

Gemeinde Petersberg, Ortsteil Marbach

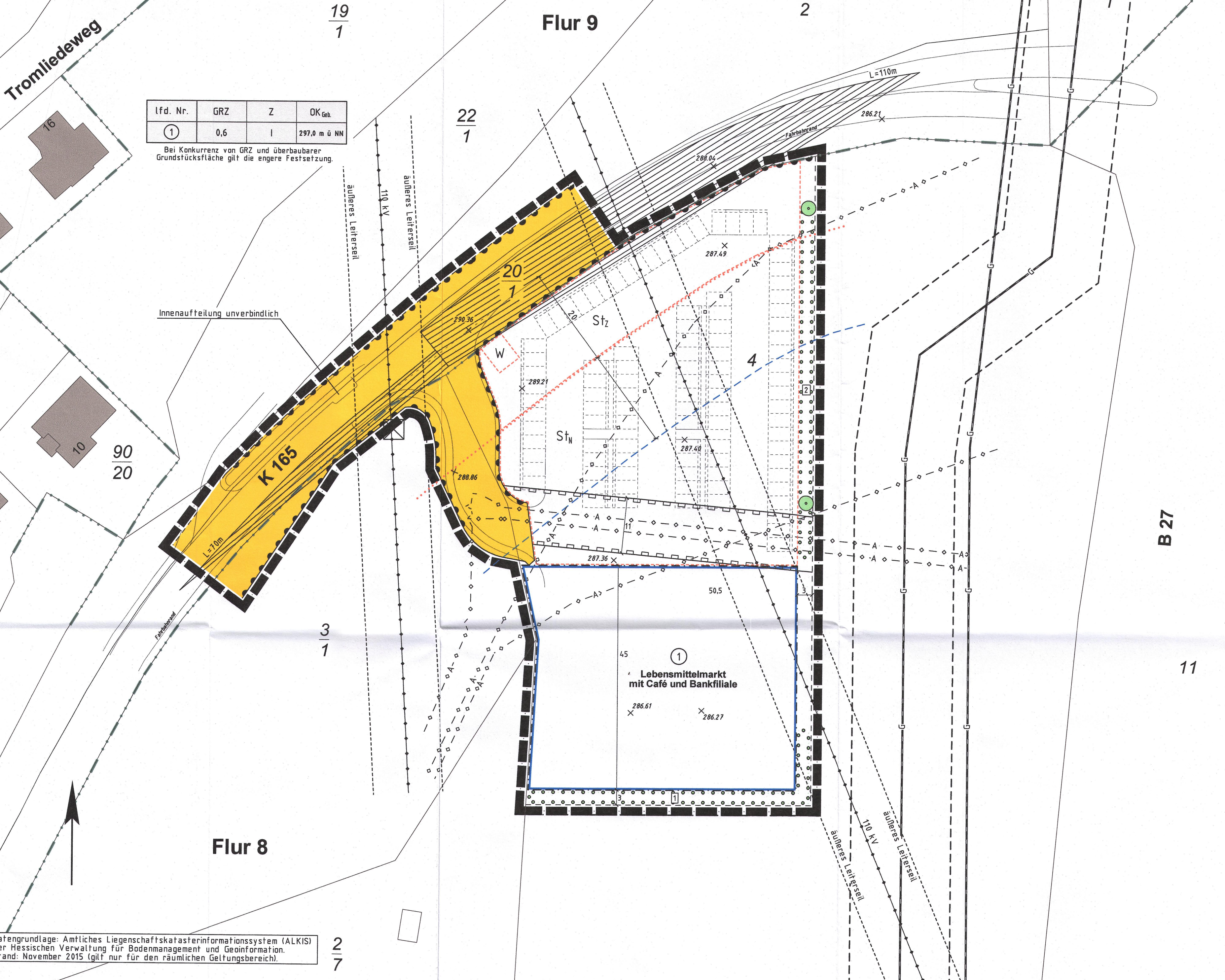
Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 16 "Im Ehrlich"

