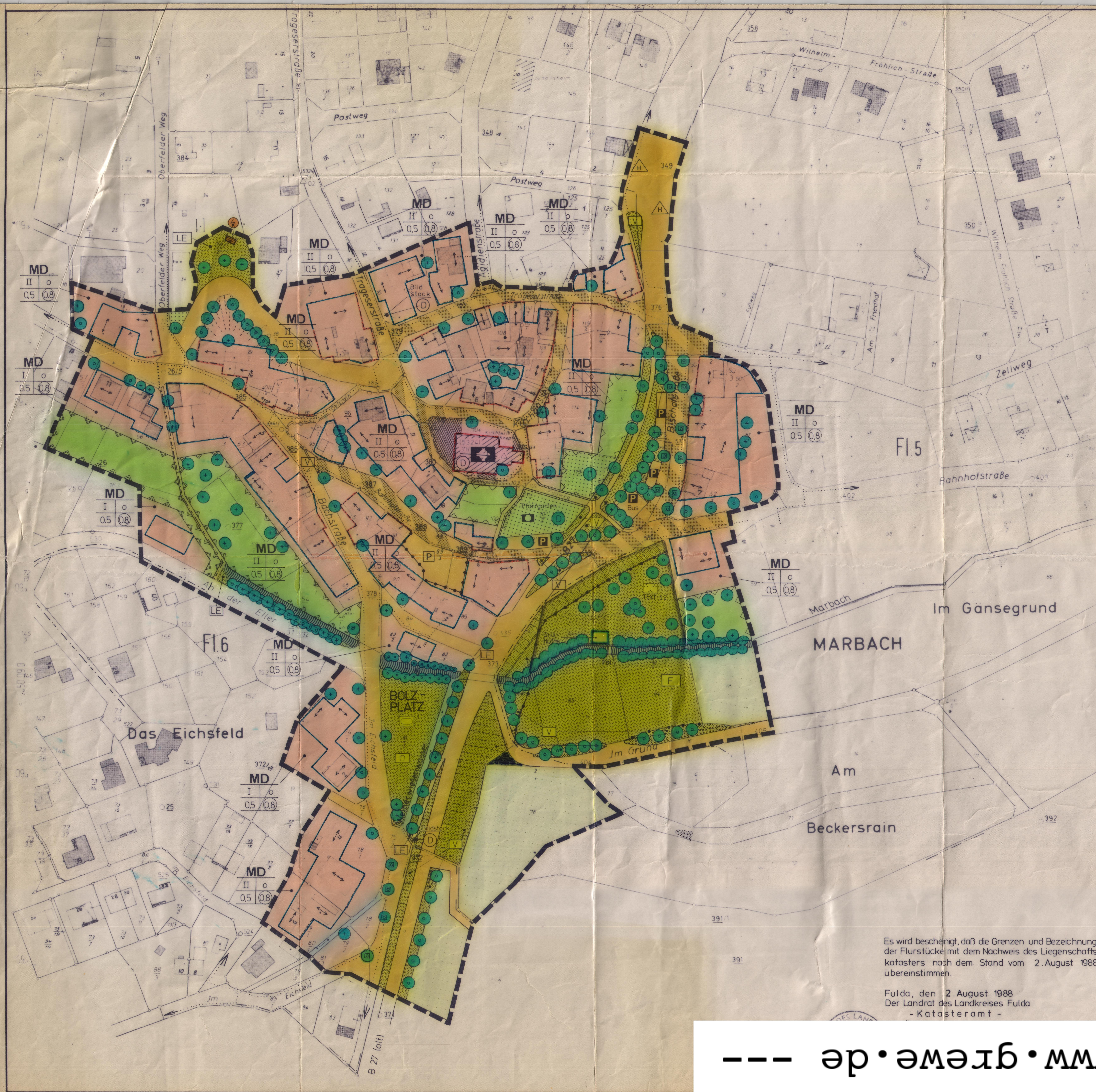




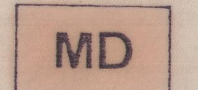
RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. vom 8.12.1986 (BGBl. I, S. 2253)
Bundesbaugesetz (BBauG) i.d.F. vom 18.6.1976 (BGBl. I, S. 2256, 3017)
zuletzt geändert durch Gesetz vom 1.7.1979 (BGBl. I, S. 949)
Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. vom 15.9.1977 (BGBl. I, S. 833)
Hessische Bauordnung (HBO) i.d.F. vom 16.12.1977 (GVBl. I, 1978, S. 2)
Verordnung über die Aufhebung von auf Landesrecht beruhenden Regelungen im
den Bebauungsplan vom 28.1.1977 (GVBl. I, S. 102)

PLANZEICHEN U. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

1. Art der baulichen Nutzung



Dorfgebiet (§ 5 BauNVO)

