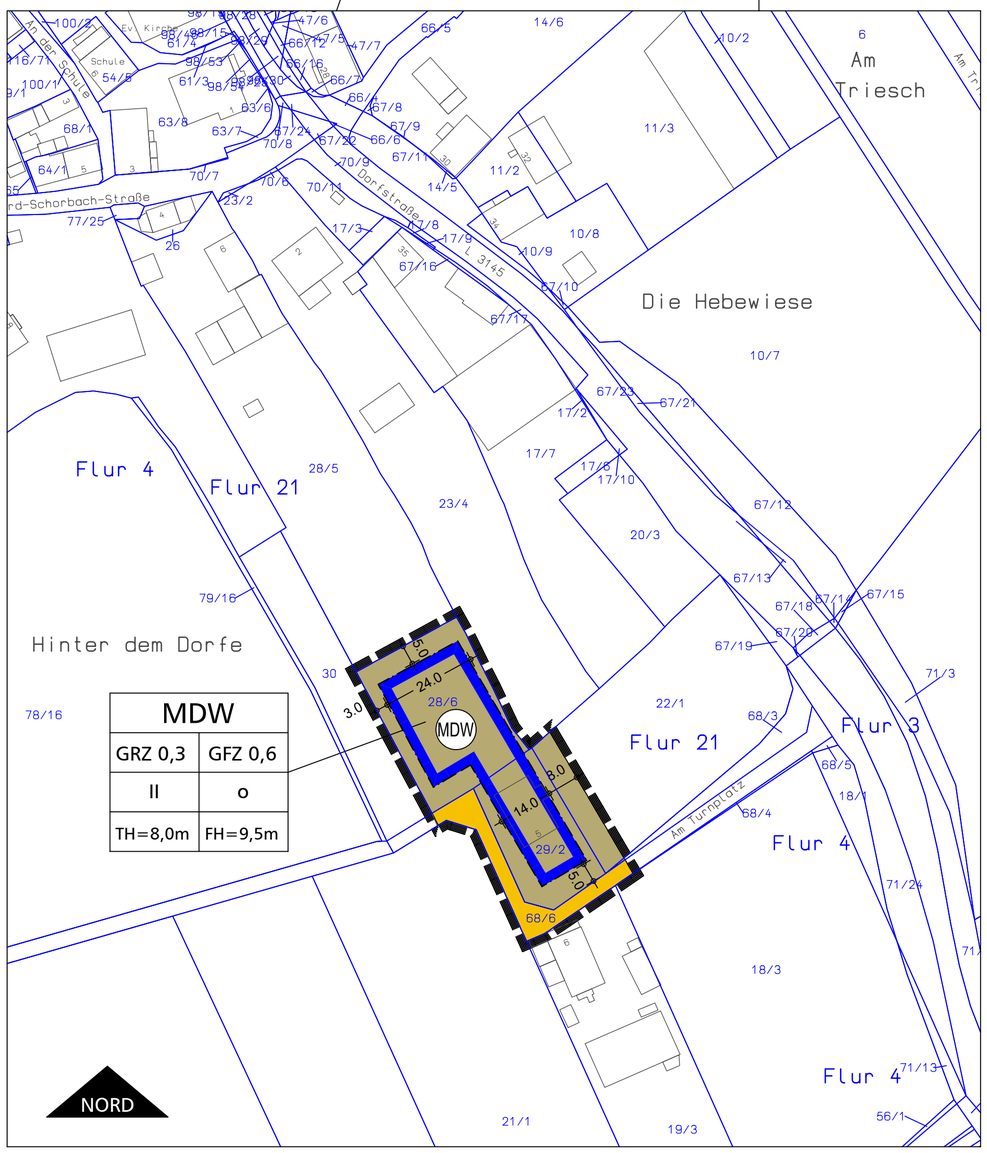

Planzeichenerklärung

Art und Maß der baulichen Nutzung

MDW	Dörfliches Wohngebiet
	Baugrenze
GRZ 0,3	Grundflächenzahl
GFZ 0,6	Geschossflächenzahl
II	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
TH=8,0 m	Traufhöhe als Höchstmaß
FH=9,5 m	Firsthöhe als Höchstmaß
o	Bauweise offen

