

Gemeinde Petersberg, Ortsteil Marbach

Bebauungsplan Nr. 18

„Kindertagesstätte Riegelacker“



Planzeichenverordnung 1990 (PlanZV 90) i.d.F. der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057), Hessische Bauordnung (HBO) vom 28.05.2018 (GVBl. S. 198) i.d.F. der Bekanntmachung vom 06.06.2018 (GVBl. 2018 S. 198).

Zeichenerklärung

Katasteramtliche Darstellung

Flur 7

Flurgrenze

Flurnummer

Flurstücksnummer

vorhandene Grundstücks- und Wegeparzellen mit Grenzsteinen

Planzeichen

Maß der baulichen Nutzung

GRZ Grundflächenzahl

Z Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

Baugrenze

überbaubare Grundstücksfläche

nicht überbaubare Grundstücksfläche

Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereichs, Flächen für den Gemeinbedarf, Flächen für Sport- und Spielanlagen

Flächen für den Gemeinbedarf, Zweckbestimmung:

Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen (Kindertagesstätte)

Verkehrsflächen

Straßenverkehrsflächen

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung; hier:

Parkplätze mit Zufahrten

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Entwicklungsziel: Extensivgrünland mit Gehölzpflanzungen

Entwicklungsziel: Gewässerrandstreifen

Anpflanzung von Laubbäumen

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Abgrenzung unterschiedlicher Art der Nutzung

Sonstige Darstellungen

Abgrenzung Gewässerrandstreifen gemäß § 23 Abs. 1 HWG

Höhenpunkt (Bestand) in m über Normalnull (NN)

Böschung (Bestand, unverbindlich)

Die Flächen für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Kindertagesstätte“ dienen der Unterbringung der Kindertagesstätte sowie der sonstigen mit diesem Nutzungszweck verbundenen baulichen Anlagen und Nutzungen.

2. Zulässigkeit von Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 Abs. 5 BauNVO)

Innerhalb der Fläche für den Gemeinbedarf sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen Stellplätze und Nebenanlagen i.S.d. §§ 12 und 14 BauNVO zulässig.

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

1.3.1 Innerhalb der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit dem Entwicklungsziel „Extensivgrünland mit Gehölzpflanzungen“ ist je Baumsymbol in der Planzeichnung mindestens ein einheimischer und standortgerechter, großkroniger Laubbaum mit einem Mindest-Stammumfang von 18-20 cm zu pflanzen und dauerhaft zu pflegen. Eine Verschiebung der Pflanzungen von bis zu 10 m gegenüber den zeichnerisch festgesetzten Standorten ist zulässig. Das vorhandene Grünland ist durch eine ein- bis zweischürige Mahd zu bewirtschaften. Vorhandene standortgerechte Laubbäume und Laubsträucher sind fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang sind gleichartige Ersatzpflanzungen vorzunehmen.

1.3.2 Innerhalb der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit dem Entwicklungsziel „Gewässerrandstreifen“ sind vorhandene standortgerechte Bäume, Sträucher und sonstige Bepflanzungen fachgerecht zu pflegen und als Ufergehölz zu erhalten. Neophyten und aufkommende standortfremde Gehölze sind zu entfernen. Das vorhandene Grünland ist extensiv zu bewirtschaften und mit einer zweischürigen Mahd an potenzielle Vorkommen der Falterart *Maculinea nausithous* (Dunkler Wiesenknopf-Ameisenbläuling) anzupassen. Der erste Schnitt hat vor dem 10. Juni und der zweite Schnitt hat ab dem 1. September eines jeden Jahres zu erfolgen. Das Schnittgut ist abzutransportieren; eine Düngung ist unzulässig. Bauliche Anlagen sowie jegliche Ablagerungen von Grünabfällen und Schnittgut oder sonstigen Gegenständen sind unzulässig.

1.4. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Pkw-Stellplätze sind in wasserdurchlässiger Bauweise, z.B. mit weitflügigen Pflasterungen, Rasenpflaster, Schotterrasen, Porenpflaster oder als wassergebundene Wegedecke, zu befestigen.

1.5. Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

1.5.1 Innerhalb der Flächen für den Gemeinbedarf sind mindestens 10 % der Grundstücksflächen gärtnerisch oder als natürliche Grünfläche anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. Der Bestand sowie die nach den sonstigen Festsetzungen des Bebauungsplanes vorgesehenen Anpflanzungen können zur Anrechnung gebracht werden.

1.5.2 Je Baumsymbol in der Planzeichnung ist mindestens ein einheimischer, standortgerechter Laubbaum anzupflanzen und dauerhaft zu pflegen. Bei Abgang sind gleichartige Ersatzpflanzungen vorzunehmen. Eine Verschiebung der Pflanzungen von bis zu 10 m gegenüber den zeichnerisch festgesetzten Standorten ist zulässig.

