februar 2003, Nr. 6, Seite 576, Ziffer 117)
- Überschwemmungsgebiet**  
Überschwemmungsgebiete sind gem. § 76 Abs. 1 Satz 1 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) Gebiete zwischen oberirdischen Gewässern und Deichen oder Hochfluten und sonstige Gebiete, die bei Hochwasser eines oberirdischen Gewässers überschwemmt oder durchfließen oder für Hochwasserentlastung und Rückhaltung beansprucht werden. Retentionsräume sind die seitlich an einem Fließgewässer gelegenen Flächen, auf denen sich das Wasser bei Hochwasser ausbreiten kann. Diese Flächen wurden durch Rechtsverordnung geschützt bzw. durch die Veröffentlichung einer Abwehrkarte verbindlich geschützt. Die Ausweisung neuer Baugebiete ist dort grundsätzlich verboten. Auch die Errichtung einzelner baulicher Anlagen unterliegt Einschränkungen, ebenso der Umgang mit wasserpräparierten Stoffen.  
Die Vor- und Gebotsbestände der Schutzgebietsverordnung sind zu beachten und einzuhalten.  
Für bauliche Maßnahmen kann bei der Oberen Wasserbehörde des Regierungspräsidiums Kassel, Am Alten Stadtschloss 1, 34117 Kassel, um Antrag auf Befreiung nach § 45 Abs. 3 WHG gestellt werden.
- Drainagen**  
Drainagen dürfen über die Grundstückseigenschaft hinaus nicht an die öffentliche Schutz- oder Mischwasserkanäle angeschlossen werden. Wenn keine direkte Ableitung des Drainagewässers in den Vorflutkörper ist, müssen zur Sicherung der Gebäude gegen drückendes Wasser entsprechend bauliche Vorkehrungen getroffen werden.
- Trinkwasserschutz**  
Bei dem Bau und der Installation der Trinkwasserleitungen sind die allgemein anerkannten Regeln der Technik, insbesondere die DIN EN 17 1201:08 und die DIN 1989-10, zu beachten.  
Im Sondergebiet SO 4, Rettungssstützpunkt Feuerwehr ist der Bau einer Toilettenanlage, welches die mobilen Toiletten ersetzt, geplant. Wir weisen darauf hin, dass die Hardwasserbock mit Trinkwasserqualität zu betreiben sind.  
Entsprechend § 17 Trinkwasserverordnung (TrinkWV) sind Wasserversorgungsanlagen, die keine Trinkwasserqualität haben, beim Fachbereich Gesundheit des Landkreises Fulda anzuzeigen.

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

**SO 1** Sonstige Sondergebiete mit Zweckbestimmung, Fremdenverkehr, Hotel, Gaststättenbetrieb, sh. Teilfestsetzung unter Ziff. 1, 1 (1) (1) BauNVO

**SO 2** Sonstige Sondergebiete mit Zweckbestimmung, Kiosk (§ 11 (2) BauNVO)

**SO 3** Sonstige Sondergebiete mit Zweckbestimmung, Wassersportverein für Segelboote (§ 11 (2) BauNVO)

**SO 4** Sonstige Sondergebiete mit Zweckbestimmung, Rettungssstützpunkt - Feuerwehr (§ 11 (2) BauNVO)

**SO 5** Sonstige Sondergebiete mit Zweckbestimmung, Vogelbeobachtungsstelle (§ 11 (2) BauNVO)

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

0,4 Grundflächenzahl

II Zahl der Vollgeschosse zwingend

z. B.: GR 150 m<sup>2</sup> Grundfläche

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

Baugrenze

o offene Bauweise

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

Straßenverkehrsflächen

**Zweckbestimmung**

Fußweg

Radweg

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

Flächen für Versorgungsanlagen

Zweckbestimmung

Elektrizität

**6. Hauptversorgungs- und Hauptwasserleitungen**  
(§ 9 Abs. 2 Nr. 4 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 12 und Abs. 6 BauGB)

Stromversorgungsleitung unterirdisch

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

öffentliche Grünflächen

**Zweckbestimmung**

Parkanlage

Spielfeld

Uferbereich

**8. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses**  
(§ 9 Abs. 2 Nr. 7 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 10 und Abs. 6 BauGB)

Wasserflächen „Haunestausee“

**9. Flächen für die Landwirtschaft und Wald**  
(§ 9 Abs. 2 Nr. 9 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB)

Flächen für Wald

**10. Sonstige Planzeichen und Festsetzungen**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 10 und 21 sowie Abs. 4, 6 und 7 BauGB)

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

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes

**NUTZUNGSCHABLONE**

Sondergebiet Nr. 7 bei Bestimmung der Zweckbestimmung

Flächen: max. 0,1 Grundfläche

max. Grundflächenzahl: max. 0,1

max. Grundflächenzahl: max. 0,1

max. Grundflächenzahl: max. 0,1

**vorhandene Böschungen**

Darstellung der vorh. Abwasserkanäle mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten des Abwasserbetriebs Fulda. Innerhalb der dargestellten Schutzstreifen sind bauliche Anlagen und das Anpflanzen von Bäumen nur mit schriftlicher Zustimmung des Abwasserbetriebs Fulda zulässig.

