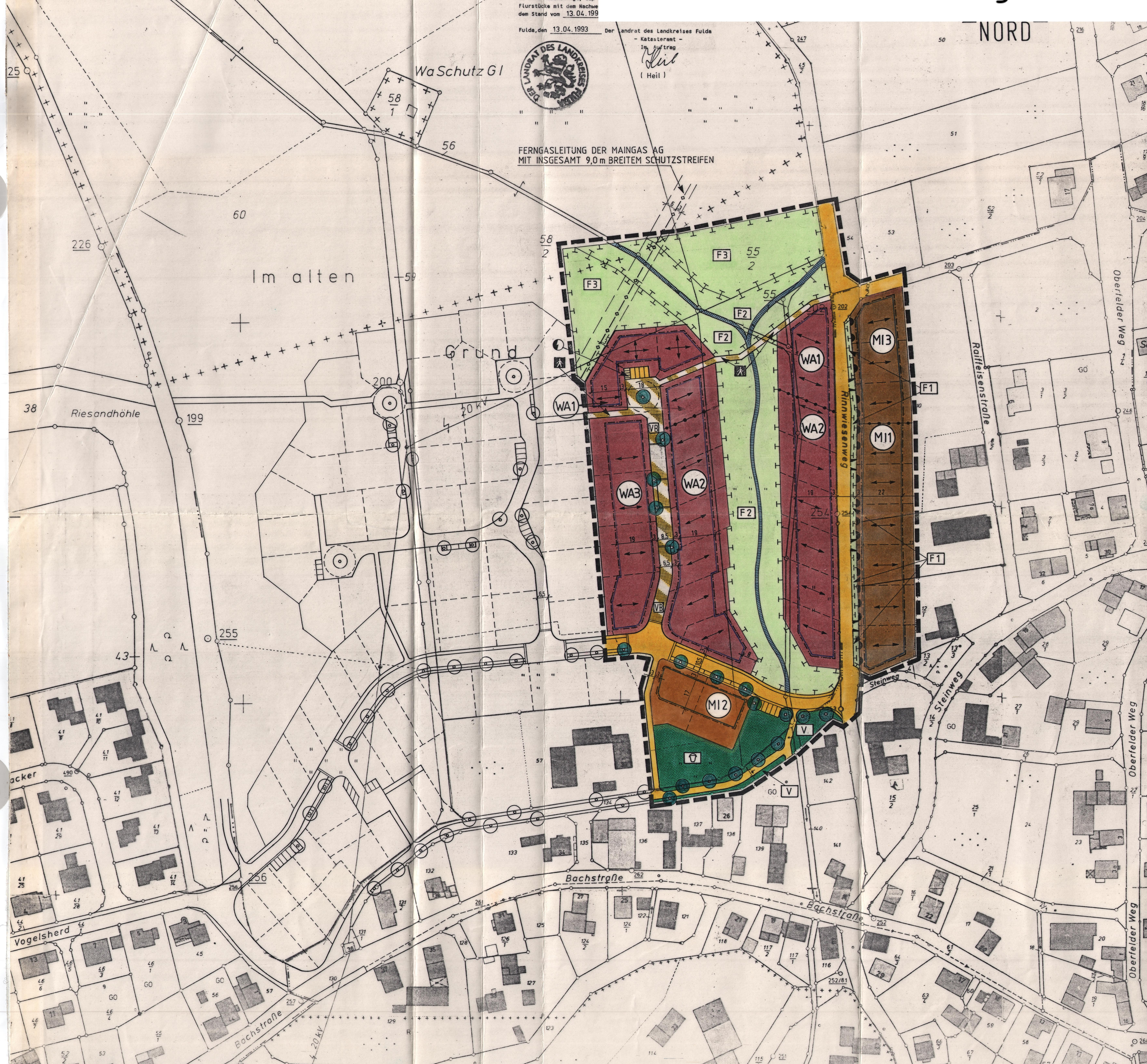




ABKÜRZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG

BAULINIE	BAUGRENZE
ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG	
M1 MISCHGEBIET	
WA ALLGEMEINES WOHNGEBIET	

	M11	M12	WA1	WA2	WA3	M13
ZAHLE DER VOLLGESCHOSSE	1	1	1	1	1	1
GRUNDSTÜCKSZAHL	1	1	1	1	1	1
BAUWEISE	1	1	1	1	1	1

OFFENE BAUWEISE: NUR EINZELHAUSER ZULÄSSIG
OFFENE BAUWEISE: NUR EINZEL- UND DOPPELHAUSER ZULÄSSIG

- ÖFFENTLICHE VERKEHRSFLÄCHE
VERKEHRSFLÄCHE BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG
VERKEHRSBERÜHRTER BEREICH
BEREICH OHNE EIN- UND AUSFAHRT
EINFABRTSBEREICH
ÖFFENTLICHE GRÜNLÄCHE: VERKEHRSGRÜN
ÖFFENTLICHE GRÜNLÄCHE: SPIELPLATZ
GEPLANTER WASSERGRABEN
FLÄCHE FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT
ANPFLANZEN VON BÄUMEN
FLÄCHE FÜR VERSORGENS-ANLAGEN: TRAFOSTATION
GAS FERNLEITUNG MIT SCHUTZSTREIFEN
FIRSTRICHTUNG DER HAUPTGEBÄUDE
GEPLANTE UNVERBINDLICHE GRUNDSTÜCKSGRENZE

PLANBEARBEITUNG

PLANGR.	E. BRÜHL	02.07.92
GEZ.	E. BRÜHL	26.08.92

ES WIRD BESCHENIGT, DASS DIE GRENZEN UND BEZEICHNUNGEN DER FLURSTÜCKE MIT DEM NACHWEIS DES LIEGENSCHAFTSKATASTERS NACH DEM STAND VOM ÜBEREINSTIMMEN.

DIE BESCHENIGUNG BEZIEHT SICH NUR AUF DEN GELTUNGSBEREICH DES BEBAUUNGS-PLANES.

1. Festsetzungen
- 1.1 Innerhalb des gesamten Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sind Vergnügungsstätten und Tankstellen unzulässig.
- 1.2 Nebenanlagen und Einrichtungen gemäß § 14 BauNVO, die der Tierhaltung von Ziegen, Schafen und Schweinen dienen, sind im gesamten Plangebiet unzulässig.
- 1.3 Pro Grundstück ist jeweils nur ein Wohngebäude zulässig.
2. Festsetzungen gemäß § 9 (1) Nr. 3 BauGB:
- 2.1 Die Mindestgröße der Baugrundstücke im gesamten Plangebiet beträgt 350 qm.
3. Festsetzungen gemäß § 9 (1) 20 BauGB:
- 3.1 Wege, PKW-Stellplätze, Garagenzufahrten und nicht überdachte gebäudebezogene Freiflächen sind wasserundurchlässig zu befestigen, z.B. Pflaster mit hohem Fugenanteil, Schotterrasen, Schotter, Rasengittersteine.
- 3.2 Für das im Bereich von Dachflächen anfallende Niederschlagswasser ist eine Rückhaltungsmöglichkeit mit einer Kapazität von mindestens 5 cm herzustellen.
- 3.3 Die Gehölzbestände und Säume auf der Fläche F1 sind zu erhalten und der natürlichen Sukzession zu überlassen. Sollten Pflegemaßnahmen notwendig werden, sind diese in der Zeit von 1. Oktober bis 28. Februar vorzunehmen.
