

# Bebauungsplan "Ellergärten" Gemeinde Jesberg

## Gemarkung Elnode - Strang

### RECHTSGRUNDLAGEN

in der Zeit der Offenlegung gültigen Fassung

Baugesetzbuch (BauGB)  
 Maßnahmenverordnung (BauGB-MaßnahmenV)  
 Baunutzungsverordnung (BauNVO)  
 Planzeichenverordnung (PlanZVO)  
 Hessische Bauordnung (HBO)  
 Hessische Garagenverordnung  
 Verordnung über die Aufnahme von Landesrecht beruhenden  
 Regelungen in den Bebauungsplan  
 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)  
 Hessisches Naturschutzgesetz (HesNatG)  
 Hessisches Wassergesetz (HWG)

### 1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

(§§ 1 bis 15 BauNVO)

- WA Allgemeine Wohngebiete  
§ 4 BauNVO
- MI Mischgebiete  
§ 6 BauNVO

### 2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 9 Abs. 1, Nr. 1 und Abs. 2 BauGB, § 16 BauNVO)

- z.B. 0,5 Geschosflächenzahl (GFZ)
- z.B. 0,3 Grundflächenzahl
- z.B. TH Traufhöhe als Höchstgrenze  
(z.B. 3,50 m)
- z.B. FH Firsthöhe als Höchstgrenze  
(z.B. max. 8,50 m)

Zahl der Vollgeschosse  
 I als Höchstgrenze

### 3. BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN

#### STELLUNG BAULICHER ANLAGEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 und 3 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

- Baugrenze
- offene Bauweise

### 6. VERKEHRSFLÄCHEN, VERKEHRSFLÄCHEN BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG UND SONSTIGE VERKEHRSANLAGEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und 26 Abs. 6 BauGB)

- Öffentliche Verkehrsfläche  
Straßenbegrenzungslinie/Umrandung des öffentlichen Verkehrsraumes (Die Straßenbegrenzungslinie entfällt wenn sie mit einer Baulinie oder Baugrenze zusammenfällt)
- Fußgängerbereich

### 13. PLANUNG, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASSNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25, 25a, 25b BauGB)

- Umrandung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen s. Ziffer 3.4
- Anpflanzung von Bäumen
- Erhaltung von Bäumen

### 15. SONSTIGE DARSTELLUNGEN, FESTSETZUNGEN UND HINWEISE

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsflächen zu belastende Flächen für Wasser und Kanal (§ 9 Abs. 1, Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)

### 16. PLANZEICHEN DER PLANUNTERLAGE NACH DER ZEICHENVORSCHRIFT

- Flurgrenze
- Grundstücksgrenze mit Grenzstein
- vorgeschlagene Grundstückspartitionierung
- 45 Flurstücksnummer
- Messpunkt



#### Ergänzende textuelle Festsetzungen

#### 1. Maß der baulichen Nutzung (§ 16 Bau NVO)

- 1.1 Bei Ausnutzung der festgesetzten Geschosflächenzahl ist das Dachgeschoss als Vollgeschosß zulässig.
- 1.2 Bei der Berechnung des Maßes der baulichen Nutzung sind die auf den privaten Grundstücken festgesetzten Flächen mit Planbindung einzubeziehen.

#### 2. Ausnahmen (§ 23 Abs. 2 bzw. 3, Satz 3 und Abs. 5 Bau NVO)

- Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen können
  - Stellplätze und Garagen
  - in Einzelfällen Treppenhäuser und überdachte Hauseingänge
  - Nebenanlagen gem. § 14 Bau NVO
  - unterirdische Gebäude
  - mit 10 % ihrer Grundfläche oberirdische Gebäude
 zugelassen werden.

