

Schwalm-Eder-Kreis  
Gemeinde **Jesberg**  
Nr. 25, Maßstab 1:1000  
Verf. v. 09. Feb. 1994

Es wird beabsichtigt, die Grenzlinie und die Zeichnung der Flurstücke mit dem Kataster der Liegenschaftskataster übereinstimmen.  
Homburg (Gize), den  
Der Landrat des Schwalm-Eder-Kreises  
- Katasteramt -  
Im Auftrag



M. 1:1000

Flur 24

Die Sauerwiese

Flur 23

TG1	WA
0,3	0,5
- 34-45°	
TH felseitig: 5,75m	
TH bergseitig: 4,0m	
FH 10,5m	

TG 2	WA
0,3	0,5
- 34-45°	
TH felseitig: 5,25	
TH bergseitig: 4,0m	
FH 10,5m	

# GEMEINDE JESBERG, ORTSTEIL REPTICH BEBAUUNGSPLAN "AM HOHEN BERG"

## FESTSETZUNGEN DURCH TEXT GEMÄSS PARAGRAPH 9(4) BAUGB IN VERBINDUNG MIT PARAGRAPH 118 HBO

- Dachaufbauten, Dacheinschnitte, Dacheindeckung**  
Dachaufbauten dürfen insgesamt nicht mehr als 0,5 der zugehörigen Gebäudefrontlänge einnehmen. Dachaufbauten und -einschnitte müssen vom Ortsgang und der Gratkante (Parallelmaß) einen Abstand von mindestens 2 Meter einhalten. Bei Walmdächern ist eine Firstlänge von mindestens 1/3 der Gebäudefrontlänge einzuhalten.  
Für die Dacheindeckung sind naturgemäß geeignete Materialien mit den Farbtönen naturrot bis rotbraun zu verwenden.
- Äußere Gestaltung**  
Die Gebäude sind als Putz- oder Klinkerbauten zu gestalten. Fassadenverkleidungen sind mit folgenden ortstypischen Materialien zulässig: Holzschindeln, Brettschälung, Ziegelbehang, Naturschiefer. Gefüllte Außenwände der Gebäude sind in natürlichen Farbtönen zu gestalten. Graufarbige Putzfächern oder mit auffällig bunten oder glänzenden Materialien sind unzulässig. Strukturierter Sichtbeton ist nur für Stützmauern zulässig.
- Garagen/Stellplatzfläche**  
Auf privaten Parkplätzen ist für 4 Stellplätze ein großkroniger Laubbau zu pflanzen und zu unterhalten. Eine Oberflächenbefestigung mit Asphalt ist unzulässig. Garagen mit Pull- oder Flachdächern sind unzulässig. Werden an der gemeinsamen Grenze zweier benachbarter Grundstücke Garagen errichtet, sind Garageneingänge in Form, Deckung und Neigung einheitlich zu gestalten. Die Dachneigung wird auf 35-45 Grad festgesetzt.  
Für offene Kleingaragen gelten die Dachneigungen nicht.
- Niederschlagswasser/Verwertung von unbelastetem Erdaushub**  
4.1 Niederschlagswasser  
Die Nutzung des Niederschlagswassers zur Bewässerung der nicht befestigten Grundstücksflächen bzw. dessen Versickerung auf dem Grundstück ist technisch und rechtlich zulässiger Form ist anzustreben.  
4.2 Verwertung von unbelastetem Erdaushub  
Unbelasteter Erdaushub ist vorrangig innerhalb der Flächen des räumlichen Geltungsbereichs zu verwerten und innerhalb der privaten und öffentlichen Freilandgestaltung naturnah einzuarbeiten.
- Sonstige Festsetzungen**  
5.1 Einfriedung  
Zu den öffentlichen Verkehrsflächen wird das Maß der bau-

