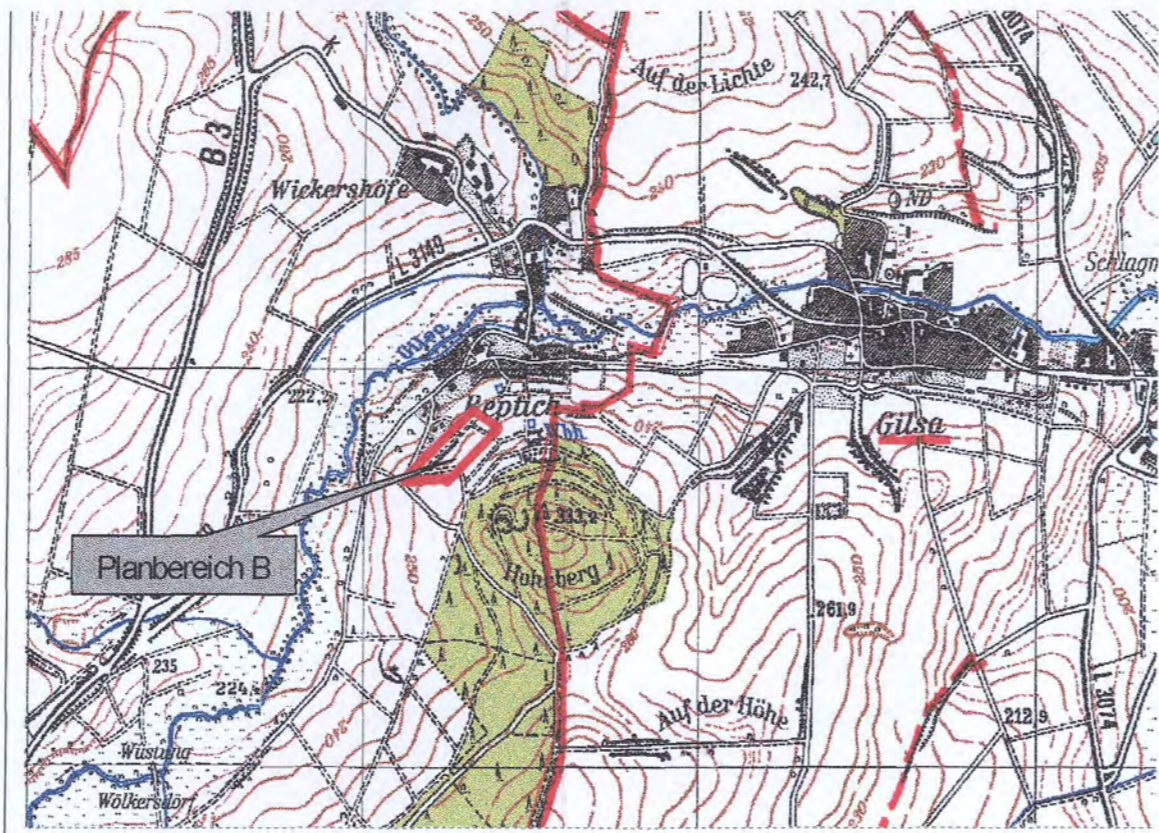


# TEILPLAN B



Gemarkung Jesberg, Flur 25, Flurstück 26/0



# Gemeinde Jesberg, OT Hundshausen

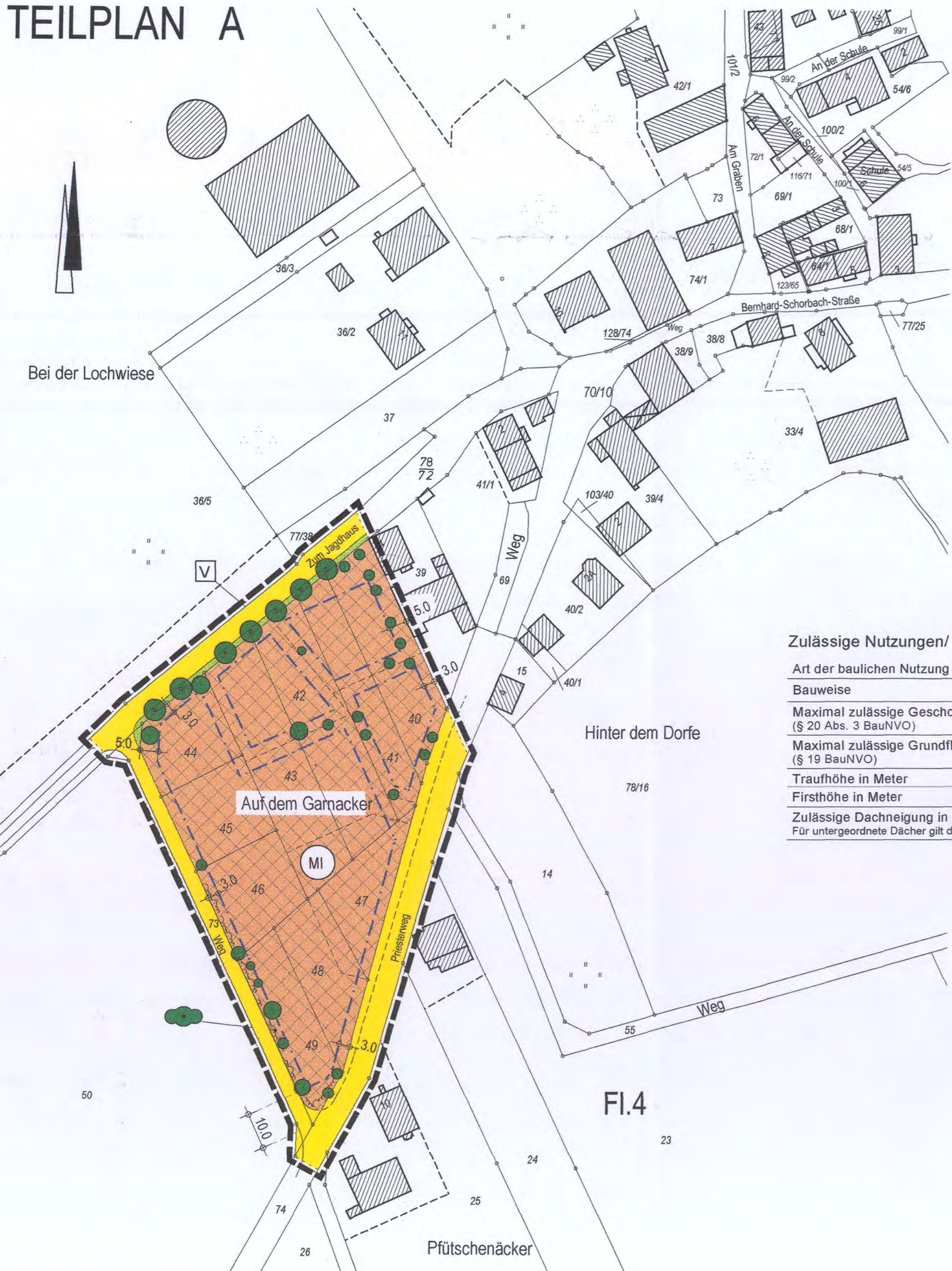
## Bebauungsplan Nr. 8 "Am Garnacker"

M. 1/ 1000

### Planzeichenerklärung

	<b>Art der baulichen Nutzung</b> Mischgebiet gem. § 6 BauNVO	<b>Bauweise, Baulinien, Baugrenzen</b> 0 Offene Bauweise: "Innerhalb der offenen Bauweise sind Doppelhäuser in Form einer geschlossenen Bauweise zulässig".		<b>Grünflächen</b> V Öffentliche Verkehrsgrünfläche	<b>Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft</b> Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 (1) 20 BauGB) A Teilflächenbezeichnung
GFZ z.B. 0,5	Geschossflächenzahl, zum Beispiel 0,5		Baugrenze		
GRZ z.B. 0,3	Grundflächenzahl, zum Beispiel 0,3		<b>Verkehrsflächen</b> Straßenverkehrsfläche mit Straßenbegrenzungslinie und unverbindliche Aufteilung des Verkehrsraumes		Neuanpflanzung Laubbaum
TH	Traufhöhe in Meter als Höchstgrenze				Erhalt von Sträuchern
FH	Firsthöhe in Meter als Höchstgrenze				
Zum Beispiel D: 30-45°	Verbindliche Dachneigung in Grad für Hauptdächer, zum Beispiel 30-45° Für untergeordnete Nebendächer gilt die Regelung nicht				
					<b>Sonstige Planzeichen</b> Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Flurgrenze Flurstücksgrenze, vorhanden Flurstücksgrenze geplant

