

Bebauungsplan Nr. 3 "Ringwall" OT Densberg Gemeinde Jesberg

RECHTSGRUNDLAGEN in der zur Zeit der Offenlegung gültigen Fassung

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

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§§ 1 bis 15 BauNVO)

WA Allgemeine Wohngebiete
§ 4 BauNVO

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1, Nr. 1 und Abs. 2 BauGB, § 16 BauNVO)

0,5 Geschossflächenzahl (GFZ)

0,3 Grundflächenzahl

TH Traufhöhe als Mindestgrenze (z.B. 4,50)

FH Firsthöhe als Mindest- u. Höchstgrenze (z.B. max. 9,00)

Zahl der Vollgeschosse
I als Höchstgrenze

3. BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN STELLUNG BAULICHER ANLAGE (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 und 3 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

Baugrenze offene Bauweise
Hauptfluchtstrichtung

6. VERKEHRSFLÄCHEN, VERKEHRSFLÄCHEN BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG UND SÖNSTIGE VERKEHRSANLAGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und 26 Abs. 6 BauGB)

Öffentliche Verkehrsfläche
Straßenbegrenzungslinie/Umgrenzung des Öffentlichen Verkehrsraumes (Die Straßenbegrenzungslinie entfällt wenn sie mit einer Baulinie oder Baugrenze zusammenfällt)

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)

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen s. Ziffer 3.4 (privat/öffentlich)
Anpflanzung von Bäumen
Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (öffentlich)

15. SÖNSTIGE DARSTELLUNGEN, FESTSETZUNGEN UND HINWEISE

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Mit Geb-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)

16. PLANZEICHEN DER PLANUNTERLAGE NACH DER ZEICHENVORSCHRIFT VOM 20.12.1978

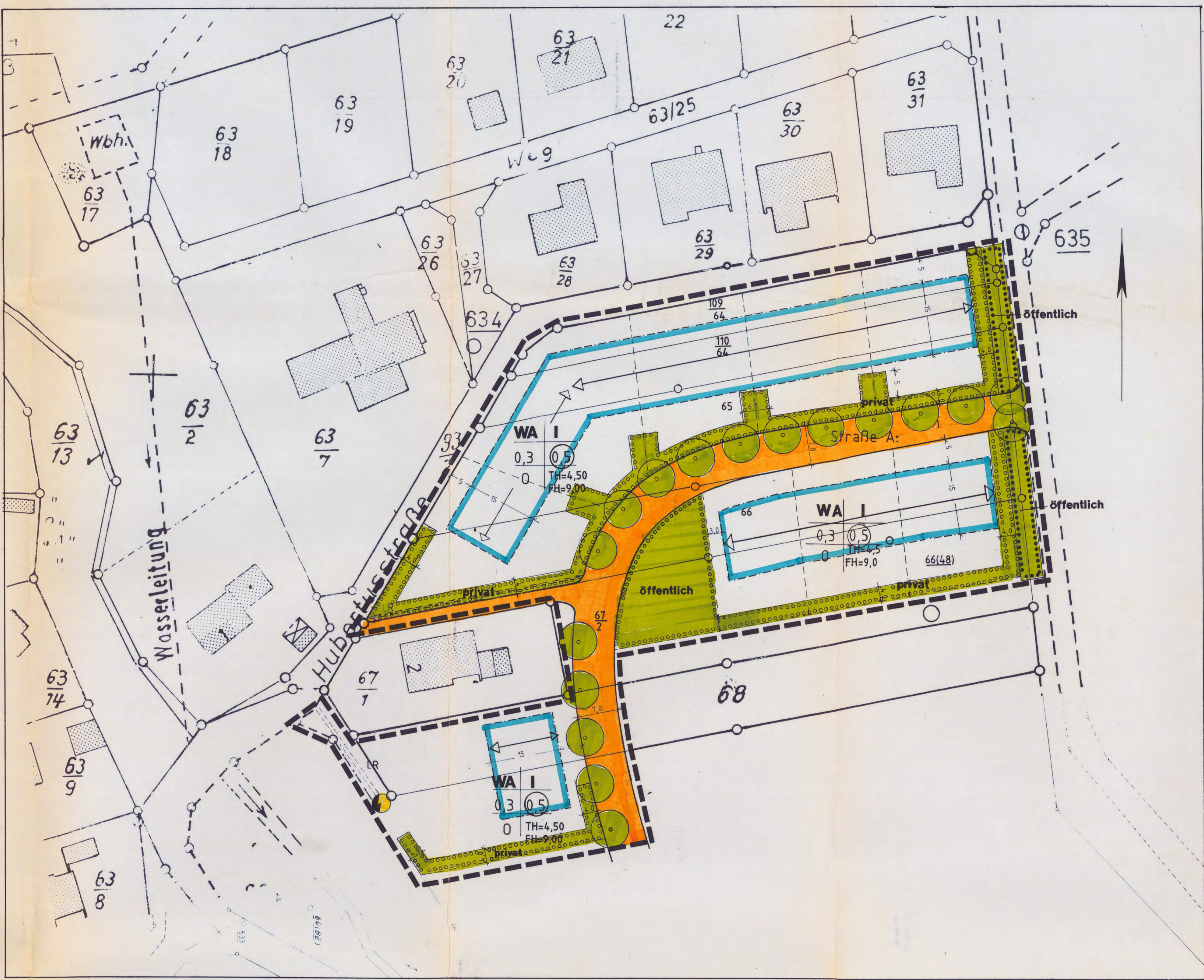
Flurgrenze
Grundstücksgrenze mit Grenzstein
vorgeschlagene Grundstückspartitionierung
Flurstücksummer
Messpunkt
Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen (§ 9 Abs. 2 Nr. 4 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)

