

# Gemeinde Jesberg

## Bebauungsplan Nr. 6 „Silberg“

M. 1 : 1.000

### Planzeichenerklärung

<b>WA</b>	<b>Art der baulichen Nutzung</b> Allgemeines Wohngebiet gem § 4 BauNVO Überbaubare Fläche Aus besonderen städtebaulichen Gründen sind Einzelhandelsbetriebe unzulässig		<b>Verkehrsflächen</b> Straßenverkehrsfläche mit Straßenbegrenzungslinie		<b>Grünflächen</b> Öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Grünanlage		<b>Sonstige Planzeichen</b> Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes
<b>WA</b>	Allgemeines Wohngebiet gem § 4 BauNVO Nicht überbaubare Fläche		Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung Verkehrsberuhigter Bereich		Zweckbestimmung Spielplatz		Flurgrenze
<b>GFZ</b>	<b>Maß der baulichen Nutzung</b> Geschoßflächenzahl, zum Beispiel 0,5		Fuß/ Radweg		Private Grünfläche mit der Zweckbestimmung Grünanlage		Flurstücksgrenze, vorhanden
<b>GRZ</b>	Grundflächenzahl, zum Beispiel 0,3		Öffentliche Verkehrsgrünfläche		Pflanzbindung für Laubbäume		Flurstücksgrenze, geplant
<b>TH</b>	Traufhöhe in Meter		Pflanzbindung für Laubbäume				
<b>FH</b>	Firsthöhe in Meter						
<b>D</b>	Verbindliche Dachneigung in Grad für Hauptdach zum Beispiel 35, 45° Für untergeordnete Nebendächer gilt die Regelung nicht						
<b>Bauweise, Baulinien, Baugrenzen</b>							
<b>O</b>	Offene Bauweise						
<b>Baugrenze</b>							

### 1 Festsetzungen für alle Teilbereiche (außer TG 2)

**WA** **O**  
**GRZ 0,3** **GFZ 0,5**  
Traufhöhe, bergseitig 7,0 m  
Firsthöhe 12,0 m  
**1) Festsetzung der Höhe der Keller-  
sohle**  
Bei einer Entwässerung unterhalb der Keller-  
sohle wird das bauliche Maß zwischen  
OK-Fahrbahngradienten und  
OK-Kellersohle auf 2,0 Meter  
festgesetzt.  
Die Regelung gilt für das mit  
1) gekennzeichnete Bau-  
grundstück.  
**Dachneigung 35 - 45°**

### 2 Festsetzungen für alle Teilbereiche (außer TG 2)

**WA** **O**  
**GRZ 0,3** **GFZ 0,6**  
Traufhöhe, bergseitig 7,0 m  
Firsthöhe 12,0 m  
**2) Festsetzung der Höhe der Keller-  
sohle**  
Bei einer Entwässerung unterhalb der Keller-  
sohle wird das bauliche Maß zwischen  
OK-Fahrbahngradienten und  
OK-Kellersohle auf 2,0 Meter  
festgesetzt.  
Die Regelung gilt für das mit  
2) gekennzeichnete Bau-  
grundstück.  
**Dachneigung 35 - 45°**

Auf der Struth

### Festsetzungen gemäß § 9 (4) BauGB

**1. Nebenanlagen gemäß § 9 (1) 2 BauGB**  
Außensicht der überbaubaren Grundstücksflächen sind untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14 BauNVO unzulässig. Diese Regelung gilt nicht für Garagen und Stellplätze.

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

**Vorgartenzone**  
In der Vorgartenzone (zwischen Straßenbegrenzungslinie und Baugrenze) sind nicht überbaubare Grundstücksflächen und Flächen, die über das Maß der zulässigen Grundflächenzahl nicht überbaubar sind, zu mindestens 60% als unbefestigte Freifläche gärtnerisch zu gestalten. Bei einer Hausgruppenbebauung oder einer geschlossenen Bauweise entfällt die v.g. Regelung.  
An öffentlichen Straßen ist in der Vorgartenzone pro Grundstück mindestens ein standortgerechter Laubbau zu pflanzen.

