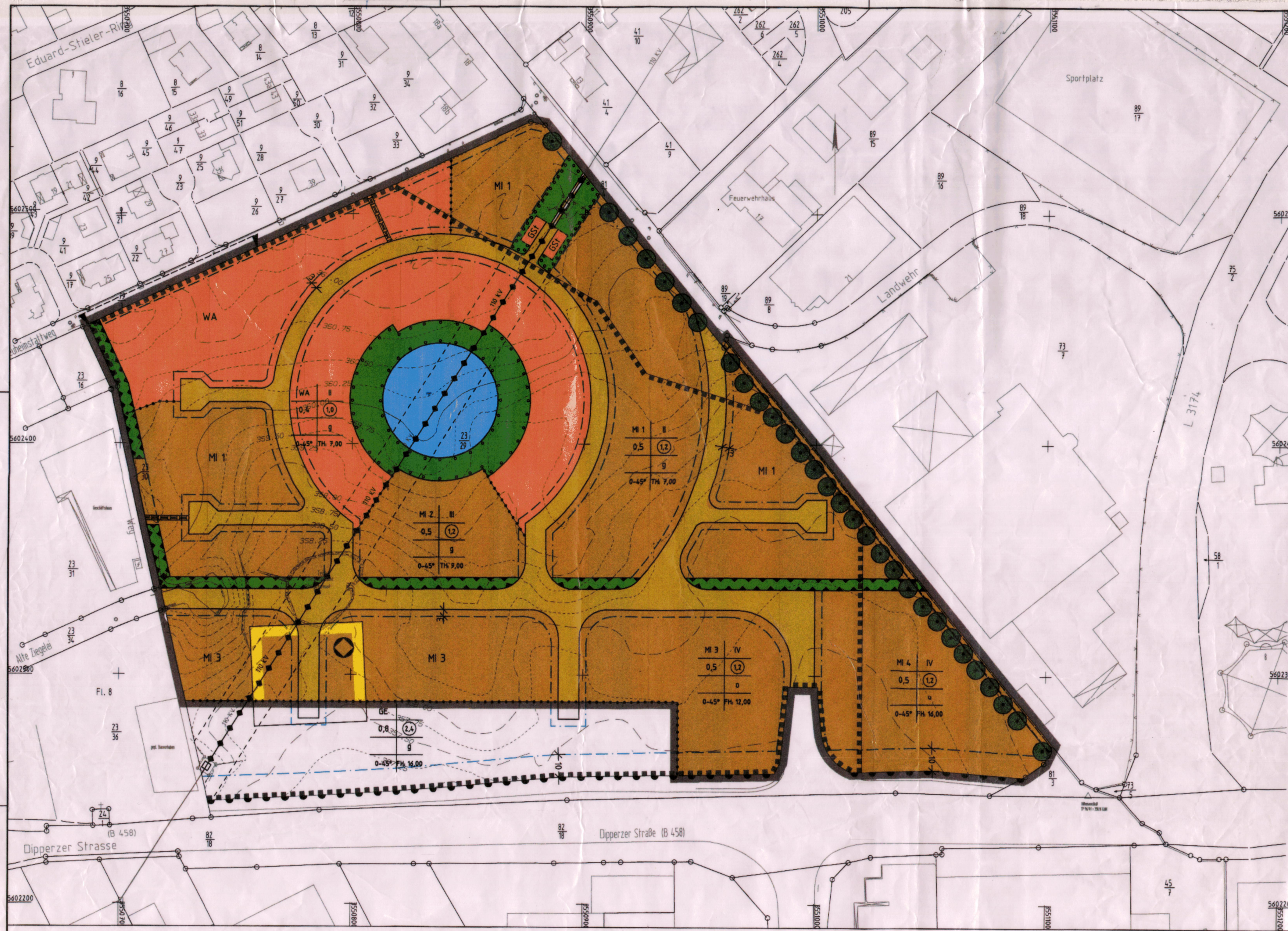




Rechtsgrundlagen in der jeweils gültigen Fassung

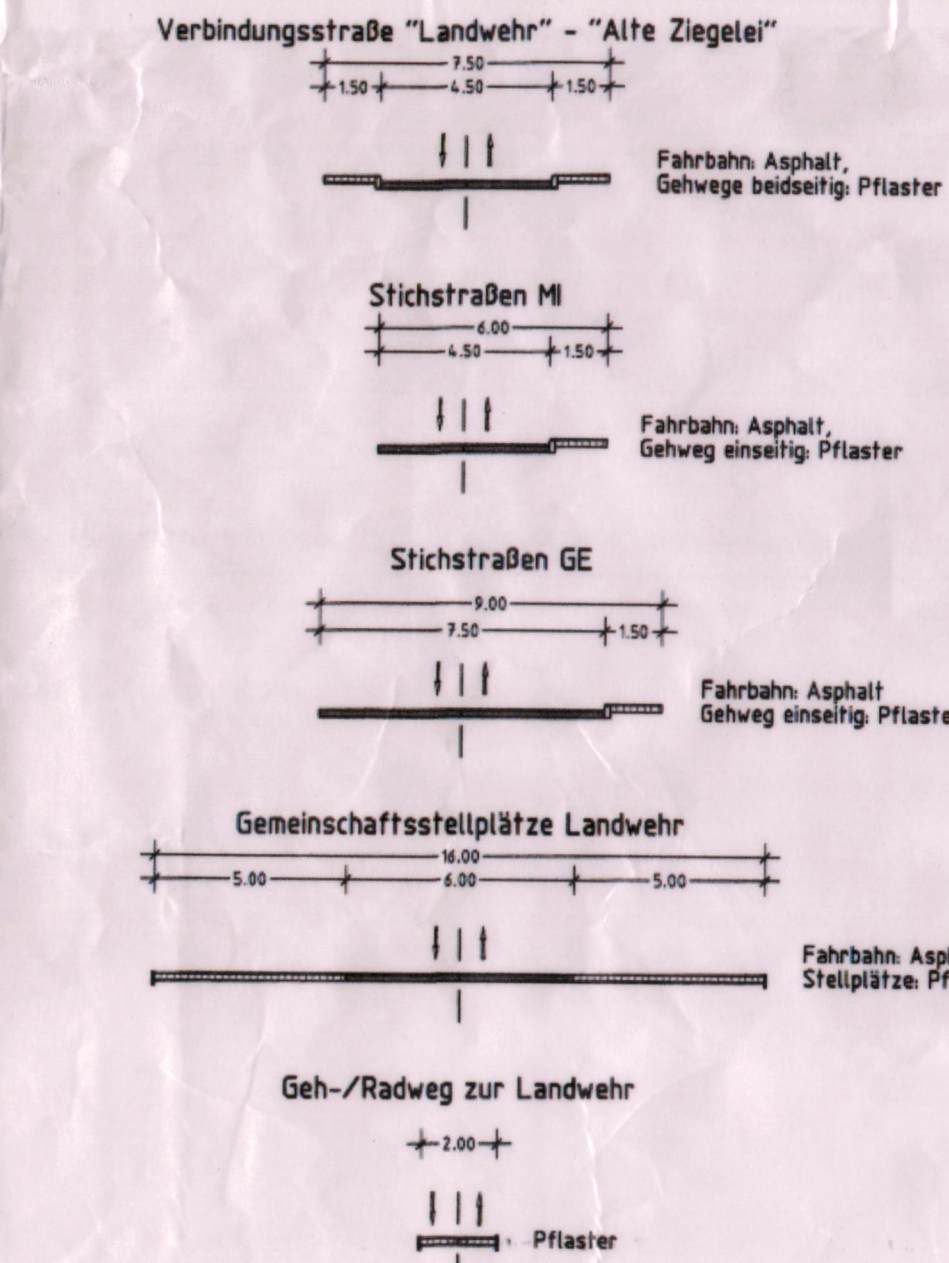
- Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. vom 27.08.1997, geändert vom 27.7.2001
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)
- Planzonenverordnung 1990 (PlanZ 90)
- § 5 der Hessischen Gemeindeordnung (HGO)
- § 81 der Hessischen Bauordnung 2002 (HBO)