- 3.4 Im Bereich der Fläche F2 ist der Bachlauf in Anlehnung an den natürlichen Verlauf zu entwickeln. Eine Befestigung mit künstlichen Baustoffen ist nicht zulässig. Zur Initialisierung eines begleitenden Gehölzstreifens sind einzelne Erlen in Abständen von ca. 10 - 20 m zu pflanzen. Entlang des Bachlaufes ist ein ca. 5 m breiter Saumstreifen zu entwickeln, der höchstens alle 2 - 3 Jahre im September zu mähen ist. Aufkommender Gehölzwuchs ist zu erhalten. Eine Gehölzpflege ist nur abschnittsweise vorzunehmen.
- Die Grünlandflächen sind zu extensivieren und durch einmalige Mahd ab Anfang Juli zu pflegen. Das Mähgut ist abzutransportieren. Düngung und Pestizideinsatz sind unzulässig.
- 3.5 Die Acker- und Grünlandflächen (F3) im Norden des Planungsgebietes sind als extensives Grünland anzulegen und zu unterhalten. Die Anlage der Ackerflächen sollte durch Aufbringen von samenhaltigem Aufwuchs erfolgen, der Anfang Juli von extensiv genutzten Wiesen innerhalb des Gemeindegebietes zu entnehmen ist.
- Die Flächen sind zweimal im Jahr zu mähen; die erste Mahd ist nach dem 15. Juni, die zweite ab Anfang September vorzunehmen. Das Mähgut ist abzutransportieren. Düngung und Pestizideinsatz sind nicht zulässig.
- Ergänzend sind hochstämmige Obstbäume (Lokalarten) in Abständen von 8 - 12 m zu pflanzen. Die Obstgehölze sind bis zum Alter von 10 Jahren durch einen jährlichen Erziehungschnitt, ab dem 10. Lebensjahr durch einen Erhaltungschnitt im Abstand von 2 - 3 Jahren zu pflegen.
4. Festsetzungen gemäß § 9 (1) Nr. 20 BauGB und § 8a (1) BNatSchG
- 4.1 Den Eingriffen auf den Baugrundstücken in den Mischgebieten M1 und M13 werden anteilig 0,64 ha der 0,72 ha großen Fläche zur Entwicklung und Pflege von Grünland im Bereich des Talraumes entsprechend den Sätzen 7 bis 9 der Textfestsetzung 3.4 zugeordnet.
5. Festsetzungen gemäß § 9 (1) Nr. 25a BauGB
- 5.1 An mindestens 50 % der Gebäudefassaden sind mindestens 1 m breite Grünstreifen anzulegen, die mit Sträuchern und/oder Kletterpflanzen zu begrünen sind. Der Anteil heimischer Sträucher soll mindestens bei 50 % liegen. In direktem Anschluß an die Gebäude ist ein ca. 20 cm breiter Saumbereich mit Kies zulässig. Empfohlene Arten s. Landschaftsplan.
- 5.2 Pro Grundstück ist mindestens ein hochstämmiger Obstbaum (Lokalart) zu pflanzen. Empfohlene Arten:
Gelber Edelapfel
Jakob Leibel
Rheinischer Bohnapfel
Roter Elsapfel
Schöner aus Bockoop
Grüne Jagdbirne
Hofratsbirne
Bosc's Flaschenbirne
Weiße Winterbirne
Dönnisse Gelbe Knorpelkirsche
6. Festsetzungen gemäß § 9 (1) Nr. 25 b BauGB
- 6.1 Die standortgerechten Gehölze im Mischgebiet 1 und Mischgebiet 3 sind zu erhalten, zu pflegen und bei Ausfällen wieder zu ergänzen. Falls dadurch jedoch die Durchführung zulässiger Bauvorhaben unzumutbar erschwert wird, sind Ausnahmen zulässig, wenn für eine angemessene Ersatzpflanzung Sorge getragen wird.