- Büschungen und Stützmauern**  
Aufgrund der topographischen Verhältnisse muß davon ausgegangen werden, daß zur Herstellung des Straßenkörpers Böschungen und im Einzelfall Stützmauern notwendig werden. Die für die Herstellung des Straßenkörpers erforderlichen Böschungen und Stützmauern sind auf den privaten Grundstücken zu dulden. Die Duldungspflicht bezieht sich auf die Flächen zwischen Straßbegrenzungslinie und Baugrenze.
- Denkmalschutz**  
Bodenfunde sind unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege in Marburg mitzuteilen. In zu erteilende Baugenehmigungen ist Anzeigepflicht gemäß Paragraph 20 DSchG aufzunehmen.
- Geländehöhe (Verwendungsbeispiele):**  
1. Laubbaumpflanzung: im öffentlichen Straßenbereich  
Der Stammumfang der Hochstämme muß zum Zeitpunkt der Pflanzung mindestens 10-18 cm betragen. Arten: Tilia cordata "Greenspire" (Stadt-Linde), Quercus robur (Stiel-Eiche), Tilia cordata (Winter-Linde), Ulmus glabra (Berg-Ulme)  
2. Abpflanzung zur Landschaft  
Bäume:  
Acer campestre (Feld-Ahorn), Acer pseudoplatanus (Berg-Ahorn), Quercus robur (Stiel-Eiche), Carpinus betulus (Hain-Buche), Betula pendula (Sand-Birke), Populus tremula (Zitter-Pappel), Prunus avium (Vogel-Kirsche), Sorbus aucuparia (Eberesche), Ulmus minor (Feld-Ulme)  
Sträucher:  
Crataegus monogyna (Weiß-Dorn), Corylus avellana (Hasel), Cornus sanguinea (Hartriegel), Prunus spinosa (Schlehe), Rosa canina (Hundsrose), Salix caprea (Sal-Weide), Sambucus nigra (Schwarzer Holunder)  
3. Fassadenbegrünung  
Kletterpflanzen:  
Hedera helix (Efeu), Parthenocissus spec. (Wilder Wein), Hydrangea petiolaris (Kletterhortensie).  
Rank- und Schlingpflanzen:  
Wisteria sinensis (Blaugrün), Polygonum aubertii (Knöterich), Aristolochia durior (Pfeifenwinde), Clematis spec.  
4. Immergrüne Gehölze/  
Nadelgehölze  
Larix decidua (Europäische Lärche), Taxus baccata (Gemeine Eibe), Ginkgo biloba (Ginkgo), Juniperus (Wacholder)

Die Flächen sind mit standortgerechten, laubabwerfenden Gehölzen mehrreihig zu bepflanzen und zu unterhalten, und zwar pro 25 m<sup>2</sup> Pflanzfläche 20 Stücker (Pflanzhöhe 60-150 cm) und 1 hochstämmiger Laubbau (Stammumfang 16/18 cm).

- Sonstige Planzeichen**
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes
  - Flurgrenze
  - Flurstücksgrenze, vorhanden
  - Flurstücksgrenze, geplant
  - D = z.B. 34-45° Dachneigung in Grad
  - Verbindliche Hauptfirstrichtung
  - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung von Baugebieten
  - Erhalt von Bäumen
  - Anpflanzung von Bäumen
- Nutzungsschablone**
- |                        |                          |
|------------------------|--------------------------|
| Teilgebiet             | Art d. baulichen Nutzung |
| Zahl d. Vollgeschosse  | Bauweise                 |
| Grundflächenzahl       | Geschäftflächenzahl      |
| Dachform               | Dachneigung              |
| Höhe baulicher Anlagen |                          |

**Aufstellungsvermerke:**  
Die Bebauungsplanerstellung wurde von der Gemeindevertretung am 21. Sep. 1992 beschlossen. Der Aufstellungsbescheid wurde am 22. Okt. 1992 öffentlich bekanntgemacht. Nach Beteiligung der Träger öffentlicher Belange sowie nach Darlegung der Ziele und Anhörung durch die Bürger hat der Bebauungsplanentwurf vom 13. Dez. 1993 bis 14. Jan. 1994 öffentlich ausliegen. Die Bekanntmachung der Planauslegung war gemäß Hauptsatzung am 22. Dez. 1993 vollendet. Der Bebauungsplan ist gemäß Paragraph 10 BauGB von der Gemeindevertretung am 7. Feb. 1994 beschlossen worden.

Jesberg, den 21. Feb. 1994

**Vermerke über die amtliche Bekanntmachung:**  
Die Durchführung des Anzeigeverfahrens des Bebauungsplanes wurde am 14. April 1994 öffentlich bekannt gegeben. Gemäß Paragraph 12 BauGB ist der Bebauungsplan mit der Bekanntmachung in Kraft.

