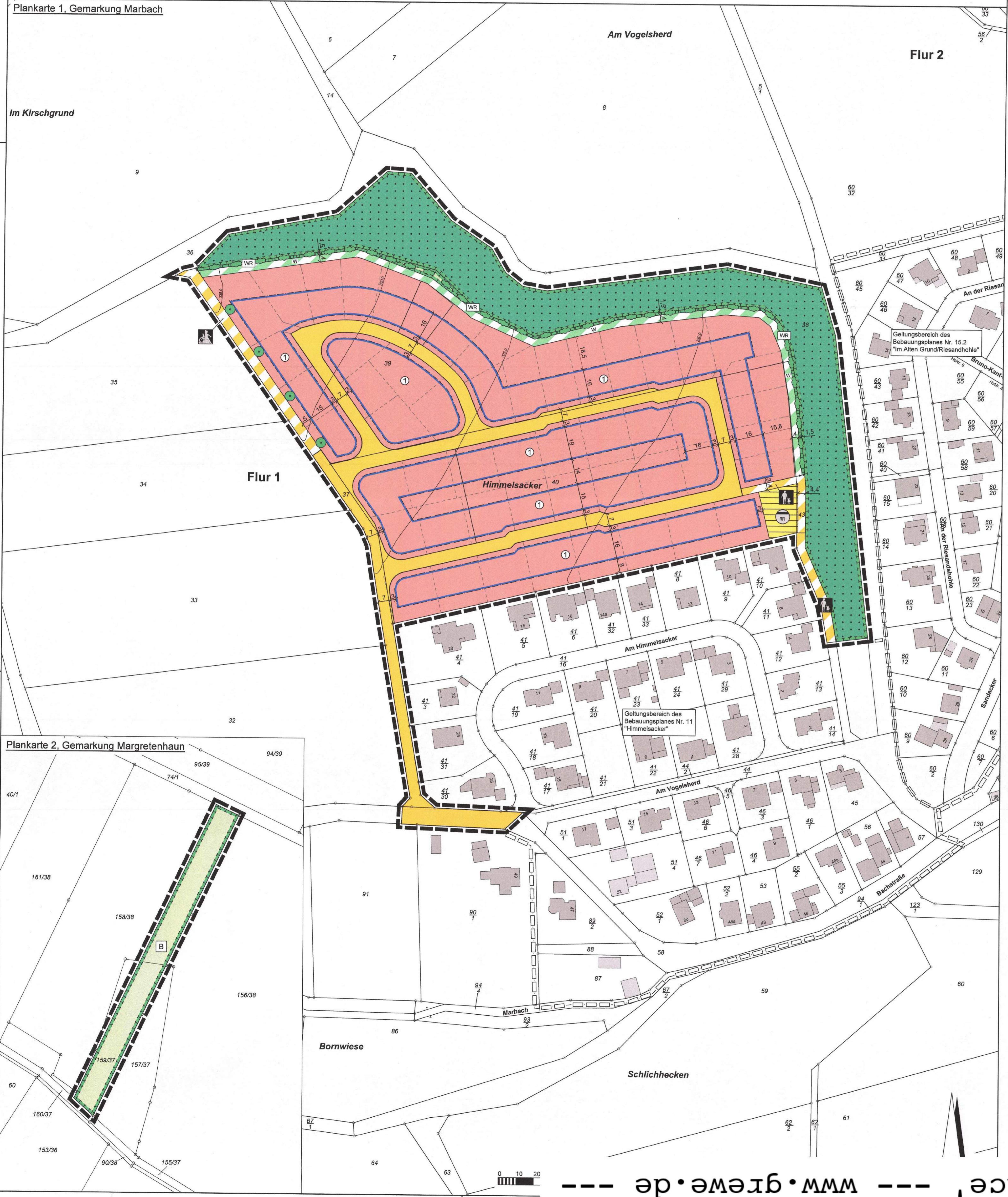


Gemeinde Petersberg, Ortsteil Marbach

Bebauungsplan Nr. 17

"Oberer Himmelsacker"



Rechtsgrundlagen

Bauordnung (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722).
Bauverordnung (BauV) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1546).
Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) i.d.F. vom 16.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509).
Hessische Bauordnung (HBO) vom 16.01.2011 (GVBl. I S. 46, 180), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 30.11.2015 (GVBl. S. 497).

Zeichenerklärung

Katasteramtliche Darstellung

| | |
|--|--|
| Flurgrenze | |
| Flämmumer | |
| Flurstücknummer | |
| vorhandene Grundstücks- und Wegeparzellen mit Grenzsteinen | |

Planzeichen

Art der baulichen Nutzung

WA

Allgemeines Wohngebiet

Maß der baulichen Nutzung

GRZ

Grundflächenzahl

GFZ

Geschossflächenzahl

Z

Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

o

offene Bauweise

E

Einzelhäuser zulässig

Baugrenze

Verkehrsflächen

St

Straßenverkehrsflächen

St

Straßenbegrenzungslinie

St

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: hier:

Fu

Fußweg

R

Rad- und Fußweg

W

Wirtschaftsweg (unbefestigter Grasweg)

Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbereitstellung sowie für Ablagerungen: Anlagen, Einrichtungen und sonstige Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken

St

Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbereitstellung sowie für Ablagerungen: Zweckbestimmung:

Abwasser (Regenrückhalt)

Flächen für die Landwirtschaft und Wald

St

Flächen für Wald

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

B

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

VR

Entwicklungsziel: Blühstreifen

Entwicklungsziel: Gestufter Waldrand

Apfelpflanzung von Laubbäumen

Apfelpflanzung von Laubsträuchern

Sonstige Planzeichen

St

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

St

Abgrenzung unterschiedlicher Art der Nutzung

Sonstige Darstellungen

St

geplante Grundstücksgrenzen (unverbindlich)

St

Höhenlinien in Meter über Normal-Null

St

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches angrenzender Bebauungspläne

Nutzungsschablone

Nr.

