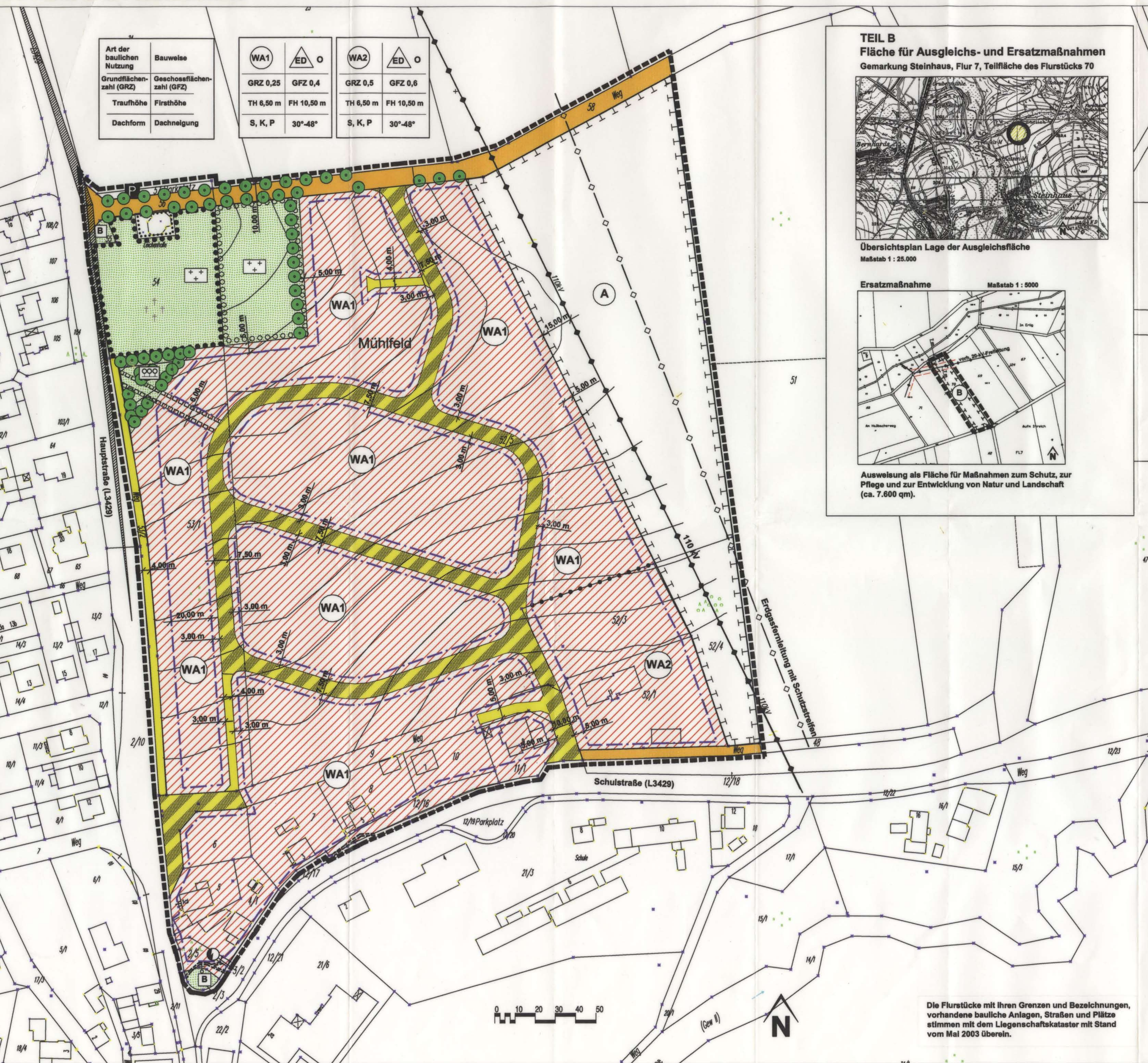


A: PLAN UND PLANZEICHEN

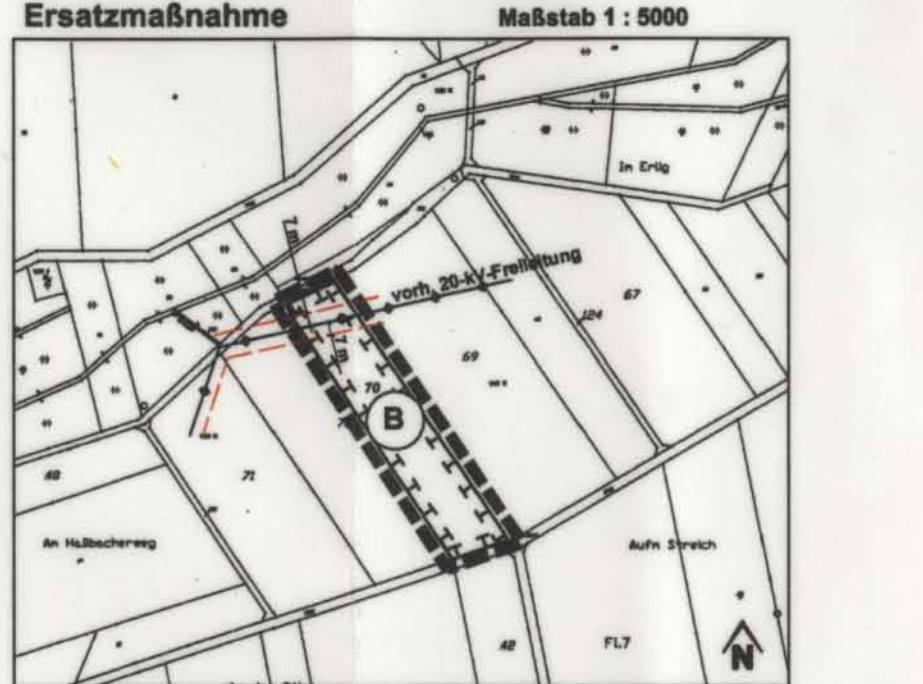


TEIL B Fläche für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

Gemarkung Steinhau, Flur 7, Teilfläche des Flurstückes 70



Übersichtskarte Lage der Ausgleichsfläche
Maßstab 1 : 25.000



Ausweisung als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (ca. 7.600 qm).

B: PLANZEICHENERKLÄRUNG UND FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

RECHTSGRUNDLAGEN (In der jeweils gültigen Fassung):

- Baugesetzbuch (BauGB)
- Bauordnungsverordnung (BauVO)
- Planzeichenverordnung (PlanV)
- Hessische Bauordnung (HBO)
- Garagenverordnung (GAVO)
- Stellplatzsatzung und Dachgeschossverordnung der Gemeinde Petersberg
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
- Hessisches Naturschutzgesetz (HNatSchG)
- Wasserhaushaltsgesetz (WHG)
- Hess. Wassergesetz (HWG)

1. Grenzen (§ 9 Abs. 7 BauGB, § 1 Abs. 4 und § 15 Abs. 1 Nr. 5 BauVO)

- 1.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
- 1.2 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

2. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

- 2.1 Allgemeines Wohngebiet WA 1 und WA 2
WA 1 - Gem. § 1 Abs. 5 BauVO sind die nach § 4 Abs. 3 zulässigen Ausnahmen 1-5 im WA 1 ausgeschlossen.
WA 2 - Ausnahmsweise sind sonstige nicht störende Gewerbebetriebe zulässig.

3. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB) und Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauVO)

- 3.1 0,25 GRZ - Grundflächenzahl (max.) WA 1
0,5 GRZ - Grundflächenzahl (max.) WA 2
- 3.2 0,4 GFZ - Geschossflächenzahl (max.) WA 1
0,6 GFZ - Geschossflächenzahl (max.) WA 2

Gem. § 20 (3) BauVO sind Aufenthaltsräume im Dachgeschoss einschließlich der zu ihnen führenden Treppentürme bei der Ermittlung der GFZ mitzurechnen.
"Unter der Traufhöhe ist die Höhe der Schnittlinie zwischen den Außenflächen des aufgehenden Mauerwerks und der Sparrenunterkante zu verstehen. Die Traufhöhe wird entwickelt als Maß zwischen dem natürlichen Gelände und der Unterkante Sparren der aufgehenden Außenwand."

4. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und § 23 BauVO)

- 4.1 Offene Bauweise
- 4.2 Einzelhäuser (E) und Doppelhäuser (D) sind zulässig
- 4.3 Baugrenze

5. Fläche für den Gemeinbedarf

- 5.1 Friedhofshalle / Kapelle
GF - Grundfläche 150 qm (max.).
Innerhalb der überbaubaren Fläche ist eine bauliche Anlage (Kapelle / Friedhofshalle) mit einer Grundfläche von max. 150 qm zulässig.

6. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

- 6.1 Öffentliche Verkehrsfläche
Fahrbahn asphaltiert, Gehwege und Pflanzstreifen sind mit wasserdurchlässigen Materialien herzustellen (z. B. Pflaster mit weicher Fuge, wassergebundene Decke, Schotterterrassen).
- 6.2 Öffentliche Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung
Fahrbahn asphaltiert, Gehwege und Pflanzstreifen (Mehrzweckstreifen) sind mit wasserdurchlässigen Materialien herzustellen (z.B. Pflaster, wassergebundene Decke, Schotterterrassen).
- 6.3 Öffentliche Verkehrsfläche - Wirtschaftsweg
- 6.4 Öffentliche Verkehrsfläche - Fußweg
- 6.5 Die beim Straßenbau entstehenden Böschungen sind auf den Grundstücken zu verzieren.
- 6.6 Parkplatz
- 6.7 Sichtdreieck
Die Sichtfläche ist von jeglicher Bebauung, sonstiger Ablagerung, sichbehinderndem Bewuchs und dergl. über 0,75 m Höhe freizuhalten.

7. Führung von Versorgungsanlagen und -leitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

- 7.1 Elektrische Hochspannungsleitung 110 kV und 20 kV - oberirdisch mit Schutzstreifen
- 7.2 Gasfernleitung - unterirdisch mit Schutzstreifen (6 m links, 3 m rechts der Rohrtrasse)

8. Flächen mit Geh- Fahr- und Leitungsrecht (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

- 8.1 Mit Geh- Fahr- und Leitungsrecht zu belastenden Flächen

9. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

- 9.1 Öffentliche Grünfläche
- 9.1.1 Bildstock
- 9.1.2 Baumplatz
Diese Fläche ist ausschließlich mit wasserdurchlässigen Materialien herzustellen und mit Laubbäumen und Gehölzen zu bepflanzen.
- 9.1.3 Friedhof
Auf den festgesetzten Grünflächen für Friedhof sind Grabanlagen und die notwendigen Erschließungswege sowie Wasserstellen zulässig.

10. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 26, 25 BauGB)

10.1 Entwicklung von Flächen zur Biotopvernetzung und landschaftlichen Einbindung

- 10.1.1 Flächenanteil: Schaffung breiter vielfachgestufter Feldgehölzbestände, zum Teil weitläufig in Nord-Süd-Richtung. Anlage von langgestreckten Heckengürteln / Feldgehölzstreifen parallel zum Wohngebiet.
- 10.1.2 Flächenanteil: Umwandlung der Ackerfläche in Gras- und Hochstaudenfluren durch Nutzungsaufgabe, Zulassen der Sukzessionsentwicklung, Pflanzung von Laubbäumen innerhalb der offenen Flächen.
Die geplanten Baumgruppen sind so anzulegen, dass im Endzustand (ausgewachsener Baumbestand) zu der vorhandenen 20 kV-Freileitung ein beidseitiger Mindestabstand von 7,00 m, gemessen ab der 20 kV-Freileitung, eingehalten wird.

10.2 Aufbau zusätzlicher landschaftlicher Strukturelemente mit folgenden Flächenanteilen

- 30 % Flächenanteil: Anlage von Heckenstrukturen und vielfachigen breiten Feldgehölzbeständen.
- 70 % Flächenanteil: Umwandlung von Grünlandfläche in Gras- Hochstaudenfluren durch Nutzungsaufgabe, Zulassen der Sukzessionsentwicklung, Pflanzung von Laubbäumen innerhalb der offenen Flächen.

