



A.1. GEBÄUDEGRUNDLAGEN

1. Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004.
2. Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 22.04.1993.
3. Planungsverordnung (PlanVVO) in der Fassung vom 18.12.1990.
4. Hessische Verordnung über die Aufnahme von auf Landrecht beruhenden Regelungen in den Bebauungsplan vom 28.01.1977.
5. Hessische Bauordnung (HBO) in der Fassung vom 01.10.2002.
6. Hessische Gartengesetzgebung (GartG) vom 16.11.1995.
7. Hessische Gartengesetzgebung (HGG) in der Fassung vom 01.04.1993, zuletzt geändert durch das Gesetz vom 22.12.1995.
8. Hessisches Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (HGNatG) vom 10.04.1990, zuletzt geändert durch Gesetz vom 01.10.2002.

B.1. PLANZEICHENERKLÄRUNG

ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

- WA Allgemeines Wohngebiet (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
- z.B. 0,25 Grundflächenzahl GRZ (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
- z.B. 0,4 Geschöfthöhezahl GFZ (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

BAUWEISE, ÜBERBAUBARE UND NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

- O offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO)
- E, D Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- (überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 Abs. 1 BauNVO))
- Baugruppe (§ 23 Abs. 3 BauNVO)
- nicht überbaubare Grundstücksfläche
- Flächenzahl

VERKEHRSPFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

- Öffentliche Verkehrsfläche
- Zweckbestimmung: Fußgängerbereich (mit eigener Einordnung der Verkehrsfläche)
- Private Erschließungsweg zur Erschließung der Baugrundstücke

FÜHRUNG VON BÜROBERFLÄCHEN UND UNTERSCHIEDLICHEN VERSORGENSLEITUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

- Leitungsweg für Stromversorgungsleitungen der ÖNAG in privaten Erschließungswegen bzw. für Abwasser, Gas und Wasserleitung

ÖFFENTLICHE UND PRIVATE GRÜNLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

- Öffentliche Grünfläche
- Zweckbestimmung: Parkanlage (mit Freizeitanlage von Bäumen und Sträuchern)
- Zweckbestimmung: Spielplatz (ohne eigene Freizeitanlage des Bäumchen)
- Private Grünfläche

WASSERFLÄCHEN SOWIE FLÄCHEN FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)

- Regenrückhaltebecken

PLANUNG, NUTZUNGSREGELUNGEN UND FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUR SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 21 BauGB)

- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
- Reinhaltebereich der Wasserfläche
- Anlage einer Grünfläche
- Erhalten von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)
- Naturschutz
- Örtlichkeit
- Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern auf privaten Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

SONSTIGE PLANZEICHEN

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes
- Grenze unterschiedlicher Nutzung

SONSTIGE PLANZEICHEN OHNE FESTSETZUNGSCHARAKTER

- Grundstücksgrenzen, vorhandene Grenzlinie und Flurstücknummern
- Geplante Parzellierung (nicht verbindlich)
- Höhenlinien
- Maßstab
- Nutzungsschritte
- Baugebiet
- Geschöfthöhezahl
- Bauweise

C.1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB) SOWIE DIE BAUWEISE (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Baugebiet	Bauweise	GRZ	GFZ	Hausarten	Trauhöhe max. in m	Freihöhe max. in m
WA 1	O	0,25	0,4	E, D	6,50 (Tal) 4,20 (Berg)	11,00
WA 2	O	0,3	0,6	E, D	6,00 (Tal) 3,25 (Berg)	
WA 3	O	0,3	0,3	E, D	6,00 (Tal) 3,25 (Berg)	

1.2. Traufhöhen und Freihöhen

Die Traufhöhe wird gemessen über vorhandener Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Unterseite des Dachanschlusses. Die Freihöhe wird gemessen ab mittlerem Geländehöhepunkt.

1.3. Gärten und Nebengärten

Nebengärten sind nach § 14 Abs. 1 BauNVO zulässig, sofern jedoch nur 1-geschossig ausgeführt werden. Werden Gärten zweier benachbarter Grundstücke an der gemeinsamen Grenze errichtet, sind sie als Doppingärten mit einheitlicher Gestaltung zusammenzufassen (vgl. Diagramm).

