

# GEMEINDE JESBERG, ORTSTEIL JESBERG BEBAUUNGSPLAN NR. 2: "HERRENWIESE"

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

### 1. Zulässige Höhe baulicher Anlagen

Die Traufhöhe des Gebäudes wird von der Schnittkante zwischen der Außenwandfläche des aufgehenden Mauerwerkes und der Dachhaut, unabhängig davon, wo sich die Traufe und/oder Traufrinne befindet. Die Firsthöhe wird gemessen von der Schnittkante der Außenwandflächen des aufgehenden Mauerwerkes und der Dachhaut. Der untere Bezugspunkt der Höhe der baulichen Anlagen wird vom Anschnitt des gewachsenen Bodens am Standort des Gebäudes gemessen.

TG 7	WA
I-III	o
0,3	0,5
-	34-50°

TH bergseitig 4,5 m  
TH talseitig 7,0 m  
FH 11,0 m

### 6. Garagen/Stellplatzfläche

Auf öffentlichen und privaten Parkplätzen ist für 4-6 Stellplätze ein großkroniger Laubbau zu pflanzen und zu unterhalten. Die Pflanzungen sind nicht auf die Pflanzgebiete gemäß Ziffer 5 anzurechnen.  
Werden an der gemeinsamen Grenze zweier benachbarter Grundstücke Garagen errichtet, sind Garagendächer in Form, Deckung und Neigung einheitlich zu gestalten. Die Dachneigung wird auf 34-45 Grad festgesetzt. Pultdächer sind unzulässig. Für offene Kleingaragen gelten die Dachneigungen nicht.

### 7. Oberflächenbefestigung

Der Asphaltanteil privater Zufahrtsweg-, Hof- und Stellflächen darf 35% nicht überschreiten.  
Eine Befestigung neu anzulegender Rad-, Gehwege und Stellflächen mit Asphalt ist unzulässig.

### 8. Bindungen für Pflanzmaßnahmen in Grün- und Verkehrsflächen

Für die innerhalb der Grün- und Verkehrsflächen festgesetzten Bindungen für Pflanzmaßnahmen für Bäume wird folgende Festsetzung getroffen: Die Standorte/Flächen sind mit standort-rechten, laubwerfenden Gehölz zu bepflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Der Stammumfang der Gehölze muß mindestens 16-18 cm betragen. Spätestens im Zuge der kommunalen Erschließungsmaßnahmen (Straßen/Weg) sind die im Bebauungsplan dargestellten Pflanzbindungen umzusetzen.

### 9. Erhaltung von Bäumen

Die Flächen, die im Plan als "Erhaltung von Bäumen" festgesetzt sind, gelten in der Größe der dargestellten Symbole als (auch für Nebenanlagen) nicht überbaubar.  
Ausnahmsweise kann eine Überbauung der Fläche zugelassen werden, wenn an anderer Stelle des Grundstücks eine angemessene Ersatzpflanzung erfolgt.

### 10. Sonstige Festsetzungen

**Einfriedung**  
Das Maß der baulichen Höhe wird auf maximal 0,9 Meter festgesetzt.

**Denkmalschutz**  
Bodennutzungen sind unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege in Marburg mitzuteilen. In zu erteilende Baugenehmigungen ist Anzeigepflicht gemäß Paragraph 20 DShG aufzunehmen.

**Niederschlagswasser**  
Die Nutzung des Niederschlagswassers zur Bewässerung der nicht befestigten Grundstücksflächen bzw. dessen Versickerung auf dem Grundstück in technisch und rechtlich zulässiger Form wird zugelassen.

**Verwertung von unbelastetem Erdaushub**  
Unbelasteter Erdaushub ist vorrangig innerhalb der Flächen des räumlichen Geltungsbereichs zu verwerten.

### Gehölzliste (Verwendungsbeispiele)

1. Abpflanzung zur Landschaft/Landwirtschaft: Stieleiche, Hainbuche, Birke, Feldahorn, Bergahorn, Zitterpappel, Eberesche, Winterlinde, Feldulme, Robinie, Hasel, Weißdorn, Hundsrösche, Holunder, Hartriegel, Schlehe, Kiefer, Eibe, Fichte
2. Im privaten Bereich: Hainbuche, Ahorn, Birke, Hasel, Obstbäume sowie Strücker der Pos. 1
3. Zur Fassadenbegrünung: Wilder Wein, Efeu, Knäuerich, Kletterhortensien, Pfeifenwinde

## PLANZEICHENERKLÄRUNG

### Art der baulichen Nutzung

**WA** Allgemeines Wohngebiet gemäß Paragraph 4 BauNVO: Oberbaubare Fläche

**WA** Allgemeines Wohngebiet gemäß Paragraph 4 BauNVO: Nicht Oberbaubare Fläche

**MI** Mischgebiet gemäß Paragraph 6 BauNVO:

Aus besonderen städtebaulichen Gründen sind nur solche Einzelhandelsbetriebe zulässig, die der Eigenversorgung des Gebietes dienen. Unzulässig sind ferner Vergnügungsstätten nach Paragraph 6 Abs. 2 Ziffer 8 sowie Paragraph 6 Abs. 3 der BauNVO