Jesberg, den 14. April 1994

**Rechtsgrundlagen in der zur Zeit der Offenlegung gültigen Fassung:**

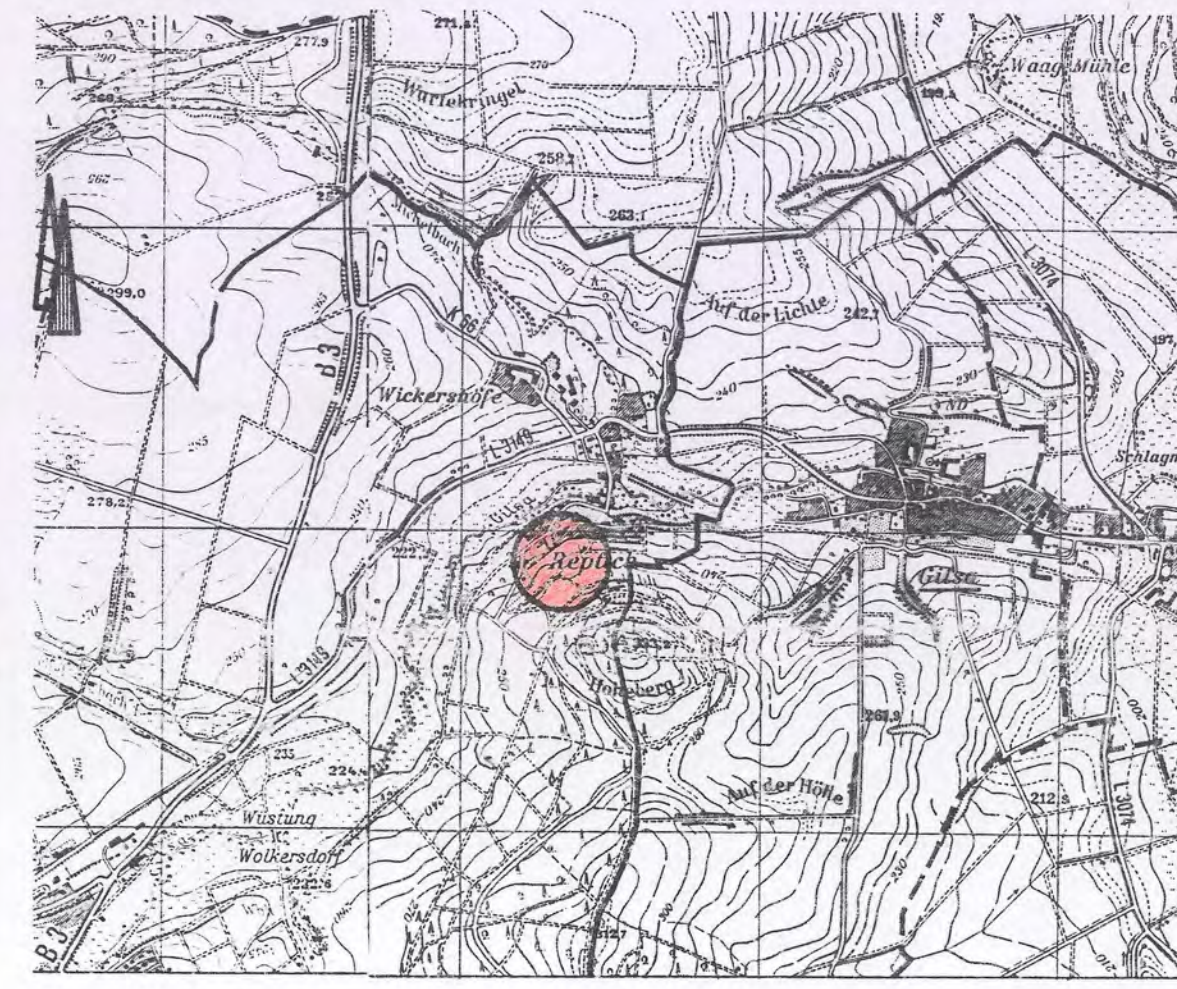
- Baugesetzbuch (BauGB)
- Planzielenverordnung (PlanZV)
- Hessische Garagenverordnung (GaV)
- Baumutzungsverordnung (BauMutzV)
- Hessisches Naturschutzgesetz (HNatSchG)

**Vermerk über die Durchführung des Anzeigeverfahrens:**  
mit Verfügung vom 23. März 1994  
Az.: 3415-Jesberg-11  
Kassel, den 23. März 1994