10.3 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Strüchern und sonstigen Bepflanzungen.

- 10.3.1 Anpflanzen von Bäumen lt. Pflanzliste
- 10.3.2 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Strüchern sowie Ergänzung abgängiger Gehölze.

10.4 Oberflächenmaterialien

- 10.4.1 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Strüchern sowie Ergänzung abgängiger Gehölze.

10.5 Auf dem Friedhof sind oberflächenverriegelnde Materialien unzulässig.

- 10.5.1 Auf dem Friedhof sind oberflächenverriegelnde Materialien unzulässig. Gepflasterte Oberflächen sind ausschließlich für Erschließungsflächen und Grundstückszufahrten als Pro Grundstück ist nur eine Gartenlaube oder Gartenhütte bis max. 30 qm umbaubarem Raum zulässig.

11. Zuordnung der Ausgleichsmaßnahmen für private Eingriffe

- 11.1 "A" Die im Bebauungsplan mit "A" gekennzeichneten Flächen für Ausgleichsmaßnahmen sowie die darauf auszuführenden Ausgleichsmaßnahmen sind dem Bebauungsplan als Sammelausgleichsmaßnahme gem. § 8 a Abs. 1 Satz 4 Bundesnaturschutzgesetz für private Eingriffe durch Überbauung und Versiegelung zugeordnet.

11.2 "B" Die im Bebauungsplan mit "B" gekennzeichneten Flächen für Ausgleichsmaßnahmen sowie die darauf auszuführenden Ausgleichsmaßnahmen sind dem Bebauungsplan als Sammelausgleichsmaßnahme gem. § 8 a Abs. 1 Satz 4 Bundesnaturschutzgesetz für öffentliche Eingriffe durch Versiegelung zugeordnet.

- 11.2.1 Zuordnung der Ausgleichsmaßnahme für öffentliche Eingriffe

11.3 Die Ausgleichsmaßnahmen sind sofort nach Inanspruchnahme des Baugebietes durchzuführen.

12. Lärmschutz / Schallschutz

- 12.1 Gem. § 9 (1) 24 BauGB und gem. BImSchG sind Schallschutzvorkehrungen für die zu errichtenden Gebäude zur Landstraße L 3429 hin durch den die Grundstücksgrenzen zu treffen. Die Außenwände und Fenster zur L 3429 sollen in Bezug auf den Schallschutz nach DIN 4109 bemessen werden.

13. Planzeichen ohne Festsetzungscharakter - Kennzeichnung und nachrichtliche Übernahme

- 13.1 Flurgrenzen
- 13.2 Flurstücksgrenzen
- 13.3 Flurstücksbezeichnung
- 13.4 Geplante Parzellierung (nicht verbindlich)
- 13.5 Höhenlinien
- 13.6 Darstellungen außerhalb des Geltungsbereichs sind nur nachrichtlich.

14. Nachrichtliche Übernahmen

- 14.1 Bodendenkmale gem. § 9 Abs. 6 BauGB i.V.m. §§ 15, 16 und 20 Denkmalschutzgesetz: Bodendenkmale sind gem. § 20 Denkmalschutzgesetz zu behandeln. Funde und Fundstellen sind in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung des Landesdenkmalamtes zu schützen. Die Fundamentierungen sind an das Landesamt für Denkmalpflege, Abt. Vor- und Frühgeschichte Ketzertbach 11, 35037 Marburg, den Gemeindevorstand Petersberg oder an die Untere Denkmalschutzbehörde des Landesrheins Fulda zu richten. Die Anzeigepflicht ist in der jeweiligen Genehmigungsphase aufzunehmen.

15. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

15.1 Äußere Gestaltung (§ 81 Abs. 1 Nr. 1 HBO)

- 15.1.1 Dachneigung und Dachform
Dächer von Hauptgebäuden mit einer Neigung von 30° - 45°
Zulässige Dachformen: Satteldach (S), Krüppelwalmdach (K), Pultdach (P)

15.2 Die Festsetzungen über Dachneigungen sind für Garagen nicht verbindlich. Sie dürfen jedoch die des Wohnhauses nicht überschreiten. Bei Anordnung von Garagen unmittelbar neben dem Hauptgebäude sind diese optisch an das Hauptgebäude anzupassen (z.B. mit Dachform, Dachfarbe, Dachneigung).

