

Gemeinde Jesberg

**Ortsteil Hundshausen
Bebauungsplan Nr. 10
„Am Turnplatz“**

Begründung

Stadtbau +
Städtebau und Architektur

Gemeinde Jesberg

Ortsteil Hundshausen Bebauungsplan Nr. 10 „Am Turnplatz“

Begründung

Auftraggeber
Gemeinde Jesberg

Auftragnehmer
Stadtbau +
Städtebau und Architektur

Dipl.-Ing. Stefan Schlüter
Architekt und Städtebauarchitekt
Fingerhutweg 14
34128 Kassel

Telefon: 05 61 / 81 68 727
Email: s.schlueter@stadtbauplus.de

www.stadtbauplus.de

Kassel, Dezember 2021

Inhalt

1	Allgemeine Begründung	3
1.1	Aufstellungsbeschluss	3
1.2	Zielsetzungen des Bebauungsplanes	3
1.3	Rechtsgrundlagen	3
1.4	Lage des Plangebietes	4
1.5	Bestandteile des Bebauungsplanes	4
1.6	Räumlicher Geltungsbereich	5
1.7	Übergeordnete Planungen und Rechtsverhältnisse	5
1.7.1	Regionalplan Nordhessen 2009	5
1.7.2	Altflächen	5
1.7.3	Wasserschutzgebiete	6
1.7.4	Flächennutzungsplan	6
1.8	Bestand	6
1.8.1	Boden	6
1.8.2	Nutzungsstruktur	7
1.8.3	Verkehr	8
2	Planung, Begründung der Festsetzungen	9
2.1	Dörfliches Wohngebiet (MDW)	9
2.2	Maß der baulichen Nutzung	9
2.3	Stellplätze und Garagen	10
2.4	Kompensation der Eingriffe	10
2.4.1	Naturschutzrechtlicher Ausgleich	10
2.4.2	Artenschutz	10
2.4.3	Schutzgut Boden	11
2.5	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	11
2.5.1	Grundstücksfreiflächen	11
2.5.2	Gehölzschnitt	12
2.6	Örtliche Bauvorschriften	12
2.6.1	Gestaltung baulicher Anlagen	12
2.6.2	Einfriedungen	13
2.7	Ver- und Entsorgung	13
2.8	Abfallentsorgung	13
2.9	Brandschutz	13
2.10	Bodenordnung	14
2.11	Flächenbilanz	15
3	Anlagen	15
	Anlage 1: Umweltbericht	15

Abbildungen

1	Übersichtsplan mit Lage des Plangebietes, ohne Maßstab	4
2	Ausschnitt BodenViewer Hessen, ohne Maßstab	7
3	Luftbild Plangebiet, ohne Maßstab	8

Tabellen

1	Flächenbilanz	15
---	---------------	----

1 Allgemeine Begründung

1.1 Aufstellungsbeschluss

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Jesberg hat in ihrer Sitzung am 07.06.2021 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 10 „Am Turnplatz“ in der Gemarkung Hundshausen beschlossen.

1.2 Zielsetzungen des Bebauungsplanes

Die Gemeinde Jesberg beabsichtigt, mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 10 „Am Turnplatz“ die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Neubau eines Wohnhauses auf einem Grundstück im südlichen Bereich des Ortsteils Hundshausen zu schaffen, dass dem Außenbereich zugeordnet ist. Das neu ausgewiesene Baugrundstück soll dazu beitragen, die Eigenentwicklung des Ortsteils Hundshausen zu sichern.

1.3 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)

1.6 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird begrenzt:

- im Norden durch die nördliche Grenze des Flurstücks 28/6
- im Osten durch die östliche Grenze des Flurstücks 28/6 und eine parallele Linie im Abstand von 6 m zur östlichen Grenze des Flurstücks 29/2
- im Süden durch die südliche Straßenbegrenzungslinie der Straße Am Turnplatz
- im Westen durch die westliche Straßenbegrenzungslinie der Straße Am Turnplatz und die westliche Grenze des Flurstücks 28/6

Der Geltungsbereich umfasst folgende Flurstücke der Flur 21 der Gemarkung Hundshausen: 22/1 (teilweise), 28/6, 29/2, 68/3 (teilweise) und 68/6 (teilweise)

Das Plangebiet hat eine Größe von 0,24 ha.

