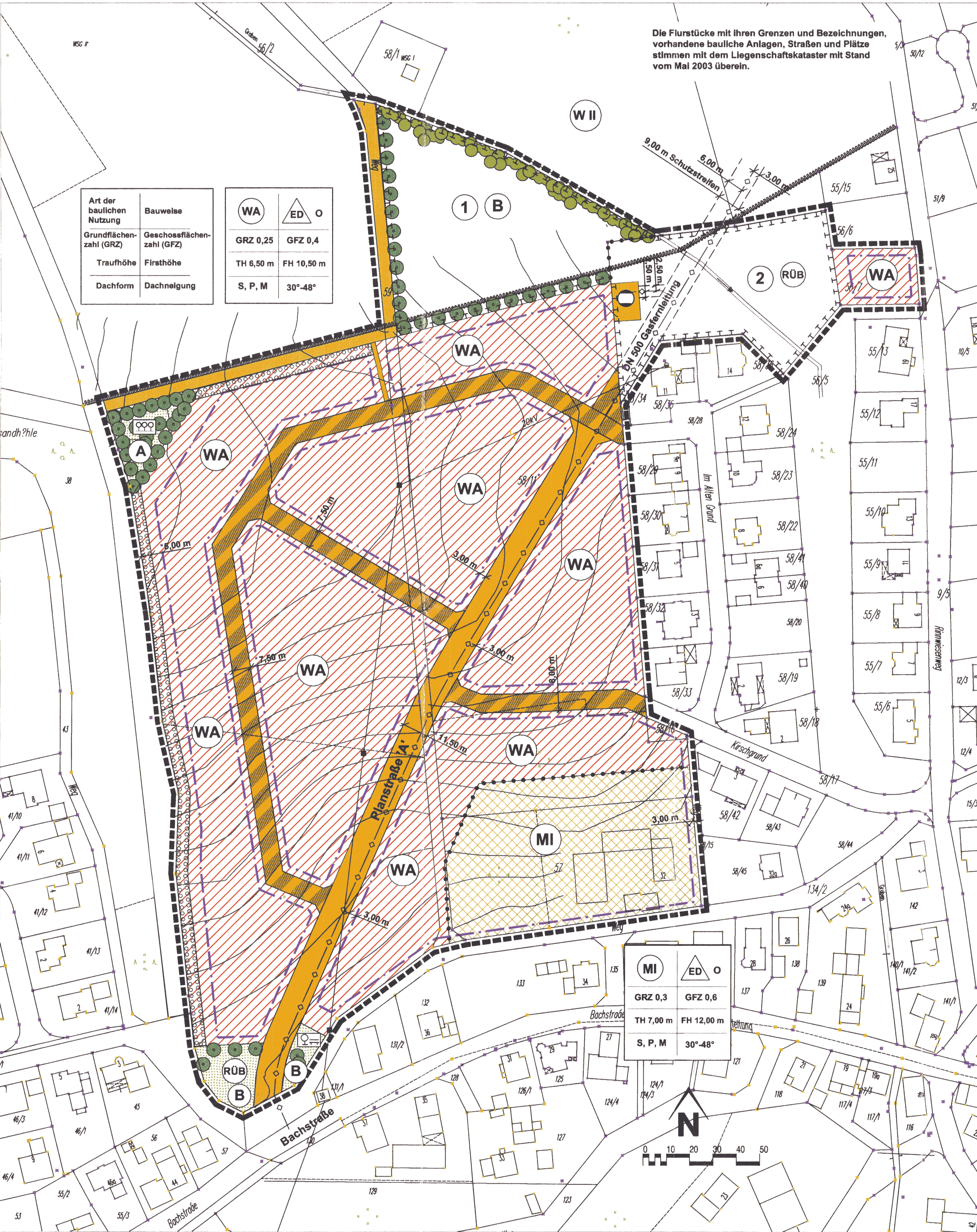


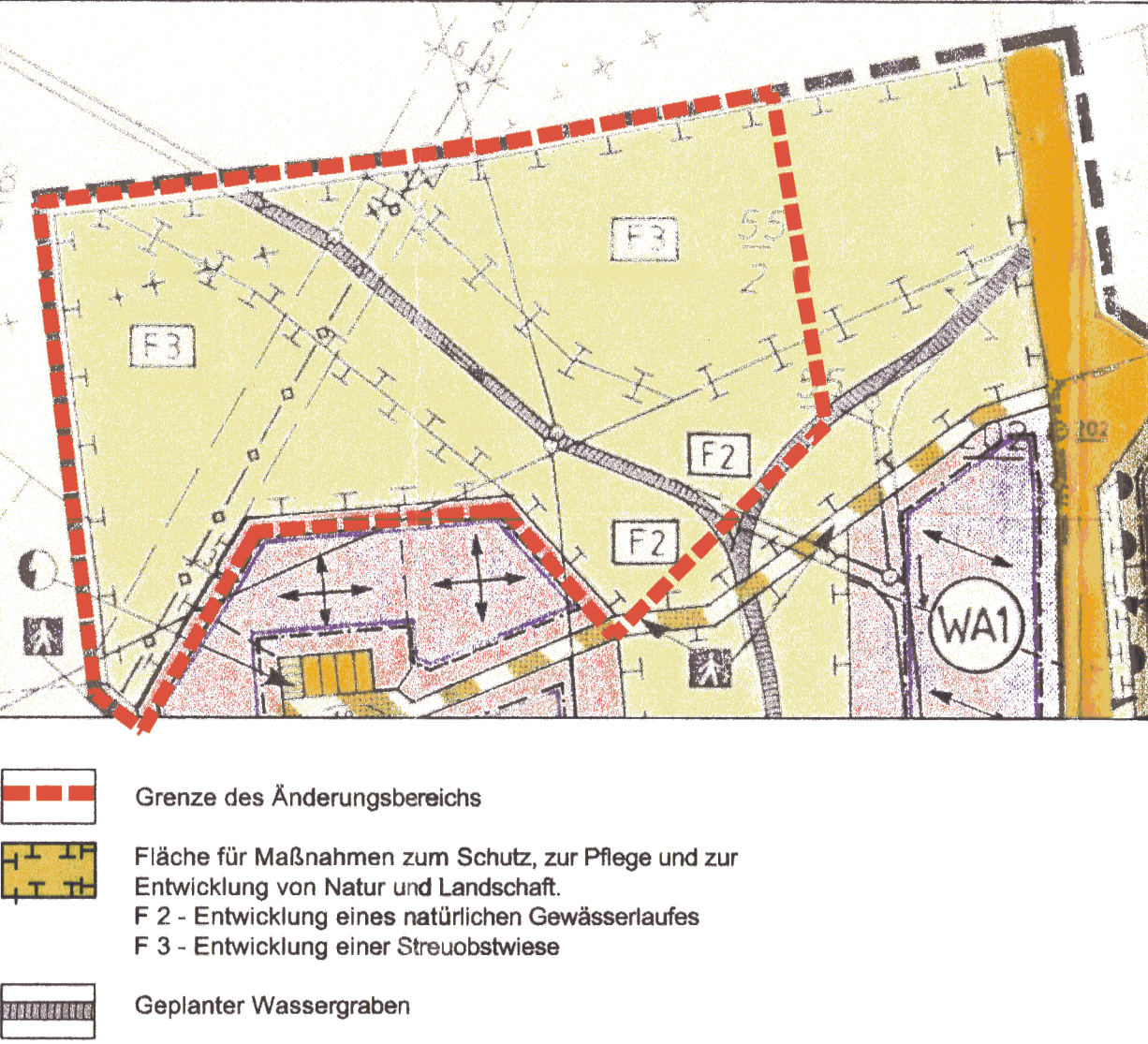
A: PLAN UND PLANZEICHEN



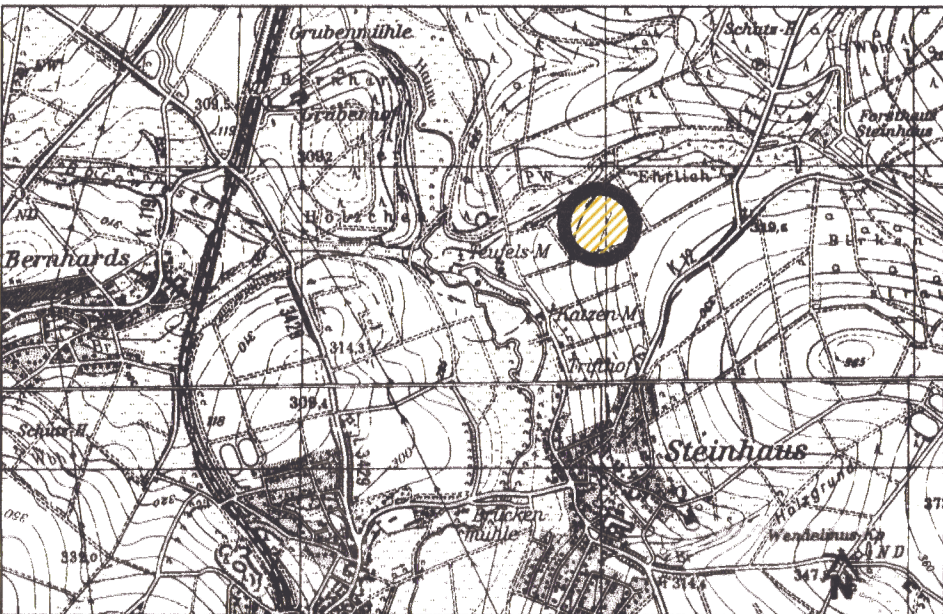
Bebauungsplan Nr. 9 "westlich des Oberfelder Weges"



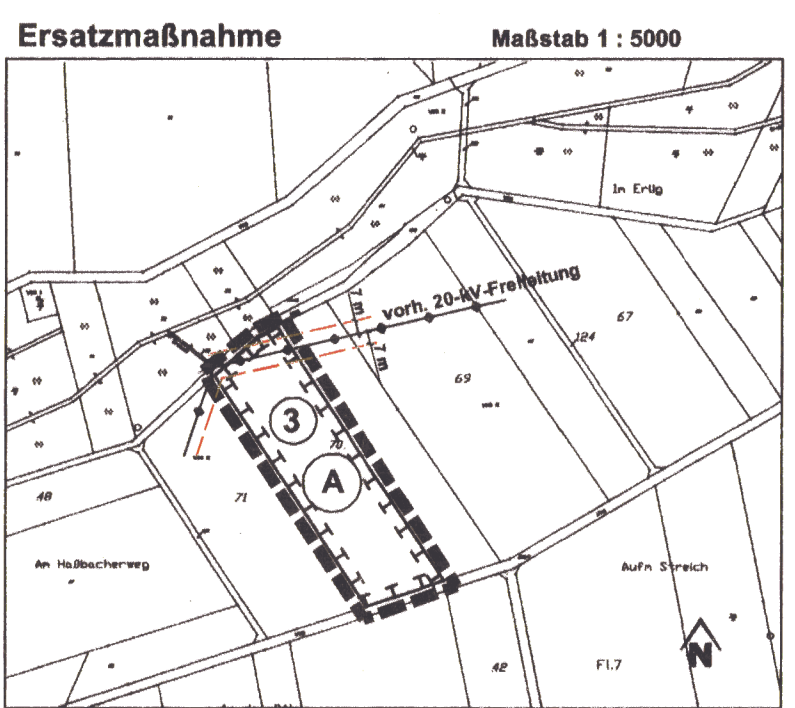
Bebauungsplan Nr. 15.1 "Im Alten Grund"



TEIL B
Fläche für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen
Gemarkung Steinhaus, Flur 7, Teilfläche des Flurstücks 70



Übersichtsplan Lage der Ausgleichsfläche
Maßstab 1 : 25.000



Ausweisung als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (ca. 10.000 qm).

B: PLANZEICHENERKLÄRUNG UND FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

RECHTSGRUNDLAGEN (in der jeweils gültigen Fassung):

- Baugesetzbuch (BauGB)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)
- Planzeichenverordnung (PlanVZ)
- Hessische Bauordnung (HBO)
- Garagenverordnung (GarV)
- Stellplatzsatzung und Dachgaubensatzung der Gemeinde Petersberg
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
- Hessisches Naturschutzgesetz (HNatSchG)
- Wasserhaushaltsgesetz (WHG)
- Hess. Wassergesetz (HWVG)

1. Grenzen (§ 9 Abs. 7 BauGB, § 1 Abs. 4 und § 16 Abs. 1 Nr. 5 BauNVO)

- 1.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
- 1.2 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

2. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

- 2.1 Allgemeines Wohngebiet - WA (gem. § 4 BauNVO)
Gem. § 1 Abs. 5 BauNVO sind die nach § 4 Abs. 3 zulässigen Ausnahmen 1-5 ausgeschlossen.
- 2.2 Mischgebiet - MI (gem. § 6 BauNVO)
Gem. § 1 Abs. 5 BauNVO sind die nach § 6 Abs. 3 zulässigen Ausnahmen ausgeschlossen, Einzelhandel ist ausnahmsweise zulässig.
Nicht zulässig sind Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsgelände im Sinne des § 4 a Abs. 3 Nr. 2.

3. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB) und Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Art und Maß der baulichen Nutzung und Bauweise sind in der Nutzungsschablone in der Planzeichnung gekennzeichnet.

- 3.1 0,25 GRZ - Grundflächenzahl (max.) in WA
0,3 GRZ - Grundflächenzahl (max.) in MI
- 3.2 0,4 GFZ - Geschossflächenzahl (max.) in WA (gem. § 20 (3) 2 BauNVO)
0,6 GFZ - Geschossflächenzahl (max.) in MI (gem. § 20 (3) 2 BauNVO)

Gem. § 10 (3) BauNVO sind Aufenthaltsräume im Dachgeschoss einschließlich der zu ihnen führenden Treppendrüme bei der Ermittlung der GFZ mitzurechnen. Anlagen zur Sammlung von Regen- und Dachflächenwasser werden nicht auf die Grundfläche angerechnet.

- 3.3 6,50 m max. Traufhöhe in WA (tatselt gemessen ab Oberkante vorhandenes Gelände)
- 7,00 m max. Traufhöhe in MI (gemessen ab Oberkante vorhandenes Gelände MI)

"Unter der Traufhöhe ist die Höhe der Schnittlinie zwischen den Außenflächen des aufgehängten Mauerwerks und der Sparrenunterstützung zu verstehen. Die Traufhöhe wird entwickelt als Maß zwischen dem natürlichen Gelände und der Unterseite Sparren an der aufgehängten Außenwand.

- 3.4 10,50 m max. Firsthöhe in WA (tatselt gemessen ab Oberkante vorhandenes natürliches Gelände)
- 12,00 m max. Firsthöhe MI (gemessen ab Oberkante vorhandenes Gelände MI)

- 3.6 Dem Bauantrag ist ein Höhenplan, der die natürliche Geländeform in Grundriss und Schnitt zeigt, beizufügen.

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

- 4.1 Offene Bauweise
- 4.2 Einzelhäuser / Doppelhäuser sind zulässig
Pro Grundstück ist jeweils nur ein Wohngebäude zulässig
- 4.3 Baugrenze

5. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

- 5.1 Straßenbegrenzungslinie
- 5.2 Öffentliche Verkehrsfläche - Fahrbahn
Bituminöse Versiegelung incl. Pflasterform bis zu einer max. Gesamtbreite von 5,50 m zulässig. Gehweg, Grünstreifen / Pflanzstreifen (z.B. Pflaster, Platten, wassergebundene Decke, Rasen)
- 5.3 Öffentliche Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung - Anliegerstraße
Fahrbahn asphaltiert, Gehweg / Mehrzweckstreifen (z.B. Pflaster, wassergebundene Decke, Schotterrasen)
- 5.4 Öffentliche Verkehrsfläche - Wirtschaftsweg
bituminöse Versiegelung nicht zulässig.
- 5.5 Öffentliche Verkehrsfläche - Fußweg
bituminöse Versiegelung nicht zulässig
- 5.6 Die beim Straßenbau entstehenden Böschungen sind auf den Grundstücken zu verzieren.