Teil A Zeichnerische Festsetzungen

WA	Allgemeines Wohngebiet
MI	Mischgebiet
GE	Gewerbegebiet
	Wasserfläche
	private Grünfläche
0,5	Grundflächenzahl
12	Geschossflächenzahl
II	Zahl der Vollgeschosse
TH 7,00	Höhe baulicher Anlagen, max. Traufhöhe in m UNN
FH 12,00	Höhe baulicher Anlagen, max. Firsthöhe in m UNN
8	offene Bauweise
9	geschlossene Bauweise
	Baugrenze
	Straßenverkehrsfläche
	Geh-, Radweg
	GST
	110 kV - Freileitung
	Hauptversorgungsleitung oberirdisch mit Schutzstreifen 20 m
	Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
	Erhaltung von Bäumen
	Flächen für Vorkkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes Immissionsschutzgesetzes; Erdwall als Lärmschutz (H=2,50 - 3,00 m)
	Umgrenzung der Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkkehrungen gegen äußere Einwirkungen (z.B. bei besonderen baulichen Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgefahren) erforderlich sind
	Ablagerung: "Gesicherte Fläche"
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
	Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
	Einfahrtbereich
	Leitungsrecht für geplante Stromversorgungsleitungen entlang einer zukünftigen Grundstücksgrenze

Leitungsrecht für vorhandene Stromversorgungsleitungen

	Kennzeichnungen und nachrichtliche Übernahmen
	vorhandene Flurstücksgrünze
	Flurbzeichnung
	Flurstücksbezeichnung
	Querschnitte Verkehrsflächen
	Einmündung B 458
	Sammelstraße "Alte Ziegelei"
	Ringstraße
	Zufahrten Ringstraße



Hinweise

Immissionsschutz

Der Gemeinde Petersburg liegt eine Schalltechnische Untersuchung vor, in der für das Baugebiet Lärmpegelbereiche und zugehörige Anforderungen an die Luftschalldämmung nach DIN 4109 ausgewiesen sind. Außenbereiche von schutzberechtigten Gebäuden sind entsprechend zu dimensionieren und eine Orientierung von Ruheräumen auf die lärmabgewandte Seite ist zu prüfen.

Bei einer Nutzungsänderung des östlich angrenzenden Gewerbegebietes (Betriebsgelände Heurich) wird im Einzelfall geprüft, ob die Aufnahme veränderter Lärmimmissionen in die Schalltechnische Untersuchung erforderlich ist.

Archäologische Denkmalpflege

Werden bei Erdarbeiten Bodendenkmäler (Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und andere Funde) entdeckt, sind diese nach § 20 Denkmalschutzgesetz (HDSchG) unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen oder der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises zu melden.

110 kV - Freileitung

Innerhalb des Schutzstreifens gelten die zulässigen Bauhöhen nach DIN EN 50341-1 und die zu gewährleistenden Sicherheitsabstände nach DIN VDE 0105/10.97. Im Bereich der Maststandorte beträgt der freizuhaltende Arbeitsbereich 4 m in Traversenrichtung und 3 m senkrecht zur Traversenrichtung, jeweils bezogen auf das Fundament. Eine Bepflanzung ist im Leitungsschutzbereich nur bis zur Kategorie Großsträucher mit geringen Wuchshöhen möglich.

Baugrund

Bezüglich der im Bebauungsplan gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB festgesetzten Fläche, auf der besondere bauliche Vorkkehrungen und Sicherungsmaßnahmen gegen äußere Einwirkungen erforderlich sind (besondere Gründungsmaßnahmen), wird auf die Erläuterungen in den Kapiteln 6.1 und 9 der Begründung hingewiesen.

Telekommunikationsanlagen

Für die flexible Anbindung der Gebäude an vorhandene Telekommunikationsanlagen in den Randzonen des Planbereiches wird den Bauherren die Verlegung von Leerrohren zwischen Gebäude und Grundstücksgrenze/Gehweg empfohlen.

Gebäudeentwässerung

Drägen dürfen über die Grundstücksentwässerung nicht an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden. Die Sicherung der Gebäude gegen drückendes Wasser ist durch entsprechende bauliche Vorkkehrungen (schwarze oder weiße Wanne) zu gewährleisten.

