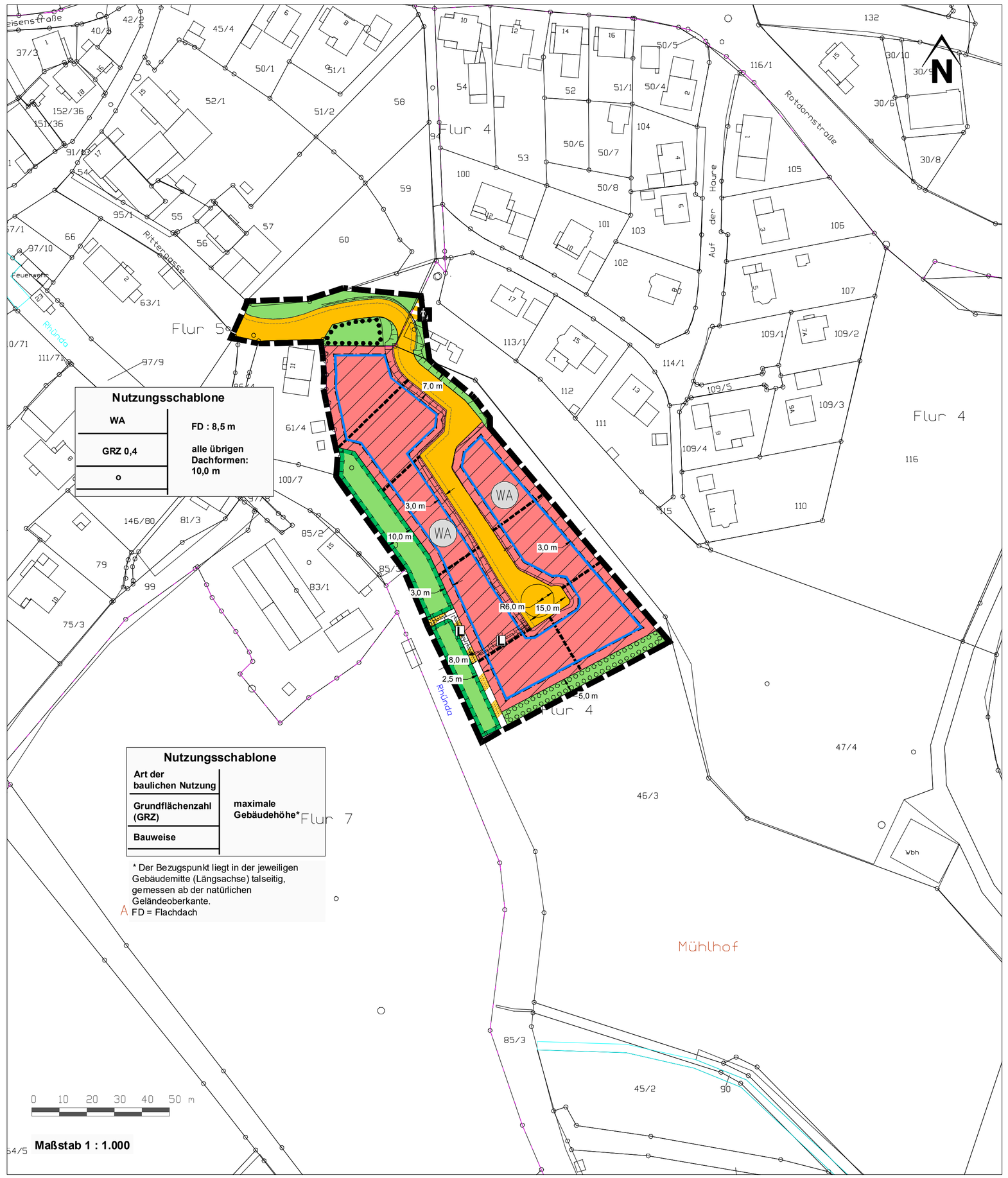
PLAN UND PLANZEICHEN

Bebauungsplan Nr. 5 „Mühlhof“ der Gemeinde Malsfeld, Gemarkung Ostheim



RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt durch Artikel 1 G. v. 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802) geändert

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)

Planzeichenverordnung 1990 (PlanZV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 581), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 290 der Verordnung vom 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1328) geändert worden ist

Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274; 2021 I S. 123), das zuletzt durch Artikel 2 Absatz 1 des Gesetzes vom 9. Dezember 2020 (BGBl. I S. 2873) geändert worden ist"