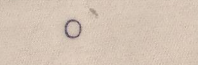
2. Maß der baulichen Nutzung

z.B. 0,5 Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstgrenze

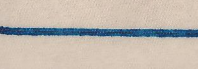
z.B. 0,8 Geschosflächenzahl (GFZ) als Höchstgrenze

z.B. II Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze

3. Bauweise, Baugrenze, Firststrichung



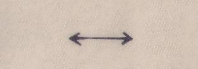
offene Bauweise



Baugrenze (§ 23 (3) BauNVO)



Bauweise



Hauptfirststrichung

Ausnahme: können geringere
Abstände als nach § 9 und § 10
erforderlich zugelassen werden,
wenn die aus städtebaulichen,
baugesamten- oder den
pflanzengesetzlichen Gründen geboten
sind und Brandgefahrenbedenken
nicht bestehen.
Auf nachbarliche Belange
Rücklicht zu nehmen.

4. Gestaltung baulicher Anlagen und Grundstücksfreiflächen
gem. § 9 (4) BBauG i.V. mit § 118 (4) HBO

4.1 Dachformen

Dächer, die hinsichtlich der Form dem Baucharakter wider-
sprechen, sind unzulässig. Die folgende Firststrichung ist für
die Hauptdachflächen verbindlich. Dächer sind nur als
Satteldächer mit einem symmetrischen Neigungswinkel von
30° - 50° auszubilden. Dächer sind bei 2 Vollgeschossen
bis zu einer Höhe von 0,50 m zulässig; bei einem Vollgeschoss
bis zu einer Höhe von 0,60 m. Er wird gemessen von der Ober-
kante der Dachkante bis zur Unterkante der Sparren.

4.2 Dachform von Nebengebäuden und Garagen

Flachdächer sind, auch für freistehende Nebengebäude und
Garagen, nicht zulässig. Die Dächer sind in Form und Neigung
den Dach des Hauptgebäudes anzupassen. Ausnahmen zugun-
sten werden, wenn sie in Blockrinnen stehen und 1-ge-
schossig sind.

4.3 Dachdeckungsfarbe:

Nur ziegelrot

4.4 Fenster

Fensteröffnungen sind in stehendem Format auszubilden.

4.5 Dachgauben

4.5.1 Auf 1- und 2-geschossigen Gebäuden mit einer Dachneigung von
größer als 33° sollen Gauben zugelassen werden. Auf 1- und
2-geschossigen Gebäuden mit einer Dachneigung zwischen 30° und
33° können Gauben zugelassen werden (als Ausnahme).
Unter 30° Dachneigung werden Dachgauben nicht zugelassen.

4.5.2 Die Gauben müssen achsensymmetrisch auf der Dachfläche angeordnet

4.5.4 Dachgauben sind nur auf 1- und 2-geschossigen Gebäuden zugelassen.
Bei 2-geschossigen Gebäuden aber nur dann, wenn die größte Außen-
wandhöhe von 7,50 m, gemessen von der Oberkante der Dachkante bis zur
Spitzenkante nicht überschritten wird.

Die maximale Größe der Gauben darf betragen:
- bei 1-geschossigen Gebäuden: 2/3 der Dachfläche, wobei der seitl.
Abstand zum Ortsgang mindestens 1,50 m betragen muß
- bei 2-geschossigen Gebäuden und Mischhäusern: 1/2 der Dachfläche,
wobei der seitl. Abstand zum Ortsgang mindestens 2,00 m betragen
muß
- die maximale Gaubenhöhe darf 1/3 der Dachhöhe, gemessen von der
Traufe bis zum First, höchstens 1,50 m betragen.

4.5.5 Dachgauben, die länger als die Hälfte des Daches werden, müssen
auf beiden Seiten abgeschrägt werden (Neigung der Schrägen
maximal 60°).

4.5.6 Die Gauben sind farblich in das Bauwerk einzufügen. Es sind orts-
übliche Baustoffe zu verwenden.

4.6 Außenwände
Es ist ein glatter, heller Putz zu verwenden. Fachwerk ist zu-
lässig. Für die Gefache ist ein glatter, heller Putz zu verwenden.
Holzverschalungen sind zulässig.