**Grundstücksfreiflächen**  
Die nicht bebauten und befestigten Flächen sind als Grün- und/oder Gartensiedlungsflächen anzulegen, zu unterhalten und mit standortgerechten, laubwerfenden Gehölzen zu bepflanzen. Der Anteil immergrüner Gehölze darf maximal 10% betragen. Die Grün- und Gartensiedlungsflächen müssen 50% Baum- und Strauchpflanzungen einschließen (1 Baum = 100 m<sup>2</sup>, 1 Strauch = 5 m<sup>2</sup>).  
Die Grundstücksflächen sind durch eine reifwachsene Hecke einzufrieden. Die Bindung für die Anpflanzung von Laubbäumen ist zu berücksichtigen.

**3. Oberflächenbefestigung/ Nutzungszweck gemäß § 9 (1) 9 BauGB**

Die Befestigung privater Erschließungs- und Stellplatzflächen sowie von Rad- und Fußwegen mit wasserundurchlässigen Materialien ist unzulässig. Zulässige Befestigungsformen auf wasserundurchlässigen Unterbau: Wasserdurchlässige Materialien und solche mit einem hohen Fugenanteil. Verwendungsbeispiele: Drainpflaster, Pflastersteine mit Rassenfuge, Rasengitterstein, Rasenschutz-Wabe, wasserundurchlässiger Asphalt.

**4. Pflanzbindungen gemäß § 9 (1) 25a BauGB**

Bei Bindungen für Pflanzmaßnahmen sind die Standort- Flächen spätestens im Zuge der kommunalen Erschließungsmaßnahmen (Straßen/ Wege) mit standortgerechten, laubwerfenden Gehölzen zu bepflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Der Stammumfang der Gehölze muß mindestens 16/18 cm betragen.

**5. Bindungen bei Flächen gem. § 9 (1) 25a BauGB**

Zur Einbindung der Zuwachsflächen sowie zur Kompensation von Eingriffen werden Grünflächen gemäß § 9 (1) 25a BauGB ausgewiesen. Diese sind von baulichen und sonstigen Anlagen freizuhalten. Sie sind mit standortgerechten, laubwerfenden und mit einem maximal 10% igen Anteil an immergrünen Gehölzen mehrreihig zu bepflanzen, zu unterhalten sowie extensiv zu pflegen, und zwar pro 25 m<sup>2</sup> Pflanzfläche 20 Straucher (Pflanzhöhe 0,6-2,0 Meter je nach Gehölzart) und ein hochstammiger Laubbau (Stammumfang 16-18 cm je nach Baum- und Gehölzart).

Für die öffentliche Grünanlage an der nördlichen Grenze des räumlichen Geltungsbereichs ist die Verwendung von immergrünen Gehölzen unzulässig.

**6. Berücksichtigung von Gehölzen (Pflanzliste) gem. § 9 (1) 9 BauGB**

Die in der Anlage 2 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.

### Festsetzungen gemäß § 87 HBO

**1. Dächer**

Dachaufbauten und -einschnitte müssen von der Gebäudeaußenwand und der Gratkante (Parallelmaß) einen Abstand von mindestens 1,5 m einhalten. Bei einer geschlossenen Bauweise entfällt das innere Abstandsmaß zur Grenzlinie. Das äußere Maß ist einzuhalten.  
Walmdächer sind unzulässig.

Für die Dacheindeckung sind Materialien mit den Farbtönen naturrot bis rotbraun zu verwenden. Für untergeordnete Dächer gilt die Regelung nicht. Der Einbau von nicht spiegelnden Sonnenkollektoren sowie die Errichtung von Grassächern werden zugelassen.

**2. Trauf-/ Firsthöhe**

Die bergseitige Traufhöhe von talwärts der Erschließungsstraße liegenden Grundstücken wird gemessen von der Oberkante der anbaufähigen Erschließungsstraße an der Außenwand mit der Dachhaut. In den übrigen Fällen wird die Traufhöhe vom Anschnitt des an der mittleren Stelle gelegenen natürlichen Außengeländes an der Außenwand mit der Dachhaut gemessen.

Die Firsthöhe von talwärts der Erschließungsstraße liegenden Grundstücken wird gemessen an mittlerer Stelle des Gebäudes von der Oberkante der anbaufähigen Erschließungsstraße, in den übrigen Fällen wird von der an der mittleren Stelle gelegenen, natürlichen Außengelände gemessen. Der untere Bezugspunkt der Höhe der baulichen Anlage wird vom Anschnitt des gewachsenen Bodens am Standort des Gebäudes gemessen.