Regenwasserspeicheranlagen

Für die Nutzung von Brauchwasser auf den Grundstücken und insbesondere innerhalb von Gebäuden sind die Hinweise der Begründung auf rechtliche Grundlagen und technische Bestimmungen zu beachten. Die Rückhaltung von Dachflächenwasser auf Grundstücken, die an die Technanlage angrenzen, ist nicht zugelassen.

Teil B Textliche Festsetzungen

A Planungsrechtliche Festsetzungen

§ 9 (1) 1. BauGB i. V. mit Baunutzungsverordnung BauNVO

1. Art der baulichen Nutzung

WA Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO

MI Mischgebiet gem. § 6 BauNVO

GE Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO

Logistik- und Speditionsbetriebe werden gem. § 1 (5) BauNVO ausgeschlossen.

Der Einzelhandel mit zentrenrelevanten Sortimenten wird im Misch- und Gewerbegebiet gem. § 1 (5) BauNVO auf eine Verkaufsfläche von jeweils max. 200 m² beschränkt. Der Handel mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten unterhalb der Sondergebietspflichtigkeit ist zugelassen. Baustoffe, Bau-/Ausbaumaterial, Brennstoffe, Reifen, Gartenbedarf, Autos, Campingwagen, Möbel, Teppichböden

2. Maß der baulichen Nutzung

GRZ 0,4 max. Grundflächenzahl in WA

GRZ 0,5 max. Grundflächenzahl in MI 1, MI 2, MI 3 und MI 4

GRZ 0,8 max. Grundflächenzahl in GE

GFZ 1,0 max. Geschossflächenzahl in WA

GFZ 1,2 max. Geschossflächenzahl in MI 1, MI 2, MI 3 und MI 4

GFZ 2,4 max. Geschossflächenzahl in GE

Aufenthaltsräume in Dachraum oder Kellergeschoss einschließlich zugehöriger Treppenträume werden gem. § 20 BauNVO bei der Geschossfläche mitgerechnet.

TH 7 m max. Traufhöhe in WA und MI 1, Bezugspunkt natürliche Geländeoberfläche

TH 9 m max. Traufhöhe in MI 2, Bezugspunkt natürliche Geländeoberfläche

FH 12 m max. Firsthöhe in MI 3, Bezugspunkt natürliche Geländeoberfläche

FH 16 m max. Firsthöhe in MI 4 und GE, Bezugspunkt natürliche Geländeoberfläche

II max. Zahl der Vollgeschosse in WA und MI 1

II max. Zahl der Vollgeschosse in MI 2

II max. Zahl der Vollgeschosse in MI 3 und MI 4

3. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

o offene Bauweise gem. § 22 (2) BauNVO

o geschlossene Bauweise gem. § 22 (3) BauNVO

Gebäude länger als 50 m sind durch architektonische Elemente wie Vor- oder Rücksprünge zu gliedern. In Freiflächenplan sind geeignete Pflanzmaßnahmen zur Eingrünung und Gliederung der Fassade nachzuweisen.

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im Bebauungsplan durch Baugrenzen gem. § 23 (3) BauNVO bestimmt. Ein Vortreten von Gebäudeteilen wird in geringem Umfang zugelassen. Ebenso das Errichten von Carports bis an die Grundstücksgrenze.

4. Stellplätze und Garagen

Für das Anlegen von Stellplätzen und Garagen gilt die Stellplatzsatzung der Gemeinde Petersburg in der Fassung vom 1.7.2004. Für jede Wohneinheit sind Stellplätze gem. Stellplatzsatzung zu ermitteln und nachzuweisen.

5. Örtliche Bauvorschriften und äußere Gestaltung nach § 81 HBO 2002

Alle Dachformen und Dachneigungen sind zugelassen. Dachneigungen sind von 0 - 45° begrenzt. Dachgäuben sind unter Beachtung der gültigen Gaubensatzung der Gemeinde Petersburg zugelassen.

B Ergänzende Festsetzungen des Grünordnungsplans

§§ 1a und 9 (1) 20, 25. a) und 25. b) BauGB

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

1. Zur Minderung des Eingriffs in den Naturhaushalt und als Maßnahme zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft wird die Rückhaltung und Verwendung anfallenden Dachflächenwassers gem. § 51 (3) Hessisches Wassergesetz (HWG) auf den Grundstücken zugelassen. Ausgenommen ist die an den Teich angrenzende Bebauung, deren Dachflächenwasser vollständig der Technanlage zugeführt wird.