Plankarte 1

Maßstab 1 : 500

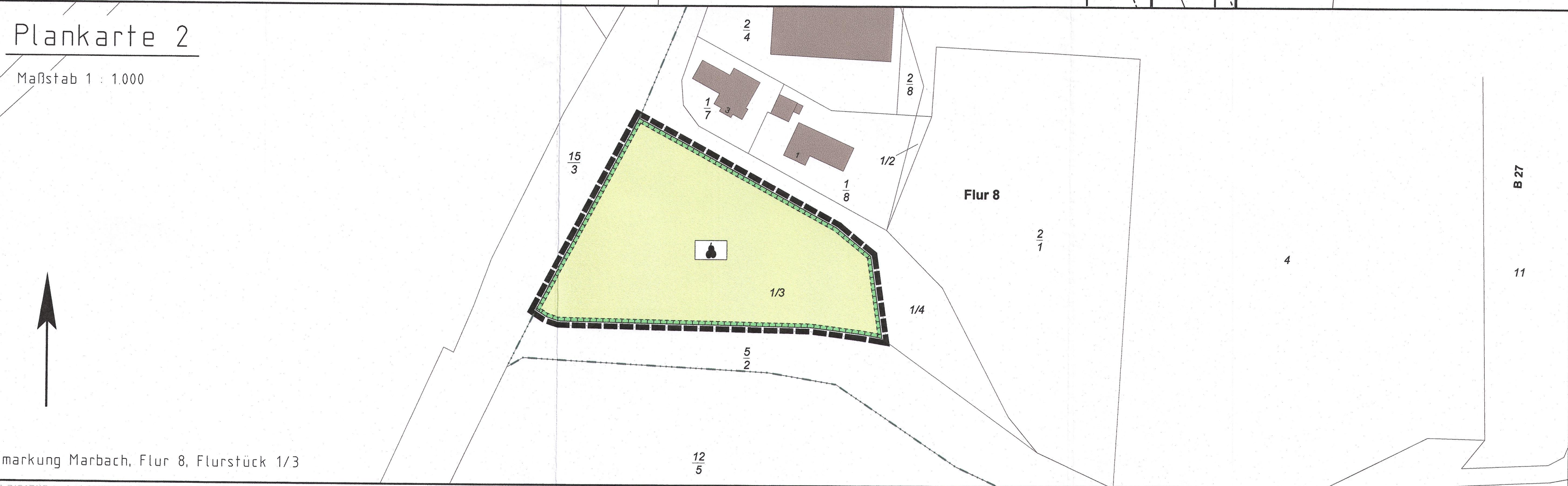
lfd. Nr.	GRZ	Z	OK _{Gk}
1	0,6	I	297,0 m ü NN

Bei Konkurrenz von GRZ und überbaubarer Grundstücksfläche gilt die engere Festsetzung.



Plankarte 2

Maßstab 1 : 1000



Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722),
Bauordnungsverordnung (BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 133), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.08.2013 (BGBl. I S. 1548),
Planzeichenverordnung 1990 (PlanZV 90) i.d.F. vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509),
Hess. Bauordnung (HBO) vom 16.01.2011 (GVBl. I S. 46, 180), zuletzt geändert durch Artikel 40 des Gesetzes vom 13.12.2012 (GVBl. S. 622).

