



1. PLANZEICHEN UND PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 Abs. 1 BauGB i.V.m. BauNVO)

1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

MI Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO
Das Mischgebiet dient dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbegebieten, die das Wohnen nicht wesentlich stören.
Im Mischgebiet werden die nach § 6 Abs. 2 BauNVO zulässigen Nutzungen Nr. 6 Gartenbaubetriebe, Nr. 7 Tankstellen und Nr. 8 Vergnügungstätten, sowie die nach § 6 Abs. 3 BauNVO zulässigen Ausnahmen ausgeschlossen.

1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

GRZ 0,6
Maximale Grundflächenzahl (§ 16 Abs. 2 Nr. 1 und § 19 BauNVO)
Die maximale Grundflächenzahl wird festgesetzt im MI auf 0,6 festgesetzt.
Gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO darf die zulässige GRZ von 0,6 durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO genannten Anlagen bis zu einer GRZ von 0,8 überschritten werden.
Bei der Ermittlung der maximalen Grundflächen sind die Grundflächen von unterirdischen Anlagen zur Sammlung des Niederschlagswassers nicht mitzurechnen.

GFZ 1,2
Maximale Geschossflächenzahl (§ 16 Abs. 2 Nr. 2 und § 20 BauNVO)
Die maximale Geschossflächenzahl wird im MI auf 1,2 festgesetzt.

Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (§ 16 Abs. 2 Nr. 3 und § 20 Abs. 1 BauNVO)
Das Höchstmaß der Vollgeschosse wird festgesetzt im
MI1 auf max. drei Vollgeschosse
MI2 auf max. vier Vollgeschosse
MI3 auf max. vier Vollgeschosse.
Im **MI2** und **MI3** ist das jeweils oberste Geschoss als Staffelgeschoss auszubilden.

GH Gebäudehöhe (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 und § 18 Abs. 1 BauNVO)
Die maximale Gebäudehöhe wird festgesetzt im
MI1 auf 190 m ü.NHN (über Normalhöhennull)
MI2 auf 193 m ü.NHN
MI3 auf 193 m ü.NHN.

Eine Überschreitung der festgesetzten maximalen Gebäudehöhen ist für die Errichtung von haustechnischen Aufbauten sowie für Anlagen zur regenerativen Energienutzung um bis zu 1,0 m zulässig.

1.3 Bauweise und Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

o Offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO)
Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)
Entsprechend § 23 Abs. 5 BauNVO sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO zulässig; hiervon ausgenommen sind die mit Geh- bzw. Leitungsrechten versehenen Flächen.

1.4 Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

Öffentliche Verkehrsfläche
Straßenbegrenzungslinie

1.5 Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Öffentliche Grünfläche
Zweckbestimmung: Parkanlage
Die Parkanlage ist mit Laubgehölzen zu gestalten. Die anzupflanzenden Gehölzarten sind aus den Pflanzlisten „Laubbäume“ und „Heister und Laubsträucher“ (siehe Hinweis) zu wählen. Für Wege und Plätze ist ausschließlich eine Befestigung in luft- und wasserdurchlässigem Aufbau zulässig.

1.6 Sonstige Planzeichen und Festsetzungen

Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 sowie Abs. 7 BauGB)
Leitungsrecht zu Gunsten der Gemeinde Malsfeld
Innerhalb der mit L gekennzeichneten Fläche wird ein Leitungsrecht zugunsten der Gemeinde Malsfeld festgesetzt. (siehe Hinweis)

Mit Gehrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 sowie Abs. 7 BauGB)
Gehrecht zu Gunsten der Öffentlichkeit
Innerhalb der mit G gekennzeichneten Fläche wird ein Gehrecht zugunsten der Öffentlichkeit festgesetzt. (siehe Hinweis)

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

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen (§ 1 Abs. 4 und 16 Abs. 5 BauNVO)

1.7 Kennzeichnungen und nachrichtliche Übernahmen

Flurgrenze
Flurstücksnummer
Überschwemmungsgebiet Fulda
Flurstücksgrenze
Vermaßung in Metern
Höhenbezugspunkt - Bestand mit Höhenangabe in Meter ü. NHN (s. Hinweis)

Darstellungen außerhalb des Geltungsbereiches sind, mit Ausnahme der Nutzungsschablone, nur nachrichtlich.

2. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN OHNE PLANZEICHEN (§ 9 Abs. 1 BauGB)

2.1 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 und § 14 BauNVO)
Garagen, Stellplätze und sonstige Nebenanlagen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig; hiervon ausgenommen sind die mit Geh- bzw. Leitungsrechten versehenen Flächen.

2.2 Versorgungsleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)
Die zur Versorgung des Gebietes notwendigen Telekommunikationsleitungen sind unterirdisch zu verlegen.

2.3 Minimierung der Versiegelung (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
Das Niederschlags- / Oberflächenwasser auf den privaten Grundstücken ist - sofern die Beschaffenheit des Bodens dies zulässt und wasserrechtliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen - zu versickern, zur Gartenbewässerung aufzufangen oder als Brauchwasser zu verwenden.

3. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 91 Hessische Bauordnung i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB)

3.1 Gestaltung der baulichen Anlagen (§ 91 Abs. 1 Pkt. 1 HBO)

3.1.1 Flachgeneigte Dächer sind extensiv zu begrünen und dauerhaft zu pflegen (Mindestaufbau von 6 cm durchwurzelungsfähigem Substrat). Ausgenommen hiervon sind Flachdächer, die als Terrasse dienen sowie notwendige Flächen für technische Anlagen oder für Anlagen zur Nutzung regenerativer Energiequellen, sofern dies technisch erforderlich ist.

3.1.2 Im **MI1** und **MI3** sind Staffelgeschosse mit einem allseitigen Rücksprung von mindestens 1 m auszuführen.

3.2 Nutzung, Gestaltung und Bepflanzung der Grundstücksfreiflächen (§ 91 Abs. 1 Pkt. 5 HBO)

3.2.1 Im Mischgebiet sind mind. 20 % der privaten Grundstücksflächen als Grün- bzw. Gartenfläche anzulegen und zu unterhalten. Angerechnet werden alle Pflanz-, Einsaat- und Sukzessionsflächen mit natürlichem Bodenaufbau.

3.2.2 Im Mischgebiet sind je angefangene 400 m² Grundstücksfläche mindestens ein standortgerechter Laubbaum oder Obstbaum mit einem Mindeststammumfang von 16-18 cm zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Alternativ können je zu pflanzenden Baum auch 3 Laub- oder Obststräucher (Pflanzgröße mind. 100 cm) gepflanzt werden. Bei Ausfall der Gehölze sind diese nachzupflanzen. Vorhandene und für Stellplätze nachzuweisende Laub- / Obstbäume sind anrechenbar.

3.3 Werbeanlagen (§ 91 Abs. 1 Nr. 7 HBO)

3.3.1 Zulässig sind ausschließlich Werbeanlagen, die der im Gebiet dargebotenen Leistungen dienen.

3.3.2 Beleuchtete oder durch Strahler abgeleuchtete Werbetafeln sind zulässig.

3.3.3 Nicht zulässig sind Werbeanlagen auf den Dachflächen sowie Leuchtreklamen in Neonfarben und besonderen Leuchteffekte wie Blink- und Blitzschaltungen oder wechselnde Lichtstärken ganz oder auch nur teilweise. Diese Festsetzung bezieht alle Gebäudeteile und Grundstücksflächen innerhalb der Baugebiete ein.

Höhenbezugspunkt (Geländehöhe)

Die tatsächliche Geländeoberfläche im Geltungsbereich liegt zwischen 173,00 m ü.NHN und 179,51 m ü.NHN.