2. BAUGRUNDSTÜCKE (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)

2.1. Mindestflächen der Baugrundstücke

Die Mindestgröße der Baugrundstücke beträgt:

in WA 1: für Einzelhäuser 600 m² für Doppelhäuser 300 m².

3. VERKEHRSPFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

3.1. Gestaltung der Verkehrsflächen

Die Anlage der privaten Erschließungswegs in WA 1 wird privat durchgeführt, empfohlen wird ein Straßenquerschnitt von 4,50 m.

4. HAUPTVERSORGUNG UND HAUPTABWASSERLEITUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

4.1. Tassen und Brunnen

In der Vegetationszone ist Ausbau und Herstellung Tassen für die spätere Verlegung der Kabel vorzusehen. Die notwendigen Vorarbeiten werden von den Straßenbauarbeiten im Baugesetz 3 Monate vor Baubeginn schriftlich unterbreitet.

Die Erschließungsmaßnahme wird durch die Privatigentümer in koordinierter, unterschiedlicher Bauweise durchgeführt (Längserhebung). Die Herstellung der Hauszuführung (Tiefbau) ist von den Grundstückseigentümern selbst zu tätigen. Es wird empfohlen, dass die durch die Zuführungslinie eines Leiters von neu zu errichtenden Gebäuden bis zur Grundstücksgrenze erfolgt.

4.2. Wasserversorgung und Entwässerung

Die Wasserversorgung und die Anlage der Erschließungsanlagen werden in geordneten fachtechnischen Plänen nachgewiesen. Die Entwässerung ist bereits vorhanden.

5. GRUNDRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 15, 20, 21 BauGB)

5.1. Parkanlagen

Die als Parkanlage dargestellte öffentliche Grünfläche ist mit Feuch- und Wasserflächen, Bäumen und Gehäusen zu gestalten und externer ohne Dünge- und Pestizidinsatz zu pflegen. Die Grünfläche dient auch der Hochhaltung und Abdeckung von Niederschlagswasser. Die im Plan dargestellten Fuß- und Radwege werden in Lage und Ausweisung im Rahmen der Grünplanung erstellt.

5.2. Oberboden

Der Oberboden ist zu Beginn aller Erdarbeiten entsprechend DIN 1910 Blatt 2 abzuschieben und einer intensiven Folgebearbeitung zuzuführen.

5.3. Niederschlagswasser

Anfallendes Niederschlagswasser ist in die öffentliche Anlage zur Ableitung bzw. Versickerung der Oberflächenwasser zu leiten. Es wird empfohlen, dass nach § 13 der Trinkwasser-Verordnung 2001 für die Nutzung gesammelt werden. Es wird darauf hingewiesen, dass nach § 13 der Trinkwasser-Verordnung 2001 für die Nutzung gesammelt werden. Es wird darauf hingewiesen, dass nach § 13 der Trinkwasser-Verordnung 2001 für die Nutzung gesammelt werden. Es wird darauf hingewiesen, dass nach § 13 der Trinkwasser-Verordnung 2001 für die Nutzung gesammelt werden.

5.4. Wasserschneidung

Auf der Parzelle 43/1 ist zur Wasserschneidung eine Mulde mit unterschiedlichen Ebenen, unterschiedlicher Tiefe, unregelmäßiger Oberfläche und Randlinie anzulegen. Die Ansaugtiefe beträgt maximal 1,0 m. Die Fläche ist mit einer Ausnahme einer Hohlentfernung, selbst überlassen.

Im offenen Bereich der Dauerschnittfläche ist eine sorgfältige Vegetationskontrolle aufzuführen und mit Rücksicht zu beauftragen. Die Pflanzfläche und Hohlentfernung (Regenwasserablauf) sind im Abstand von 3-6 Jahren im Sommer zu mähen, wobei jährlich 20-30 % der Flächen in kleinen Teilschnitten geerntet werden. Das Mägen ist zu entfernen.

5.5. Revitalisierung der Wälder

Die Gewässerlinie der Wälder ist anzuhängen. Der begründete Bachverlauf ist in einen natürlichen Zustand überzuführen (Veränderung der Profile, Abtrieb / Uferformen; weitgehend Erhaltung bzw. Ergänzung der Gehölzfluren sowie Zuzug einer "typischen Substrat" mit Hochstauden, Bachschilf, Binsen).