#### 3. Bepflanzung (§ 9, (1) Ziffer 25 BauGB)

- 3.1 Die nicht überbauten bzw. nicht versiegelten Flächen der Grundstücke sind als strukturreicher Hausgarten anzulegen. Intensiv genutzte Flächen, wie Sitzbereiche, Rasenflächen und Nutzgärten, dürfen 30% dieser Flächen nicht übersteigen. Bestandteil eines strukturreichen Hausgartens können sein:
  - freiwachsende Hecke
  - Baumpflanzungen
  - Krüppelweide
  - Staudenpflanzungen
  - Fassadenbegrünungen
  - Teiche
  - Trockenmauern etc.
 Dem Baugesuch ist hierfür ein detaillierter Freiflächenplan mit Pflanzenliste beizufügen.
- 3.2 Je 150 m<sup>2</sup> der Grundstücksfläche ist mindestens ein Laubbau zu pflanzen und zu erhalten. Die Bäume müssen bei der Pflanzung einen Stammumfang von mindestens 12 cm - gemessen in 1 m Höhe über Bodenoberfläche - haben.
- 3.3 Auf den Stellplatzflächen im Planungsbereich ist mindestens je 3 Stellplätze ein heimischer Laubbau zu pflanzen und zu erhalten. Die Bäume müssen bei der Pflanzung einen Stammumfang von mindestens 12 cm - gemessen in 1 m Höhe über Bodenoberfläche - haben.
- 3.4 Die gemäß zeichnerischer Festsetzung zu beplantenden Flächen sind mit nachfolgend aufgeführten Bäumen und Sträuchern in Raster von 1,50 x 1,50 m flächendeckend zu begrünen, je 50 m<sup>2</sup> ist mindestens ein großkröniger Baum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

#### Pflanzenliste

- |                    |                          |
|--------------------|--------------------------|
| Bäume              | - Feldahorn              |
| Acer campestre     | - Spitzahorn             |
| Acer platanoides   | - Hainbuche              |
| Carpinus betulus   | - Esche                  |
| Fraxinus excelsior | - Vogelhirsche           |
| Prunus avium       | - Traubeneiche           |
| Prunus padus       | - Traubeneiche           |
| Quercus petraea    | - Stieleiche             |
| Quercus robur      | - Eberesche (Vogelbeere) |
| Sorbus aucuparia   | - Winterlinde            |
| Tilia cordata      |                          |
| Obstbäume          |                          |

#### Sträucher

- Cornus sanguinea
- Corylus avellana
- Crataegus monogyna
- Crataegus oxyacantha
- Prunus spinosa
- Ribes nigrum
- Rosa canina
- Rosa multiflora
- Salix caprea
- Sambucus nigra
- Viburnum opulus

#### Hartriegel

- Haselnuß
- Eingriffeliger Weißdorn
- Zweigflügeliger Weißdorn
- Schlehe
- Schwarze Johannisbeere
- Hundsrösse
- Wildrose
- Salweide
- Hohlender
- Gemeiner Schneeball

- 3.5 Auf den festgesetzten Baumstandorten der privaten Grundstücke sind kleinkrönige, standortgerechte Bäume mit einem Stammumfang von mindestens 14 cm - gemessen in 1 m Höhe über Bodenoberfläche - zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Von den festgesetzten Baumstandorten wird folgende Ausnahme zugelassen: Bei notwendigen Einfahrten sind die Bäume in einer Entfernung bis maximal 5 m von den vorgesehenen Standorten zu pflanzen.
- 3.6 Vorhandene Bäume mit einem Stammumfang von über 60 cm - gemessen in 1 m Höhe über Erdoberfläche - sind zu erhalten. Sollte dies aus bautechnischen Gründen nicht möglich sein, ist Ersatz zu schaffen. Pro entferntem Baum sind zwei Laubbäume aus der Pflanzenliste zu pflanzen, die einen Stammumfang von mindestens 14 cm - gemessen in 1 m Höhe über Erdoberfläche - haben. Diese Pflanzungen sind zusätzlich zu den Pflanzungen gemäß Pkt. 3.2 vorzunehmen.