2. Für die Versickerung von Niederschlagswasser werden die geplanten Verkehrsflächen auf ein notwendiges Maß reduziert und zumindest im Bereich der Gehwege mit Pflaster befestigt. Hierzu zählt auch eine wasserdurchlässige Befestigung aller Wege, Stellplätze, Zufahrten und nicht überdachten Hofflächen auf den Grundstücken (z.B. Pflaster, Rasengittersteine, wassergebundene Decke).

3. Gemäß § 1 a (3) BauGB werden Ausgleichsmaßnahmen für die naturschutzrechtlichen Eingriffe außerhalb des Geltungsbereichs festgesetzt. Herstellung einer Fischauflstiegshilfe im Wehr der Haune-Teufelsmühle, Gemarkung Steinhaus.

4. Für den Teich sind folgende Gestaltungsprinzipien einzuhalten:
- Nutzung als Regenrückhaltebecken für die Dachflächenentwässerung der angrenzenden Wohn- und Mischgebiete
- geschwungener Randbereich mit kleinen Buchten und Landzungen
- verschiedene Wasserläufe mit Flach-, Mittel- und Tiefzonen
- Anlage einer Tiefzone mit 2 m Wassertiefe auf 1/3 der gesamten Wasserfläche
- 15-20 cm nährstoffarmes Bodensubstrat aus Sand oder Sand-Lehm Gemisch
- Sumpfpflanzen mit Bepflanzung als Übergang zum festen Land
- Initialbepflanzung mit wenigen Arten und ausreichend Pflanzabstand: Unterwasserpflanzen, Schwimmblätter, Sumpfpflanzen
- Gewährleistung einer ausreichenden Durchlüftung mittels technischer Anlagen (z.B. Fontänen)

5. Der an den Teich angrenzende Uferbereich ist als extensives Grünland anzulegen und locker mit Bäumen und Gehölzen folgender Artenauswahl zu bepflanzen: Silberweide (Salix alba), Bruchweide (Salix fragilis), Schwarzerle (Alnus glutinosa), Mandelweide (Salix triandra), Purpurweide (Salix purpurea), Wasser-Schneeball (Viburnum opulus), Faulbaum (Fraxinus alnus), Hasel (Corylus avellana), Roter Hainbuche (Cornus sanguinea), Pfaffenhütchen (Eunymus europaeus), Heckenkirsche (Lonicera xylosteum). Im Schutzbereich der 110-kV-Leitung sind Silberweide und Schwarzerle nicht zulässig.

Erhaltung und Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

6. Nicht überbaubare Grundstücksflächen außerhalb des Schutzbereiches 110-kV-Leitung werden je 250 m² Fläche mit mindestens einem Baum, Stammumfang in 1 m Höhe mindestens 10 - 20 cm, sowie zu mindestens 15% mit Sträuchern gärtnerisch gem. nachfolgenden Artenlisten angelegt. Pflanzen in Fettdruck sind im Bereich von Bodenverfestigungen ausgeschlossen.

Bäume	Sauerkirsche - prunus cerasus
Feldahorn - acer campestre	Zwetsche - prunus domestica
Spitzahorn - acer platanoides	Pflaume - prunus institia
Bergahorn - acer pseudoplatanus	Roskistiane - aesculus hippocastanum
Roskistiane - aesculus hippocastanum	Birke - betula pendula
Birke - betula pendula	Hainbuche - carpinus betulus
Hainbuche - carpinus betulus	Erdkistiane - castanea sativa
Erdkistiane - castanea sativa	Rotdorn - crat. laevig. Paul's Scarlet
Rotdorn - crat. laevig. Paul's Scarlet	Rotbuche - fagus sylvatica
Rotbuche - fagus sylvatica	Esche - fraxinus excelsior
Esche - fraxinus excelsior	Walnuss - juglans regia
Walnuss - juglans regia	Apfel - malus domestica
Apfel - malus domestica	Zierapfel - malus spec. i.S.
Zierapfel - malus spec. i.S.	Silberkirsche - prunus avium
Silberkirsche - prunus avium	