Ergänzende Textliche Festsetzungen

- Maß der baulichen Nutzung (§ 16 BauNVO)**
 - Bei Ausnutzung der festgesetzten Geschossflächenzahl ist das Dachgeschoss als Vollgeschoss zulässig.
 - Bei der Berechnung des Maßes der baulichen Nutzung sind die auf den privaten Grundstücken festgesetzten Flächen mit Planungshöhe einzubeziehen.
- Ausnahmen (§ 23 Abs. 2 bzw. 3 Satz 3 und Abs. 5 BauNVO)**

Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen können

 - Stellplätze und Garagen
 - in Einzelfällen Treppenhäuser und überdachte Hauseingänge
 - Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO
 - Treppenhäuser und überdachte Hauseingänge
 - Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO
 - unterirdische Gebäude
 - mit 10 % ihrer Grundfläche oberirdische Gebäude zugelassen werden.
- Bepflanzung (§ 9 (1) Ziffer 25 BauGB)**
- Mindestens 25 % der nicht überbaubaren Flächen sind mit Sträuchern und Bäumen zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten. Hiervon sind maximal 10% Nadelgehölze zulässig. Die sonstigen nicht überbaubaren Flächen sind zu begrünen. Hiervon können maximal 25 % für Plätze und Erschließungswege befestigt werden, sie werden jedoch bei der Ermittlung der Anzahl der Laubbäume (Ziff. 3.2) mitgerechnet.
- Je 150 m² der Grundstücksfläche ist mindestens ein Laubb Baum 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.
- Auf den Stellplatzflächen im Planungsgebiet ist mindestens je 3 Stellplätze ein Laubb Baum 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.
- Die gemäß zeichnerischer Festsetzung zu beplantenden Flächen sind mit nachfolgend aufgeführten Bäumen und Sträuchern im Raster von 1,50 x 1,50 m flächendeckend zu begrünen. Je 50 m² ist mindestens ein großkrönliger Baum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Bei diesen Flächen mit Pflanzbindung wird in der Straße A folgende Ausnahme zugelassen: Für notwendige Einfahrten kann die Pflanzfläche auf einer Länge von maximal 5 m je Grundstück unterbrochen werden.