1.7 Übergeordnete Planungen und Rechtsverhältnisse

1.7.1 Regionalplan Nordhessen 2009

Im Regionalplan Nordhessen 2009 sind die Flächen des Plangebietes als „Vorranggebiet Siedlung Bestand“ dargestellt. Die südwestlich des Plangebietes gelegenen landwirtschaftlichen Nutzflächen sind als „Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft“ eingezeichnet.

Der Bebauungsplan steht in Übereinstimmung mit den Darstellungen des Regionalplanes Nordhessen 2009.

1.7.2 Altflächen

In dem Plangebiet sind weder Altablagerungen oder Altstandorte im Sinne von § 2 Bundes-Bodenschutzgesetz noch Grundwasserschadensfälle (Gewässer-verunreinigungen im Sinne von § 57 des Hessischen Wassergesetzes) bekannt.

1.7.3 Wasserschutzgebiete

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt in der qualitativen Schutzzone III/2 des Heilquellenschutzgebietes Alter Löwensprudel Bad Zwesten.

Das Plangebiet befindet sich außerhalb von festgesetzten oder geplanten Trinkwasserschutzgebieten.

1.7.4 Flächennutzungsplan

In dem gültigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Jesberg sind die Flächen des Plangebietes als „Flächen für die Landwirtschaft“ und „Grünfläche“ mit der Zweckbestimmung Sportplatz dargestellt.

Der Bebauungsplan kann nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden. Um dem Entwicklungsgebot des § 8 (2) BauGB nachzukommen, wird der Flächennutzungsplan im Parallelverfahren geändert.

1.8 Bestand

1.8.1 Boden

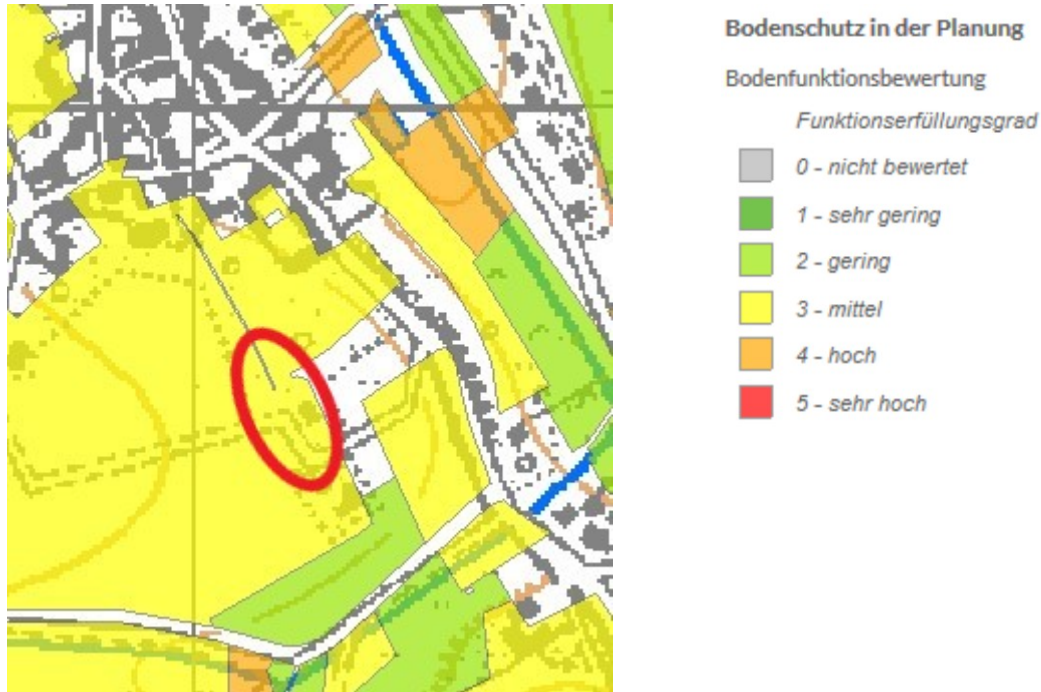
Das Plangebiet befindet sich auf einer Höhe von 276 m ü. NHN und ist nahezu eben.