6. Führung von Versorgungsanlagen und -leitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

- 6.1 Gasförmelung - unterirdisch mit Schutzstreifen (6 m links und 3 m rechts der Rohrachse und Gasanschlussleitung 2,50 m links und rechts der Rohrachse)
- 6.2 Gasregel- und Übernahmestation
- 6.3 20 kV-Freileitung mit Schutzstreifen (7,00 m links und rechts der Rohrachse)

7. Flächen mit Geh- Fahr- und Leitungsrecht (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

- 7.1 Mit Geh- Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Flächen

8. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

- 8.1 Öffentliche Grünfläche
- 8.1.1 Baumplatz
- 8.1.2 Kleiner Quartiersplatz
- 8.1.3 Naturnahes Regenrückhaltebecken

9. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB)

- 9.1 Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
- 9.1.1 Landschaftliche Einbindung / Ausgleichsfläche
Randliche Grünflächen mit gestuften Gehölzbeständen und Laubbaumbreihen. Entwicklung von Flächen zur landschaftlichen Einbindung:
40 % Flächenanteil: Schaffung breiter vielschichtig gestufter Feldgehölzbestände mit randlichen Gras- und Hochstaudenfluren
60 % Flächenanteil: Zulassen der Sukzessionsentwicklung, Umwandlung der Ackerflächen in Gras- und Hochstaudenfluren durch Selbstberasung. Innerhalb der Fläche Planung von Laubbaumgruppen.
- 9.1.2 Erhalt und Entwicklung der Streuobstwiese und des naturnahen Grabenabschnitts:
In der Fläche ist die Anlage eines naturnahen Regenrückhaltebeckens zulässig. Die vorhandenen Obstbäume sind, soweit notwendig und geeignet, außerhalb des geplanten Regenrückhaltebeckens auf der Fläche umzupflanzen.
- 9.1.3 Aufbau zusätzlicher landschaftlicher Strukturelemente mit folgendes Flächenanteilen
30 % Flächenanteil: Anlage von Heckenstrukturen und vielschichtigen breiten Feldgehölzbeständen.
70 % Flächenanteil: Umwandlung der Ackerfläche in Gras- Hochstaudenfluren durch Selbstberasung, Zulassen der Sukzessionsentwicklung, Pflanzung von Laubbaumgruppen innerhalb der Fläche Planung von Laubbaumgruppen.
Die geplanten Baumpflanzungen sind so anzulegen, dass im Endzustand (ausgewachsener Baumbestand) zu den vorhandenen 20 kV-Freileitung ein beidseitiger Mindestabstand von 7,00 m, gemessen von der 20 kV-Freileitung, eingehalten wird.

- 9.2 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen.
Zur Ortsrandeinfriedung ist eine 1-2-reihige Heckenpflanzung lt. Pflanzliste vorzusehen.
- 9.3 Anpflanzen von hochstämmigen Laubbäumen lt. Pflanzliste
- 9.4 Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

- 9.5 Oberflächenmaterialien
Fahflächen, Stellplatzflächen, Höfe und nicht gärtnerisch genutzte Grundstücksflächen sind mit wasserdurchlässigen Oberflächenmaterialien auszubauen, z.B. mit Pflaster mit großer Fuge, Platten, wassergebundener Decke oder Schotterrasen.

10. Zuordnung der Ausgleichsflächen

- 10.1 "A" Die im Bebauungsplan mit "A" gekennzeichneten Flächen für Ausgleichsmaßnahmen sowie die darauf auszuführenden Ausgleichsmaßnahmen sind dem Bebauungsplan als Sammelausgleichsmaßnahme gem. § 8 a Abs. 1 Satz 4 Bundesnaturschutzgesetz für private Eingriffe durch Überbauung und Versiegelung zugeordnet.
A Zuordnung der Ausgleichsmaßnahme für private Eingriffe
- 10.2 "B" Die im Bebauungsplan mit "B" gekennzeichneten Flächen für Ausgleichsmaßnahmen sowie die darauf auszuführenden Ausgleichsmaßnahmen sind dem Bebauungsplan als Sammelausgleichsmaßnahme gem. § 8 a Abs. 1 Satz 4 Bundesnaturschutzgesetz für öffentliche Eingriffe durch Versiegelung sowie für die Gasdruckregelanlage einschließlich Gasanschlussleitung zugeordnet.
B Zuordnung der Ausgleichsmaßnahme für öffentliche Eingriffe sowie für die Gasdruckregelanlage einschließlich Gasanschlussleitung

11. Planzeichen ohne Festsetzungscharakter - Kennzeichnung und nachrichtliche Übernahme

- 11.1 Flurgrenzen
- 11.2 Flurstücksgrenzen
- 11.3 58/11 Flurstücksbezeichnung
- 11.4 Geplante Parzellierung (nicht verbindlich)
- 11.5 Wasserschutzgebietsgrenze Zone II
- 11.6 20 kV - Freileitung
- 11.7 Vorhandene Höhenlinien
- 11.8 Darstellungen außerhalb des Geltungsbereichs sind nur nachrichtlich.