- Bäume**
- Acer pseudoplatanus
 - Acer platanoides
 - Carpinus betulus
 - Cornus monogyna
 - Fagus sylvatica
 - Fraxinus excelsior
 - Prunus avium
 - Quercus petraea
 - Quercus robur
 - Sorbus aucuparia
 - Tilia cordata

- Sträucher**
- Carpinus betulus
 - Cornus sanguinea
 - Corylus avellana
 - Cornus oxycantha
 - Euonymus europaea
 - Ligustrum vulgare
 - Prunus spinosa
 - Ribes nigrum
 - Salix caprea
 - Sambucus nigra
 - Syringa vulgaris
 - Viburnum opulus

- Bergahorn
- Spitzahorn
- Hainbuche
- Einblütiger Weißdorn
- Rotbuche
- Esche
- Vogelkirsche
- Traubeneiche
- Stieleiche
- Eberesche (Vogelbeere)
- Winterlinde

- Hainbuche
- Hartweil
- Haselnuß
- Zweigflütiger Weißdorn
- Rainweide
- Schlehe
- Schwarze Johannisbeere
- Salweide
- Holunder
- Gemeiner Flieder
- Gemeiner Schneeball

3.5. Auf den festgesetzten Baumstandorten sind heimische Baumarten 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.

4. **Bindungen und Stützmauern (§ 9 (1) Ziffer 26 BauGB)**

Soweit der zeichnerische Teil keine weitergehenden Festsetzungen enthält, sind die an die Verkehrsflächen und öffentlichen Wege angrenzenden Grundstücke bis zu einer horizontalen Entfernung von 3 m von der Straßenbegrenzungslinie als Flächen gem. § 9 (1) Ziffer 26 BauGB festgesetzt. Sie können bis zu einem Höhenunterschied von 2 m zur Straßenhöhe für Aufschüttungen, Abgrabungen, Stützmauern in Anspruch genommen werden. Diese Festsetzung schließt die Herstellung unterirdischer Stützauwerke (Breite 0,20 m; Tiefe 0,60 m) für die Straße ein.

- Höhenlage baulicher Anlagen (§ 9 (2) BauGB)**
Bezugspunkt für die angegebenen, maximal zulässigen Trauf- und Firsthöhen (TH 4,50 / F.H. 9,50 m) ist die jeweilige talseitige Geländeoberfläche auf der Baugrenze in Gebäudemitte.
- Baugestaltung § 118 HBO**
 - Innerhalb städtebaulich zusammenhängender Baugruppen sind die Gebäude hinsichtlich ihrer Baustruktur einander anzupassen.
 - Dächer sind als Satteldach oder Walmdach in einer Neigung von 25° - 45° auszuführen. Dachform und Dachneigung sind innerhalb einer Baugruppe einheitlich auszuführen.
Hinweis: Gebäude innerhalb der zusammenhängend festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen bilden jeweils eine städtebaulich zusammenhängende Baugruppe.
 - Für die Eindeckung der Dachflächen sind naturrote Tonziegel oder ziegelrot durchfirbte Dachsteine zu verwenden. Abweichungen hiervon sind bei Anbringung von Sonnenkollektoren und Gradüchtern zugelassen.
 - Drempel sind zulässig. Die maximal zulässige Drempelhöhe wird auf 1,00 m - gemessen an der Außenwand von Oberkante Dachhaut - festgesetzt. Dachaufbauten sind zulässig, sie müssen sich dem Hauptdach unterordnen und dürfen einen Mindestabstand von dem Dachrand von 1,50 m und von der Firsthöhe von 1 m nicht unterschreiten.
 - Die Fassaden und Ansichtflächen der Baukörper sind zu gliedern. Als Material und Farbe für die Gebäude sind der Landschaft entsprechend nur gedeckte, natürliche Farböne zulässig.
 - Die zu gliedernden Gebädefassaden sind in Putz, Ziegel, gesandtem Klinker oder Holz auszuführen.
 - 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 wird die Höhe auf 0,80 m begrenzt.
 - In dem Gebiet sind die privaten Hauszugangswege und Zufahrten 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.
 - Vorgartenflächen sind unversteigert anzulegen und gärtnerisch zu gestalten. Befestigte Flächen (Geb- und Fahrflächen) dürfen insgesamt 35 % der Vorgartenfläche nicht überschreiten.