Die Böden in dem Plangebiet sind entsprechend ihrer jeweiligen Nutzung anthropogen überformt. In den überbauten und befestigten Bereichen sind die Böden stark gestört, die natürlichen Bodenfunktionen sind weitgehend verloren gegangen. In den als Gärten genutzten Bereichen sind die Böden wenig gestört, die Grasnarbe und die Gehölzwurzeln erhöhen die Filterfunktion des Bodens und verhindern gleichzeitig Erosion. Die Böden des Plangebiets haben gemäß den Aussagen des BodenViewer Hessen folgende Eigenschaften:

Bodenart:	Lehm (L); Lehm auf Sand (L/S); Lehm auf anlehmigen Sand (L/SI); Lehm auf Moor (L/Mo); Lehm, Moor (LMo)
Ertragspotenzial:	Stufe 4 hoch
Wasserspeicherfähigkeit: (Feldkapazität)	Stufe 3 mittel
Nitratrückhaltevermögen:	Stufe 3 mittel

Die Gesamtbewertung der genannten Bodeneigenschaften ist in der folgenden Abbildung dargestellt. Im Plangebiet ist nach dieser Bewertung der Funktionserfüllungsgrad mittel.

■ Abbildung 2: Ausschnitt BodenViewer Hessen, ohne Maßstab¹



1.8.2 Nutzungsstruktur

Das Plangebiet ist in seinem südlichen Bereich mit einem eingeschossigen Einfamilienhaus bebaut, dessen Freiflächen als Garten angelegt sind. In dem nördlichen Bereich befindet sich ein Garten, der sich überwiegend als Rasen mit einzelnen Gehölzen darstellt. Entlang der östlichen Grenze des Gartengrundstücks wächst eine gealterte freiwachsende Hecke aus Laubgehölzen.

Die Straße Am Turnplatz ist bis zur westlichen Grenze des Plangebietes auf eine Breite von ca. 3,50 m asphaltiert. Am Ende der Straße beginnt ein vergraster Wirtschaftsweg, von dem auch der Garten im nördlichen Bereich des Plangebietes erschlossen wird.

¹ <http://bodenviewer.hessen.de>

■ Abbildung 3: Luftbild Plangebiet, ohne Maßstab



1.8.3 Verkehr

Das Plangebiet wird von der Gemeindestraße Am Turnplatz erschlossen, die ca. 75 m östlich des Plangebietes in die Dorfstraße mündet, die als Landesstraße 3145 klassifiziert ist.

Die durchschnittlichen täglichen Verkehrsmengen (DTV) auf der L 3145 betragen nach der Verkehrsmengenkarte für Hessen, Ausgabe 2015 für den Gesamtverkehr 798 Kfz, davon Schwerverkehr 29 Kfz und 1 Fahrrad (Zählstelle östlich von Strang). Von der Landesstraße gehen schädliche Immissionen durch Lärm und Luftverunreinigungen aus. Von dem Straßenbaulastträger werden keine Kosten für mögliche Schutzvorkehrungen übernommen.

Das Plangebiet wird durch den Öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) erschlossen. Die Bushaltestelle Jesberg-Hundshausen befindet sich in einer fußläufigen Entfernung von ca. 250 m.

2 Planung, Begründung der Festsetzungen

2.1 Dörfliches Wohngebiet (MDW)

Die neue Baufläche wird als Dörfliches Wohngebiet ausgewiesen, da sich im Umfeld des Plangebietes mehrere landwirtschaftliche Hofstellen befinden. Zudem sind in dem dörflich geprägten Ortsteil Hundshausen alle Bauflächen in dem Flächennutzungsplan als gemischte Bauflächen dargestellt.

In dem festgesetzten Dörflichen Wohngebiet 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 allgemein zulässig.

Die in dem Nutzungskatalog der BauNVO für Dörfliche Wohngebiete aufgeführten, 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 aus städtebaulichen Gründen unzulässig. Damit werden Nutzungen ausgeschlossen, die ihren Standort möglichst in dem Ortskern haben sollen, damit diese zu einer Belebung und Vitalisierung des Ortskerns beitragen.