5.6. Anlage einer Straßeneinfahrt

Auf der Parzelle 20/1 sind Hochstauden-Ökosysteme aus bewässerten alten Lössleichen, die wenig Substratmaterial benötigen, starkwüchsig und widerstandsfähig gegen Krankheiten und Schädlinge sind und eine hohe Lebenserwartung (z.B. Gehäusen Dr. Dillenroth, Buchen, Eichen, Kiefer, Nadel, Kiefer, Kiefer, etc.) zu pflanzen und dauerhaft zu pflegen. Die Fläche ist externer zu nutzen (kein Düngen- und Pestizidinsatz, 1-2 maliger Schnitt im Jahr oder Mähen). Räumliche Durchmischung verschiedener Ökosysteme und -arten, wobei der Auenanteil (75 %) dominieren soll.

5.7. Erhalt von Bäumen

Die im Plan gekennzeichneten Gehäusen (Bäume und Sträucher) sind zu erhalten und während der Baumaßnahme gemäß DIN 18299 zu schützen. Angefällige Gehäusen sind zu ersetzen. Die im Zuge der Revitalisierung der Wälder verbleibenden Gehäusen sind zu verpflanzen.

5.8. Pflanzbindungen und Pflanzgebiete für die öffentliche Bepflanzung

Bei den folgenden Anforderungen in der öffentlichen Grünfläche darf der Anteil einzelner Gehäusen max. 20 % betragen. Der Abstand zwischen den Sträuchern beträgt max. 1,5 m, zwischen den Bäumen max. 12 m.