Wasserhaushaltsgesetz (WHG) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 19.Juni 2020 (BGBl. I S. 1408) geändert worden ist

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Februar 2010 (BGBl. I S. 94), zuletzt geändert durch Gesetz vom 25.02.2021 (BGBl. I S. 306) m W v. 04.03.2021

Hessisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (HAGBNatSchG) vom 20 Dezember 2010 (GVBl. S. 629), durch Artikel 17 des Gesetzes vom 7. Mai 2020 (GVBl. S. 318)

Hessische Bauordnung (HBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 06.06.2018 (GVBl. S. 198) zum Gesetz zur Neufassung der Hessischen Bauordnung und zur Änderung landesplanungs-, ingenieurberuf- und straßenrechtlicher Vorschriften vom 28. Mai 2018, zuletzt geändert durch Gesetz vom 3. Juni 2020 (GVBl. S. 378f)

Hessisches Denkmalschutzgesetz (HDSchG) in der Fassung vom 28. November 2016 (GVBl. S. 211)

Hessische Gemeindeordnung (HGO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 7. März 2005 (GVBl. I S. 142), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 7. Mai 2020 (GVBl. S. 318)

Hessisches Wassergesetz (HWG) in der Fassung vom 14. Dezember 2010 (GVBl. I S. 548), zuletzt geändert durch Artikel 11 des Gesetzes vom 4. September 2020 (GVBl. S. 573)

Hessisches Gesetz über das öffentliche Vermessungs- und Geoinformationswesen (HVGG) in der Fassung vom 6. September 2007 (GVBl. I S. 548), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23. Juni 2020 (GVBl. S. 430)

Stellplatzsatzung der Gemeinde Malsfeld

HINWEISE DURCH PLANZEICHEN

Planzeichen ohne Festsetzungscharakter - Kennzeichnung und nachrichtliche Übernahme

- Flurstücksgrenzen
- 90/10 Flurstücksbezeichnung
- Flur 4 Flurbezeichnung
- Vorhandene Gebäude
- Parzellierung (nicht verbindlich)
- 10.0 m Bemassung
- Anböschungen / Abgrabungen
- Bürgersteig

Darstellungen außerhalb des Geltungsbereichs sind nur nachrichtlich

PLANZEICHEN UND BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

PLANZEICHENERKLÄRUNG / FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

1. Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs.1 Nr.1 des Baugesetzbuches -BauGB-, §§ 1 bis 11 der Baunutzungsverordnung -BauNVO-)

WA — Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)

2. Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB, § 16 BauNVO)

GRZ 0,4 — Grundflächenzahl (GRZ) (§ 19 BauNVO)

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
(§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)

Baugrenze

o — offene Bauweise

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

Öffentliche Straßenverkehrsflächen

Private Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, Wirtschaftsweg

Öffentliche Verkehrsflächen besonderer Zweckbindung - Fussweg

5. Grünflächen
(§ 9 Abs.1 Nr.15 und Abs.6 BauGB)

Öffentliche Grünflächen

6. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
(§ 9 Abs.1 Nr.20, 25 und Abs.6, § 40 Abs.1 Nr.14 BauGB)

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB)

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und Abs. 6 BauGB)

Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, sowie von Gewässern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b und Abs. 6 BauGB)

7. Sonstige Planzeichen

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

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

FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (BauGB/BauNVO)

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

Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
Die folgenden Nutzungen sind gem. § 4 Abs. 2 BauNVO **zulässig:**
- Wohngebäude
- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 18 BauNVO)

2.1 Die maximale Höhe der baulichen Anlagen wird wie folgt festgelegt:
Max. Gebäudehöhe bei Flachdächern talseitig max. 8,50 m
Max. Gebäudehöhe bei allen anderen Dachformen talseitig max. 10,00 m
Der Bezugspunkt liegt in der jeweiligen Gebäudemitte (Längsachse) talseitig, gemessen ab der natürlichen Geländeoberkante. Die Höhenlage der Grundstücke darf nur unwesentlich verändert werden (maximal um 1,00 m). Eventuell nötige Anschüttungen oder Abgrabungen sind flach an das vorhandene Gelände anzugleichen (Böschungsneigung nicht steiler als 1 : 2,5).