Kampfmittelräumdienst
Mit Stellungnahme vom 27.06.2019 teilte der Kampfmittelräumdienst des Landes Hessen, RP Darmstadt, mit, dass über das Plangebiet aussagefähige Luftbilder vorliegen. Eine Auswertung dieser Luftbilder hat keinen begründeten Verdacht ergeben, dass mit dem Auffinden von Bombenblindgängern zu rechnen ist. Da auch sonstige Erkenntnisse über eine mögliche Munitionsbelastung dieser Fläche nicht vorliegen, ist eine systematische Flächenabsuche nicht erforderlich. Soweit entgegen den vorliegenden Erkenntnissen im Zuge der Bauarbeiten doch ein kampfmittelverdächtiger Gegenstand gefunden werden sollte, ist der Kampfmittelräumdienst unverzüglich zu verständigen.

Leitungsrecht / Gehrecht

Innerhalb des im Bebauungsplan als MI3 festgesetzten Grundstückes verläuft in N-S-Richtung ein Abwasserkanal der Gemeinde Malsfeld, der im Rahmen der anstehenden Entwässerungsplanung im Geltungsbereich des Bebauungsplanes in den südwestlich Grundstücksbereich des MI3 verlegt und in nördlicher Richtung durch das MI3 bis zur Brauereistraße fortgeführt wird.
Des Weiteren wird als Fußwegeverbindung zwischen der öffentlichen Grünfläche über das MI3 bis zur Brauereistraße ein Gehrecht zu Gunsten der Öffentlichkeit festgesetzt.
Die im Bebauungsplan festgesetzten Geh- und Leitungsrechte sind öffentlich-rechtlich als Baualt zu sichern und im Grundbuch als Grunddienstbarkeit einzutragen.

Pflanzlisten	Pflanzenliste „Laubbäume“	Pflanzenliste „Heister und Laubsträucher“
Ahorn (<i>Acer platanoides</i>)	Hainbuche (<i>Carpinus betulus</i>)	Hainbuche (<i>Carpinus betulus</i>)
Bergahorn (<i>Acer pseudoplatanus</i>)	Feldahorn (<i>Acer campestre</i>)	Feldahorn (<i>Acer campestre</i>)
Esche (<i>Fraxinus excelsior</i>)	Vogelkirsche (<i>Prunus avium</i>)	Vogelkirsche (<i>Prunus avium</i>)
Stiel-Eiche (<i>Quercus robur</i>)	Eberesche (<i>Sorbus aucuparia</i>)	Eberesche (<i>Sorbus aucuparia</i>)
Traubeneiche (<i>Quercus petraea</i>)	Gemeiner Schneeball (<i>Viburnum opulus</i>)	Gemeiner Schneeball (<i>Viburnum opulus</i>)
Winterlinde (<i>Tilia cordata</i>)	Hasel (<i>Corylus avellana</i>)	Hasel (<i>Corylus avellana</i>)
Hainbuche (<i>Carpinus betulus</i>)	Roter Hartriegel (<i>Cornus sanguinea</i>)	Roter Hartriegel (<i>Cornus sanguinea</i>)
Feldahorn (<i>Acer campestre</i>)	Hundrose (<i>Rosa canina</i>)	Hundrose (<i>Rosa canina</i>)
	Weißdorn (<i>Crataegus monogyna</i>)	Weißdorn (<i>Crataegus monogyna</i>)
	Gemeiner Pfaffenhut (<i>Euonymus europaeus</i>)	Gemeiner Pfaffenhut (<i>Euonymus europaeus</i>)
	Rote Heckenkirsche (<i>Lonicera xylosteum</i>)	Rote Heckenkirsche (<i>Lonicera xylosteum</i>)