Verkehrsflächen

Straßenverkehrsfläche

Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

Nachrichtliche Erläuterung

	Flurstücksgrenzen
37/4	Flurstücksnummern
13.8 6.2	Vermaßung in Meter

Katastervermerk

Gemeinde Jesberg
Gemarkung Hundshausen
Flur 21
Maßstab 1 : 1000

Es wird bescheinigt, dass die Grenzen und Bezeichnungen der Flurstücke mit dem Nachweis des Liegenschaftskatasters (Stand Mai 2021) übereinstimmen.

Homberg (Efze), den

Amt für Bodenmanagement Homberg (Efze)
Im Auftrag

1 Textliche Festsetzungen

1.1 Dörfliches Wohngebiet (MDW) §§ 1 und 5a BauNVO

Gemäß § 5a (2) Nr. 1 - 4 BauNVO sind Wohngebäude, Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Nebenerwerbsbetriebe und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude, Kleinsiedlungen einschließlich Wohngebäude mit entsprechenden Nutzgärten sowie nicht gewerbliche Einrichtungen und Anlagen für die Tierhaltung zulässig.
Die gemäß § 5a (2) Nr. 5 - 9 BauNVO sonst allgemein zulässigen der Versorgung des Gebiets dienenden Läden sowie Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige Gewerbebetriebe und Anlagen für örtliche Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke sind gemäß § 1 (5) BauNVO nicht zulässig.
Die gemäß § 5a (3) BauNVO sonst ausnahmsweise zulässigen Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude, Gartenbaubetriebe und Tankstellen werden gemäß § 1 (6) Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

1.2 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise §§ 16 - 22 BauNVO

Für das Maß der baulichen Nutzung werden folgende Festsetzungen als Obergrenze getroffen:

Grundflächenzahl GRZ	0,3
Geschossflächenzahl GFZ	0,6
Zahl der Vollgeschosse	II als Höchstmaß
Traufhöhe maximal	8,00 m
Firsthöhe maximal	9,50 m

Bei der Ermittlung der Höhe baulicher Anlagen können untergeordnete Bauteile wie Schornsteine unberücksichtigt bleiben. Die Traufhöhe wird im Schnittpunkt der gemittelten Höhe der äußeren Oberfläche der talseitigen Außenwand und der Oberfläche der Dachhaut gemessen. Unterer Bezugspunkt ist die gemittelte Fahrbahnhöhe der grundstückserschließenden Verkehrsfläche.
Gemäß § 22 BauNVO wird eine offene Bauweise festgesetzt.

1.3 Stellplätze und Garagen § 12 BauNVO

Stellplätze sind auch als überdachte Stellplätze auf den überbaubaren und den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Garagen sind nur auf den überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
Auf die Stellplatz- und Ablösesatzung der Gemeinde Jesberg in der jeweils gültigen Fassung wird verwiesen.

1.4 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft § 9 (1) Nr. 20 BauGB

1.4.1 Grundstücksfreiflächen i.V.m. § 8 HBO

Die Grundstücksfreiflächen sind gemäß § 8 HBO wasserdurchlässig zu belassen oder herzustellen und zu begrünen oder zu bepflanzen. Je angefangene 300 m² Grundstücksfläche ist ein heimischer, standortgerechter Laubbaum zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Bestehende Bäume sind anrechenbar. Vorzugsweise sind Obstbäume alter heimischer Sorten als Hochstämme zu pflanzen.

1.4.2 Gehölzschnitt

Eine Rodung oder ein umfassender Rückschnitt von Gehölzen darf nur in der Zeit vom 01. Oktober bis zum 28. Februar erfolgen.