- 15.2.1 Wenn Garagen zweier benachbarter Grundstücke an der gemeinsamen Grenze errichtet werden, sind sie einheitlich zu gestalten.
- 15.2.2 Flachdächer von Garagen sind zulässig, wenn sie begehrbar sein sollen. Flachdächer und flach geneigte Dächer sind mit einem kulturfähigen Substrat aufzufüllen, so dass eine Extensivbegrünung mit niedrigwachsenden Stauden und Gehölzen, Wildkräutern, und Gräsern möglich ist. Gründächer müssen fachgerecht angelegt und unterhalten werden.

15.3 Gestaltung der Dächer

- 15.3.1 Die Gestaltung der Dachflächen ist die Dachgeschossnutzung der Gemeinde Petersberg zu beachten. Diese Regeln gelten sinngemäß auch für Dachschneitten zur Ausbildung von Dachterrassen und Loggien.

15.4 Dampf ist bei eingeschossiger Bebauung bis zu einer max. Höhe von 0,80 m und bei zweigeschossiger Bebauung bis 0,40 m zulässig. Die Dampfhöhe wird gemessen von der Oberkante Geschossoberkante bis Schnittpunkt Unterkante Sparren mit der Außenkante der Fassade.

- 15.4.1 Pflanzendeckung (Aristochloa durior)

Zulässig sind gestalterisch in das Dach integrierte Solarkollektoren.

16. Begrünung und Gestaltung der Grundstücksflächen (§ 81 HBO)

16.1 Grünordnung

- 16.1.1 Freiflächen / private Grünflächen: Mindestens 70 % der nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind als Grünflächen anzulegen und zu unterhalten. Diese Grünflächen sollen eine 50%-ige Baum- und Strauchpflanzung aufweisen (1 Baum entspricht dabei 10 qm, 1 Strauch 1 qm).
Zur inneren Durchgrünung ist pro Grundstück mindestens ein Laubbaum- oder Obstbaumhochstamm anzupflanzen und zu unterhalten. Ab Grundstücksgrößen von mind. 500 qm sind pro angelegten 200 qm je ein Laubbaum- oder Obstbaumhochstamm anzupflanzen und zu unterhalten. Ein Laubbaum davon ist im Vorgarten anzupflanzen und zu unterhalten. Die Hochstämme sind in den 50 % zu enthalten.

16.1.1 Die vorgesehene Nutzung der Freiflächen und deren Bepflanzung ist vom Bauherren in einem besonderen Freiflächenplan darzustellen und mit dem Baumtag einzureichen.

- 16.1.2 Die öffentliche Grünfläche Friedhof ist zwecks Einbindung und innerer Strukturierung der Anlage mit geschulten bzw. freiwachsenden Hecken und hochstämmigen Laubbäumen (standortgerechte heimischen Laubgehölze, Baum- und Strauchgruppen, Baumreihen und Baumplätzen) nach Pflanzliste zu bepflanzen und zu unterhalten.

16.2 Gestaltung von Stellplätzen

- 16.2.1 Auf Parkplätzen ist für je 5 Stellplätze mindestens ein Laubbaum zu pflanzen und zu unterhalten. Diese Baumgruppen sind nicht auf den Platzgebot für die nicht überbaubaren Flächen anzurechnen. Die Baumscheibe muss mindestens 3 qm pro Baum betragen.

- 16.2.2 Ab 6 Stellplätze ist neben der Baumpflanzung grundsätzlich eine räumliche Begrünung zwischen den Stellplatzgruppen vorzunehmen.

16.3 Einfriedigungen

- 16.3.1 Im WA-Gebiet sind Grundstückseinfriedigungen bis zu einer Höhe von 1,20 m zulässig. Sie sind ausschließlich aus lebenden standorttypischen Hecken sowie Holz- oder Metallzäunen mit vertikaler Gliederung anzulegen. Grundstückseinfriedigungen oder Stützmauern aus Naturstein sind zulässig. Die Umgrenzung der Grundstücke mit Findlingssteinen und die damit verbundene Anhebung der Grundstücksflächen ist nicht zulässig.