Regenwasser
Es wird darauf hingewiesen, dass anfallendes Niederschlagswasser auf den jeweiligen Grundstücken zu versickern bzw. in die Kanalisation einzuleiten ist. Ein Ableiten von oberirdischen Niederschlagswasser über die Nachbargrundstücke ist unzulässig.
Für die Einleitung von Niederschlagswasser in ein Oberflächengewässer oder in das Grundwasser sind die allgemein anerkannten Regeln der Technik (Niederschlagswasserrückhaltung und ggfs. -behandlung) einzuhalten. Der Antrag für die Erlaubnis ist rechtzeitig vor Baubeginn beim Regierungspräsidium Kassel, Dez. 31.5 Kommunales Abwasser, Gewässergüte, Am Alten Stadtschloss 1, 34117 Kassel zu stellen.

Stellplatz- und Ablösesatzung
Anzahl, Größe und Gestaltung der erforderlichen Stellplätze und Garagen richten sich nach der Stellplatz- und Ablösesatzung der Gemeinde Malsfeld in ihrer jeweils gültigen Fassung.

Ver- und Entsorgungsleitungen
Bei Erdarbeiten sind die allgemeinen Vorschriften der Versorgungsträger zum Schutz von Leitungen zu beachten. Insbesondere sind Bepflanzungen so durchzuführen, dass keine Gefährdung der Versorgungsleitungen entsteht. Die Umverlegung bzw. Beseitigung vorhandener Ver- und Entsorgungsleitungen sowie die Neuverlegung von Ver- und Entsorgungsleitungen ist rechtzeitig mit den betroffenen Versorgungsunternehmen abzustimmen.

4. HINWEISE

Abweichung vom amtlichen Katasterplan
Es wird darauf hingewiesen, dass zur Wahrung der Übersichtlichkeit sowie zur Gewährung der Lesbarkeit der Planurkunde auf die Darstellung der bereits zurückgebauten Gebäude verzichtet wurde (siehe Begründung).

Altlasten
Ergeben sich im Zuge der Baumaßnahmen Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen oder sonstige Hinweise, die einen Altlastenverdacht begründen können, ist das Regierungspräsidium Kassel, Dezernat 31.2, Hubertusweg 19, 36251 Bad Hersfeld, unverzüglich zu informieren.

Artenschutz
Bei der Bebauung der Flächen sind die allgemeinen artenschutzrechtlichen Regelungen zu beachten. Zur Vermeidung der Verletzung der artenschutzrechtlichen Verbote nach § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sollte die Baufeldräumung i.S.d. § 39 Abs. 5 BNatSchG nur in der Zeit zwischen dem 01. Oktober und dem 28./29. Februar erfolgen.
Darüber hinaus sind alle Gehölze jederzeit vor deren Beseitigung von sachkundigem Personal auf Nester, Höhlen usw. zu überprüfen, um artenschutzrechtliche Verbotstatbestände im Vorfeld abwenden zu können.

Bodendenkmäler
Treten bei Erdarbeiten Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und sonstige Funde (z.B. Scherben, Steingeräte, Skelette etc.) zu Tage, so ist gem. §§ 19 und 20 Hessisches Denkmalschutzgesetz das Landesamt für Denkmalpflege, Abt. Vor- und Frühgeschichte, Außenstelle Marburg, Ketzlerbach 11, 35037 Marburg, unverzüglich zu informieren. Die Arbeiten sind vorübergehend einzustellen. In zu erteilende Baugenehmigungen ist die Anzeigepflicht gemäß § 20 DSchG aufzunehmen.

Bodenschutz
Die geltenden bodenschutzrechtlichen Vorschriften sind zu beachten und einzuhalten. Mutterboden, der bei der Errichtung und Veränderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen.

Brand- und Katastrophenschutz
Bei der Bemessung und Befestigung der Verkehrsflächen sind in allen Bereichen mind. die Vorgaben der „Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken“ anzuwenden.
Die Bemessung der Löschwasserversorgung ist nach DVGW - Arbeitsblatt W 405 auszulegen.