- Festsetzungen gemäß § 118 HWO
- A. Als Dachtyp sind nur geneigte Dächer mit einer Neigung zwischen 35 und 45 Grad zulässig. Die Dachneigung der Nebengebäude und Garagen ist der Dachneigung der Hauptgebäude anzupassen. In begründeten Ausnahmefällen werden bei Nebengebäuden und Garagen Dachneigungen < 20 Grad zugelassen, wenn die Dächer extensiv begrünt werden. Für die Dacheindeckung sind nur kleingliedrige Materialien in ziegelroten bis rotbraunen Farbtönen zu verwenden.
- B. Dachgauben sind zulässig. Die Gaubensatzung der Gemeinde ist zu beachten. Auf Nebengebäuden sind keine Dachgauben oder sonstige Dachaufbauten zulässig.
- C. Im WA 1 darf die Traufhöhe bei den Gebäuden, die auf der Talseite der Erschließungsstraße stehen, max. 4,00 m über der Straßennachse vor der Gebäudemitte betragen, bei den Gebäuden auf der Bergseite max. 5,50 m.
- Die Traufhöhe darf im WA 2 max. 5,50 m, im WA 3 max. 6,50 m, im MI 1 max. 7,50 m, im MI 2 max. 5,50 m und im MI 3 max. 5,50 m über der Straßennachse vor der Gebäudemitte betragen.
- Jedoch darf eine talseitige Außenwandhöhe von 7,0 m nicht überschritten werden.
- Definition Traufhöhe:
Unter der Traufhöhe ist die Höhe der Schnittlinie zwischen den Außenflächen des aufgehenden Mauerwerkes und der Sparrenunterseite zu verstehen.
- D. Die Firsthöhe darf im WA 2 max. 12,00 m, im WA 3 max. 13,00 m, im MI 1 max. 14,00 m, im MI 2 max. 12 m und im MI 3 max. 12 m betragen.
- Im WA 1 darf die Firsthöhe bei den Gebäuden talwärts der Erschließungsstraße max. 10,50 m und bergwärts max. 12,00 m über der Straßennachse vor der Gebäudemitte betragen.
- E. Für die Fassadengestaltung sind großflächige, glänzende Baustoffe wie z. B. Kunststoffplatten, polierter und geschliffener Natur- bzw. Werkstein, glasierte Fliesen, Mosaik und Edelmetall nicht zulässig.
- F. Die Grundstücksfreiflächen sind zu mindestens 70 % als Garten- oder Grünflächen anzulegen. Davon sind mindestens 50 % mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen. Der Anteil heimischer Gehölze soll bei mindestens 70 % liegen. Gehölzarten s. Landschaftsplan.
- G. Als Grundstückseinfriedungen zu Nachbargrundstücken sind nur laubwerfende Hecken und Zäune zulässig, die das Wechseln von bodengebundenen Kleintieren bis Igelgröße nicht einschränken. Der Bodenabstand von Zäunen muß mindestens 10 cm betragen; über Erdreiche hervortretende Sockelmauern sind unzulässig. Zäune sind zu mindestens 70 % mit heimischen, standortgerechten Gehölzen und/oder Kletterpflanzen zu begrünen; sie sollen eine Höhe von 1,50 m nicht überschreiten.
- H. Vorgarteneinfriedungen dürfen nicht als geschlossene Wand ausgebildet werden. Es sind nur ortstypische Staketenzäune oder laubwerfende Hecken bis zu einer Höhe von 1,20 m zulässig.

