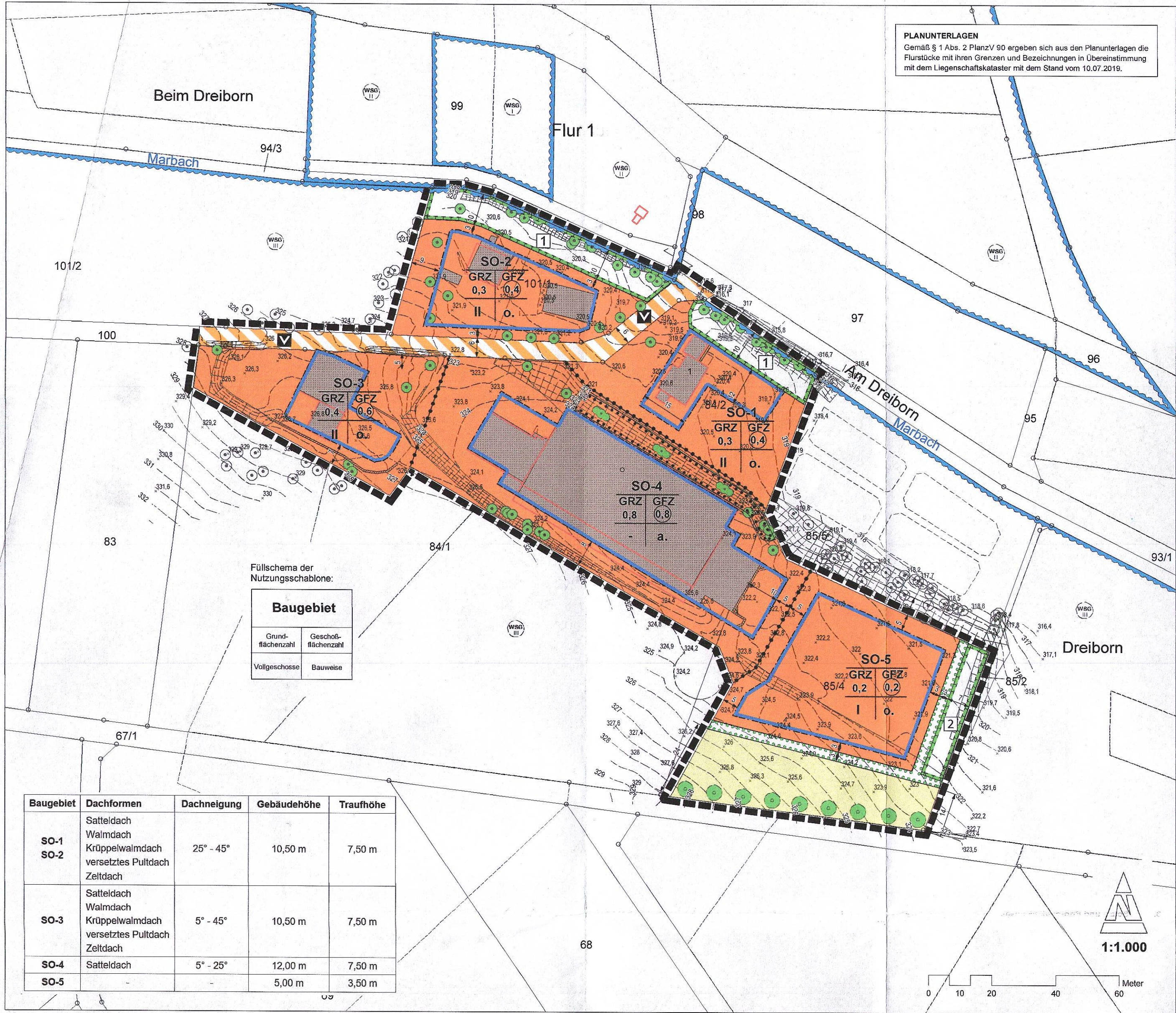




- A. RECHTSGRUNDLAGEN**
- BauGB - Baugesetzbuch
BauNVO - Baunutzungsverordnung
HBO - Hessische Bauordnung
PlanzV 90 - Planzeichenverordnung
HDSchG - Hessisches Denkmalschutzgesetz
WHG - Wasserhaushaltsgesetz
HWG - Hessisches Wassergesetz
(jeweils in der zum Zeitpunkt der öffentlichen Auslegung gültigen Fassung)
- B. ZEICHENERKLÄRUNG UND BAUPLANRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**
- 1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 bis 11 BauNVO)**
- 1.1 SO** Sonstiges Sondergebiet „Pferdehaltung, Akademie für Seminare und Erwachsenenbildung sowie Urlaubsunterkünfte für Mensch und Tier“ (§ 11 BauNVO)
- Innerhalb des Sondergebietes sind nur Betriebe, Anlagen und Nutzungen zulässig, die nach ihren Auswirkungen und Störungen auch in Mischgebieten zugelassen werden könnten. Ausnahmen können zugelassen werden, wenn im Baugenehmigungsverfahren im Einzelfall nachgewiesen wird, dass durch besondere Baumaßnahmen, Betriebsbeschränkungen oder auf andere Weise die Emissionen soweit begrenzt werden, dass die Störgränge an den Außengrenzen des Sondergebietes die von Mischgebieten (tags 60 db(A), nachts 45 db(A)) nicht überschritten werden.
- Allgemein zulässig sind:
- Zufahrten und Zuwegungen,
 - Stell- und Parkplätze,
 - Betriebs- und Lagerflächen sowie Ver- und Entsorgungsgebäude und sonstige Nebenanlagen die dem jeweiligen Sondergebiet zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.
- 1.1.1 SO-1** SO-1 Gebiet, zulässig sind:
- Wohnungen für Betriebsinhaber sowie für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen,
 - Geschäfts-, Büro-, Verwaltungsräume die dem Sondergebiet zugeordnet sind.
- 1.1.2 SO-2** SO-2 Gebiet, zulässig sind:
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber,