4.7 Grundstücksfreiflächen, Gärten
Die Grundstücksfreiflächen und Gärten sind an geeigneter Stelle
örtlich anzulegen. Es sind standortgerechte Gehölze zu ver-
wenden.
Artenauswahl Laubbäume:
Acer platanoides (Spitzahorn), Acer pseudoplatanus (Bergahorn),
Prunus avium (Vogelkirsche), Quercus petraea (Traubeneiche),
Tilia cordata (Winterlinde), Quercus robur (Stieleiche),
Fraxinus excelsior (Esche), Fagus sylvatica (Eichen),
Sorbus aria (Mehlbeere), Sorbus spec. (Ebereschenarten),
Acer campestre (Feldahorn), Carpinus betulus (Hainbuche),
Obstbaumgehölze: Tilia cordata (Winterlinde),
Aesculus spec. (Röbstantenarten),
Artenauswahl Sträucher:
Rosa spec. (Wildrosen), Lonicera xyl. (Heckenkirsche),
Prunus spinosa (Schlehe), Carpinus betulus (Hainbuche),
Cornus sanguinea (Roter Hirtentagel), Cornus mas (Hirtentagel),
Acer campestre (Feldahorn), Ligustrum vulg. (Liguster),
Corylus avellana (Haselnuß), Sambucus nigra (Schwarzer Holunder),
Salix caprea (Salweide).

4.8 Wandbegrenzung
Vor Hauswänden ohne Fensteröffnungen sind Kletterpflanzen zu
pflanzen und zu unterhalten.
Selbstklimmer ohne Rankhilfe: Parthenocissus trit. Veitchii (Klimmer),
Parthenocissus Engelmannii (Mauerwinde), Hedera helix hibernica (Efeu),
Arten mit Spalter: b.a.: Aristolochia durior (Pfaffenwinde),
Lonicera spec. (Jägermeister), Polygonum uberti (Knotentisch),
Histeria sinensis (Glyzinie).

Straßenseitige Einfriedungen
Vorhandene Trockenmauern sind zu erhalten.
Soweit nicht auf Einfriedungen verzichtet wird, sind ausschließ-
lich Latenzstauden und Hecken zulässig oder die Neuerrichtung von
Trockenmauern: Für neu zu errichtende Einfriedungen ist eine
Höhe bis zu 1,00 m zulässig.

5. Grünflächen

5.1 Festplatz (öffentlich)

Der Festplatz ist so anzulegen, daß die
Wasserdurchlässigkeit des Bodens ge-
währleistet ist (Schotterrasen).

5.2 Parkanlagen (öffentlich)

Alle neuen Fußwege sind in wassergebundener
Form auszuführen. Die Aufenthaltsfläche vor
der Grünfläche ist mit einem Rasenpflaster
zu versehen. Die Parkanlagen sind standort-
gerecht zu bepflanzen (siehe textl. Fest-
setzung 4.7).

5.3 Grünfläche zur landschaftlichen Einbindung

(öffentlich)

5.4 Verkehrsgrünfläche

(öffentlich)

5.5 Bolzplatz

5.6 Spielplatz

(öffentlich)

5.7 private Grünfläche

5.8 Pfarrgarten (private Grünfläche)

6. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft
(§ 9 (1) Nr. 2a BBauG)

6.1 Flächen, die von der Bebauung freizuhalten

sind, und ihre Nutzung § 9 (1), Abs. 1a BBauG)

Die ungenutzten Flächen sind gärtnerisch oder

landwirtschaftlich (Obstbäume) zu nutzen.

In den ungenutzten Flächen sind ein-
schränkungen zulässig:

1. Max. Grundfläche 20 m² einschl.
überdachten Terrassen, Schuppen,
Gewächshäuser
2. Traufhöhe max. 2,50 m
3. Dachneigung max. 30°
4. Auf Grundstücken mit weniger als 700 m²
sind Gartenhäuser nicht zulässig.

6.2 Alle bestehenden Obstbäume sind im Bereich des öffentlichen und
privaten Grün im Sinne der Pflege und Entwicklung der Landschaft
weiterhin ordnungsgemäß zu bewirtschaften.

6.3 Zu erhaltende Gehölzbestände (§ 9 (1) Nr. 25b
BBauG)
Das Ufergehölz entlang des Marbachs ist zu er-
halten und zu pflegen.

6.4 Zu ersetzende Ufergehölzplanung
(§ 9 (1) Nr. 25a BBauG)

Artenauswahl
An Wasserläufen und Feuchtbereichen geeignete Bäume:
Alnus glutinosa (Schwarz-Erle), Salix caprea (Sal-Weide),
Salix purpurea (Purpur-Weide), Fraxinus excelsior (Esche),
Carpinus betulus (Hainbuche), Populus tremula (Zitterpappel).

An Wasserläufen und Feuchtbereichen geeignete Sträucher:
Ligustrum vulgare (Liguster), Prunus spinosa (Schlehe),
Rhamnus frangula (Faulbaum), Sambucus nigra (Schwarzer Holunder),
Viburnum opulus (Hortensienstrauch), Corylus avellana (Haselnuß).