HINWEISE

Hinweis über die Anzeigepflicht gemäß § 20 DenkmalschutzG:

"Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, so ist dies unverzüglich der unteren Denkmalschutzbehörde mitzuteilen."

Hinweis über die Grundbesätze zur Verwertung bzw. Versicherung von Niederschlagswasser:

"Hinsichtlich des oberflächennahen Wassers der Dachflächen und der versiegelten Grundstücksflächen wird auf die Paragraphen § 43 Abs. 3, § 51 Abs. 3 des Hessischen Wassergesetzes (HWG) verwiesen. Nach § 51 Abs. 3 HWG soll das Niederschlagswasser von demjenigen, bei dem es anfällt, verwertet werden, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen. Niederschlagswasser soll darüber hinaus in geeigneten Fällen versickert werden. Gemäß § 43 Abs. 3 HWG darf die Grundwasserneubildung durch Versiegelung des Bodens oder durch andere Beeinträchtigungen der Versickerung nicht wesentlich eingeschränkt werden.

Für eine Versickerung bedarf es einer Erlaubnis gemäß der §§ 7, 7a HWG in Verbindung mit § 19 HWG in der Fassung vom 22.01.1990."

Nachrichtliche Übernahme gemäß § 9 (6) BauGB

Auflagen der Maingas-AG innerhalb des Schutzstreifens der Ferngasleitung:

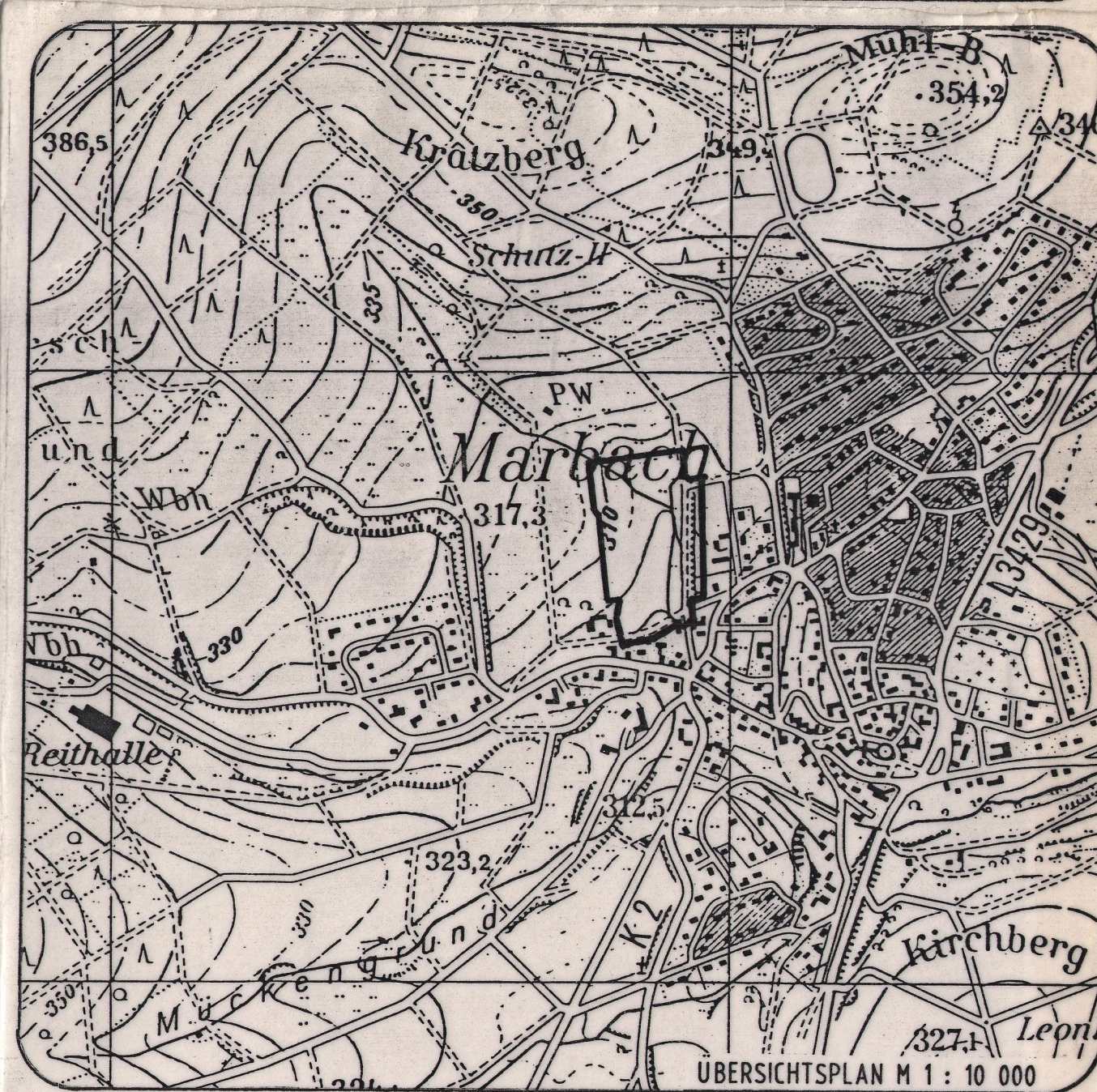
- Die Mindestüberdeckung der Gasfernleitung von 1 m muß erhalten bleiben. Ein Erdauflage- bzw. -abtrag im Schutzstreifen ist nicht gestattet.
- Das Anpflanzen von tiefwurzelnden Bäumen sowie das Setzen von Mauern und Zäunen ist im Schutzstreifenbereich nicht gestattet.
- Im Schutzstreifen dürfen keine Gebäude oder sonstige bauliche Anlagen errichtet werden.

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS AM 23.09.92 BEKANNTMACHT AM 30.10.1992 DEN 199	BÜRGERBETEILIGUNG GEM. § 3(1) BauGB VOM 09.11.1992 BIS 13.11.1992 DEN 199
BETEILIGUNG DER TRÄGER ÖFF. BELANGE GEM. § 4 BauGB VOM 07.12.1992 BIS 20.01.1993 DEN 199	1. ENTWURFSBESCHLUSS OFFENLEGUNGSBESCHLUSS AM 22.10.1992 DEN 199
1. OFFENLEGUNG GEM. § 3(2) BauGB VOM 14.12.1992 BIS 18.01.1993 BEKANNTMACHT AM 27.11.1992 DEN 199	2. ENTWURFSBESCHLUSS OFFENLEGUNGSBESCHLUSS AM 14.10.1993 DEN 199
2. OFFENLEGUNG GEM. § 3(2) BauGB VOM 20.12.1993 BIS 21.01.1994 BEKANNTMACHT AM 03.12.1993 DEN 199	SATZUNGSBESCHLUSS AM 24.02.1994 DEN 199

Rechtskraft:
Nach § 2 (5) BauGB - Maßnahme G dient dieser Bebauungsplan der Deckung eines dringenden Wohnbedarfs der Bevölkerung. Er ist gemäß § 8 Abs. 2 Satz 1 des Baugesetzbuches (BauGB) aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Petersberg entwickelt.
Gemäß § 12 BauGB wurde der Bebauungsplan des Bebauungsplanes Nr. 15.1 OT Marbach, "Im alten Grund" der Gemeindevertretung Petersberg am 23. März 1994 öffentlich im Amtsblatt der Gemeinde Petersberg bekanntgemacht.
Mit dieser Bekanntmachung ist der Bebauungsplan rechtsverbindlich.

36100 Petersberg, d. 23. März 1994
Der Gemeindevorstand Petersberg
Schweden, Bürgermeister

BEKANNTMACHUNG DES ANZEIGEVERFAHRENS AM 199
RECHTSKRÄFTIG AB 199
DEN 199



GEMEINDE PETERSBERG

BEBAUUNGSPLAN NR. 15.1

"IM ALTEN GRUND"

ORTSTEIL MARBACH