 - 3 Ferienappartements die dauerhaft zur Anmietung durch einen wechselnden Personenkreis von Erholungs-suchenden zur Verfügung stehen,
 - Geschäfts-, Büro-, Verwaltungsräume die dem Sondergebiet zugeordnet sind.
- 1.1.3 SO-3** SO-3 Gebiet, zulässig sind:
- Seminar- und Eventgebäude,
 - 10 Ferienappartements, die dauerhaft zur Anmietung durch einen wechselnden Personenkreis von Erholungs-suchenden zur Verfügung stehen. Die maximale Grundfläche der Appartamentnutzung beträgt 450 m².
- 1.1.4 SO-4** SO-4 Gebiet, zulässig sind:
- Pferdestall, Reithalle und Lagerhalle für dem Sondergebiet dienende Futtermittel und sonstige Materialien,
 - Ausstellungsfläche für Country- bzw. Landhausstilmodelle sowie sonstige Wohnaccessoires. Die Ausstellungsfläche darf eine maximale Grundfläche von 300 m² nicht überschreiten,
 - maximal zwei Wohnungen für Aufsichts-, Bereitschaftspersonen und Mitarbeiter. Die Grundfläche der Wohnnutzung darf 75 m² nicht überschreiten,
 - Schulungs-, Seminar- und Eventräume sowie Versorgungsgebäude für Seminar- und Eventteilnehmer sowie für Mitarbeiter.
- 1.1.5 SO-5** SO-5 Gebiet, zulässig ist:
- die Errichtung von 10 Tiny Houses (Mobilhäuser) mit einer Grundfläche von max. 30 m² zzgl. max. 15 m² überdachtem Freisitz, für Event- und Seminarteilnehmer die auf Dauer einem wechselnden Personenkreis zur Fortbildung und Erholung dienen,
 - die Errichtung von einem Ferienhaus in einfacher Bauweise (z.B. Holz-Chalet) mit einer Grundfläche von max. 100 m² zzgl. max. 20 m² überdachtem Freisitz.
- 2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)**
- 2.1 z.B. 0,3** GFZ - Geschossflächenzahl
- 2.2 z.B. 0,3** GRZ - Grundflächenzahl
- 2.3 Zahl der Vollgeschosse**
- z.B. II** Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