Sträucher:	Kreuzdorn - rhamnus catharticus
Sauerdorn - berberis vulgaris	Hundsrose - rosa canina
Kornelkirsche - cornus mas	Glanzrose - rosa nitida
Roter Hainbuche - cornus sanguinea	Bibernell-Rose - rosa pimpinellifolia
Hasel - corylus avellana	Weiße Rose - rosa rubiginosa
Zweiggriff, Weißdorn - crataegus levigata	Apfelfrose - rosa villosa
Enggriff, Weißdorn - crataegus monogyna	Brombeere - rubus fruticosus
Pfaffenhütchen - eunymus europaeus	Schwarzer Holunder - sambucus nigra
Liguster - ligustrum vulgare	Wolliger Schneeball - viburn. lanata
Heckenkirsche - lonicea xylosteum	Wasserschneeball - viburnum opulus
Schlehe - prunus spinosa	

Für die im Grünordnungsplan auf privaten Grundstücksflächen zeichnerisch festgelegten Baumreihen (Straßenbegleitgrün) werden folgende Arten vorgeschrieben:
Straße Alte Ziegelei: Winter-Linde (Tilia cordata),
Übrige Straßen und Wege: Japanischer Blütenapfel (Malus floribunda)

Artenauswahl für die Grünflächen im Schutzbereich der 110-kV-Leitung:
Hasel (Corylus avellana), Kornelkirsche (Cornus mas), Bibernell-Rose (Rosa pimpinellifolia), Wein-Rose (Rosa rubiginosa), Apfel-Rose (Rosa villosa).

7. Fensterlose Fassadenflächen mit Fassadenlängen > 5,0 m MI und > 10,0 m GE sind unter Verwendung geeigneter Rankpflanzen (Richtwert: 1 Pflanze je 2 m Wandlänge) dauerhaft zu begrünen. Bei Beschädigungen oder sonstigen negativen Einwirkungen sind umgehend Neupflanzungen vorzunehmen.

8. Die im Plan als zu erhaltend festgesetzten Bäume sind bei Beschädigung oder Erkrankung durch geeignete Maßnahmen zu behandeln. Ausgefallener Bewuchs ist umgehend durch Neupflanzungen zu ersetzen. Der Wurzelbereich der Bäume ist auf einer Fläche von mind. 6 m² von jeder Versiegelung freizuhalten und bei Bedarf fachgerecht zu sichern (z.B. durch Baumscheibenröste). Der Stammbereich ist bei Gefährdung durch wirksame Maßnahmen (z.B. Pollen) zu sichern.

9. Anzupflanzende Bäume sind in der folgenden Pflanzperiode nach Fertigstellung der Gebäude zu pflanzen und dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Abweichend von der zeichnerischen Festlegung kann die Pflanzstelle um bis zu 5,00 m verschoben werden.

10. Die Pflanzstängelwände werden auf der gesamten Länge mit Straucharten der Anpflanzungsliste (3mal verpflanzte Heister) bepflanzt.

11. Artenauswahl für Wasser- und Uferpflanzen im Bereich des Stillgewässers:
Aufrechter Igelkolben (Sparganium erectum), Bachbinde (Veronica beccabunga), Breitblättriger Rohrkolben (Typha latifolia), Dreiflügeliger Zweizahn (Bidens tripartita), Echte Fuchsschwanz (Carex vulpina), Flatter-Binde (Juncus effusus), Flutender Schwaden (Glyceria fluitans), Gelbe Schwertlilie (Iris pseudacorus), Gelbe Teichrose (Najas lutea), Gewöhnlicher Froschschäufel (Alisma plantago-aquatica), Grüne Seebinde (Scheuchzeria palustris), Kalmus (Acorus calamus), Knäuel-Binde (Juncus conglomeratus), Lackkraut (Potamogeton spec.), Rohr-Glanzgras (Phalaris arundinacea), Schilf (Phragmites australis), Schmalblättriger Rohrkolben (Typha angustifolia), Schwanenblume (Butorium umbellatus), Sumpf-Segge (Carex acutiformis), Teich-Schachtelhalm (Equisetum fluvatile), Weiß-Engelwurz (Angelica sylvestris), Wasser-Schwaden (Glyceria maxima), Weide Seerosen (Nymphaea alba).