#### 4. Böschungen und Stützmauern (§ 9 (1) Ziffer 26 BauGB)

Die an die Verkehrsflächen und öffentlichen Wege angrenzenden Flurstücke sind bis zu einer horizontalen Entfernung von 3 m von der Straßenbegrenzungslinie als Flächen gem. § 9 (1) Ziffer 26 BauGB festgesetzt. Sie können bis zu einer Höhe bzw. Tiefe von 2 m von der Straßenoberfläche für Aufschüttungen, Abgrabungen, Stützmauern und Stützbauwerke in Anspruch genommen werden.

#### 5. Höhenlage baulicher Anlagen (§ 9 (2) BauGB)

Bezugspunkt für die angegebenen maximal zulässigen Trauf- und Firsthöhen ist die jeweilige Straßenhöhe auf der Baugrenze in Gebäudemitte.
 

- Traufhöhe: bis zum Schmittpunkt der Außenwand mit der Dachfläche
- Firsthöhe: bis OK First des höchsten Gebäudetelles.

#### 6. Baugestaltung (§ 87 HWG)

- 6.1 Dächer sind als Satteldach, Walmdach und gegeneinander versetztes Pultdach in einer Neigung von 25° - 45° auszuführen.
- 6.2 Für die Eindeckung der Dachflächen sind naturrote Tonziegel oder ziegelrot durchfarbte Dachsteine zu verwenden. Abweichungen hiervon sind bei Nutzung erneuerbarer Energie und Grassdächern zugelassen.
- 6.3 Drenpel sind zulässig. Die maximal zulässige Drenpelhöhe wird auf 0,80 m - gemessen an der Außenwand von Oberkante Decke bis Unterkante Dachhaut - festgesetzt. Dachstühle und Dachaufbauten sind zulässig, sie müssen sich dem Hauptdach unterordnen und werden auf 0,5 der Traufhöhe beschränkt. Ihr Mindestabstand vom Ortsgang wird mit 2 m, vom First mit 1 m festgesetzt. Zwerchhäuser sind zulässig. Sie müssen sich dem Hauptgebäude unterordnen. Ihre Giebelbreite darf 4 m, ihre Traufkante darf 3 m nicht überschreiten.
- 6.4 Die Fassaden und Ansichten der Baukörper sind zu gliedern. Als Material und Farbe für die Gebäude sind der Landschaft entsprechend nur gedeckte, natürliche Farböne zulässig.

6.5 Die zu gliedernden Gebädefassaden sind in Putz, Ziegel, gesandtem Klinker, Holz oder Naturstein auszuführen.

6.6 Einfriedigungen der Baugrundstücke sind als Laubhecken bis zu einer Höhe von 1,50 m oder als Staketenzaun bis zu einer Höhe von 1,20 m auszuführen. Bei Verkehrskreuzungen und im Vorgartenbereich wird die Höhe auf 0,80 m begrenzt.

6.7 Die privaten Hauszugangsweg und Zufahrten sind in Pflaster, die mit Rasenfugen verlegt werden können, in Gruppen einheitlich unter Berücksichtigung der Materialien im öffentlichen Straßenraum zu befestigen. Die Stellplätze und deren Vorflächen sind in gleicher Weise zu befestigen.

6.8 Vorgartenflächen sind unverseigt anzulegen und gärtnerisch zu gestalten. Befestigte Flächen (Geh- und Fahrfächen) dürfen insgesamt 35 % der Vorgartenfläche nicht überschreiten.

6.9 Das auf den versiegelten Flächen der privaten Wohngrundstücke anfallende Niederschlagswasser ist in Zisternen, die auf den Grundstücken einzubauen sind, und pro 10 m<sup>2</sup> versiegelte Fläche eine Rückhaltung von 0,2 m<sup>3</sup> haben, zu sammeln und zu nutzen. Das Überschußwasser ist in den Kanal/Vorfahrer abzuleiten. Bei geeigneten Bodenverhältnissen kann das Überschußwasser auch versickert werden, dabei sind die Vorgaben des ATV-Arbeitsblattes A 138 „Bau und Bemessung von Anlagen der dezentralen Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser“ zu beachten.