- 2.4 Höhe der baulichen Anlagen**
- Die maximale Trauf- und Gebäudehöhe wird in Abhängigkeit von der Dachform gemäß der Nutzungsschablone (s. Planzeichnung) festgesetzt.
- Der untere Bezugspunkt für die Höhenermittlung ist die vorhandene Geländehöhe an der Talseite des Gebäudes. Werden talseitig unterschiedliche Höhen gemessen, so ist die mittlere Höhe anzunehmen. Als vorhandene Geländehöhe gilt die durch örtliche Höhenaufnahme festgestellte und im Bebauungsplan angegebene Geländehöhe.
- Die Traufhöhe wird gemessen an der Schnittkante des aufgehenden Mauerwerks mit der Oberkante der Tragkonstruktion des Daches. Die Gebäudehöhe wird am obersten Gebäudeabschluss gemessen. Dachaufbauten bleiben bei der Ermittlung der Gebäudehöhe unberücksichtigt.
- 3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)**
- 3.1 o.** offene Bauweise
- 3.2 a.** abweichende Bauweise
- Im SO-4 Gebiet wird eine abweichende Bauweise festgesetzt. In diesem Bereich sind Baukörper bis max. 110 m Länge zulässig.
- 3.3 Baugrenzen und nicht überbaubare Flächen**
- Baugrenze
- überbaubare Fläche
- nicht überbaubare Fläche
- 4. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB und Abs. 6 BauGB)**
- 4.1** Öffentliche Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- Zweckbestimmung:
- Verkehrsberuhigter Bereich
- 5. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB und Abs. 6 BauGB)**
- 5.1** Umgrenzung der Flächen mit wasserrechtlichen Festsetzungen - Trinkwasserschutzgebiet (nachrichtliche Übernahme)
- Zweckbestimmung:
- Wasserschutzgebiet Zone III
- 6. Flächen für die Landwirtschaft und Wald (§ 9 Abs. 1 Nr. 18 BauGB und Abs. 6 BauGB)**
- 6.1** Flächen für die Landwirtschaft
- 7. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB und Abs. 6 BauGB)**
- 7.1** Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
- 7.1.1** Zur Reduzierung der Auswirkungen auf den Natur- und Wasserhaushalt, sind Flächenbefestigungen zu minimieren. Für Pkw-Stellplätze und Zuwegungen sind wasserdurchlässige Materialien wie z.B. Koppelenpflaster, breittufige Rasenpflaster und Rasengittersteine zu verwenden.
- 7.1.2** Im Bereich von Stellplätzen ist je fünf Stellplätze mindestens ein Baum der Artenliste (s. Hinweise) zu pflanzen.
- 7.1.3** Nicht überbaute oder befestigte Grundstücksflächen sind als Grün- oder Gehölzflächen anzulegen.
- 7.1.4** Gehölzanzahlungen
- Bei Neu- und Nachpflanzungen von Gehölzen sind heimische, standortgerechte Gehölze II. Planliste (vgl. Punkt D. Nr. 5) zu verwenden.