1.5.3 Innerhalb der umgrenzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist eine geschlossene Anpflanzung mit einheimischen, standortgerechten Laubgehölzen vorzunehmen und dauerhaft zu unterhalten. Sträucher sind in Gruppen von jeweils 4-6 Exemplaren einer Art zu pflanzen. Bei Abgang sind gleichartige Ersatzpflanzungen vorzunehmen.

1.6. Zuordnung von Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich (§ 9 Abs. 1a BauGB)

Als Ausgleich für die durch den Bebauungsplan vorbereiteten Eingriffe in Natur und Landschaft werden die festgesetzten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft und die hier durchzuführenden Maßnahmen zugeordnet.

2. Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften (Satzung gemäß § 91 Abs. 1 und 3 HBO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB)

2.1. Dachgestaltung (§ 91 Abs. 1 Nr. 1 HBO)

Zur Dacheindeckung sind Tonziegel und Dachsteine in den Farbönen Rot, Braun und Anthrazit zulässig. Hiervon ausgenommen sind flach geneigte Dächer mit einer Neigung von maximal 10°. Die Verwendung von spiegelnden Materialien zur Dacheindeckung ist unzulässig. Die Zulässigkeit von Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie sowie von Dachbegrünungen bleibt unberührt.

2.2. Einfriedungen (§ 91 Abs. 1 Nr. 3 HBO)

Innerhalb der Fläche für den Gemeinbedarf sind ausschließlich offene Einfriedungen mit einer Höhe von maximal 1,5 m über der Geländeoberkante sowie die Pflanzung von einheimischen Laubhecken zulässig. Mauer- und Betonsockel sind unzulässig.

2.3. Abfall- und Wertstoffbehälter (§ 91 Abs. 1 Nr. 3 HBO)

Standflächen für Abfall- und Wertstoffbehälter sind gegen eine allgemeine Einsicht abzuschirmen und entweder in Bauteile einzufügen oder einzubeziehen, mit Laubhecken zu umpflanzen oder mit beranktem Schilfschutz dauerhaft zu umgeben.

3. Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

3.1. Stellplatzsatzung

Auf die Stellplatzsatzung der Gemeinde Petersberg wird hingewiesen. Es gilt jeweils die zum Zeitpunkt der Bauantragstellung wirksame Fassung.

3.2. Gewässerrandstreifen

Entlang der Wasserflächen des Weihenwiesenwassers erstreckt sich der Gewässerrandstreifen. Auf die Regelungen des § 38 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) und § 23 Hessisches Wasserrecht (HWG) wird hingewiesen. Demnach gilt unter anderem, dass im Gewässerrandstreifen das Entfernen von standortgerechten Bäumen und Sträuchern sowie das Neuanpflanzen von nicht standortgerechten Bäumen und Sträuchern, der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen und die nicht nur zeitweise Ablagerung von Gegenständen, die den Wasserabfluss behindern können oder die fortgeschwemmt werden können, verboten ist. Ferner wird darauf hingewiesen, dass das Erhöhen oder Vertiefen der Erdoberfläche im Gewässerrandstreifen einer wasserrechtlichen Genehmigung bedarf.

3.3. Bodendenkmäler

Werden bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen (hessenArchäologie) 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 (§ 21 HDSchG).

3.4. Verwertung von Niederschlagswasser

3.4.1 Niederschlagswasser soll ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen (§ 55 Abs. 2 Satz 1 WHG).

3.4.2 Abwasser, insbesondere Niederschlagswasser, soll von der Person, bei der es anfällt, verwertet werden, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen (§ 37 Abs. 4 Satz 1 HWG).

Einigungen

von Erdarbeiten Bodenverunreinigungen oder sonstige Beeinträchtigungen eine Gefährdung für Mensch und Umwelt ausgehen kann, sind umgehend die zuständigen Behörden zu informieren.

3.6. Artenschutzrechtliche Vorgaben und Hinweise

3.6.1 Die Vorschriften des besonderen Artenschutzes des § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sind zu beachten. Zur Vermeidung der Zerstörung oder Beschädigung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten besonders und streng geschützter Arten (vgl. § 7 Abs. 2 Nr. 13 und 14 BNatSchG) sind insbesondere die nachfolgenden Hinweise und Vorgaben zu beachten. Bei abweichender Vorgehensweise ist die Untere Naturschutzbehörde vorab zu informieren. Werden Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG berührt, ist eine Ausnahme nach § 45 Abs. 7 BNatSchG bzw. Befreiung nach § 67 BNatSchG bei der Unteren Naturschutzbehörde zu beantragen.

3.6.2 Bei Gehölzröndungen und Abrissarbeiten im Zeitraum vom 01.03. bis 30.09. sind die betroffenen Bereiche zur Vermeidung des Entstehens artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände zeitnah vor Beginn der Maßnahme durch einen Fachgutachter auf aktuelle Brutvorkommen geschützter Vogelarten zu kontrollieren und es ist eine biologische Baubegleitung durchzuführen.