Baugebiet

GRZ

GFZ

Z

Bauweise

①

WA

0.3

0.6

II

o/E

4 Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

4.1 Stellplatzsatzung

Auf die Stellplatzsatzung der Gemeinde Petersberg wird hingewiesen. Es gilt jeweils die zum Zeitpunkt der Baumatragstellung wirkende Fassung.

4.2 Gaubensatzung

Es gilt die Satzung über die Zulassung und Gestaltung von Dachgäben (Gaubensatzung der Gemeinde Petersberg) vom 22.09.1990. Der § 3 der Gaubensatzung („Dampföhre bei ein- und zweigeschossiger Bauweise“) findet keine Anwendung.

4.3 Aufschüttungen und Abgräben

Selbständige Aufschüttungen oder Abgräben bis 2 m Höhe oder Tiefe und bis 30 m² Grundfläche gelten gemäß Abschnitt II Nr. 22.1 der Anlage 2 zur Hessischen Bauordnung (HBO) als baugebungsfreies Vorhaben nach § 55 HBO. Auf die einschlägigen Vorschriften des § 55 HBO zu den erforderlichen Abstandsabständen wird hingewiesen.

4.4 Bodenkämäler

Denkmale bei Erdarbeiten Bau- oder Bodenkämäler bekannt, so ist dem Landesamt für Denkmalpflege (Archäologie) oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzugeben. Der Fund ist den Fundstelle sind bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige im unverhinderten Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gerufen für die Errichtung des Fundes zu schützen (§ 21 HDStG).

4.5 Verwertung von Niederschlagswasser

Niederschlagswasser soll ornithisch verwertet, vernebelt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Schnitzwasser in einem Gewässer eingeleitet werden, soweit dem wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen (§ 55 Abs. 2 Satz 1 WHG).

4.6 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 HGW).

4.7 Drainageleitung

Drainageleitungen dürfen nur an den Regenwasserkanal angeschlossen werden. Erforderlich ist die Sicherung der Gebäude gegen drückendes Wasser durch entsprechende bauliche Vorkehrungen

2 Textliche Festsetzungen

2.1 Art der baulichen Nutzung

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

Allgemeines Wohngebiet (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Im Allgemeinen Wohngebiet sind die nach § 4 Abs. 3 BauGB ausnahmsweise zulässige Betriebe des Beherbergungsgewerbes sowie sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltung, Gartenbaubetriebe und Tankstellen zulässig.

2.2 Maß der baulichen Nutzung

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

Höhe baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Die maximal zulässigen Höhen baulicher Anlagen im Allgemeinen Wohngebiet werden wie folgt festgesetzt:

| Dachform | Trauhöhe | Gebäudeoberkante |
|-------------------------------------|----------|------------------|
| Satteldach und Walmdach | 10,50 m | |
| Gegenüber versetzte Putzfächer | 8,50 m | 10,00 m |
| Putzfächer | 8,50 m | 8,00 m |
| Flachdach und flach geneigte Dächer | — | 7,00 m |

Der untere Bezugspunkt für die Höhenmitteilung ist die natürliche Geländeoberfläche in der Mitte der talseitigen Fassade. Trauhöhe ist die Schnittlinie der aufgehenden Mauerwerken mit der Oberkante der Dachkonstruktion. Gebäudeoberkante ist der Dachfirst bzw. der oberste Gebäudeabschluss.

2.3 Zulässigkeit von Garagen und Tiefgaragen

§ 9 Abs. 1 Satz 3 BauVO sowie § 23 Abs. 6 BauVO

Garagen haben einen Abstand von mindestens 3,0 m und überdeckte Stellplätze von mindestens 1,0 m zu öffentlichen Verkehrsflächen einzuhalten.

2.4 Mindestgröße der Baugrundstücke

§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB

Die Mindestgröße der Baugrundstücke im Allgemeinen Wohngebiet beträgt 500 m².

2.5 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB

Je Wohngebäude sind maximal zwei Wohnungen zulässig.

2.6 Flächen für den Wald

§ 9 Abs. 1 Nr. 18 BauGB

Innenhalb der Flächen für den Wald ist die Errichtung, der Betrieb und die Unterhaltung einer Entwässerungsanlage zur Ableitung von gedrosseltem Regenwasser einschließlich deren Zuleitung zulässig. Die Entwässerungsanlage ist als Raumabtrennung natürlich.

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

§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

Innenhalb der Flächen für den Wald ist die Errichtung, der Betrieb und die Unterhaltung einer Entwässerungsanlage zur Ableitung von gedrosseltem Regenwasser einschließlich deren Zuleitung zulässig. Die Entwässerungsanlage ist als Raumabtrennung natürlich.

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

§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

Die gezielte Entfernung von standortfremden Gehölzen mit einer Neigung von 15° bis 45°. Nebenstanden sind durch das Abringen und die regelmäßige Pflege von geeigneten Kolonienstämmen zu kompensieren. Hierbei ist jede wegfahrende Ruhe- und Fortpflanzungsstätte durch drei Niskastämmen zu ersetzen. Werden Felder abgerissen, so ist die entsprechende Fläche durch drei Niskastämmen zu ersetzen.

2.9 Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Pflanzungen