1 Zeichenerklärung

1.1	Katasteramtliche Darstellungen
1.1.1	Flurgrenze
1.1.2	Flurnummer
1.1.3	Polygonpunkt
1.1.4	Flurstücksnummer
1.1.5	vorhandene Grundstücks- und Wegeparzellen mit Grenzsteinen
1.2	Planzeichen
1.2.1	Maß der baulichen Nutzung
1.2.1.1	GRZ Grundflächenzahl
1.2.1.2	Z Zahl der zulässigen Vollgeschosse
1.2.1.3	Höhe baulicher Anlagen als Höchstgrenze in m über NN; hier:
1.2.1.3.1	OK _{Geb} Oberkante Gebäude
1.2.2	Bauweise, Baugrenzen, Baulinien
1.2.2.1	Baugrenze
1.2.3	Verkehrsflächen
1.2.3.1	Straßenverkehrsfläche
1.2.3.2	Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen; hier:
1.2.3.2.1	Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
1.2.4	Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen
1.2.4.1	110 kV-Freileitung (unverbindlich)
1.2.4.2	Abwasserkanäle des Abwasserverbandes Fulda (unverbindlich)
1.2.4.3	Gashochdruckleitung der Gascade Gastransport GmbH (unverbindlich)
1.2.5	Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
1.2.5.1	Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
1.2.5.1.1	Entwicklungsziel: Streuobstwiese
1.2.5.2	Anpflanzung von Laubbäumen
1.2.5.3	Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
1.2.6	Sonstige Planzeichen
1.2.6.1	Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen; hier:
1.2.6.1.1	St _N Stellplätze (notwendige Stellplätze nach Stellplatzsatzung)
1.2.6.1.2	St _Z Stellplätze (nicht notwendige Stellplätze nach Stellplatzsatzung)
1.2.6.1.3	W Werbeplaton
1.2.6.2	Mit Geh- und Leitungsrechten zugunsten des Abwasserverbandes Fulda zu belastende Fläche
1.2.6.3	Bauverbotszone gem. § 23 Abs. 1 HStrG
1.2.6.4	Baubeschränkungszone gem. § 23 Abs. 2 HStrG
1.2.6.5	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
1.2.6.6	Sichtfeld (Anfahrtsicht)
1.2.6.7	geplante Stellplätze (Darstellung unverbindlich)

2 Textliche Festsetzungen

- Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 1 BauGB: Innerhalb der durch Baugrenzen bezeichneten Flächen ist ein Lebensmittelmart (einschließlich Getränke) mit einer maximalen Verkaufsfläche bis zu 800 m², ein Café und eine Bankfiliale zulässig. Randsortimente dürfen auf max. 10 % der zulässigen Verkaufsfläche angeboten werden.
- Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 19 Abs. 4 BauNVO: Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen von Stellplätzen mit ihren Zufahrten bis zu einer Grundflächenzahl von GRZ = 0,9 überschritten werden.
- Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 6 BauNVO sowie § 14 BauNVO und § 23 Abs. 5 BauNVO: Stellplätze mit ihren Zufahrten sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstückfläche sowie in den für den Nutzungszweck gekennzeichneten Flächen zulässig. Nebenanlagen im Sinne § 14 BauNVO einschließlich Werbeanlagen sind mit Ausnahme eines Werbeplatzes innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstückfläche zulässig. Ein Werbeplatz ist ausschließlich innerhalb der mit dieser Zweckbestimmung ausgewiesenen Fläche zulässig.
- Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB:
Entwicklungsziel: Streuobstwiese
Maßnahmen:
a) Im Bereich der Fläche ist eine Streuobstwiese aus bewährten Hochstamm-Obstbäumen anzulegen. Es sind mindestens 20 hochstämmige Obstbäume zu pflanzen. Die Pflanzichte und Sortenauswahl erfolgt in Abstimmung mit dem NABU. Die Bäume sind fachgerecht zu pflegen. Ausfälle sind zu ersetzen.
b) Das vorhandene Grünland ist als ein- bis zweischüriges Extensivgrünland zu bewirtschaften. Die erste Mahd soll erst ab 15.06. eines jeden Jahres erfolgen. Das Schnittgut ist abzutransportieren, eine Düngung ist unzulässig. Alternativ zulässig: Schafbeweidung im Durchtrieb.
- Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB: Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- Innerhalb der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen mit der lfd. Nr. 1 sind einheimischen, standortgerechten Laubsträucher und -bäume der Artenliste unter Ziffer 2.5.5 als geschlossene Gehölzpflanzung, bestehend zu 2/3 der Pflanzfläche aus Sträuchern und zu 1/3 aus Bäumen anzupflanzen. Es gilt 1 Strauch / 2 m² 1 Baum / 50 m². Bei der Erstellung des Pflanzschemas sind die Abstandsbestimmungen des §§ 38-40 Hessischen Nachbarrechtsgesetz zu beachten.
- Innerhalb der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen mit der lfd. Nr. 2 sind einheimische und standortgerechte Laubsträucher der Artenliste unter Ziffer 2.5.5 anzupflanzen. Es gilt 1 Strauch / 2 m². Die Laubsträucher sind in Gruppen von jeweils 4-6 Exemplaren einer Art zu pflanzen. Bei der Erstellung des Pflanzschemas sind die Abstandsbestimmungen des §§ 38-40 Hessischen Nachbarrechtsgesetz zu beachten.
- Anpflanzung von großkronigen Laubbäumen gem. Plankarte (Hochstämme, Mindestpflanzqualität 3xv., m.B., STU 12-14 cm).