Regierungspräsidium Kassel  
Im Auftrag

**GEMEINDE JESBERG, ORTSTEIL REPTICH  
BEBAUUNGSPLAN "AM HOHEN BERG"**

ÜBERSICHTSPLAN M. 1 : 25000



## PLANZEICHENERKLÄRUNG

- Art der baulichen Nutzung**
- WA Allgemeines Wohngebiet gemäß Paragraph 4 BauNVO: Überbaubare Fläche
  - WA Allgemeines Wohngebiet gemäß Paragraph 4 BauNVO: Nicht Überbaubare Fläche
- Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des Paragraph 14 BauNVO unzulässig. Diese Regelung gilt nicht für Garagen/ Stellplätze.
- Der Anteil immergrüner Gehölze darf maximal 15% betragen. Die Grün- und/ oder Gartenanlagen müssen 25-50% Baum- und Strauchpflanzungen einschließen (1 Baum entspricht 50 m<sup>2</sup>, 1 Strauch entspricht 5 m<sup>2</sup>). Nichtüberbaubare Grundstücksflächen und Flächen, die über das Maß der zulässigen Grundflächenzahl nicht überbaubar sind, sind im Vorgartenbereich als unbefestigte Freifläche zu erhalten und gärtnerisch zu gestalten. Der Anteil der unbefestigten Fläche muß mindestens 60% betragen.  
An öffentlichen Straßen ist auf jedem Baugrundstück zwischen Straßbegrenzungslinie und Baugrenze mindestens ein standortgerechter Laubbau zu pflanzen. Der Abstand zwischen öffentlicher Grenze und Stammachse muß mindestens 1,5 Meter betragen. Zur Vermeidung von Gefährdungen des öffentlichen Verkehrsraums ist zwischen Fahrbahnrand und unterer Baumkrone der Verkehrsraum bis zu 4,2 Meter Höhe freizuhalten.  
Bei Pflanzmaßnahmen sind folgende Arten zu berücksichtigen:  
Rotbuche, Esche, Eberesche, Winterlinde, Hundsrose, Hasel, Heckenkirsche, Hartriegel, Schlehe, Holunder, Obstgehölze, Blutbuche, Bergulme, Stieleiche

- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**
- Offene Bauweise
  - Baugrenze
- Verkehrsflächen**
- Straßenverkehrsfläche mit Straßbegrenzungslinie
  - Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung: "Wohnweg"
  - P Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung: "Öffentliche Parkfläche"  
Auf öffentlichen Parkflächen ist für 4 Stellplätze ein großkroniger Laubbau zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Eine Befestigung neu anzulegender Rad-, Gehwege und Stellflächen mit Asphalt ist unzulässig.
  - V Öffentliche Verkehrsgrünfläche  
Bei Bindungen für Pflanzmaßnahmen sind die Standorte/Flächen mit standortgerechten, laubabwerfenden Gehölzen zu bepflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Der Stammumfang der Gehölze muß mindestens 16-18 cm betragen. Spätestens im Zuge der kommunalen Erschließungsmaßnahmen (Straßen/Wege) sind die im Bebauungsplan dargestellten Pflanzbindungen umzusetzen.
- Flächen für Versorgungsanlagen**
- Zweckbestimmung: Wasser
- Grünflächen**
- Grünfläche
  - Öffentliche Grünfläche: Grünanlage
  - Private Grünfläche: Grünanlage

**Maß der baulichen Nutzung**  
GFZ z.B. 0,5 Geschäftflächenzahl zum Beispiel 0,5  
GRZ z.B. 0,3 Grundflächenzahl zum Beispiel 0,3  
z.B. II Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze  
Wenn im Rahmen der HBO Keller- und/oder Dachgeschosse als zusätzliche Vollgeschosse anzurechnen sind, können diese im Wege der Ausnahme zugelassen werden, sofern die festgesetzten Grund- und Geschäftflächenzahlen sowie die festgesetzten Trauf- und Firsthöhen nicht überschritten werden und die Anordnung evtl. zusätzlich erforderlich werdender Einstellplätze unter Berücksichtigung eines angemessenen Grünflächenanteils auf dem Grundstück gesichert ist.

TH z.B. 4,5 Traufhöhe in Meter  
FH z.B. 11,0 Firsthöhe in Meter

**Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft**

- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern.  
Zur Einbindung der Teilgebiete in die Landschaft werden Flächen gemäß Paragraph 9 (1) 25 BauGB ausgewiesen. Diese sind extensiv zu pflegen und von jeglicher Bebauung freizuhalten.