# TEILPLAN A



### Zulässige Nutzungen/ Städtebauliche Werte

Art der baulichen Nutzung	MI
Bauweise	0
Maximal zulässige Geschossfläche (§ 20 Abs. 3 BauNVO)	0,5
Maximal zulässige Grundfläche (§ 19 BauNVO)	0,3
Traufhöhe in Meter	7,50
Firsthöhe in Meter	11,00
Zulässige Dachneigung in Grad Für untergeordnete Dächer gilt die Regelung nicht.	30 - 45

### Festsetzungen gemäß § 9 (4) BauGB

**1. Nebenanlagen gemäß § 9 (1) 2 BauGB**  
Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14 BauNVO unzulässig. Diese Regelung gilt nicht für Garagen und Stellplätze.

**2. Private Grundstücksfreiflächen/ Nutzungszweck gemäß § 9 (1) 25 BauGB**

**Vorgartenzone**  
In der Vorgartenzone (zwischen Straßenbegrenzungslinie und Baugrenze) sind die nicht überbaubaren Grundstücksflächen und Flächen, die über das Maß der zulässigen Grundflächenzahl nicht überbaubar sind, zu mindestens 50% als unbefestigte Freifläche gärtnerisch zu gestalten. Bei einer Hausgruppenbebauung oder einer geschlossenen Bauweise entfällt die v.g. Regelung.  
An öffentlichen Straßen ist in der Vorgartenzone pro Grundstück mindestens ein standortgerechter Laubbaum zu pflanzen. Diese Regelung entfällt bei Darstellung einer Baum-/Pflanzenbindung.

**Grundstücksfreiflächen**  
Die nicht bebauten und befestigten Flächen sind als Grün- und/oder Gartenlandflächen anzulegen, zu unterhalten und mit standortgerechten, laubabwerfenden Gehölzen zu bepflanzen. Der Anteil immergrüner Gehölze darf maximal 10% betragen. Die Grün-/Gartenlandflächen müssen 50% Baum- und Strauchpflanzungen einschließen (1 Baum = 100 m<sup>2</sup>, 1 Strauch = 5 m<sup>2</sup>).

**3. Bindungen gem. § 9 (1) 25 b BauGB**  
Der dargestellte vorhandene Baum- und Gehölzbestand ist dauerhaft zu unterhalten.  
Zum Zwecke der Anlage von Ein-/Ausfahrtbereichen kann der westliche Heckenbereich pro Grundstück auf einer Breite von max. 3,5 Meter unterbrochen werden.

**4. Verkehrsgrünflächen gem. § 9 (1) 15 BauGB**  
Innerhalb der Verkehrsgrünflächen werden Bindungen zum Anpflanzen von hochstämmigen Laubbäumen festgesetzt.  
Zum Zwecke der Anlage von Ein-/Ausfahrtbereichen kann die Verkehrsgrünfläche pro Grundstück auf einer Breite von max. 3,5 Meter unterbrochen werden. Der geplante Baumbestand ist dabei zu berücksichtigen.

**5. Bindungen bei Flächen gem. § 9 (1) 20 BauGB (Festsetzung Teilplan B)**  
Für das in der Gemarkung Jesberg, Flur 25, liegende Flurstück 26/0 werden gem. § 9 (1) 20 BauGB Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft festgesetzt.  
Die öffentliche Fläche ist von jeglicher Bebauung freizuhalten und als extensiv genutzte Wiesenfläche anzulegen und maximal zweimal jährlich nach dem 30.06. und 30.09. zu mähen.  
Innerhalb der Grünflächen sind die Teilflächen A mit standortgerechten, heimischen, laubabwerfenden Gehölzen mehrreihig (Pflanzverband 1,5 m) zu bepflanzen, zu unterhalten sowie extensiv zu pflegen. Pro 25 m<sup>2</sup> Pflanzfläche sind 20 Gehölze (Sträucher, mind. 2 x verpflanzt/ Heister > 2,0 m/ Hochstamm II. Ordnung, STU Ø 12 cm) zu pflanzen.  
Die im Plan außerhalb der Teilflächen A dargestellten Standorte mit Bindungen zur Anpflanzung von standortgerechten, laubabwerfenden Gehölzen sind verbindlich und im Rahmen der Planung zu berücksichtigen.  
Bei der Pflanzung sind Gehölze gemäß Pflanzliste zu verwenden. Die v.g. Ausgleichsmaßnahmen müssen spätestens zwei Jahre nach dem Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes abgeschlossen sein.