Artenliste (Artenempfehlung):

Acer platanoides	-	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	-	Bergahorn
Carpinus betulus	-	Hainbuche
Fraxinus excelsior	-	Esche
Quercus robur	-	Stieleiche
Sorbus aucuparia	-	Eberesche
Tilia cordata	-	Winterlinde

Bei Anpflanzungen außerhalb größerer Grünflächen ist eine als Pflanzinsel anzulegende Baumscheibe > 3 m² je Baum vorzusehen. Die in der Plankarte festgelegten Baumstandorte können um bis zu 5 m verschoben werden.

- Pro 5 Stellplätze ist ein einheimischer, standortgerechter Laubbaum der Artenliste 2.5.3 zu pflanzen und zu pflegen. Die Anordnung obliegt der Freiflächenplanung. Bei Anpflanzungen außerhalb größerer Grünflächen ist eine als Pflanzinsel anzulegende Baumscheibe > 3 m² je Baum vorzusehen. Die gem. Ziffer 2.5.1 und 2.5.3 vorzunehmenden Anpflanzungen können zur Anrechnung gebracht werden.

2.5.5 Artenliste (Artenempfehlung)

Bäume	-	Stieleiche
Quercus robur	-	Hainbuche
Carpinus betulus	-	Vogelkirsche
Prunus avium	-	Espe
Populus tremula	-	Hängebirke
Betula pendula	-	Salweide
Salix caprea	-	Schlehe
Sorbus aucuparia	-	Hundsrose
Sambucus nigra	-	Schwarzer Holunder

Auf die Grenzabstände für Pflanzungen gemäß §§ 38-40 Hess. Nachbarrechtsgesetz wird verwiesen.

3 Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften

- Gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 81 Abs. 1 Nr. 1 HBO: Die Werbeanlagen müssen sich insgesamt dem Bauwerk unterordnen und dürfen die jeweilige Gebäudehöhe nicht überschreiten. Lichtwerbung in Form von Blink-, Lauf- und Wechsellichtern ist unzulässig. Werbeanlagen (einschl. Fahnen und Pylonen) auf Dachflächen sind unzulässig. Fremdwerbung ist unzulässig. Freistehende Werbeanlagen dürfen eine Höhe von 8,0 m über Niveau Stellplatzanlage nicht überschreiten.
 - Gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 81 Abs. 1 Nr. 3 HBO: Zulässig sind ausschließlich gebrochene Einfriedigungen wie z.B. Drahtgeflecht, Stabgitter oder Streckmetall bis zu einer Höhe von 2,0 m über dem natürlichen Gelände. Die Einfriedigungen sind mit einheimischen standortgerechten Laubsträuchern abzupflanzen oder mit dauerhaften Kletterpflanzen zu beranken. Ein Mindestbodenabstand von 0,15 m ist einzuhalten.
- 4 Hinweise und nachrichtliche Übernahme
- Die Stellplätze betreffenden Festsetzungen werden subsidiär durch die Vorschriften der Stellplatzsatzung der Gemeinde Petersberg in der zum Zeitpunkt der Bauantragstellung geltenden Fassung ergänzt.
 - Gem. § 20 HDSchG: Werden bei Erdarbeiten Bau- oder Bodendenkmäler bekannt, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen (Abt. Archäologische Denkmalpflege) oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige im unveränderten Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung des Fundes zu schützen.
 - Gem. § 23 Abs. 1 HStrG: Außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrt dürfen längs der Landesstraßen und Kreisstraßen
1. Hochbauten jeder Art in einer Entfernung bis zu 20 m, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn,
2. bauliche Anlagen jeglicher Art, die über Zufahrten an Landesstraßen oder Kreisstraßen unmittelbar angeschlossen werden sollen,
nicht errichtet werden. Dies gilt für Aufschüttungen und Abgrabungen größeren Umfangs entsprechend.
 - Gem. § 23 Abs. 2 HStrG: Im Übrigen bedürfen Baugenehmigungen oder nach anderen Vorschriften notwendige Genehmigungen der Zustimmung der Straßenbaubehörde, wenn
1. bauliche Anlagen längs der Landesstraße oder Kreisstraße außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrten in einer Entfernung bis zu 40 m, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn, errichtet, erheblich geändert oder anders genutzt werden sollen,
2. bauliche Anlagen auf Grundstücken, die außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrten über Zufahrten an Landesstraßen oder Kreisstraßen unmittelbar oder mittelbar angeschlossen sind, erheblich geändert oder anders genutzt werden sollen.