**MI** Mischgebiet gemäß Paragraph 6 BauNVO: Nicht überbaubare Fläche

Maß der baulichen Nutzung

GFZ z.B. 0,5 Geschosflächenzahl zum Beispiel 0,5

GRZ z.B. 0,3 Grundflächenzahl zum Beispiel 0,3

**II-III** Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze (z.B.)

TH z.B. 4,5 Traufhöhe in Meter

FH z.B. 11,0 Firsthöhe in Meter

### Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

**o** Offene Bauweise

**—** Baugrenze

### Verkehrsflächen

**—** Straßenverkehrsfläche mit Straßenbegrenzungslinie

**—** Öffentliche Verkehrsgrünfläche

**P** Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung: "Öffentliche Parkfläche"

### Flächen für Versorgungsanlagen

**⚡** Zweckbestimmung: Elektrizität

### Grünflächen

**—** Grünfläche

**—** Öffentliche Grünfläche: Grünanlage

**—** Private Grünfläche: Grünanlage

### 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.

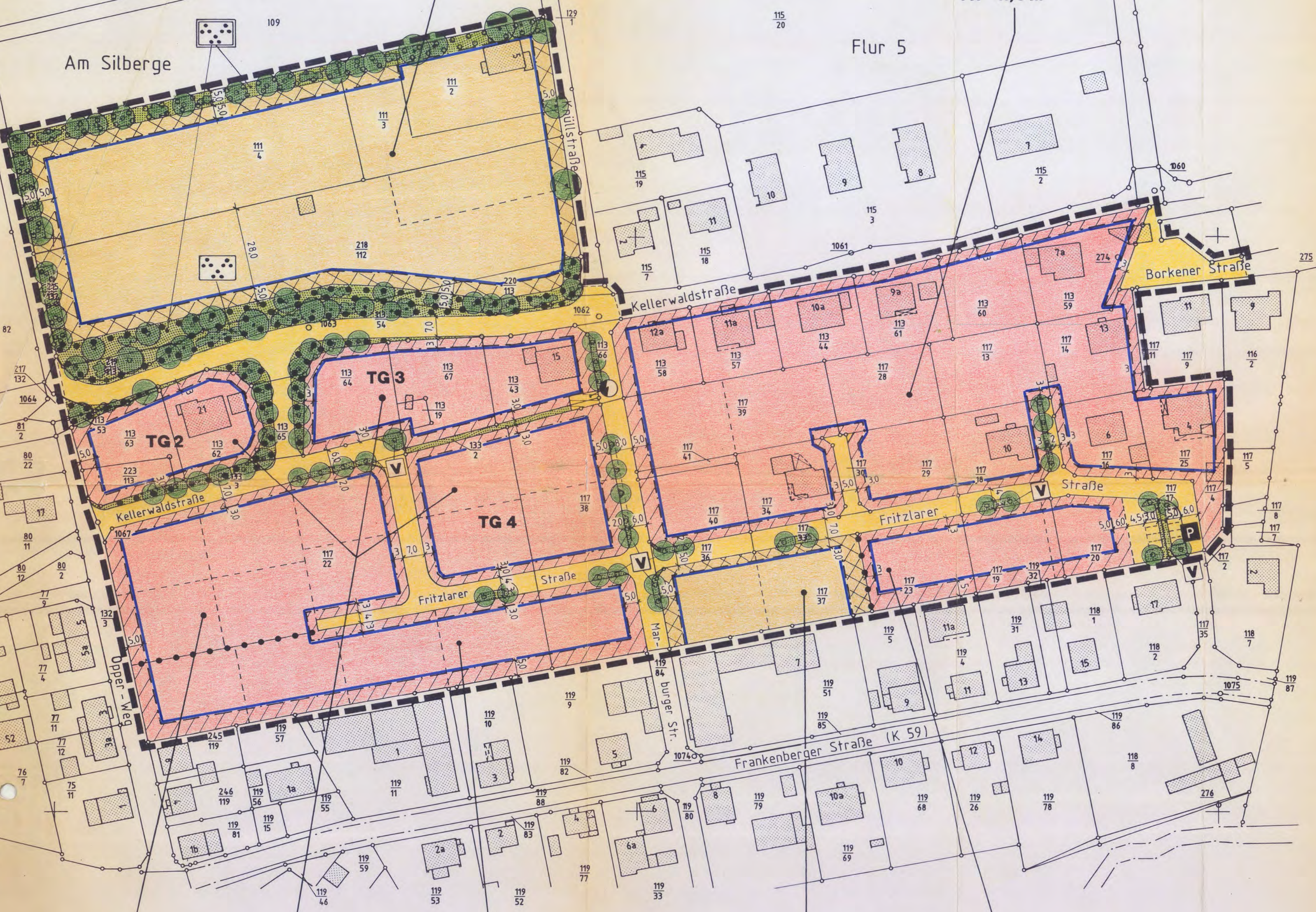
Die Flächen sind mit standortgerechten, laubwerfenden Gehölzen mehrreihig zu bepflanzen und zu unterhalten, und zwar pro 25 m<sup>2</sup> Pflanzfläche 20 Stäucher (Pflanzhöhe 60-150 cm) und 1 hochstämmiger Laubbau (Stammumfang 16/18 cm).