2 Örtliche Bauvorschriften § 9 (4) BauGB i.V.m.§ 91 (1) Nr. 1 HBO

2.1 Dächer

Für die Dächer der Hauptgebäude sind Satteldächer und Walmdächer mit einer Dachneigung von 20° bis 45° zulässig. Für untergeordnete Gebäudeteile der Hauptgebäude sowie Nebengebäude, Garagen und Carports sind abweichende Dachformen zulässig.
Die Gesamtbreite aller Dachgauben einer Dachfläche darf maximal ein Drittel der jeweiligen Trauflänge betragen. Die Gauben müssen zum Ortgang einen Abstand von mindestens 2,00 m haben.

2.2 Einfriedungen

Einfriedungen sind als Zäune oder lebende Hecken mit standortgerechten Laubgehölzen zulässig. Entlang öffentlicher Verkehrsflächen darf deren Höhe max. 1,50 m betragen. Einfriedungen zu landwirtschaftlichen Nutzflächen sind in einer Entfernung von mindestens 0,5 m von der Grundstücksgrenze zu errichten.

3 Nachrichtliche Übernahmen / Hinweise

3.1 Bodendenkmale § 9 (6) BauGB i.V.m. § 20 Denkmalschutzgesetz

Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Abt. HessenArchäologie, der Gemeinde Jesberg oder der Unteren Denkmalschutzbehörde beim Schwalm-Eder-Kreis unverzüglich anzuzeigen.

3.2 Wasserschutzgebiet

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt in der qualitativen Schutzzone III/2 des Heilquellenschutzgebietes Alter Löwensprudel, Bad Zwesten. Die Schutzgebietsverordnung ist zu beachten und einzuhalten.

3.3 Schutz des Mutterbodens

Mutterboden, der bei der Errichtung baulicher Anlagen ausgehoben wird, ist gemäß § 202 BauGB in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen.

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist

Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 306) geändert worden ist

Hessische Bauordnung (HBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 06. Juni 2018 (GVBl. 2018 Nr. 9, Seite 197 - 248), zuletzt geändert durch Gesetz vom 3. Juni 2020 (GVBl. S. 378)

Verfahrensvermerke

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Jesberg hat in ihrer Sitzung am 07.06.2021 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 08.07.2021 ortsüblich bekannt gemacht.

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB wurde vom 19.07.2021 bis zum 20.08.2021 durchgeführt. Die öffentliche Bekanntmachung der frühzeitigen Bürgerbeteiligung ist am 08.07.2021 ortsüblich erfolgt.
Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 15.07.2021 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Jesberg hat in ihrer Sitzung am ..... den Bebauungsplan zur öffentlichen Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB bestimmt.

Der Entwurf des Bebauungsplanes mit textlichen Festsetzungen und Begründung hat in der Zeit vom ..... bis zum ..... gemäß § 3 (2) BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Bekanntmachung der Auslegung ist am ..... ortsüblich erfolgt.
Die Behörden und sonstigenTräger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB sind mit Schreiben vom ..... über die Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB benachrichtigt und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Der Bebauungsplan mit textlichen Festsetzungen und Begründung ist von der Gemeindevertretung der Gemeinde Jesberg am ..... als Satzung beschlossen worden.

Jesberg, den .....
Der Gemeindevorstand der Gemeinde Jesberg

Manz, Bürgermeister

Ausfertigungsvermerk

Die vorliegende Ausfertigung des Bebauungsplanes entspricht der von der Gemeindevertretung der Gemeinde Jesberg am ..... beschlossenen Satzung.

Jesberg, den .....
Der Gemeindevorstand der Gemeinde Jesberg

Manz, Bürgermeister

Die Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses ist am ..... ortsüblich erfolgt. Auf die Stelle, bei der der Bebauungsplan auf Dauer eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, wurde in der Bekanntmachung hingewiesen. Der Bebauungsplan tritt mit der Bekanntmachung in Kraft.

Jesberg, den .....
Der Gemeindevorstand der Gemeinde Jesberg

Manz, Bürgermeister

Übersichtsplan, ohne Maßstab

Gemeinde Jesberg
Bebauungsplan Nr. 10 "Am Turnplatz"

Entwurf

Dezember 2021
M 1 : 1000

Stadtbau +
Städtebau und Architektur
Dipl.-Ing. Stefan Schlüter ■ Fingerhutweg 14 ■ 34128 Kassel