- 7.1.5 Eingriffs- und Ausgleichsplanung**
- Die Ausgleichsberechnung erfolgte nach der Verordnung über die Durchführung von Kompensationsmaßnahmen (KV 2018). Das ermittelte Biotopwertdefizit von 4,141 Punkten wird in Absprache mit der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Fulda, durch die Verwendung von Flächenausgleichspunkten einer vorgezogenen privaten Maßnahme (Gemeinde Ehrenberg, Gemarkung Seifers, Flur 10, Flurstück 5, 690 m²) ausgeglichen.
- 7.2** Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege u. zur Entwicklung von Natur und Landschaft
- Maßnahmen:
- 1 Fläche für Maßnahmen zum Schutz und zur Entwicklung der Natur als Teilausgleichsmaßnahme für Eingriffe in den Naturhaushalt (vgl. Punkt D. Nr. 5)
- Zweckbestimmung:
- Entwicklung einer extensiv gepflegten Grünfläche als Pufferzone zum Fließgewässer.
- Auf der Grundlage anderer Verfahren festgelegte Kompensationsmaßnahme - hier: Feldgehölz-Pflanzung (Bescheid erteilende Behörde: UNB Landkreis Fulda, Maßnahme-Nr. K_AB_005087, Datum: 10.01.2008)
- 7.3** Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 und Abs. 6 BauGB)
- Anpflanzen:
- 1 Gemäß Planzeichnung sind hochstämmige Obstbäume altbewährter Sorten (s. Gehölzlisten) anzupflanzen und dauerhaft zu pflegen, abgängige Obstbäume sind zu ersetzen.
- Erhaltung:
- 2 Erhaltung von Laubbäumen / Bäume mit einem Stammumfang von mehr als 100 cm, gemessen 1,0 m über der Geländeoberfläche, sind auf Dauer zu erhalten. Abgängige Bäume sind nachzupflanzen.
- 7.4** Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und Abs. 6 BauGB)
- Im umrandeten Bereich sind heimische Laubsträucher sowie Laubbäume mind. 3-reihig in lockerer unregelmäßiger Form und Zusammensetzung anzupflanzen. Mindestanforderung zur Pflanzung ist je 100 m² mind. 25 Sträucher sowie ein Laubbaum.
- 7.5** Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b und Abs. 6 BauGB)
- Erhaltung:
- 1 Sträucher
- 8. Sonstige Planzeichen**
- 1 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- 2 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung innerhalb des Baugebietes
- z.B. 5 Bemaßung (in Meter)
- z.B. Fl. 1 Flurnummer
- z.B. 7/1 Flurstücksnummer/-grenze und Grenzsteine
- 1 Flurgrenze
- 1 Gebäudebestand gemäß Liegenschaftskataster mit dem Stand vom 10.07.2019
- 1 Gebäudebestand gemäß örtlicher Vermessung mit dem Stand vom 05.09.2019
- z.B. 320,6 Höhenlinie mit Höhenangabe gemäß örtlicher Vermessung mit dem Stand vom 05.09.2019
- z.B. 320,6 Höhenpunkt (in Meter ü. NN)
- 1 Aufschüttung
- 1 Abgrabung
- 1 Laubbäume außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

C. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN - GESTALTUNGSATZUNG

(bauordnungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit der Verordnung über die Aufnahme von auf Landesrecht beruhenden Regelungen in den Bebauungsplan vom 28.01.1977 und § 91 HBO)

- 1. Dachform und Dachneigung**
- In den SO-1 bis SO-4 Gebieten sind unterschiedliche Dachformen zulässig (vgl. Nutzungsschablone in der Planzeichnung). Im SO-5 Gebiet wird aufgrund der niedrigen Gebäude auf die Festsetzung von Dachformen verzichtet.
- 2. Dacheindeckung**
- Die Dacheindeckung hat in nicht glänzenden Materialien zu erfolgen.
- 3. Solar- und Photovoltaikanlagen**
- Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie sind an die Dachneigung des jeweiligen Gebäudes anzupassen. Bei Flachdächern sind aufgeständerte Anlagen bis zu einer Anlagenhöhe von höchstens 1,0 m, gemessen über der Dachhaut, zulässig.
- 4. Einfriedungen**
- Einfriedungen sind als Hecken sowie als Holz- bzw. transparente Metallzäune (z.B. Stabgitter-, Maschendrahtzaun) zulässig. Die maximale Höhe von Holz- und Metallzäunen darf 1,50 m nicht überschreiten. Sockelmauern sind unzulässig.