5.9. Pflanzarten-Liste

5.9.1. Pflanzarten-Liste

5.9.2. Pflanzarten-Liste

5.9.3. Pflanzarten-Liste

5.9.4. Pflanzarten-Liste

5.9.5. Pflanzarten-Liste

5.9.6. Pflanzarten-Liste

5.9.7. Pflanzarten-Liste

5.9.8. Pflanzarten-Liste

5.9.9. Pflanzarten-Liste

5.9.10. Pflanzarten-Liste

5.9.11. Pflanzarten-Liste

5.9.12. Pflanzarten-Liste

5.9.13. Pflanzarten-Liste

5.9.14. Pflanzarten-Liste

5.9.15. Pflanzarten-Liste

5.9.16. Pflanzarten-Liste

5.9.17. Pflanzarten-Liste

5.9.18. Pflanzarten-Liste

5.9.19. Pflanzarten-Liste

5.9.20. Pflanzarten-Liste

5.9.21. Pflanzarten-Liste

5.9.22. Pflanzarten-Liste

5.9.23. Pflanzarten-Liste

5.9.24. Pflanzarten-Liste

5.9.25. Pflanzarten-Liste

5.9.26. Pflanzarten-Liste

5.9.27. Pflanzarten-Liste

5.9.28. Pflanzarten-Liste

5.9.29. Pflanzarten-Liste

5.9.30. Pflanzarten-Liste

5.9.31. Pflanzarten-Liste

5.9.32. Pflanzarten-Liste

5.9.33. Pflanzarten-Liste

5.9.34. Pflanzarten-Liste

5.9.35. Pflanzarten-Liste

5.9.36. Pflanzarten-Liste

5.9.37. Pflanzarten-Liste

5.9.38. Pflanzarten-Liste

5.9.39. Pflanzarten-Liste

5.9.40. Pflanzarten-Liste

5.9.41. Pflanzarten-Liste

5.9.42. Pflanzarten-Liste

5.9.43. Pflanzarten-Liste

5.9.44. Pflanzarten-Liste

5.9.45. Pflanzarten-Liste

5.9.46. Pflanzarten-Liste

5.9.47. Pflanzarten-Liste

5.9.48. Pflanzarten-Liste

5.9.49. Pflanzarten-Liste

5.9.50. Pflanzarten-Liste

5.9.51. Pflanzarten-Liste

5.9.52. Pflanzarten-Liste

5.9.53. Pflanzarten-Liste

5.9.54. Pflanzarten-Liste

5.9.55. Pflanzarten-Liste

5.9.56. Pflanzarten-Liste

5.9.57. Pflanzarten-Liste

5.9.58. Pflanzarten-Liste

5.9.59. Pflanzarten-Liste

5.9.60. Pflanzarten-Liste

5.9.61. Pflanzarten-Liste

5.9.62. Pflanzarten-Liste

5.9.63. Pflanzarten-Liste

5.9.64. Pflanzarten-Liste

5.9.65. Pflanzarten-Liste

F. BEREINIGUNG DES AMTES FÜR BODENMANAGEMENT

Es wird beauftragt, dass die Grenzen und Bezeichnungen der Flurstücke mit dem Nachweis des Liegenschaftskatasters übereinstimmen. Stand:

- siehe Planungsansicht des Bebauungsplanes.

G. AUFSTELLUNGS- UND BESCHLUSSEVERMERKE

1. Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB

Die Aufstellung des Bebauungsplanes gem. § 2 Abs. 1 BauGB wurde von der Gemeindevertretung am 01.07.2004 beschlossen. Der Beschluss wurde am 04.03.2005 öffentlich bekannt gemacht.

2. Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB

Die öffentliche Beteiligung der Bürger gem. § 3 Abs. 1 BauGB wurde am 09.03.2005 öffentlich bekannt gemacht. Die Bürgerbeteiligung erfolgte in der Zeit vom 13.03.2005 bis 13.03.2005.

3. Beteiligung der Behörden gem. § 4 BauGB

Die Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte mit Schreiben vom 25.02.2005.

4. Beseitigung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB

Der Planentwurf mit Begründung hat gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 22.09.2005 bis 24.07.2006 öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes wurde am 15.09.2005 erteilt bekannt gemacht.

5. Satzungsbeschluss gem. § 10 Abs. 1 BauGB

Der Bebauungsplan mit Begründung hat gem. § 10 Abs. 1 BauGB und die entsprechenden Festsetzungen gem. § 10 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 22.09.2005 bis 24.07.2006 öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes wurde am 23.12.2005 erteilt bekannt gemacht.

6. Erneute Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB

Der Bebauungsplan mit Begründung hat gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 22.12.2005 bis 20.12.2007 öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes wurde am 23.12.2005 erteilt bekannt gemacht.

7. Inkrafttreten des Bebauungsplanes gem. § 10 Abs. 3 BauGB

Der Bebauungsplan mit Begründung hat gem. § 10 Abs. 3 BauGB am 13.09.2007 erteilt bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist somit am 13.09.2007 rechtskräftig geworden. Er liegt zu Einsicht für jedermann mit Begründung während der Dienststunden in der Gemeindeverwaltung offen.

Petersberg, den 04.07.2007

Schweissen, Bürgermeister

Schweissen, Bürgermeister

Schweissen, Bürgermeister

Schweissen, Bürgermeister

Schweissen, Bürgermeister

Schweissen, Bürgermeister

Schweissen, Bürgermeister

Schweissen, Bürgermeister

Schweissen, Bürgermeister

Schweissen, Bürgermeister

Schweissen, Bürgermeister

Schweissen, Bürgermeister

Schweissen, Bürgermeister

Schweissen, Bürgermeister

Schweissen, Bürgermeister

Schweissen, Bürgermeister

Schweissen, Bürgermeister

Schweissen, Bürgermeister

Schweissen, Bürgermeister

Schweissen, Bürgermeister

Schweissen, Bürgermeister

Schweissen, Bürgermeister

Schweissen, Bürgermeister

Schweissen, Bürgermeister

Schweissen, Bürgermeister

Schweissen, Bürgermeister

Schweissen, Bürgermeister

Schweissen, Bürgermeister

Schweissen, Bürgermeister

Schweissen, Bürgermeister

Schweissen, Bürgermeister

Schweissen, Bürgermeister

Schweissen, Bürgermeister

Schweissen, Bürgermeister

Schweissen, Bürgermeister

Schweissen, Bürgermeister

Schweissen, Bürgermeister

Schweissen, Bürgermeister

Schweissen, Bürgermeister

Schweissen, Bürgermeister

Schweissen, Bürgermeister

Schweissen, Bürgermeister

Schweissen, Bürgermeister

Schweissen, Bürgermeister

Schweissen, Bürgermeister