Weiterhin sind Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude, Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht zulässig, da die Erschließung für derartige Nutzungen nicht ausreichend dimensioniert ist und keine entsprechenden Flächen in ausreichender Größe verfügbar sind.

2.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 und einer Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,6 unter den Obergrenzen des § 17 BauNVO festgesetzt.

Die Zahl der Vollgeschosse wird entsprechend der umgebenden Bebauung mit II als Höchstmaß festgesetzt, wobei die Traufhöhe maximal 8,00 m und die Firsthöhe maximal 9,50 m betragen darf. Damit soll zur Wahrung des Orts- und Landschaftsbildes eine Einbindung des neuen Gebäudes in die bestehenden städtebaulichen Strukturen erfolgen.

Entsprechend der städtebaulichen Struktur in Hundshausen wird eine offene Bauweise festgesetzt.

2.3 Stellplätze und Garagen

Stellplätze und Carports (überdachte Stellplätze) sind auf den überbaubaren und den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Garagen sind nur auf den überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Die Zulässigkeit von Garagen wird aus städtebaulichen Gründen geringfügig eingeschränkt, da derartige bauliche Anlagen aufgrund ihres Baukörpers Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild haben können.

2.4 Kompensation der Eingriffe

2.4.1 Naturschutzrechtlicher Ausgleich

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes werden Eingriffe in Natur und Landschaft zugelassen, die gemäß § 1a BauGB und § 18 BNatSchG einen naturschutzrechtlichen Ausgleich erfordern. Die Planung ermöglicht eine neue Bebauung und Versiegelung von Teilflächen des Plangebietes.

Die erforderliche Kompensation der zugelassenen Eingriffe in Natur und Landschaft kann gemäß der Bilanzierung in dem Umweltbericht nicht innerhalb des Geltungsbereiches erbracht werden. Zum Ausgleich der verbleibenden Biotopwertdifferenz wird dem Bebauungsplan eine fertiggestellte Maßnahme der Waldstillegung von Hessen Forst zugeordnet (s. Umweltbericht).

2.4.2 Artenschutz

Die artenschutzrechtlichen Belange gemäß § 44 ff Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sind in dem Umweltbericht dargestellt. Demnach sind artenschutzrechtliche Verbotstatbestände, die durch die Planung ausgelöst werden könnten, nicht erkennbar.

Den Anforderungen des § 44 BNatSchG wird durch zeitliche Regelungen in dem Bebauungsplan zum Gehölzschnitt entsprochen.

2.4.3 Schutzgut Boden

Gemäß der Bodenfunktionsbewertung (vgl. 1.8.1 Boden) ist der Funktionserfüllungsgrad der Böden in dem Plangebiet mittel. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes werden Eingriffe in das Schutzgut Boden zugelassen, die zu einer Beeinträchtigung der natürlichen Bodenfunktionen führen. Durch die Bebauung und Flächenbefestigung wird der Boden auf Teilflächen des Plangebietes versiegelt, was zu einer langfristigen Zerstörung des Entwicklungspotenzials des Bodens führt.

Den Vorgaben des BauGB, nach denen mit Boden schonend und sparsam umzugehen ist, wird durch die Festsetzung der niedrigen Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 entsprochen. Die nicht vermeidbaren Eingriffe in das Schutzgut Boden können nicht im Plangebiet ausgeglichen werden, ein teilweiser Ausgleich wird durch die zugeordnete externe Ausgleichsmaßnahme der Waldstillegung von Hessen Forst (s. Umweltbericht) erbracht. Ein Ausgleich durch eine Flächenentsiegelung ist nicht möglich, da in Jesberg keine entsprechende Maßnahme geplant ist, die der Planung zugeordnet werden könnte.

Auch aufgrund des geringen Umfangs des Eingriffs werden in der Abwägung mit der durch die Planung ermöglichte Eigenentwicklung des Ortsteils Hundshausen die nicht ausgleichbaren Eingriffe in das Schutzgut Boden für zulässig erklärt.

2.5 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

2.5.1 Grundstücksfreiflächen

Die Festsetzungen für die Grundstücksfreiflächen dienen dem Schutz von Boden, Natur und Landschaft und dem Artenschutz. 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 und erhaltene Bäume sind anrechenbar.