D. KENNZEICHNUNGEN, HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN (§ 9 Abs. 6 BauGB)

- 1. Denkmalschutz und Bodenfunde**
- Werden bei Erdarbeiten denkmalschutzrechtlich relevante Bodenfunde entdeckt, sind die Bauarbeiten unverzüglich einzustellen. Die Bodenfunde sind nach § 21 Hessisches Denkmalschutzgesetz (HDSchG) unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen, hessenarchäologie oder der Unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen.
- 2. Niederschlagswasserversickerung und Niederschlagswasserverwertung**
- Auf die wasserrechtlichen Regelungen zur Niederschlagswasserableitung, Niederschlagswasserverwertung und Niederschlagswasserversickerung nach § 55 Wasserhaushaltsgesetz i.V.m. § 37 Hessisches Wassergesetz wird hingewiesen.
- 3. Beleuchtung**
- Die Handlungsempfehlungen zur Außenbeleuchtung im Sternepark im Biosphärenreservat Rhön sind einzuhalten, dies betrifft insbesondere Lichtmenge, Lichtlenkung und Lichtfarbe.
- 4. Wasserschutzgebiet**
- Das Plangebiet liegt in der Schutzzone III des festgesetzten Wasserschutzgebietes Tiefbrunnen 4,6 Dietershan sowie der Tiefbrunnen 1,1 und 3,3 Marbach. Die in der Schutzgebietsverordnung vom 24.10.1983, Az.: 38-79 b 06/15 (Nr. 458470), veröffentlicht im St. Anz. 47/1983 S. 2244, enthaltenen Ge- und Verbote sind zu beachten. Des Weiteren ist die 1. Änderungsverordnung zur Aufhebung des Wasserschutzgebietes für den „Tiefbrunnen 4,6 Dietershan“ vom 22.08.2008, veröffentlicht im St. Anz. 41/08, S. 2618, zu beachten.
- Die detaillierten Maßnahmen zur Vermeidung einer nachteiligen Auswirkung auf das Grundwasser bedürfen einer frühzeitigen Abstimmung mit der unteren Wasserbehörde beim Kreisausschuss des Landkreises Fulda.
- 5. Gewässerandstreifen / Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**
- Die Gewässerschutzstreifen sind durch z.B. große Findlinge oder auch Totholzstämme vom Sondergebietsgelände abzugrenzen.
- Hinsichtlich der Ge- und Verbote innerhalb der Gewässerrandstreifen wird grundsätzlich auf § 38 WHG sowie auf § 23 HWG verwiesen. Hier werden konkrete Regelungen hinsichtlich der Zulässigkeit von Nutzungen, Enternen von Gehölzen, Umgang von wassergefährdeten Stoffen sowie der Umgang mit Düng- und Pflanzenschutzmitteln geregelt.
- Vorhandene verkrautete Böschungsräume innerhalb der ausgewiesenen Flächen, sind der natürlichen Sukzession zu überlassen. Die naturbelassenen Wiesen sind 1 x jährlich zu mähen, das Mahdgut ist zu entfernen. Der Rückschnitt an Gehölzen ist nur aus Sicherheitsgründen oder aus ökologischen Belangen zulässig. Die Anpflanzung von Weiden, die als Kopfweiden gepflegt werden, ist zulässig.
- 6. Artenschutzrechtliche Hinweise**
- Auf die einschlägigen Vorschriften des besonderen Artenschutzes des § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) wird hingewiesen. 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:
- a) Baumaßnahmen, die zu einer Zerstörung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten geschützter Vogelarten führen können, außerhalb der Brutzeit durchzuführen,
 - b) Gehölzschnitte und -rodungen dürfen nur im Zeitraum von Oktober bis Februar entsprechend der gesetzlichen Verbotsregelung des § 39 BNatSchG durchgeführt werden,
 - c) abgängige Bäume sowie Gebäude sind vor deren Entfernung bzw. maßgeblichen Umbau durch eine qualifizierte Person auf das Vorhandensein von nistenden Vögeln oder Spuren von Fledermäusen zu prüfen (ökologische Baubegleitung).
- 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.
- 7. Artenlisten (Vorschlagslisten)**
- Für die nach den zeichnerischen bzw. textlichen Festsetzungen vorzunehmenden Anpflanzungen, sind Gehölze der folgenden Liste zu verwenden. Es handelt sich um unvollständige Vorschlagslisten, sie können durch weitere standortgerechte Arten ergänzt werden.