16.4 Abfallbehälter

- 16.4.1 Für alle beweglichen Abfallbehälter muss je Grundstück ein Standort vorgesehen werden, der durch Einfriedigung oder Abpflanzung straßenseitig nicht einsehbar ist.

17. Stellplätze und Garagen / Nebenanlagen

- 17.1 Stellplätze und Garagen sind gem. der Stellplatzsatzung der Gemeinde Petersberg in der Fassung vom 01.06.1995 anzulegen. Für jede Wohneinheit sind Stellplätze nachzuweisen, die auf der Grundlage der Stellplatzsatzung ermittelt sind. Die Aufstellflächen vor den Garagen werden als Stellplatzflächen nicht mitgerechnet.

18. Erdaushub

- 18.1 Unelastischer Erdaushub soll verwendet werden, so dass bereits im Vorfeld der Planungen Möglichkeiten in Betracht zu ziehen sind, durch die Anfall von unelastischem Material minimiert wird bzw. eine sinnvolle Verwertung gewährleistet ist (z.B. im Garten- und Landschaftsbau bei der Gartengestaltung bei der Wallabschüttung in den Randbereichen).

19. Niederschlagswasserrückhaltung bzw. -nutzung (§ 81 HBO)

- 19.1 Das Oberflächenwasser der öffentlichen Verkehrsflächen ist in die Kanalisation zu zuführen. Das Oberflächenwasser der privaten Grundstücke muss nicht in die Kanalisation abgeführt werden, sondern kann zur (Nutz-) Gartenbewässerung aufgefange oder als Brauchwasser verwendet werden, sofern dem wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen.

19.1 Das auf dem Friedhof anfallende Niederschlagswasser ist auf dem Gelände zu versickern, soweit wasserrechtlich keine Bedenken bestehen.

20. Telekommunikationsanlagen

- 20.1 Telekommunikationsanlagen sind unterirdisch als Kabel zu verlegen.

21. Hinweise

- 21.1 Auflagen innerhalb des Schutzstreifens der Ferngasleitung:
Die Mindestüberdeckung der Gasfernleitung von 1 m muss erhalten bleiben.
Ein Erd- und Erdbaug im Schutzstreifen ist nicht gestattet.
Im Schutzstreifen dürfen keine Gebäude oder sonstige baulichen Anlagen errichtet werden.

21.2 Hinweis der Deutschen Telekom AG: Die Erschließung wird im Neubaubereich in koordinierter, unterirdischer Bauweise durchgeführt (Längsverkabelung). Die Herstellung der Hauszuführung (Tiefbau) ist von den Grundstückseigentümern selbst zu erbringen. Dies kann z.B. durch die zur Verfügungstellung eines Leerrohres vom neu zu errichtenden Gebäude bis zur Grundstücksgrenze / Gehweg erfolgen.

D: EMPFEHLUNGEN

22. Gehölzlisten:

- 22.1 Standortgemäße hochstämmige Laubbäume (Hochstamm SH 12/14 cm)
Gemeine Esche (Fraxinus excelsior)
Spitzahorn (Acer platanoides)
Winterlinde (Tilia cordata)
Sommerlinde (Tilia platyphyllos)
Feldahorn (Acer campestre)

22.2 Gehölzpflanzungen, Feldgehölze, Baumhecken:

- 22.2.1 Die Baum- und Strauchpflanzungen sind in Gruppen von 8 - 10 Pflanzen einer Art je Gruppe zu pflanzen, der Abstand beträgt 1 m.

Bäume:

- 22.2.2 Bei der Anpflanzung von Obstbaumhochstämmen sind lokale Sorten zu verwenden, z.B. Deutsche Hauszwetsche und robuste Apfelsorten (z.B. Bohnapfel, Winterananas).