**6. Berücksichtigung von Gehölzen (Pflanzliste) gem. § 9 (1) 25 BauGB und Ausführungszeitraum**  
Die in der Anlage 1 der Begründung zum Bebauungsplan aufgeführten Gehölze sind im Rahmen der Freiraumgestaltung zu berücksichtigen. Der Anteil der aufgeführten Gehölze an der Gesamtzahl der verwendeten Gehölze muss dabei mindestens 60% betragen.  
Die 60% - Regelung gilt nicht für nach § 9 (1) 20 und 25 BauGB ausgewiesene Flächen.  
Private Ausgleichsmaßnahmen müssen spätestens zwei Jahre nach Erteilung der Baugenehmigung bzw. Herstellung der Erschließung abgeschlossen sein.

**7. Führung von Versorgungsleitungen gem. § 9 (1) 15 BauGB**  
Versorgungsleitungen sind in unterirdischer Bauweise auszuführen. Eine oberirdische Führung von Versorgungsleitungen (z.B. Telekom/ Strom) ist unzulässig.

**8. Schutzgebiet für Grund- und Quellwassergewinnung**  
Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich innerhalb der Schutzzone III/2 der amtlich festgesetzten Heilquelle Bad Zwesten. Die hierzu ergangene Schutzgebietsverordnung vom 22.03.2001 (StAnz. 25/01, S. 2287) ist zu beachten.

### Festsetzungen gemäß § 81 HBO

**1. Dächer**  
Fassadenverkleidungen sind mit folgenden Materialien zulässig: Holzschilden, Brettschalung, Ziegelbehang, Naturschiefer.  
Geputzte Außenwandflächen sind in natürlichen Farbtönen zu gestalten. Grelleweiße Putzflächen oder Flächen mit auffällig bunten oder glänzenden Materialien sind unzulässig.  
Die zulässige Farbpalette für Dachneigungen wird auf naturrot bis braun beschränkt. Unzulässig sind auffällig bunte Farben wie z.B. blau, grün, gelb.  
Die zulässige Farbpalette für Dachneigungen wird auf naturrot bis braun beschränkt. Unzulässig sind auffällig bunte Farben wie z.B. blau, grün, gelb.

**2. Äußere Gestaltung**  
Die erforderlichen Stellplätze sind auf eigenem Grundstück gemäß rechtskräftiger Satzung über Stellplätze sowie Garagen der Gemeinde Jesberg - Stellplatzsatzung anzuordnen und zu bepflanzen.  
Garagen mit Flachdächern sind unzulässig. Die Dachneigung wird auf 25 - 40° festgesetzt. Werden an der gemeinsamen Grenze zweier benachbarter Grundstücke Garagen errichtet, sind Garagendächer in Form, Dichtung und Neigung einheitlich zu gestalten. Die Festsetzung soll zur Entwicklung eines harmonischen Ortsbildes beitragen.  
Für offene Kleingaragen gelten die Dachneigungen nicht.  
Begrünte Flachdächer sind zulässig.

**3. Firsthöhe/ Höhe baulicher Anlagen**  
Die Firsthöhe wird von der an der mittleren Stelle gelegenen, natürlichen Geländeoberfläche im Schnittpunkt mit Außenwand und Dachtrauf gemessen.  
Die Firsthöhe wird von der an der mittleren Stelle gelegenen, natürlichen Geländeoberfläche gemessen. Der untere Bezugspunkt der Höhe der baulichen Anlage wird vom Anschnitt des gewachsenen Bodens am Standort des Gebäudes gemessen.

**4. Garagen/ Stellplätze**  
Die erforderlichen Stellplätze sind auf eigenem Grundstück gemäß rechtskräftiger Satzung über Stellplätze sowie Garagen der Gemeinde Jesberg - Stellplatzsatzung anzuordnen und zu bepflanzen.  
Garagen mit Flachdächern sind unzulässig. Die Dachneigung wird auf 25 - 40° festgesetzt. Werden an der gemeinsamen Grenze zweier benachbarter Grundstücke Garagen errichtet, sind Garagendächer in Form, Dichtung und Neigung einheitlich zu gestalten. Die Festsetzung soll zur Entwicklung eines harmonischen Ortsbildes beitragen.  
Für offene Kleingaragen gelten die Dachneigungen nicht.  
Begrünte Flachdächer sind zulässig.