Gehölzpflanzungen können Insekten, Vögeln und Kleinsäugetern als Ergänzung ihres Lebensraumes dienen, fruchttragende Gehölze tragen zu einer Erweiterung des Nahrungsangebots bei. Es wird empfohlen, vorzugsweise hochstämmige Obstbäume alter regionaler Sorten und Beerensträucher zu pflanzen.

Die Grundstücksfreiflächen verfügen über eine ausreichende Größe für die Pflanzung der erforderlichen Bäume. Die Pflanzung von Bäumen 2. Ordnung

beeinträchtigt eine Sonnenenergienutzung nicht, da diese Bäume keine Wuchshöhe erreichen, die zu einer Verschattung von Solarkollektoren auf den Dachflächen führen.

2.5.2 Gehölzschnitt

Eine Rodung oder ein umfassender Rückschnitt von Gehölzen (z. B. „Auf den Stock setzen“) darf nur in der Zeit von 01. Oktober bis zum 28. Februar erfolgen. Damit sollen Verstöße gegen artenschutzrechtliche Bestimmungen hinsichtlich der Artengruppe Vögel vermieden werden.

2.6 Örtliche Bauvorschriften

2.6.1 Gestaltung baulicher Anlagen

Hinsichtlich der Gestaltung baulicher Anlagen werden aus städtebaulichen Gründen und zur Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes in geringem Umfang ergänzende örtliche Bauvorschriften festgesetzt. Ein verträgliches städtebauliches Erscheinungsbild wird maßgeblich durch die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung bestimmt.

Durch die Festsetzungen zur Gestaltung der Dächer soll eine gestalterisch verträgliche Dachlandschaft, die sich an dem umliegenden Bestand orientiert, sichergestellt werden:

- die Hauptgebäude müssen mit Satteldächern oder Walmdächern mit einer Dachneigung von 20° bis 45° gebaut werden
- 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 Ortsgang einen Abstand von mindestens 2,00 m haben.

Die Dächer haben in der Ortsrandlage einen erheblichen Einfluss auf das Orts- und Landschaftsbild. Die örtlichen Bauvorschriften sollen dazu beitragen, neue Gebäude im Plangebiet städtebaulich in die Ortslage einzufügen.

Der Bauherrenschaft bleibt ein breites Spektrum gestalterischer Möglichkeiten. In Abwägung mit den positiven Auswirkungen auf das Ortsbild sind die geringen Einschränkungen für die Bauherrenschaft vertretbar.

2.6.2 Einfriedungen

Aus städtebaulichen Gründen und zur Gestaltung des Ortsbildes sind Einfriedungen als Zäune oder lebende Hecken mit standortgerechten Laubgehölzen zulässig. Damit wird sowohl dem Typus der umliegenden Quartiere als auch traditionellen regionalen Vorbildern entsprochen. Entlang öffentlicher Verkehrsflächen darf die Höhe der Einfriedungen 1,50 m nicht überschreiten.

2.7 Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet kann an die Ver- und Entsorgung durch Versorgungsträger oder die Gemeinde Jesberg angeschlossen werden. Entsprechende Leitungstrassen für die Gemeinde Jesberg / die Versorgungsträger verlaufen in der das Plangebiet erschließenden Verkehrsfläche. Sind Anpflanzungen von Bäumen oder Sträuchern in der Nähe von Ver- und Entsorgungsleitungen geplant, sind die einschlägigen Bestimmungen zum Schutz der Leitungen zu beachten.

Die Verlegung neuer Telekommunikationsanlagen im Plangebiet durch die Deutsche Telekom ist zurzeit nicht geplant. Das neue Baugrundstück ist grundsätzlich von Haus Nr. 6 mit zu versorgen, wofür eine Zustimmung des Eigentümers erforderlich ist. Eine Versorgung von der Dorfstraße (L 3145) würde abzüglich eines Investitionszuschusses kostenpflichtig gemacht werden.