Sträucher:

- 22.2.3 Kletterpflanzen für Fassadenbegrünung, z.B.:
Efeu (Hedera helix)
Wilder Wein (Parthenocissus tricuspidata "Veichi")
Wilder Wein (Parthenocissus quinquefolia)
Kletterhortensie (Hydrangea petiolaris)
Blauregen (Viola sibirica)
Kriechkornel (Ligustrum sinense)
Pflanzendeckung (Aristochloa durior)

AUFSTELLUNGS- UND GENEHMIGUNGSVERMERKE

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Petersberg hat die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 12 "Mühlfeld" der Gemeinde Petersberg im Ortsteil Steinhau im Sinne des § 2 Abs. 1 BauGB mit Festsetzungen nach § 9 BauGB am 13.12.2001 beschlossen.

Der Beschluss wurde am 09.01.2002 öffentlich bekanntgegeben.

Die Unterzeichnung der Bürger und Bürgerinnen gem. § 3 Abs. 1 BauGB fand in der Zeit vom 14.04.2003 bis einschließlich 22.04.2003 statt.

Dieser Termin wurde am 09.04.2003 öffentlich bekanntgegeben.

Die Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung mit Angabe von Ort, Dauer und Hinweis, dass Anregungen und Hinweise während der Auslegungfrist vorgebracht werden können, erfolgte gemäß § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB am 30.07.2003 ortsüblich.

Die öffentliche Auslegung des Entwurfes mit Begründung erfolgte gemäß § 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB auf die Dauer eines Monats vom 07.08.2003 bis einschließlich 12.09.2003.

Die Gemeindevertretung hat gemäß § 10 BauGB und die baurechtlichen Festsetzungen nach § 81 HBO am 11.12.2003 den Bebauungsplan Nr. 12 "Mühlfeld" als Satzung beschlossen.

Der Gemeindevorstand Petersberg, den 2. April 2004

Schwidessen, Bürgermeister

Siegel

VERMERK ÜBER DIE ORTSÜBLICHE BEKANNTMACHUNG

Der Bebauungsplan Nr. 12 "Mühlfeld" mit Begründung wurde am 2. April 2004

gem. § 10 BauGB als Satzung im Amtsblatt der Gemeinde Petersberg bekanntgemacht.

Der Bebauungsplan Nr. 12 "Mühlfeld" mit Begründung tritt gem. § 10 (3) BauGB mit der Bekanntmachung in Kraft.

Der Gemeindevorstand Petersberg, den 2. April 2004

Schwidessen, Bürgermeister

Siegel

Lageplan Maßstab 1 : 25.000

BEBAUUNGSPLAN NR. 12

Flurlage "Mühlfeld"

Gemeinde Petersberg

Ortsteil Steinhau

Im Auftrag der

BEBAUUNGSPLAN NR. 12

Flurlage "Mühlfeld"

Gemeinde Petersberg

Ortsteil Steinhau

Im Auftrag der

BEBAUUNGSPLAN NR. 12

Flurlage "Mühlfeld"

Gemeinde Petersberg

Ortsteil Steinhau

Im Auftrag der

BEBAUUNGSPLAN NR. 12

Flurlage "Mühlfeld"

Gemeinde Petersberg

Ortsteil Steinhau

Im Auftrag der

BEBAUUNGSPLAN NR. 12

Flurlage "Mühlfeld"

Gemeinde Petersberg

Ortsteil Steinhau

Im Auftrag der

BEBAUUNGSPLAN NR. 12

Flurlage "Mühlfeld"

Gemeinde Petersberg

Ortsteil Steinhau

Im Auftrag der

BEBAUUNGSPLAN NR. 12

Flurlage "Mühlfeld"

Gemeinde Petersberg

Ortsteil Steinhau

Im Auftrag der

BEBAUUNGSPLAN NR. 12

Flurlage "Mühlfeld"

Gemeinde Petersberg

Ortsteil Steinhau

Im Auftrag der

BEBAUUNGSPLAN NR. 12

Flurlage "Mühlfeld"

Gemeinde Petersberg

Ortsteil Steinhau

Im Auftrag der

BEBAUUNGSPLAN NR. 12

Flurlage "Mühlfeld"

Gemeinde Petersberg

Ortsteil Steinhau

Im Auftrag der

BEBAUUNGSPLAN NR. 12

Flurlage "Mühlfeld"

Gemeinde Petersberg

Ortsteil Steinhau

Im Auftrag der

BEBAUUNGSPLAN NR. 12

Fl