6.10 Für die Gewährung von Ausnahmen und Befreiungen von Festsetzungen ist § 68 der Hess. Bauordnung anzuwenden. Bei Gewährung von Ausnahmen und Befreiungen ist bei der Prüfung etwa entgegenstehender öffentlicher Belange (vgl. § 68 der Hess. Bauordnung) insbesondere der Charakter des Straßen- und Landschaftsbildes zu berücksichtigen.

#### 7. Aufhebung entgegenstehender Festsetzungen

Mit dem Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes treten entgegenstehende Festsetzungen außer Kraft.

#### 8. Hinweise

8.1 Archäologische Bodenfunde  
 Im Plangebiet muß mit archäologischen Bodenfunden und -befunden gerechnet werden. Auf die Meldepflicht gem. § 20 Hessisches Denkmalschutzgesetz sowie § 18 Genehmigungsverfahren wird hingewiesen.

8.2 Heilquellenschutzgebiet  
 Der Planbereich liegt in der Zone IV Heilquellenschutzgebiet für die Wassergewinnungsanlage von Bad Zwesten (Löwenbrunnen) und in dem amtlich festgesetzten Heilquellenschutzgebiet der Stadt Bad Wildungen (Verordnung vom 22.06.1977, St. Anz. 31/77 S. 154). Die für die Schutzgebiete geltenden Verbote der Festsetzungsverordnung sind einzuhalten.

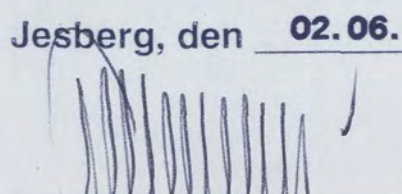
8.3 Lärmschutzmaßnahmen  
 Die Straßenbauverwaltung wird von Forderungen nach Schutzmaßnahmen und Entschädigungsforderungen freigestellt.

8.4 Oberflächenwasser  
 Von befestigten Flächen anfallendes Oberflächenwasser darf nicht dem tieferliegenden Strahlgrundstück der 1. 3145 zugeführt werden.

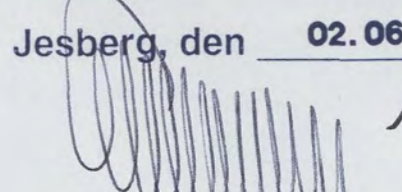
Dieser Plan ist mit der Begründung durch den Beschluß der Gemeindevertretung gem. § 2 BauGB aufgestellt worden.

Jesberg den 02.06.99  
  
 Bürgermeister

Dieser Plan hat mit der Begründung gem. § 3 BauGB nach öffentlicher Bekanntmachung vom 29.01.99 in der Zeit vom 08.02.99 bis einschl. 10.03.99 öffentlich ausgelegen.

