

Zulässige Nutzungen

Sonstiges Sondergebiet gem. § 11 (3) BauNVO mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandel – Lebensmittel“

Zulässige Verkaufsfläche 1.100 m²
 die sich wie folgt zusammensetzt:
 o Lebensmittel - Vollsortimenter m ax. 900 m²
 o Getränke m in. 200 m² bis m ax. 550 m²

Städtebauliche Werte

- o Maximal zulässige Grundfläche (GRZ) 0,6
- o Maximal zulässig Geschossfläche (GFZ) 0,4
- o Bei der Ermittlung der Grund- und Geschossflächenzahl ist die Gesamfläche, bestehend aus den Flurstücken 82/10 und 300/76, Flur 6, Gemarkung Jesberg, zu Grunde zu legen.
- o Maximal zulässige Höhe baulicher Anlagen in Meter gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO
 - Firsthöhe: 8,50
 - Traufhöhe: 5,00
- o Zulässige Dachneigung in Grad: 5 - 35
 Für untergeordnete Nebendächer gilt die Dachneigung nicht.
- o Bauweise:
 Gemäß § 22 (4) BauNVO wird eine abweichende Bauweise festgesetzt. Es können Gebäude ohne Längenbeschränkung in offener Bauweise errichtet werden.

Planzeichenerklärung

Art der baulichen Nutzung

SO Sonstiges Sondergebiet gem. § 11 (3) BauNVO
 Zweckbestimmung:
 Großflächiger Einzelhandel - Lebensmittel

Maß der baulichen Nutzung

GFZ. z.B. 0,4 Geschossflächenzahl, zum Beispiel 0,4

GRZ. z.B. 0,6 Grundflächenzahl, zum Beispiel 0,6

TH Traufhöhe in Meter als Höchstgrenze

FH Firsthöhe in Meter als Höchstgrenze

zum Beispiel Verbindliche Dachneigung in Grad für Hauptdächer, zum Beispiel 5 - 35°
 Für untergeordnete Nebendächer gilt die Regelung nicht

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

b Besondere Bauweise
 Die Festsetzung gemäß § 22 (4) BauNVO dient der Förderung abweichender Bauweisen

Baugrenze

Verkehrsflächen

Straßenverkehrsfläche mit Straßenbegrenzungslinie

FR Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung Fuß-/ Radweg

Grünflächen

Private Grünflächen mit der Zweckbestimmung Grünanlage

V Öffentliche Verkehrsgrünfläche

Neuanpflanzungen Laubbäume

Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses

Überschwemmungsgebiet

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

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 (1) 20 BauGB)

Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Flurstücksgrenze, vorhanden

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

Aufteilung privater Verkehrsflächen ohne verbindliche Darstellung der Aufteilung



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, Stellplätze und Einrichtungen für die Einstellung von Einkaufswagen sowie für Werbeanlagen.

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

Die nicht bebauten und befestigten Flächen sind als Grünflächen anzulegen, zu unterhalten und mit standortgerechten, laubabwerfenden Gehölzen zu bepflanzen. Der Anteil immergrüner Gehölze darf maximal 10% betragen. Die Grünflächen müssen 50% Baum- und Strauchpflanzungen einschließen (1 Baum = 100 m², 1 Strauch = 5 m²).

3. Private Grünflächen im Bereich der Stellplätze gemäß § 9 (1) 25a BauGB

Im Randbereich der Stellplatzanlage werden private Grünflächen mit Bindungen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 (1) 25a BauGB ausgewiesen. Die Grünflächen sind von baulichen und sonstigen Anlagen freizuhalten und mit standortgerechten, heimischen, laubabwerfenden Gehölzen mehrreihig (Pflanzverband 1,5 m) zu bepflanzen, zu unterhalten sowie extensiv zu pflegen. Pro 25 m² Pflanzfläche sind 10 Gehölze (Sträucher, mind. 2 x verpflanzt/ Heister > 2,0 m) zu pflanzen. Die im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes dargestellten Bindungen für Neuanpflanzungen von hochstämmigen Laubbäumen sind zu berücksichtigen.

4. Bindungen gem. § 9 (1) 20 BauGB zur Einbindung der östlichen Zone

Der östlich an den Lebensmittelmarkt angrenzende Freiraum wird gem. § 9 (1) 20 BauGB mit Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft belegt. Die 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.

Die im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes 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.

5. Berücksichtigung von Gehölzen (Pflanzliste) gem. § 9 (1) 25 BauGB und Ausführungszeitraum

Die in der Anlage 1 der Begründung zum Bebauungsplan aufgelisteten 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. Ausgleichsmaßnahmen müssen spätestens zwei Jahre nach Erteilung der Baugenehmigung bzw. Erschließung der abgeschlossen sein.

6. Berücksichtigung von Belangen der Wasserwirtschaft gem. § 9 (1) 16 BauGB

Das Plangebiet befindet sich Überschwemmungsgebiet der „Gilsa“, das durch Verordnung des Regierungspräsidium Kassel vom 29.10.2002 festgesetzt und im Staatsanzeiger Nr. 49/ 200, Seite 4637, veröffentlicht wurde. Wird im Überschwemmungsgebiet für Baumaßnahmen Retentionsraum in Anspruch genommen, ist ein entsprechender Ausgleich in Abstimmung mit der Abteilung Wasser- und Bodenschutz des Landrates des Schwalm-Eder-Kreises vorzunehmen. Der Ausgleich muss in Beziehung zu dem vorhandenen Retentionsraum stehen.