12. Nachrichtliche Übernahmen

- 12.1 Bodendenkmale gem. § 9 Abs. 6 BauGB i.V.m. §§ 15, 16 und 20 Denkmalschutzgesetz:
Bodenfunde sind gem. § 20 Denkmalschutzgesetz zu behandeln. Funde und Fundstellen sind in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung des Landesdenkmalamtes zu schützen.
Die Fundmentierungen sind an das Landesamt für Denkmalpflege, Abt. Vor- und Frühgeschichte, Katzenbach 11, 35037 Marburg, dem Gemeindevorstand Petersberg oder an die Untere Denkmalschutzbehörde des Landes Hess. Fulda zu richten.
Die Anzeigepflicht ist in zu erteilende Genehmigungen aufzunehmen.

13. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

- C. Äußere Gestaltung (§ 81 Abs. 1 Nr. 1 HBO)

13.1 Dachneigung und Dachform

Dächer von Hauptgebäuden mit einer Neigung von 30° - 48°
Dachformen: Satteldach (S), Pultdach (P), Mansarddach (M)

Die Festsetzungen über Dachneigungen sind für Garagen nicht verbindlich. Sie dürfen jedoch die des Wohnhauses nicht überschreiten. Bei Anordnung von Garagen unmittelbar neben dem Hauptgebäude sind diese optisch an das Hauptgebäude anzupassen (z.B. mit Dachform, Dachfarbe, Dachneigung).
Wenn Garagen zweier benachbarter Grundstücke an der gemeinsamen Grenze errichtet werden, sind sie einheitlich zu gestalten.

13.2 Gestaltung der Dächer

Dachgauben sind zulässig. Für die Gestaltung der Dachgauben ist die Dachgaubensatzung der Gemeinde Petersberg zu beachten. Auf Nebengebäuden sind keine Dachgauben zulässig.
Drempel sind bei eingeschossiger Bauweise bis max. 0,80 m und bei zweigeschossiger Bauweise bis max. 0,40 m Höhe zulässig (die Drempelhöhe wird gemessen von der Oberkante Geschossdecke bis Schnittpunkt Unterante Sparren mit der Außenkante der Fassade).

14. Begrünung und Gestaltung der Grundstücksflächen (§ 81 HBO)

- 14.1 Grünordnung
Freiflächen / private Grünflächen: Mindestens 70 % der nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind als Grünflächen anzulegen und zu unterhalten. Die Grünflächen sollen eine 50%-ige Baum-/Strauchpflanzung aufweisen (1 Baum entspricht dabei 10 qm, 1 Strauch 1 qm). Zur inneren Durchgrünung ist pro Grundstück mindestens ein Laubbaum- oder Obstbaumhochstamm anzupflanzen und zu unterhalten. Ab Grundstücksgrößen von mind. 500 qm sind pro angefangene 200 qm je ein Laubbaum- oder Obstbaumhochstamm anzupflanzen und zu unterhalten. Ein Hochstamm davon ist im Vorgarten anzupflanzen und zu unterhalten. Die Hochstämme sind in den 50 % enthalten.
- 14.1.1 Die vorgesehene Nutzung der Freiflächen und deren Bepflanzung ist vom Bauherren in einem besonderen Freiflächenplan darzustellen und mit dem Bauantrag einzureichen.

AUFSTELLUNGS- UND GENEHMIGUNGSVERMERKE

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Petersberg hat die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 15.2 "Im Alten Grund / Riesandhohle" teilweise als Ersatz für Teilbereiche der Bebauungspläne Nr. 9 "westlich des Oberfelder Weges" und Nr. 15.1 "Im Alten Grund" der Gemeinde Petersberg im Ortsteil Marbach im Sinne des § 2 Abs. 1 BauGB mit Festsetzungen nach § 9 BauGB am 21.03.2002 beschlossen.
Der Beschluss wurde am 10.04.2002 öffentlich bekanntgegeben.