**12. Kennzeichnungen und nachrichtliche Übernahmen**  
(§ 9 Abs. 6 BauGB)

**Erklärung der Kartengrundlage am Beispiel**

Flurstücksgrenze mit Flurstücksnummer

vorh. Gebäude mit Hausnummer

vorh. Topographie, z.B. Fahrbahngrenzen und Böschungen

vorh. Höhenlinien mit Höhenzahl in „m ü NN“

vorh. Flurgrenze mit Flurnummer

Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses

Überschwemmungsgebiet sh. Hinweise Ziffer 1

Linie des max. Höchststauziels bei 281,50 NN

Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts (§ 9 Abs. 4, § 9 Abs. 9 BauGB)

Naturschutzgebiet sh. nachrichtliche Übernahmen und Hinweise

Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts (§ 9 Abs. 4, § 9 Abs. 9 BauGB)

Landschaftsschutzgebiet sh. nachrichtliche Übernahmen und Hinweise

Darstellungen außerhalb des Geltungsbereichs sind - mit Ausnahme der Nutzungsschablonen - nur nachrichtlich!

**Verfahrensvermerke**

**1. Aufstellungsbeschluss**  
Die Gemeindevertretung der Gemeinde Petersberg hat am 27.07.2023 den Beschluss zur Aufstellung der Änderung Nr. 2 Bebauungsplans Nr. 7 „Haunensee“ im Ortsteil Marbach gemäß § 2 Abs. 1 BauGB gefasst. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 22.05.2024 ortsüblich bekannt gemacht.

**2. Beteiligung der Öffentlichkeit**  
Die Termine der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde am 22.07.2024 bekannt gegeben und vom 03.06.2024 bis 04.07.2024 gemäß durchgeführt.  
Die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB des Bebauungsplanverfahrens mit Begründung wurde am 22.01.2025 bekannt gemacht und vom 30.01.2025 bis 03.03.2025 durchgeführt.  
Es wird bestätigt, dass der Inhalt der ortsüblichen Bekanntmachung nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB am 22.07.2024 auf der Internetseite der Gemeinde Petersberg eingestellt wurde und dass die nach § 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB auszulegenden Unterlagen, in der Zeit vom 30.01.2025 bis 03.03.2025 auf der Internetseite der Gemeinde Petersberg zugänglich gemacht wurden.

Petersberg, den 19. Juni 2025

(Giegl) C. Brandes (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 30.05.2024.  
Die Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte mit dem Schreiben vom 27.01.2025.

Petersberg, den 19. Juni 2025

(Giegl) C. Brandes (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 Verfahrensverstöße eingehalten wurden.

Petersberg, den 19. Juni 2025

(Giegl) C. Brandes (Bürgermeister)

**5. Satzungsbeschluss / Inkrafttreten des Bebauungsplans**  
Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplans wurde am 05. April 2025 ortsüblich bekannt gemacht.  
Der Bebauungsplan tritt mit der Bekanntmachung am 05. April 2025 in Kraft. Ab diesem Zeitpunkt wird die Satzung zu jedem Ende des Monats im Rathaus der Gemeinde Petersberg, Abteilung Bauwerk, bereitgehalten und über ihren Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben.

Petersberg, 19. Juni 2025

(Giegl) C. Brandes (Bürgermeister)

**DES BEBAUUNGSPLANES NR. 7, OT MARBACH „HAUNESSEE“, 2. ÄNDERUNG**  
(Bebauungsplan im Regelverfahren nach Baugesetzbuch)

Kartengrundlage: Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Gemeinde Petersberg

**GEMEINDE PETERSBERG**  
Rathausplatz 1  
36100 Petersberg  
Tel.: 0561 620060  
Fax.: 0561 620050  
www.petersberg.de  
E-Mail: gemeinde@petersberg.de

**PLANNUNGSBÜRO BECKER**  
Dipl.-Ing. Andreas Becker  
Architekt - Stadtplaner (AStP)

**Landwehr 11  
36100 Petersberg**  
T: 0561 - 20 80 22 80  
F: 0561 - 20 80 22 91  
E-Mail: arch.becker@pm.de

**Landwehr 11  
36100 Petersberg**  
T: 0561 - 69002  
F: 0561 - 69003  
M. Vogt@propp-landschaftsarchitektur.de