6.5 Festsetzung für die Erhaltung von Einzel-
bäumen (§ 9 (1) Nr. 25b BBauG)

6.6 Festsetzung für das Anpflanzen von Einzel-
bäumen (§ 9 (1) Nr. 25a BBauG)
(siehe textl. Festsetzung 4.7.)

6.7 Festsetzung für das Anpflanzen von
Einzelbäumen im öffentlichen Straßen-
raum
§ 9 (1) Nr. 25a BBauG
(siehe textliche Festsetzung 4.7.)

Anpflanzung als Hochstamm mit mind.
15 cm Durchmesser. Auf vorhandene
Kabel ist Rücksicht zu nehmen.

6.8 Die Wasserläufe 3. Ordnung (Marbach) sind natür-
lich zu erhalten und zu begrünen.
(textl. Festsetzung 6.3 und 6.4)

7. Verkehrsflächen

7.1 Öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweck-

bestimmung (verkehrsberuhigter Bereich)
Die Ausführung im ungenutzten Bereich hat mit
gepflasterten Fließrinnen und abschnittweisen
Fahrbahnüberflasterungen zu erfolgen.

7.2 Öffentliche Verkehrsfläche

7.3 Fußweg (öffentlich)

7.4 Öffentliche Verkehrsfläche La-
samenbedarfsfläche

- Fußwege und Plätze
(gepflastert)

7.5 Vorhandener Fußgängersteig

7.6 Haltebusch (Bus)

- Öffentliche Verkehrsfläche

7.7 Öffentliche Parkfläche

(nur Rasenpflaster zulässig)

7.8 Private Parkfläche

(nur Rasenpflaster zulässig)

8. Wasserflächen

8.1 Wasserfläche

(§ 9 (1) Nr. 16 BBauG)

8.2 Entwässerungsgraben

9. Flächen für den Gemeinbedarf

10. Flächen für die Landwirtschaft

11. Nichtrechtliche Übernahmen (§ 9 (6) BBauG)

12. Fläche für Versorgungsanlagen

13. Kennzeichnungen und sonstige Planzeichen

14. Flächen für städtischen Ansehens des Straßen-

korpus
(§ 9 (1) Nr. 26 BBauG)

15. Vorhandene Bebauung

16. Nebenlagen, landwirtschaftliche Nebengebäude

17. Vorhandene Flurstücksgrenzen

18. Flurstücksbezeichnung

19. Flurgrenze

20. Sandsteinmauer

21. Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

22. Nutzungsabgrenzung

23. Art der baulichen Nutzung

24. Zahl der Vollgeschosse

25. Bauweise

26. Grundflächen-

zahl

27. Geschosflächen-

zahl

AUFSTELLUNGS- U. GENEHMIGUNGSVERMERK

Die Aufstellung des Bebauungsplanes wurde gem. Hauptsatzung von der
Gemeindevertretung/Petersberg beschlossen am
... 02.10.88 ...
Der Aufstellungsbeschluß wurde ortsüblich bekanntgemacht am
... 10.10.88 ...

Die Bürgerbeteiligung gemäß § 2a (2) BBauG erfolgte am/in der Zeit
... 29.06.87 ... bis ... 31.07.87 ...

Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfs wurde am 16.10.87
beschlossen und erfolgte in der Zeit vom 02.11.87 bis einschl. 04.12.87
Die erneute öffentliche Auslegung des Planentwurfs wurde am 23.03.88
beschlossen und erfolgte in der Zeit vom 02.05.88 bis einschl. 06.06.88

Die Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung gem. Hauptsatzung
war am ... 22.04.88 ... vollendet.

Der Bebauungsplan wurde gemäß § 10 BauGB von der Gemeindevertretung/
Petersberg als Satzung beschlossen am ... 20.07.88 ...

... Petersberg, den 02.08.88 ...
Bürgermeister
(Chr. Hillenbrand)

Das Anzeigeverfahren nach § 11 Abs. 3 BauGB wurde durchgeführt
Die Verlegung von Radwegen ist bei Erfüllung von
Müllabfuhr und anderen Auflagen nicht getätigt worden.
Verfügung vom 27. Okt. 1988
Der Bebauungsplan ist in Kraft
im Auftrag

Das Anzeigeverfahren
des Bebauungsplanes wurde gem. § 10 BauGB
am ... 23.12.1988 ... ortsüblich bekanntgemacht. Der Bebauungs-
plan wurde mit dieser Bekanntmachung rechtsverbindlich.

... Petersberg, den 23.12.1988 ...
Bürgermeister
(Chr. Hillenbrand)

ÜBERSICHTSPLAN M. 1:10.000

GEMEINDE
PETERSBERG
ORTSTEIL
MARBACH
BEBAUUNGSPLAN
13/1 ORTSZENTRUM

Hessische
Landgesellschaft mbH

M. 1:1000
JULI 1988