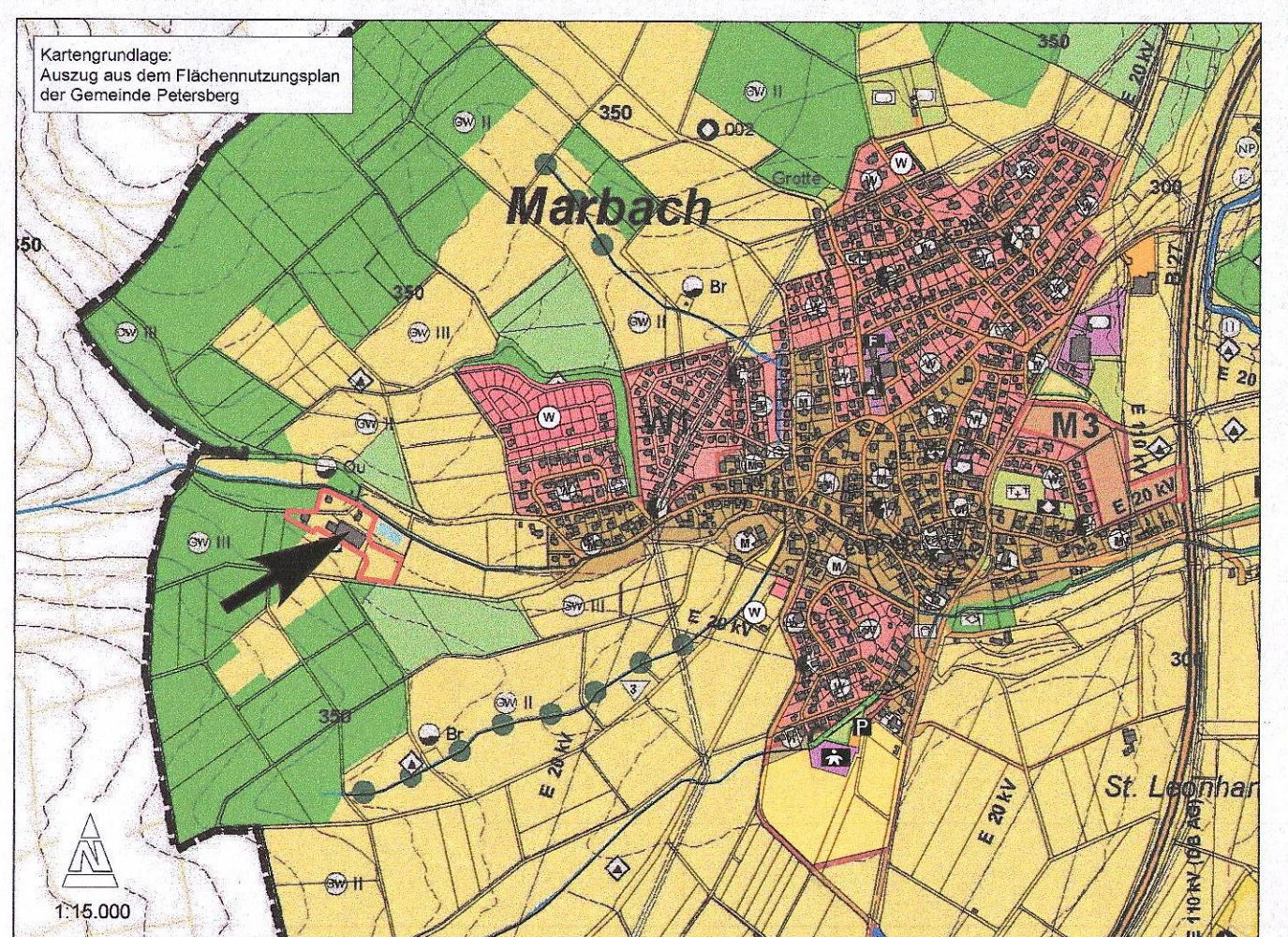
- Laubbäume (Qualität: mind. 2 x v., 10 - 12 cm STU):
- Feldahorn (Acer campestre), Spitzahorn (Acer platanoides), Stieleiche (Quercus robur), Traubeneiche (Quercus petraea), Winterlinde (Tilia cordata), Vogelkirsche (Prunus avium), Heibuche (Carpinus betulus), Mehlbeere (Sorbus aria), Eberesche (Sorbus aucuparia), Esche (Fraxinus excelsior), Buche (Fagus sylvatica), Zitterpappel (Populus tremula), Hängebirke (Betula pendula), Salweide (Salix caprea)
- Sträucher (Qualität: mind. 2 x v., 60-100 cm):
- Hasel (Corylus avellana), Faulbaum (Rhamnus frangula), Weißdorn (Crataegus monogyna), Schwarzer Holunder (Sambucus nigra), Schlehe (Prunus spinosa), Hundrose (Rosa canina), Hasel (Corylus avellana), Himbeere (Rubus idaeus), Brombeere (Rubus fruticosus)
- Obstgehölze (Qualität: Hochstamm, mind. 2 x v., 8 - 10 cm STU):
- Apfel (Malus domestica) - z.B. Bismarckapfel, Jakob Lebel, Kaiser Wilhelm, Rheinischer Bohnapfel, Schafsnase, Winterambour, Boskoop, Freiherr von Berlepsch, Goldpamäne, Grauentstener, Weißer Klarapfel sowie: Speierling (Sorbus domestica), Birne (Pyrus communis), Pflaumen (Prunus domestica), Kirsche (Prunus avium)