3.6.3 Als Ersatz für die wegfallenden Ruhe- und Fortpflanzungsstätten des Gartenrotschwanzes (*Phoenicurus phoenicurus*) sind innerhalb des Plangebietes oder bevorzugt in räumlicher Nähe zum Plangebiet mindestens drei geeignete Nistkästen anzubringen und regelmäßig zu pflegen. Zur permanenten Sicherung der Lebensraumbedingungen sind die Nisthilfen vorlaufend, d.h. vor Beginn der Brutzeit, anzubringen.

3.6.4 Für die im Bebauungsplan innerhalb der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit dem Entwicklungsziel „Extensivgrünland mit Gehölzpflanzungen“ vorgesehenen Baumpflanzungen sind aus artenschutzrechtlichen Gründen als Maßnahme für den Gartenrotschwanz (*Phoenicurus phoenicurus*) vorwiegend Nutzgehölze, wie z.B. Apfel, Kirsche, Birne, Zwetschge sowie Walnuss und Wildobstgehölze, wie z.B. Wildapfel, Wildbirne, Speierling, zu verwenden.

3.7. Artenauswahl

Artensliste 1 (Bäume): Pflanzqualität mind. Sol./H., 3 x v., 14-16 bzw. Hel. 2 x v., 150-200

<i>Acer campestre</i>	- Feldahorn	<i>Obstbäume (H., v., 8-10):</i>	- Walnuss
<i>Acer platanoides</i>	- Spitzahorn	<i>Juglans regia</i>	- Apfel
<i>Acer pseudoplatanus</i>	- Bergahorn	<i>Malus domestica</i>	- Mispel
<i>Alnus glutinosa</i>	- Schwarz-Erle	<i>Mespius germanica</i>	- Kulturschle
<i>Betula pendula</i>	- Hängebirke	<i>Prunus avium</i>	- Birne
<i>Carpinus betulus</i>	- Hainbuche	<i>Pyrus communis</i>	
<i>Fraxinus excelsior</i>	- Esche		
<i>Fagus sylvatica</i>	- Rotbuche		
<i>Quercus robur</i>	- Stieleiche		
<i>Quercus petraea</i>	- Traubeneiche		
<i>Salix alba</i>	- Silberweide		
<i>Tilia cordata</i>	- Winterlinde		
<i>Tilia platyphyllos</i>	- Sommerlinde		

Artensliste 2 (Heimische Sträucher): Pflanzqualität mind. Str., v. 100-150

<i>Corylus avellana</i>	- Hasel	<i>Ribes rubrum</i>	- Johannisbeere
<i>Carpinus betulus</i>	- Hainbuche	<i>Salix caprea</i>	- Salweide
<i>Malus sylvestris</i>	- Wildapfel		

Artensliste 3 (Traditionelle Ziersträucher und Kleinbäume): Pflanzqualität mind. Str., v. 100-150

<i>Cornus mas</i>	- Kornelkirsche	<i>Hamamelis mollis</i>	- Zaubernuss
<i>Deutzia div. spec.</i>	- Deutzie	<i>Spiraea bumalda</i>	- Spiere

Auf die Grenzabstände für Pflanzungen gemäß §§ 38-40 Hessisches Nachbarrechtsgesetz wird hingewiesen.

Verfahrensvermerke:

Der Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB wurde durch die Gemeindevertretung gefasst am 14.12.2017

Der Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB wurde ortsüblich bekanntgemacht am 13.06.2018

Die Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde ortsüblich bekanntgemacht am 13.06.2018

Die Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte in der Zeit vom bis einschließlich 18.06.2018 06.07.2018

Die Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB wurde ortsüblich bekanntgemacht am 30.01.2019

Die Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte in der Zeit vom bis einschließlich 07.02.2019 13.03.2019

Der Satzungsbeschluss gemäß § 10 Abs. 1 BauGB sowie § 5 HGO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB und § 91 HBO erfolgte durch die Gemeindevertretung am 22.08.2019

Die Bekanntmachungen erfolgten in der Gemeindezeitung 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 23.08.2019

Bürgermeister: Fröb Bürgermeister

Rechtskraftvermerk:

Der Bebauungsplan ist durch ortsübliche Bekanntmachung gemäß § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft getreten am: 04.09.2019

Petersberg, den 05.09.2019

Bürgermeister: Fröb Bürgermeister

Übersichtskarte (Maßstab 1 : 25.000)

Kartenarten: © OpenStreetMap-Mitwirkende, SRTM | Kartendarstellung: © OpenTopoMap (CC-BY-SA)

Planungsbüro Hölger Fischer, Konrad-Adenauer-Str. 16, 35440 Linden, Tel. 06403/9537-0 Fax: 06403/9537-30

Gemeinde Petersberg, Ortsteil Marbach

Bebauungsplan Nr. 18

„Kindertagesstätte Riegelacker“

Satzung

Stand: 10.01.2018

29.05.2018

14.12.2018

15.01.2019

02.07.2019

Bearbeiter: Adler

CAD: Schneider

Maßstab: 1 : 1.000