2.8 Abfallentsorgung

Eine ungehinderte Anfahrt der Grundstücke von dreiachsigen Müllfahrzeugen ist auf den im Bebauungsplan festgesetzten Verkehrsflächen möglich. Es wird jedoch keine Fläche für eine Wendeanlage für dreiachsige Müllfahrzeuge festgesetzt, da in dem Plangebiet keine ausreichend großen kommunalen Grundstücksflächen verfügbar sind. Ggf. müssen die Eigentümer des Flurstücks 28/6 ihre Müllbehälter an den Abholtagen an eine mit dem Entsorgungsbetrieb abzustimmende Stelle schieben.

2.9 Brandschutz

Die Zufahrtswege und Stellflächen für die Feuerwehr sind gem. der „Muster-Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr“ so auszubauen und herzurichten, dass sie mit 16 t-Fahrzeugen bis zum jeweiligen Objekt befahren werden kön-

nen und am Objekt die erforderliche Bewegungsfläche zur Verfügung steht. Auf die erforderliche Mindestbreite der Wege gemäß der „Muster-Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr“ wird besonders hingewiesen.

Zur Sicherstellung einer ausreichenden Löschwasserversorgung wird auf das DVGW-Arbeitsblatt W 405 verwiesen. Der Minstdurchmesser der Wasserleitung darf nicht unter NW 100 liegen, der Fließüberdruck in Löschwasserversorgungsanlagen darf bei maximaler Löschwasserentnahme 2,5 bar nicht unterschreiten. Zur Brandbekämpfung muss die erforderliche Löschwassermenge für eine Löschzeit von mindestens zwei Stunden zur Verfügung stehen. Die erforderliche Löschwassermenge beträgt in Wohngebieten mindestens 800 l/min.

Im Abstand von ca. 100 m sollten Hydranten zur Entnahme von Löschwasser in die Wasserleitung eingebaut werden. Auf eingebaute Unterflurhydranten ist durch Hinweisschilder gemäß DIN 4066 hinzuweisen. Die Hinweisschilder sollten nicht weiter als 10 m vom Hydranten entfernt angebracht werden. Unterflurhydranten sind so anzuordnen, dass Zu- und Abfahrten für nachrückende Einsatzfahrzeuge bei der Benutzung der Hydranten nicht blockiert werden. Die Inbetriebnahme der Unterflurhydranten durch die Feuerwehr muss jederzeit möglich sein. Unterflurhydranten sollten nicht in Bereichen angeordnet werden, die durch den ruhenden Verkehr genutzt werden oder die zum Abstellen von Gegenständen oder Ablagern von Schnee genutzt werden.

Gebäude, bei denen die Oberkante der Brüstung notwendiger Fenster oder sonstiger zum Anleitern bestimmter Stellen mehr als 8 m über der Geländeoberfläche liegt und bei denen der zweite Rettungsweg über Leitern der Feuerwehr führt, dürfen nur dann errichtet werden, wenn die erforderlichen Rettungsgeräte von der Feuerwehr vorgehalten werden bzw. innerhalb der Hilfeleistungsfrist von 10 min. nach Alarmierung einsatzbereit vor Ort sind. Jede Nutzungseinheit mit Aufenthaltsräumen muss in diesem Fall über Hubrettungsfahrzeuge erreichbar sein. Die hierzu erforderlichen Aufstellflächen sind gemäß der „Muster-Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr“ auszubilden.

Bei der Einrichtung verkehrsberuhigter Zonen, der Anlage von Stichstraßen oder Wohnwegen sowie rückwärtigen Bebauungen sollten die Einsatzmöglichkeiten der Feuerwehr in jedem Fall berücksichtigt werden. Auf die Bestimmungen der §§ 4 und 5 der Hessischen Bauordnung wird verwiesen.

2.10 Bodenordnung

Die Grundstücke in dem Plangebiet befinden sich im Eigentum der Gemeinde Jesberg und in Privateigentum. Maßnahmen zur Bodenordnung (Umlegung gemäß § 45 ff BauGB) sind nicht erforderlich.

2.11 Flächenbilanz

■ Tabelle 1: Flächenbilanz

Nr.	Flächennutzung	Fläche m ²
1.	Dörfliches Wohngebiet	2.077 m ²
2.	Straßenverkehrsfläche	319 m ²
	Gesamt	2.396 m ²

3 Anlagen

Anlage 1: Umweltbericht