C Ergänzende Festsetzungen aus umwelttechnischen Gründen

1. Der im Bebauungsplan als "Gesicherte Fläche" gekennzeichnete Bereich einer kalkverfestigten Bodenschicht mit oberhalb angeordneter Dränage ist hinsichtlich seiner abdichtenden Wirkung dauerhaft zu erhalten. Als Maß für die Durchlässigkeit der 1 m mächtigen Schicht ist ein k_v-Wert < 10⁻¹⁰ m/s einzuhalten.
2. Eingriffe in die "Gesicherte Fläche" durch bauliche Maßnahmen sind möglich, wenn der Erhalt oder die Wiederherstellung der abdichtenden Wirkung in gleichem Maße wieder hergestellt wird.
3. Eingriffe in die "Gesicherte Fläche" sind zu dokumentieren und als Bestandszeichnungen der Gemeinde Petersburg vorzulegen.

D Ergänzende Festsetzungen zum Immissionsschutz

Die in der Schalltechnischen Untersuchung ausgewiesenen Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen gem. DIN 4109, entsprechend der Lärmpegelbereiche im Baugebiet, sind vom Bauherrn umzusetzen.

Verfahrensvermerke

- Aufstellungsbeschluss**
Die Aufstellung des Bebauungsplanes gemäß § 2 Abs. 1 BauGB wurde von der Gemeindevertretung am 25.06.2002 beschlossen. Der Beschluss wurde am 28.06.2002 veröffentlicht.
- Beteiligung der Öffentlichkeit**
Der Termin der Bürgerbeteiligung wurde am 15. Dez. 2005 ortsüblich bekannt gemacht. Die Unterrichtung der Bürger gemäß § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte vom 15. Dez. 2005 bis 15. Dez. 2005.
- Behördenbeteiligung**
Die Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte mit Schreiben vom 19.12.2002.
- Öffentliche Auslegung**
Der Planentwurf mit Begründung hat in der Zeit vom 7.7.05 bis 10.8.05 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes wurde am 29.6.05 ortsüblich bekannt gemacht.
- Satzungsbeschluss**
Der Bebauungsplan wurde gemäß § 10 BauGB am 8.12.05 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen.

15. Dez. 2005
(Siegel) Schudessen, Bürgermeister

19. Sep. 2007
(Siegel) Schudessen, Bürgermeister

19. Sep. 2007
(Siegel) Schudessen, Bürgermeister

19. Sep. 2007
(Siegel) Schudessen, Bürgermeister

19. Sep. 2007
(Siegel) Schudessen, Bürgermeister

19. Sep. 2007
(Siegel) Schudessen, Bürgermeister

19. Sep. 2007
(Siegel) Schudessen, Bürgermeister

19. Sep. 2007
(Siegel) Schudessen, Bürgermeister

19. Sep. 2007
(Siegel) Schudessen, Bürgermeister

19. Sep. 2007
(Siegel) Schudessen, Bürgermeister

19. Sep. 2007
(Siegel) Schudessen, Bürgermeister

19. Sep. 2007
(Siegel) Schudessen, Bürgermeister

19. Sep. 2007
(Siegel) Schudessen, Bürgermeister

19. Sep. 2007
(Siegel) Schudessen, Bürgermeister

19. Sep. 2007
(Siegel) Schudessen, Bürgermeister

19. Sep. 2007
(Siegel) Schudessen, Bürgermeister

19. Sep. 2007
(Siegel) Schudessen, Bürgermeister

19. Sep. 2007
(Siegel) Schudessen, Bürgermeister

19. Sep. 2007
(Siegel) Schudessen, Bürgermeister

19. Sep. 2007
(Siegel) Schudessen, Bürgermeister

19. Sep. 2007
(Siegel) Schudessen, Bürgermeister

19. Sep. 2007
(Siegel) Schudessen, Bürgermeister

19. Sep. 2007
(Siegel) Schudessen, Bürgermeister

19. Sep. 2007
(Siegel) Schudessen, Bürgermeister

19. Sep. 2007
(Siegel) Schudessen, Bürgermeister

19. Sep. 2007
(Siegel) Schudessen, Bürgermeister

19. Sep. 2007
(Siegel) Schudessen, Bürgermeister