Die Unterrichtung der Bürger und Bürgerinnen gem. § 3 Abs. 1 BauGB fand in der Zeit vom 07.04.2003 bis einschließlich 11.04.2003 statt.
Dieser Termin wurde am 02.04.2003 öffentlich bekanntgegeben.

Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte in der Zeit vom 07.04.2003 bis einschließlich 07.05.2003. Anschreiben vom 02.04.2003.

Die Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung mit Angabe von Ort, Dauer und Hinweis, dass Anregungen und Hinweise während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können, erfolgte gemäß § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB am 30.07.2003 ortsüblich.

Die öffentliche Auslegung des Entwurfes mit Begründung erfolgte gemäß § 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB in der Zeit vom 07.08.2003 bis einschließlich 12.09.2003.

Die Gemeindevertretung hat gemäß § 10 BauGB und die baurechtlichen Festsetzungen nach § 81 HBO am 06.11.2003 den Bebauungsplan Nr. 15.2 "Im Alten Grund / Riesandhohle" teilweise als Ersatz für Teilbereiche der Bebauungspläne Nr. 9 "westlich des Oberfelder Weges" und Nr. 15.1 "Im Alten Grund" als Satzung beschlossen.

Der Gemeindevorstand Petersberg, den 21. April 2004
Schwidessen, Bürgermeister

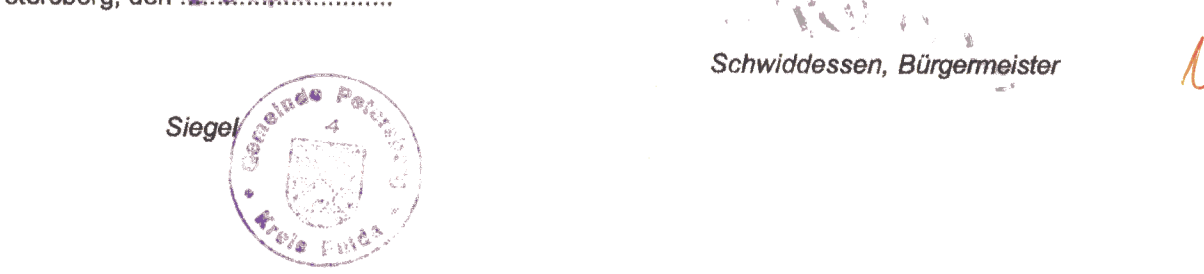


VERMERK ÜBER DIE ORTSÜBLICHE BEKANNTMACHUNG

Der Bebauungsplan Nr. 15.2 "Im Alten Grund / Riesandhohle" teilweise als Ersatz für Teilbereiche der Bebauungspläne Nr. 9 "westlich des Oberfelder Weges" und Nr. 15.1 "Im Alten Grund" mit Begründung wurde am 21.03.2002 beschlossen, gem. § 10 BauGB als Satzung im Amtsblatt der Gemeinde Petersberg bekanntgemacht.

Der Bebauungsplan Nr. 15.2 "Im Alten Grund / Riesandhohle" teilweise als Ersatz für Teilbereiche der Bebauungspläne Nr. 9 "westlich des Oberfelder Weges" und Nr. 15.1 "Im Alten Grund" mit Begründung tritt gem. § 10 (3) BauGB mit der Bekanntmachung in Kraft.

Der Gemeindevorstand Petersberg, den 21. April 2004
Schwidessen, Bürgermeister



Lageplan Maßstab 1 : 25.000

BEBAUUNGSPLAN NR. 15.2

"Im Alten Grund / Riesandhohle",

teilweise als Ersatz für Teilbereiche der

Bebauungspläne Nr. 9 "westlich des Oberfelder

Weges" und Nr. 15.1 "Im Alten Grund"

Gemeinde Petersberg

Ortsteil Marbach



PLANUNGSGRUPPE STADT + LAND
Büro für Stadt- und Landschaftsplanung
Kohlenstraße 20, 34 121 Kassel
Tel.: 0561-26218, Fax: 0561-26277
E-Mail: PSL.Kassel@t-online.de

Im Auftrag der
GEMEINDE PETERSBERG
Rathausplatz 1
36100 Petersberg

Datum: 06. November 2003

Maßstab 1 : 1.000