2.2 Die Grundflächenzahl (GRZ) wird auf 0,4 festgesetzt.

2.3 Als Bauweise wird die offene Bauweise festgesetzt.

3. Grünordnung
Mindestens 40 % der nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind als Grünflächen anzulegen und zu unterhalten. Angerechnet werden alle Pflanz-, Einsaat- und Sukzessionsflächen mit natürlichem Bodenaufbau. Diese Grünflächen sollen eine 50%-ige Baum- und Strauchpflanzung aufweisen (1 Baum entspricht dabei 20 qm, 1 Strauch 1 qm). Freiflächen, die nicht als Stellplätze, Zufahrten, Terrassen oder Wege genutzt werden, sind unversiegelt zu belassen und gärtnerisch anzulegen. Großflächig mit Steinen bedeckte Flächen, auf denen hauptsächlich Steine zur Gestaltung verwendet werden und Pflanzen nicht oder nur in geringer Zahl vorkommen (Schottergärten), sind im Bereich dieser Freiflächen nicht zulässig.
Zur inneren Durchgrünung sind pro Grundstück je 200 qm mindestens ein Laubbaumhochstamm oder ein Obstbaum sowie 5 qm freiwachsende Hecke (Sträucher) anzupflanzen und zu pflegen.
Als Gehölzarten ist gebietseigenes Pflanzgut (mit Ausnahme der Ziersträucher) entsprechend der Pflanzliste (s.u.) zu wählen.
Alle Gehölze sind zu unterhalten und im Falle ihres Abganges gleichartig innerhalb einer Vegetationsperiode zu ersetzen.
Oberflächenbefestigungen: Die Verwendung wasserundurchlässiger Flächen ist auf das unbedingt erforderliche Maß zu beschränken.

Pflanzliste

Bäume – Obstbäume:	
Feldahorn	*(Acer campestre)*
Hainbuche	*(Carpinus betulus)*
Eberesche	*(Sorbus aucuparia)*
Vogelkirsche	*(Prunus avium)*
Obstbäume in lokalen Sorten (Apfel, Birne, Kirsche)	
Sträucher:	
Hasel	*(Corylus avellana)*
Gem. Schneeball	*(Viburnum opulus)*
Rote Heckenkirsche	*(Lonicera xylosteum)*
Hunds-Rose	*(Rosa canina)*
Schwarzer Holunder	*(Sambucus nigra)*
Weißdorn	*(Crataegus monogyna bzw. oxyacantha)*
Roter Hartriegel	*(Cornus sanguinea)*
Ziersträucher (in Gärten):	
Kornelkirsche	*(Cornus mas)*
Edel-Flieder	*(Syringa vulgaris-Sorten)*
Rote Johannisbeere	*(Ribes rubrum)*

Wildrosen (diverse Sorten, wie z.B. Mandarin-Rose, Kragen-Rose, Wein-Rose…)

4. Private Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung Wirtschaftsweg (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
Der Wirtschaftsweg ist als Grasweg anzulegen und zu unterhalten. Es ist keine Versiegelung zulässig.

5. Umgang mit Oberflächenwasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)
Das im Allgemeinen Wohngebiet auf den überbauten und versiegelten Grundstücksflächen anfallende überschüssige Niederschlagswasser, welches nicht vor Ort versickert oder als Brauchwasser genutzt wird, ist in Retentionszisternen einzuleiten. Gefordert wird eine Retentionszisterne, Größe entsprechend der Entwässerungsgenehmigung, mindestens 1 m³ Retentionsraum je 54 m² versiegelter Fläche, Drosselabfluss 0,5 l/s. Der Überlauf der Zisterne ist dem öffentlichen Regenwasserkanal zuzuführen. Die Grundfläche dieser Anlagen ist nicht auf das Maß der baulichen Nutzung anzurechnen. Die Anlagen sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig. Im Rahmen des Bauanzeige- bzw. des Bauantragsverfahrens ist ein Entwässerungsantrag zu stellen.

6. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB)

6.1 Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
Die Fläche ist als 5 m breiter Streifen zwecks Einbindung des Wohngebietes in die Landschaft zu bepflanzen, dauerhaft zu pflegen und bei Abgang sind die entsprechenden Gehölze zu ersetzen.
Die Bepflanzung ist 3-reihig mit Heistern und Sträuchern gem. Pflanzliste vorzunehmen, Pflanzabstand zwischen den Reihen 1,5 m, Pflanzabstand in den Außenreihen bei den Sträuchern 1 m und bei der Reihe mit den Heistern 1,5 m.