- 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.
- Allgemeine Festsetzungen**
 - Das auf den versiegelten Flächen der privaten Wohngrundstücke anfallende Niederschlagswasser ist auf den Grundstücken über Kiesdrainagen oder sonstige bauliche Maßnahmen zu versickern. Zulässig sind auch Zisternen, die auf den Grundstücken einzubauen sind, und pro 10 qm versiegelte Fläche eine Rückhaltung von 0,2 cm haben. Das Überschußwasser ist bei geeigneten Bodenverhältnissen zu versickern bzw. in den Vorfluter abzulassen.
- Aufhebung entgegenstehender Festsetzungen**
Mit dem Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes treten entgegenstehende Festsetzungen außer Kraft.
- Nachrichtliche Übernahme**
 - Hinweis auf archäologische Bodenfunde**
Im Planungsgebiet muß mit archäologischen Bodenfunden und -befunden gerechnet werden. Auf die Meldepflicht gem. § 20 Hessisches Denkmalschutzgesetz sowie § 18 Gewerbeordnung wird hingewiesen.
 - Hinweis auf Heilquellenschutzgebiet**
Das Planungsgebiet liegt in der Zone IV des Heilquellenschutzgebietes Lävansprudel Bad Zwesten (im Verfahren befindlich). Die entsprechenden Auflagen bzw. Verbote sind zu berücksichtigen.