Energieeinsparverordnung (EnEV) und Erneuerbare-Energie-Wärmegesetz (EEWärmeG)
Die zum Zeitpunkt der Bauantragsstellung bzw. der Errichtung baulicher Anlagen gültigen Bestimmungen der EnEV sowie des EEWärmeG sind zu beachten.

Grundwasserschutz
Die zum Zeitpunkt der Bauantragsstellung bzw. der Errichtung baulicher Anlagen gültigen Bestimmungen des Hessischen Wasserschutzgesetzes (HWG) sind einzuhalten. Insbesondere wird auf § 37 Grundwasserentnahme und Neubildung, Abs. 5 HWG hingewiesen:
„Die Grundwasserneubildung darf durch Versiegelung des Bodens oder andere Beeinträchtigungen der Versickerung nicht wesentlich eingeschränkt werden. Insbesondere sind Feuchtgebiete und bedeutsame Einsickerungsbereiche von baulichen Anlagen freizuhalten, soweit nicht andere überwiegende Gründe des Wohls der Allgemeinheit diese erfordern.“, sowie § 37 Abs. 6 HWG: „Bei erforderlichen Grundwasserabsenkungen ist das entnommene Wasser vor Verunreinigungen zu schützen und, soweit zumutbar und wasserwirtschaftlich geboten, dem Grundwasserleiter wieder zuzuführen“.

VERFAHRENSVERMERKE (beschleunigtes Verfahren gem. § 13 a BauGB)

Aufstellungsbeschluss durch die Gemeindevertretung der Gemeinde Malsfeld gem. § 2 Abs. 1 BauGB am 11.04.2019.

Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gem. § 2 Abs. 1 BauGB am

Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom beteiligt bis einschl.

Benachrichtigung der nach § 4 (2) BauGB Beteiligten gemäß § 3 (2) Satz 3 BauGB mit Schreiben vom

Entwurfs- und Auslegungsbeschluss durch die Gemeindevertretung der Gemeinde Malsfeld am

Öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfs mit Text und Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis einschl. sowie zeitgleich auf der Internetseite der Gemeinde.

Ortsübliche Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB und § 4a Abs. 4 am sowie zeitgleich auf der Internetseite der Gemeinde.

Satzungsbeschluss durch die Gemeindevertretung der Gemeinde Malsfeld gem. § 10 Abs. 1 BauGB am

Malsfeld, den
Der Gemeindevorstand der Gemeinde Malsfeld
Herbert Vaupel (Bürgermeister)