**—** Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzung und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und Gewässern

M. 1 : 1000

TG 1	MI
I-III	o
0,5	0,7
-	25-40°

TH bergseitig 5,5 m  
TH talseitig 8,0 m  
FH 12,0 m



TG 6	WA
I-III	o
0,3	0,5
-	34-50°

TH 6,0 m  
FH 11,0 m

TG 2-4	WA
I-III	o
0,3	0,5
-	34-50°

TH bergseitig 4,5 m  
TH talseitig 6,0 m  
FH 11,0 m

TG 5	WA
II-III	o
0,3	0,5
-	34-50°

TH 6,0 m  
FH 11,0 m

TG 9	MI
II-III	o
0,4	0,7
-	34-50°

TH 6,0 m  
FH 11,0 m

TG 8	WA
II-III	o
0,4	0,7
-	34-50°

TH 6,0 m  
FH 11,0 m

Es wird bescheinigt, d.d. die Grenzen und Bezeichnungen der Flurstücke mit dem Neuweis des Liegenschaftskatasters übereinstimmen.

Homburg (Kfz), den 25. Okt. 1996  
Der Landrat des Schwalm-Eder-Kreises  
Kotstoppert  
Im Auftrage



- Sonstige Planzeichen**
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes
  - Flurgrenze
  - Flurstücksgrenze, vorhanden
  - Flurstücksgrenze, geplant
  - D- z.B. 34-50° Dachneigung in Grad
  - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung von Baugebieten
  - Erhalt von Bäumen
  - Erhalt von Sträuchern
  - Anpflanzung von Bäumen
- Nutzungsschablone**
- | Teilgebiet            | Art d. baulichen Nutzung |
|-----------------------|--------------------------|
| Zahl d. Vollgeschosse | Bauweise                 |
| Grundflächenzahl      | Geschosflächenzahl       |
| Dachform              | Dachneigung              |
- Höhe baulicher Anlagen

**Aufstellungsvermerk:**  
Die Bebauungsplanaufstellung wurde von der Gemeindevertretung am 02.11.1979 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluß wurde am 01.02.1980 öffentlich bekanntgemacht. Nach der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange sowie nach Darlegung der Ziele und Anordnung durch die Bürger hat der Bebauungsplanentwurf vom 04.01.1993 bis 05.02.1993 öffentlich ausgestellt. Die Bekanntmachung der Planauslegung war gemäß Hauptsatzung am 17.12.1992 vollendet. Gemäß Paragraph 3 (3) BauGB erfolgten in der Zeit vom 14.03.1994 bis 15.04.1994 (Bekanntmachung der Planauslegung am 03.03.1994) sowie in der Zeit vom 30.10.1995 bis 01.12.1995 (Bekanntmachung der Planauslegung am 19.10.1995) erneute öffentliche Ausstellungen. Der Bebauungsplan ist am 29.11.1996 von der Gemeindevertretung der Gemeinde Jesberg gemäß Paragraph 20 BauGB als Satzung beschlossen worden.

Jesberg, den 22. Feb. 1996

**Vermerke über die amtliche Bekanntmachung:**  
Die Durchführung des Anzeigeverfahrens des Bebauungsplanes wurde am 24. Mai 1996 öffentlich bekannt gegeben. Gemäß Paragraph 12 BauGB ist der Bebauungsplan mit der Bekanntmachung in Kraft.

Jesberg, den 24. Mai 1996

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

- Baugesetzbuch (BauGB)
- Maßnahmenesetz zum Baugesetzbuch (BauGB-MaßnahmenG)
- Planzeichenverordnung (PlanzV)
- Hessische Garagenverordnung (GaVO)
- Bauutzungsverordnung (BauUV)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatG)
- Hessisches Naturschutzgesetz (HNatG)
- Verordnung über die Aufnahme von auf Landesrecht beruhenden Regelungen in den Bebauungsplan

Aufgestellt durch: ARCHITEKTURBÜRO DIPL.-ING. G. WEITSCH  
ULMENSTRAßE 9, 34295 EDERMÜNDE  
TELEFON: 05665/5069 TELEFAX: 05665/7087

**Vermerk über die Durchführung des Anzeigeverfahrens:**  
Das Anzeigeverfahren nach § 11 Abs. 3 BauGB wurde durchgeführt. Die Verletzung von Rechtsvorschriften wird nicht geltend gemacht.  
Verfügt vom 6. Mai 1996, Az.: 34-JESBERG-11



## GEMEINDE JESBERG, ORTSTEIL JESBERG BEBAUUNGSPLAN NR. 2: "HERRENWIESE"

ÜBERSICHTSPLAN M. 1 : 25000 Projekt-Nr. 2301-41