Die Zustimmungsbedürftigkeit nach Satz 1 gilt entsprechend für bauliche Anlagen, die anzeigepflichtig sind. Weitergehende bundes- oder landesrechtliche Vorschriften bleiben unberührt.

- Auf die Bestimmungen des Erneuerbare-Energien-Wärmegesetzes und die auf Grundlage des Energieeinsparungsgesetzes erlassene Energieeinsparverordnung sei hingewiesen und angemerkt, dass die Nutzung der Solarenergie ausdrücklich zulässig ist. Es gilt die zum Zeitpunkt der Bauantragstellung gültige Fassung.
- Drainageleitungen dürfen nur an den Entlastungskanal angeschlossen werden. Erforderlichenfalls ist das Drainagewasser zu pumpen. Ist kein Anschluss an den Entlastungskanal möglich, so hat die Sicherung der Gebäude gegen drückendes Wasser durch entsprechende bauliche Vorkehrungen (schwarze oder weiße Wanne) zu erfolgen.
- Westlich des Plangebietes befindet sich im Anschluss des vorhandenen Waldchens ein Kleinbiotop für Kleintiere und Vögel. Während der Bauarbeiten ist das Biotop baulich so abzugrenzen, dass ein Betreten oder Befahren ausgeschlossen ist. Das Biotop darf durch die Bauarbeiten, Materialbewegungen und Zwischenlagerungen nicht beeinträchtigt werden.

Verfahrensvermerke:

- Der Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB wurde durch die Gemeindevertretung gefasst am 19.02.2015
- Der Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB wurde ortsüblich bekanntgemacht am 27.05.2015
- Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB wurde ortsüblich bekanntgemacht am 27.05.2015
- Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte in der Zeit vom 01.06.2015 bis einschließlich 19.06.2015

- Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB wurde ortsüblich bekanntgemacht am 14.10.2015
- Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte in der Zeit vom 26.10.2015 bis einschließlich 27.11.2015

- Der Satzungsbeschluss gem. § 10 Abs. 1 BauGB sowie § 5 HGO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB und § 81 HBO erfolgte durch die Gemeindevertretung am 25.02.2016

Die Bekanntmachungen erfolgen im Amtsblatt der Gemeinde Petersberg.

Ausfertigungsvermerk:

Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Bebauungsplanes mit den hierzu ergangenen Beschlüssen der Gemeindevertretung übereinstimmt und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften eingehalten worden sind.

Petersberg, den 12. Mai 2016

Bürgermeister

Bürgermeister

Rechtskraftvermerk:

Der Bebauungsplan ist durch ortsübliche Bekanntmachung gem. § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft getreten am 01. Juni 2016

Petersberg, den 02. Juni 2016

Bürgermeister

Bürgermeister

Übersichtskarte (Maßstab 1 : 25.000)