6.2 Fläche zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
In der dargestellten Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern ist der vorhandene Baumbestand zu erhalten.

6.3 Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
In der dargestellten Fläche ist die Sukzession zuzulassen mit dem langfristigen Ziel, Ufergehölze und Hochstaudenfluren zu entwickeln.

6.4 Leuchtmittel / Insektenfreundliche Beleuchtung
Für Außenbeleuchtung und Werbeanlagen sind energiesparende Leuchtmittel mit starker Bodenausrichtung und geringer Seitenstrahlung mit einem Licht-Farbspektrum unterhalb von 3.000 Kelvin (warmes Weißlicht (2.700-3.000 Kelvin) oder gelbes bzw. bernsteinfarbenes Licht (ca. 1.800 Kelvin)) zu verwenden.

7. Leitungsrecht (§ 9 Abs. 1 Nr. 21)
Die im Plan mit **L** gekennzeichnete Fläche ist zur Führung und Unterhaltung eines Regenwasserkanals mit einem Leitungsrecht zugunsten des Leistungsträgers zu belasten. Eine Versiegelung oder die Bepflanzung mit Bäumen ist hier nicht zulässig.

8. Flächen für die Herstellung des Straßenkörpers (§ 9 Abs. 1 Nr. 26)
Zur Herstellung des Straßenkörpers sind auf den, an öffentliche Verkehrsflächen anschließenden, Grundstücken teilweise Anböschungen und Abgrabungen notwendig. Diese Anlagen sind vom jeweiligen Eigentümer zu dulden.

BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (BauGB/HBO)

Einfriedungen
Einfriedungen zu öffentlichen Verkehrsflächen sind als Zäune oder lebende Hecken mit standortgerechten Laubgehölzen bis zu einer Höhe von max. 1,20 m zulässig. Auf ausreichende Sichtverhältnisse im Bereich der Ein- / Ausfahrten ist zu achten.

HINWEISE

Artenschutz
wird im weiteren Verfahren ergänzt.
Baufeldräumung
Die Baufeldräumung ist im Winterhalbjahr zwischen Anfang Oktober und Ende Februar vorzunehmen.
Boden
Die bodenschutzrechtlichen Vorschriften sind zu beachten und einzuhalten. Abgehobener Oberboden ist bei Veränderungen der Erdoberfläche in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen (§ 202 BauGB).
Bodendenkmale
Bei Erdarbeiten können jederzeit Bodendenkmäler entdeckt werden. Bei Erdarbeiten entdeckte Bodendenkmäler und Bodenfunde, z. B. Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen, Scherben, Steingeräte, Skelettreste u.a., sind nach § 21 Abs. 1 Hessisches Denkmalschutzgesetz (HDSchG) unverzüglich der Denkmalfachbehörde (Landesamt für Denkmalpflege, Ketzerbach 10, 35037 Marburg, Tel.: 06421-685150) anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung des Fundes zu schützen (§ 21 Abs. 3 HDSchG).
Erdaushub
Unbelasteter Erdaushub soll verwertet werden, so dass bereits im Vorfeld der Planungen Möglichkeiten in Betracht zu ziehen sind, durch die ein Anfallen unbelasteten Materials minimiert wird bzw. eine sinnvolle Verwertung gewährleistet ist.
Sollte eine Verwertung überschüssigen Bodens mit mehr als 600 m³ Bodenmaterial außerhalb der Baugrundstücke vorgesehen sein (z.B. für landwirtschaftliche Bodenverbesserungen), ist die Maßnahme gemäß § 4 Abs. 3 HAltBodSchG (Hessisches Altlasten- und Bodenschutzgesetz, GVBl. I vom 8. Oktober 2007, S. 652) in Verbindung mit § 12 BBodSchV (Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung, BGBl. I vom 16. Juli 1999, S. 1554) der zuständigen Bodenschutzbehörde mindestens vier Wochen vor Durchführungsbeginn unter Verwendung des entsprechenden Vordrucks anzuzeigen.
Versorgungsleitungen / Telekommunikationsanlagen
Versorgungsleitungen und Telekommunikationsanlagen sind unterirdisch als Kabel zu verlegen.
Stellplätze und Garagen
Stellplätze und Garagen sind gem. der Stellplatzsatzung der Gemeinde Malsfeld in der aktuell gültigen Fassung anzulegen. Für jede Wohneinheit sind Stellplätze nachzuweisen, die auf der Grundlage der Stellplatzsatzung zu ermitteln sind.

VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluss
Aufstellungsbeschluss vom 17.12.2020 durch die Gemeindevertretung der Gemeinde Malsfeld, am _____ amtlich bekanntgemacht.
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit
Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB zum Vorentwurf des Bebauungsplanes Nr. 5 "Mühlhof", Gemarkung Ostheim erfolgte in der Zeit vom _____ bis einschließlich _____;
Die öffentliche Bekanntmachung erfolgte am _____ ortsüblich.
Beteiligung der Behörden
Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB fand in der Zeit vom _____ bis einschließlich _____ statt.
(Anschreiben vom 09.04.2019)
Beteiligung der Öffentlichkeit
Die Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB zum Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 5 "Mühlhof", Gemarkung Ostheim, erfolgte in der Zeit vom _____ bis einschließlich _____ .
Die öffentliche Bekanntmachung erfolgte am _____ ortsüblich.
Beteiligung der Behörden
Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB fand in der Zeit vom _____ bis einschließlich _____ statt.
(Anschreiben vom _____)
Satzungsbeschluss
Der Bebauungsplan Nr. 5 "Mühlhof", Gemarkung Ostheim, wurde am _____ gem. § 10 BauGB von der Gemeindevertretung der Gemeinde Malsfeld als Satzung beschlossen.

Malsfeld, den .....

Der Gemeindevorstand der Gemeinde Malsfeld

Vaupel (Bürgermeister)

Ausfertigung
Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Bebauungsplanes mit den hierzu ergangenen Beschlüssen der Gemeindevertretung übereinstimmt und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften eingehalten worden sind.

Der Gemeindevorstand der Gemeinde Malsfeld

Malsfeld, den .....

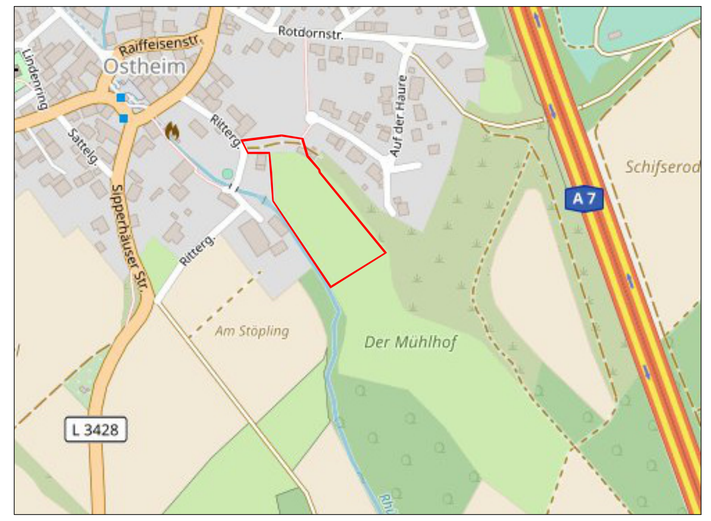
Vaupel (Bürgermeister)

VERMERK ÜBER DIE ORTSÜBLICHE BEKANNTMACHUNG
Der Bebauungsplanes Nr. 5 "Mühlhof", Gemarkung Ostheim, wurde am _____ gem. § 10 Abs. 3 BauGB als Satzung öffentlich bekanntgemacht.
Der Bebauungsplan Nr. 5 "Mühlhof", Gemarkung Ostheim, tritt mit der Bekanntmachung in Kraft.

Malsfeld, den .....

Der Gemeindevorstand der Malsfeld

Vaupel (Bürgermeister)



Lage im Raum (genordet, ohne Maßstab, Kartengrundlage: OSM Open Street Map)

Bebauungsplan Nr. 5 „Mühlhof“ der Gemeinde Malsfeld, Gemarkung Ostheim

VORENTWURF

planungsgruppe stadt + land
Büro für Stadt- und Landschaftsplanung
Querallee 41, 34119 Kassel
Tel.: 0561-26218
planung@psl-kassel.de
www.psl-kassel.de

Im Auftrag der GEMEINDE MALSFELD
Lindenstraße 1
34 323 Malsfeld

Datum: Juli 2021 **Maßstab 1 : 1.000**