**3. Äußere Gestaltung**

Fassadenverkleidungen sind mit folgenden Materialien zulässig: Holzschindeln, Brettschalung, Ziegelbehang, Naturschiefer, Geputzte Außenwandflächen sind in natürlichen Farbtönen zu gestalten. Grelleweiße Putzflächen oder Flächen mit auffällig bunten oder glänzenden Materialien sind unzulässig. Strukturierter Sichtbeton ist nur für Stützmauern zulässig. Sichtbetonflächen sind zu begrünen.

**4. Garagen/ Stellplätze**

Die erforderlichen Stellplätze sind auf eigenem Grundstück gemäß rechtskräftiger Satzung über Stellplätze und Garagen der Gemeinde Jesberg anzuordnen und zu bepflanzen.  
Garagen mit Flachdächern sind unzulässig. Die Dachneigung wird auf 25-45° festgesetzt. Werden an der gemeinsamen Grenze zweier benachbarter Grundstücke Garagen errichtet, sind Garagendächer in Form, Deckung und Neigung einheitlich zu gestalten. Begrünte Flachdächer sind zulässig. Für offene Kleingaragen bis zu einer Grundfläche von 50 m<sup>2</sup> gelten die Dachneigungen nicht.

**5. Niederschlagswasser**

Die Nutzung des Niederschlagswassers zur Bewässerung der nicht befestigten Grundstücksfläche bzw. dessen Versickerung auf dem Grundstück ist 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. Verwertung von Erdaushub**

Unbelasteter Erdaushub ist vorrangig innerhalb der Flächen des räumlichen Geltungsbereichs zu verwerten und innerhalb der Freianlagen-  
gestaltung naturnah einzuarbeiten. Zur Minimierung der Bodenponierung ist der unbelastete Oberboden aus öffentlichen Erschließungsmaßnahmen gleichmäßig im Pflanzbereich zu verteilen. Die maximale Auftragshöhe wird auf 15 cm beschränkt. Die privaten Grundstückseigentümer haben die Bodenponierung auf ihren Grundstücken zu dulden.

**7. Denkmalschutz**

Bodenfunde sind unverzüglich dem Landratsamt für Denkmalpflege in Marburg mitzuteilen. In zu erteilende Baugenehmigungen ist die Anzeigepflicht gemäß § 20 Denkmalschutzgesetz aufzunehmen.

**8. Böschungen und Stützmauern**

Aufgrund topographischer Verhältnisse muß davon ausgegangen werden, daß zur Herstellung des Straßenkörpers Böschungen und Abgrabungen notwendig werden. Die Herstellung der Böschungen und Abgrabungen ist auf privaten Grundstücken zu dulden. Die Duldungspflicht bezieht sich auf die Flächen zwischen Straßenbegrenzungslinie und Baugrenze.

**9. Sonstige Festsetzungen**

**Einfriedigung**  
Zu den öffentlichen Verkehrsflächen wird das Maß der baulichen Höhe auf maximal 0,9 m festgesetzt.

### Aufstellungsvermerke:

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 6 „Silberg“ wurde von der Gemeindevertretung am 24.11.1997 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 05.12.1997 öffentlich bekanntgemacht. Nach Beteiligung der Bürger sowie der Träger öffentlicher Belange hat der Bebauungsplanentwurf vom 09.04.1999 bis 10.05.1999 öffentlich ausliegen. Die Bekanntmachung der Planauslegung war gemäß Hauptsatzung am 01.04.1999 vollendet. Der Bebauungsplan ist gemäß § 10 BauGB von der Gemeindevertretung am 10.05.1999 beschlossen worden.

Jesberg, den 16. Juni 1999  
GEMEINDE JESBERG  
Schwalm-Eder-Kreis  
Bürgermeister

### Vermerke über die amtliche Bekanntmachung:

Gemäß § 10 wurde der Beschluss des Bebauungsplanes am 24. Sep. 1999 öffentlich bekannt gemacht. Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft.

Jesberg, den 24. Sep. 1999  
GEMEINDE JESBERG  
Schwalm-Eder-Kreis  
Bürgermeister

### Vermerke über die Durchführung des Genehmigungsverfahrens

Ausgestellt am 25.05.1999 durch  
Dipl.-Ing. G. Weitsch  
Ulmenstraße 9 - 34295 Edemünde  
Telefon 05665/ 998 50 - Fax 05665/ 998 530

### Gemeinde Jesberg Bebauungsplan Nr. 6 „Silberg“

Übersichtsplan M. 1 : 25 000