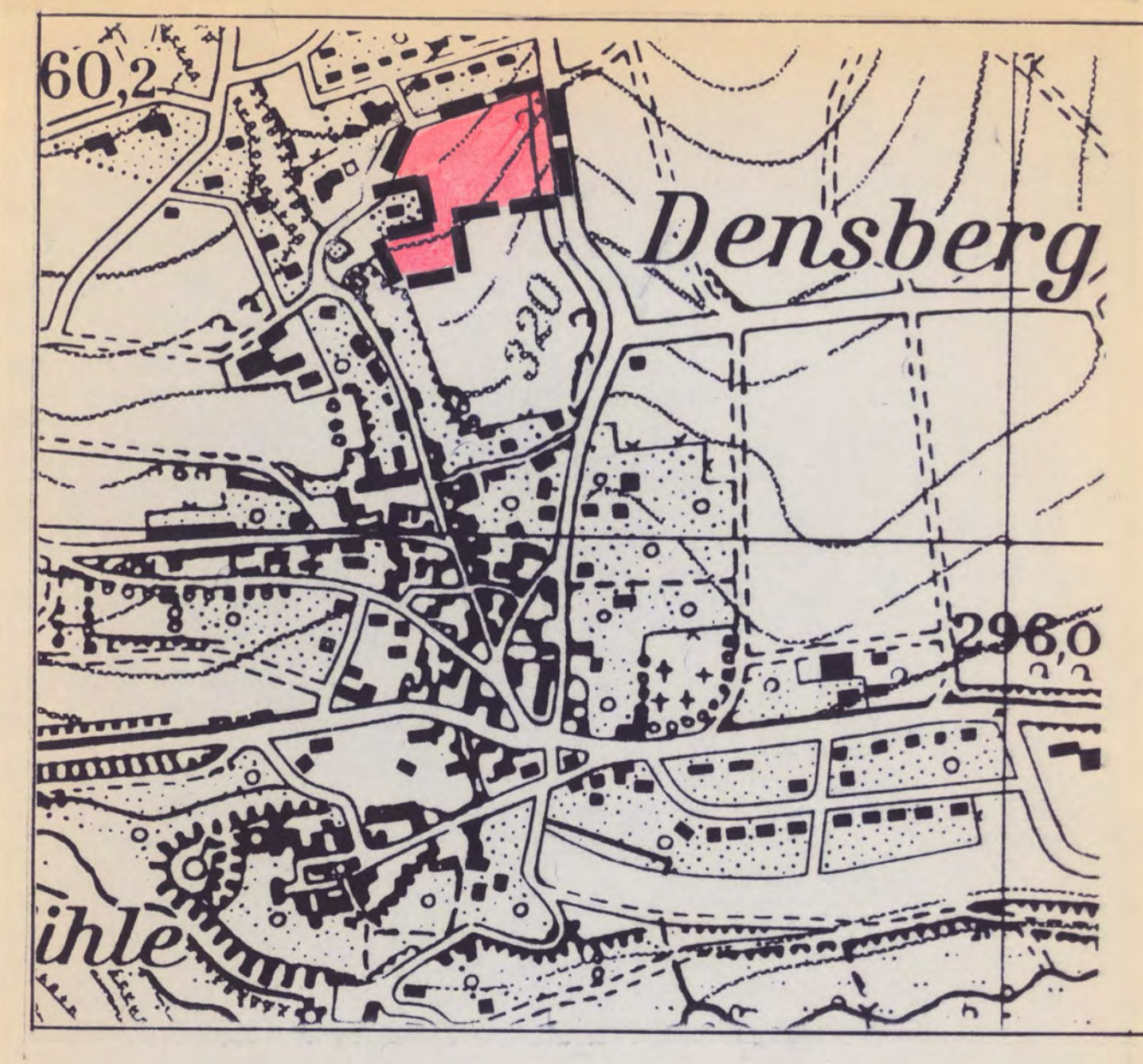
Dieser Plan ist mit der Begründung durch den Beschluß der Gemeindevertretung gem. § 2 BauGB aufgestellt worden.
Jesberg, den 20. Sep. 1995
Bürgermeister

Dieser Plan hat mit der Begründung gem. § 3 BauGB nach ortsüblicher Bekanntmachung vom 19.01.1995 in der Zeit vom 30.01.1995 bis einschl. 28.02.1995 öffentlich ausgelegen.
Jesberg, den 20. Sep. 1995
Bürgermeister

Die Gemeindevertretung hat diesen Plan mit der Begründung gem. § 10 BauGB am 03.04.1995 als Satzung beschlossen.
Jesberg, den 20. Sep. 1995
Bürgermeister

Dieser Plan ist mit der Begründung gem. § 11 BauGB am _____ genehmigt worden. **GENEHMIGT**
mit Verfügung vom 27. Okt. 1995
AZ.: 3415-Jesberg-11
Regierungspräsidium Kassel
Im Auftrag:
Der Regierungspräsident

Die Genehmigung des Regierungspräsidenten und die öffentliche Auslegung dieses Bebauungsplanes mit der Begründung ist nach ortsüblicher Bekanntmachung am 3. Mai 1995 gem. § 12 BauGB bekannt gemacht worden.
Jesberg, den 3. Mai 1995
Bürgermeister



Bauvorh.:	Bauleitplanung der Gemeinde Jesberg Bebauungsplan "Ringwall" OT Densberg	
Bauherr:	Gemeinde Jesberg Schwalm-Eder-Kreis	
Plan:	Genehmigungsplan	
Blatt: 2	M: 1:500	Datum: Oktober 1994
Gez.: Schn	Gepr.: Te	Geändert: Mai 1995
Büro für Landschaftsplanung Dipl.-Ing. Bodo Tempich Herderstr. 61 40237 Düsseldorf * Hardstr. 14 34596 Bad Zwesten Tel.: (0 56 26) 84 39 Fax.: (0 56 26) 81 37		