Jesberg, den 02.06.99  
  
 Bürgermeister

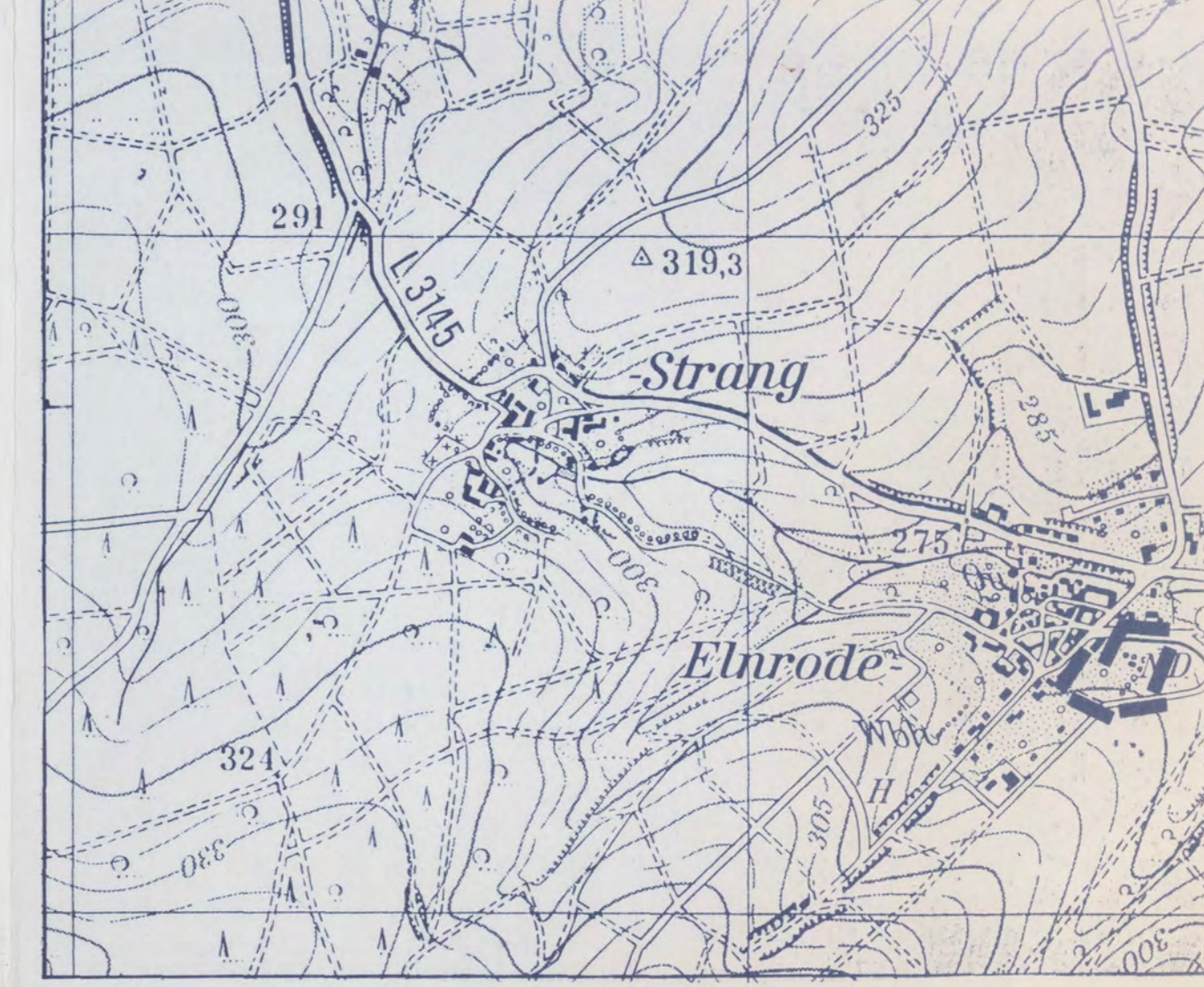
Die Gemeindevertretung hat diesen Plan mit der Begründung gem. § 10 BauGB am 22.03.99 als Satzung beschlossen.

Jesberg, den 02.06.99  
  
 Bürgermeister

*Veröffentlichung (amtliche Bekanntmachung) im Wesen der Bode Nr. 41799 vom 22.11.1999. Rechtskräftig ab 13.12.1999 (5106 an dS)*

Jesberg, 22. November 1999  
  
 Bürgermeister

### Übersichtsplan M.1:10 000



Bauhvor.:	Bauleitplanung der Gemeinde Jesberg Bebauungsplan „Ellergärten“ OT Elnode-Strang		
Bauherr:	Gemeinde Jesberg	34632 Jesberg	
	Frankfurter Str. 1	Schwalm-Eder-Kreis	
Plan:	Entwurf		
Blatt: 1	M: 1:500	Datum:	November 1998
Gez.: Scho	Gepr.: Te	Geändert:	
Büro für Landschaftsplanung Dipl.-Ing. Bodo Tempich Brahmsweg 4 · 52445 Titz/Rödingen · Hardstr. 14 · 34596 Bad Zwesten Tel.: (0 56 26) 92 50 13 Fax.: (0 56 26) 92 50 15			