**5. Verwertung von Erdaushub**  
Unbelasteter Erdaushub ist vorrangig innerhalb der Flächen des räumlichen Geltungsbereiches zu verwerten und innerhalb der Freianlagengestaltung naturnah einzuarbeiten.

**6. Oberflächenbefestigung/ Nutzungszweck**  
Die Befestigung privater Erschließungs- und Stellplatzflächen sowie von Rad- und Fußwegen mit wasserundurchlässigen Materialien ist unzulässig. Für die Befestigung v.g. Flächen sind ausschließlich wasserundurchlässige Materialien bzw. solche mit einem hohen Fuganteil auf einem wasserundurchlässigen Unterbau zulässig. Verwendungsbeispiele: Drainpflaster, Pflastersteine mit Rasentüpfel, Rasengitterstein, Rasenschutz-Wabe, wasserundurchlässiger Asphalt.

**7. Nutzung von Oberflächenwasser**  
Zur Reduzierung des Regenwasserabflusses in das kommunale Entwässerungssystem ist unter Berücksichtigung der rechtlichen Vorgaben die Nutzung von Niederschlagswasser für private und gewerbliche Zwecke anzustreben (z.B. Brauchwassernutzung).  
Die Nutzung des Niederschlagswassers zur Bewässerung der nicht befestigten Grundstücksfläche bzw. dessen Versickerung auf dem Grundstück ist technisch und rechtlich zulässiger Form ist anzustreben. Bei Versickerung sind die Vorgaben des ATV-Arbeitsblattes A 138 - Bau und Bemessung von Anlagen zur dezentralen Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser zu beachten.

**8. Denkmalschutz**  
Bodenfunde sind unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege in Marburg mitzuteilen. In zu erteilende Baugenehmigungen ist die Anzeigepflicht gemäß § 20 Denkmalschutzgesetz aufzunehmen.

**Rechtsgrundlagen in der zur Zeit der Offenlegung gültigen Fassung:**  
 - Baugesetzbuch (BauGB)  
 - Baunutzungsverordnung (BaunVO)  
 - Planzeichenerverordnung (PlanZV)  
 - Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)  
 - Hessisches Naturschutzgesetz (HeNatG)  
 - Verordnung über die Aufnahme von auf Landesrecht beruhenden Regelungen in den Bebauungsplan

### Aufstellungsvermerke:

Der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 8 „Am Garnacker“ wurde von der Gemeindevertretung am 25.02.2002 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 07.03.2002 öffentlich bekannt gemacht. Nach Beteiligung der Bürger sowie der Träger öffentlicher Belange hat der Bebauungsplanentwurf vom 15.11.2002 bis 18.12.2002 öffentlich ausliegen. Die Bekanntmachung der Planauslegung war gemäß Hauptatzung am 08.11.2002 vollendet. Der Bebauungsplan ist gemäß § 10 BauGB von der Gemeindevertretung am 10.02.2003 beschlossen worden.

Jesberg, den 27. Feb. 2003  
  
 Bürgermeister

**Vermerke über die amtliche Bekanntmachung:**  
 Gemäß § 10 wurde der Beschluss des Bebauungsplanes am 27. Feb. 2003 öffentlich bekannt gemacht. Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft.

Jesberg, den 27. Feb. 2003  
  
 Bürgermeister

Es wird bescheinigt, dass die Grenzen und Bezeichnungen der Flurstücke mit dem Nachweis des Liegenschaftskatasters übereinstimmen.  
 Homberg/ Efze, den 17. FEB. 2003

Der Landrat des Schwalm - Eder - Kreises  
 Katasteramt -  
 Im Auftrag  
  
 Mäfer

Aufgestellt am 11.02.2003 durch:  
**BÜRO FÜR STADTBAUWESEN - DIPL. ING. HELMUT MEISSNER**  
 Ederweg 7 - 34295 Edermünde  
 e-mail: meissner-sbw@t-online.de Tel. 05665/ 969 0110 - Fax 05665/ 969 0113

### Gemeinde Jesberg, OT Hundshausen

#### Bebauungsplan Nr. 8 „Am Garnacker“