AUSFERTIGUNG

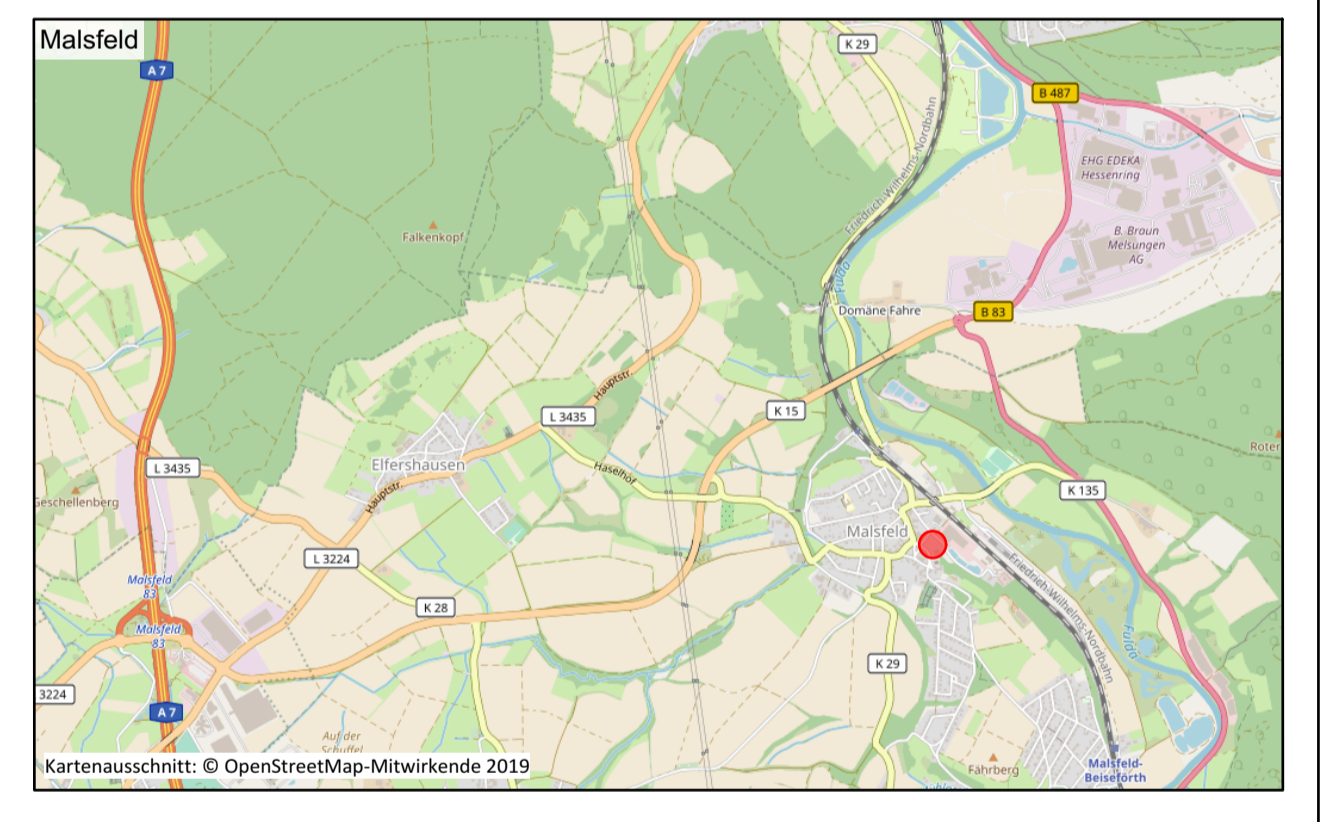
Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen, wird hiermit ausgefertigt.

Malsfeld, den
Der Gemeindevorstand der Gemeinde Malsfeld
Herbert Vaupel (Bürgermeister)

Ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses gem. § 10 Abs. 3 BauGB der Gemeinde Malsfeld am

Der durch Beschluss der Gemeindevertretung der Gemeinde Malsfeld am als Satzung beschlossene Bebauungsplan in der Fassung vom ist gem. § 10 BauGB mit Bekanntmachung in Kraft getreten am

Malsfeld, den
Der Gemeindevorstand der Gemeinde Malsfeld
Herbert Vaupel (Bürgermeister)



Gemeinde Malsfeld

BEBAUUNGSPLAN NR. 11 "Rittergut"

ENTWURF

Stand: 27.08.2019 Maßstab: 1:500

Planunterlagen hergestellt, nach dem unter Zugrundelegung der Liegenschaftskarte entstehenden Kartenwerk, durch das Ingenieurbüro für Vermessungstechnik und Geoinformation Dirk Freund, Hans-Röhmild-Str. 26A, 34128 Kassel.

Kassel, den

.....
Vermessungsingenieur

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

Hofgeismar, den

.....
Amt für Bodenmanagement - Außenstelle Hofgeismar

PLANUNGSBÜRO pwf

Fahrmeier • Rühling Partnerschaft mbB
Landschaftsarchitektur • Städtebauchitektur
Herkesstraße 39 • 34119 Kassel
Fon: 0561-33232 • Fax: 0561-7396666
e-Mail: stadtplanung@pwf-kassel.de