- E. AUFSTELLUNGS- UND BESCHLUSSVERMERKE**
- 1. Aufstellungsbeschluss**
- Die Aufstellung des Bebauungsplanes wurde von der Gemeindevertretung am 28.05.2020 beschlossen. Der Beschluss wurde am 04.07.2020 bekannt gemacht.
- 2. Beteiligung der Behörden**
- Die Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte mit dem Schreiben vom 10.07.2020.
- Die Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte mit dem Schreiben vom 03.12.2020.
- 3. Beteiligung der Öffentlichkeit**
- Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde am 04.07.2020 bekannt gemacht und vom 14.07.2020 bis einschl. 28.07.2020 durchgeführt.
- Die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB wurde am 25.11.2020 bekannt gemacht und vom 07.12.2020 bis einschl. 11.01.2021 durchgeführt.
- Weiterhin wird bestätigt, dass der Inhalt der ortsüblichen Bekanntmachung nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB auf der Internetseite der Gemeinde Petersberg eingestellt wurde und die nach § 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB auszulegenden Unterlagen, in der Zeit vom 07.12.2020 bis einschl. 11.01.2021 auf der Internetseite der Gemeinde Petersberg zugänglich gemacht wurden.
- Petersberg, 12. Juli 2021
- (Siegel)
- C. Froß (Bürgermeister)
- 4. Satzungsbeschluss**
- Der Bebauungsplan wurde von der Gemeindevertretung am 17.06.2021 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen. Die baurechtlichen Festsetzungen wurden gemäß § 91 HBO ebenfalls am 17.06.2021 beschlossen.
- Petersberg, 12. Juli 2021
- (Siegel)
- C. Froß (Bürgermeister)
- 5. Bestätigung des Inhalts der Satzung**
- Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieser Satzung mit den hierzu ergangenen Beschlüssen der Gemeindevertretung übereinstimmt und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften eingehalten wurden.
- Petersberg, 12. Juli 2021
- (Siegel)
- C. Froß (Bürgermeister)
- 6. Inkrafttreten des Bebauungsplanes**
- Der Satzungsbeschluss wurde am 23.09.2021 ortsüblich bekannt gemacht.
- Der Bebauungsplan tritt mit der Bekanntmachung am 23.09.2021 in Kraft. Ab diesem Zeitpunkt wird der Bebauungsplan zu jedermann Einsicht in der Gemeindeverwaltung der Gemeinde Petersberg, Abteilung Bauamt bereitgehalten und über seinen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben.
- Petersberg, 30. Sep. 2021
- (Siegel)
- C. Froß (Bürgermeister)

BEBAUUNGSPLAN NR. 19

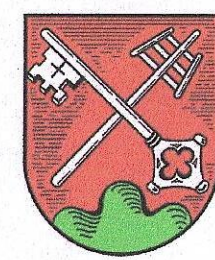
"DREIBORN"

ORTSTEIL MARBACH, GEMEINDE PETERSBERG



GEMEINDE PETERSBERG

Rathausplatz 1
36100 Petersberg
Tel.: 0661 62060
Fax: 0661 620650
URL: www.petersberg.de
E-Mail: gemeinde@petersberg.de



Maßstab: 1:1.000	Planungsstand: Satzung	Datum: 17.06.2021	Gezeichnet: Hofmann	Bearbeitet: Hofmann
Planungsbüro: PLANUNGSBÜRO HOFMANN Am Hirtenweg 4 35410 Hungen-Rabertshausen Tel.: 06043 - 9840180 Fax: 06043 - 9840181 E-Mail: R.Hofmann@Hofmann-Plan.de				