Festsetzungen gemäß § 81 HBO

1. Fassadengestaltung

Fassadenverkleidungen sind mit folgenden Materialien zulässig: Holzschindeln, Brettschalung, Ziegelbehang, Schiefer, Metalle. Geputzte Außenwandflächen sind in natürlichen Farbtönen zu gestalten. Grellweiße Putzflächen oder Flächen mit auffällig bunten oder glänzenden Materialien sind unzulässig.

2. Trauf-/ Firsthöhe

Die Traufhöhe wird im mittleren Gebäudebereich im Schnittpunkt mit Außenwand und Dachhaut gemessen. Die Firsthöhe wird im mittleren Gebäudebereich gemessen.

3. Garagen/ Stellplätze

Die erforderlichen Stellplätze sind auf eigenem Grundstück gemäß rechtskräftiger „Satzung über Stellplätze sowie Garagen der Gemeinde Jesberg – Stellplatzsatzung“ anzuordnen und zu bepflanzen.

4. Oberflächenbefestigung

Eine Befestigung privater Hof- und Stellplatzflächen mit Asphalt ist unzulässig. Eine Befestigung mit Asphalt wird nur für den Bereich der Stellplätze sowie Anlieferungsabfahrten zugelassen.

5. Oberflächenwasserregelung

Das Niederschlagswasser ist möglichst nahe an seinem Entstehungsort einer natürlichen Versickerung bzw. Verdunstung zuzuführen.

Zur weiteren Reduzierung des Regenwasserabflusses in das kommunale Entwässerungssystem kann unter Berücksichtigung der rechtlichen Vorgaben Niederschlagswasser für private Zwecke sowie zur Bewässerung der nicht befestigten Grundstücksflächen bzw. dessen Versickerung auf dem Grundstück zugelassen werden.

Die Nutzung des Niederschlagswassers zur Bewässerung der nicht befestigten Grundstücksfläche bzw. dessen Versickerung auf dem Grundstück in 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. Die Anlage von Zisternen wird zugelassen.

6. 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)
- = Planzeichenerklärung (PlanZV)
- = Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
- = Hessisches Naturschutzgesetz (HeNatG)
- = Verordnung über die Aufnahme von auf Landesrecht beruhenden Regelungen in den Bebauungsplan

Aufstellungsvermerke:

Der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 4 „Industriestraße“ wurde von der Gemeindevertretung am 04.11.2002 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 15.11.2002 öffentlich bekanntgemacht. Nach Beteiligung der Bürger sowie der Träger öffentlicher Belange hat der Bebauungsplanentwurf vom 31.01.2003 bis 03.03.2003 öffentlich ausliegen. Die Bekanntmachung der Planauslegung war gemäß Hauptsatzung am 23.01.2003 vollendet. Der Bebauungsplan ist gemäß § 10 BauGB von der Gemeindevertretung am 31.03.2003 beschlossen worden.

Jesberg, den 25. Juli 2003



Vermerke über die amtliche Bekanntmachung:

Gemäß § 10 wurde der Beschluss des Bebauungsplanes am 24. Juli 2003 öffentlich bekannt gemacht. Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft.

Jesberg, den 25. Juli 2003

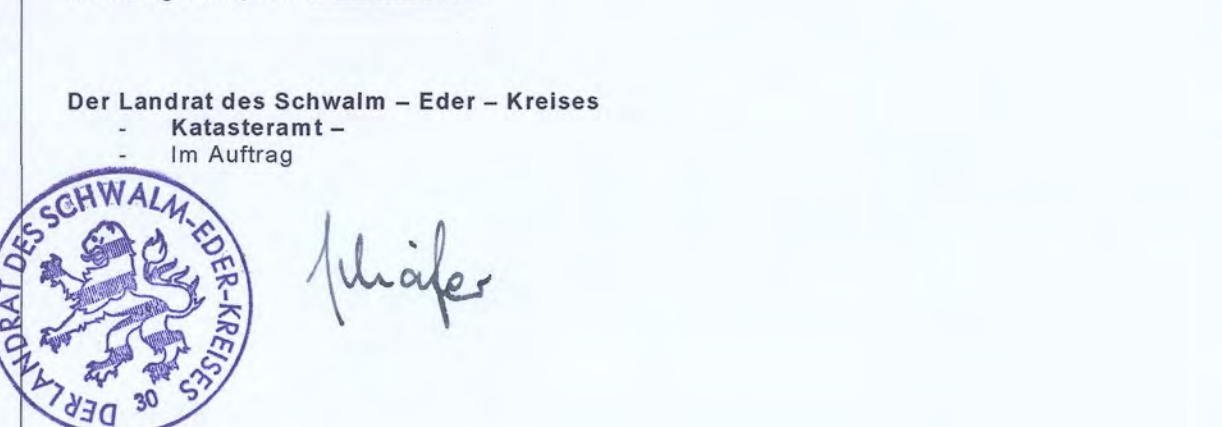


Es wird bescheinigt, dass die Grenzen und Bezeichnungen der Flurstücke mit dem Nachweis des Liegenschaftskatasters übereinstimmen.

Homburg/ Efte, den 28. APR. 2003

Der Landrat des Schwalm – Eder – Kreises

Katasteramt – Im Auftrag



Aufgestellt am 07.04.2003 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 Jesberg
 Bebauungsplan Nr. 4 „Industriestraße“**

