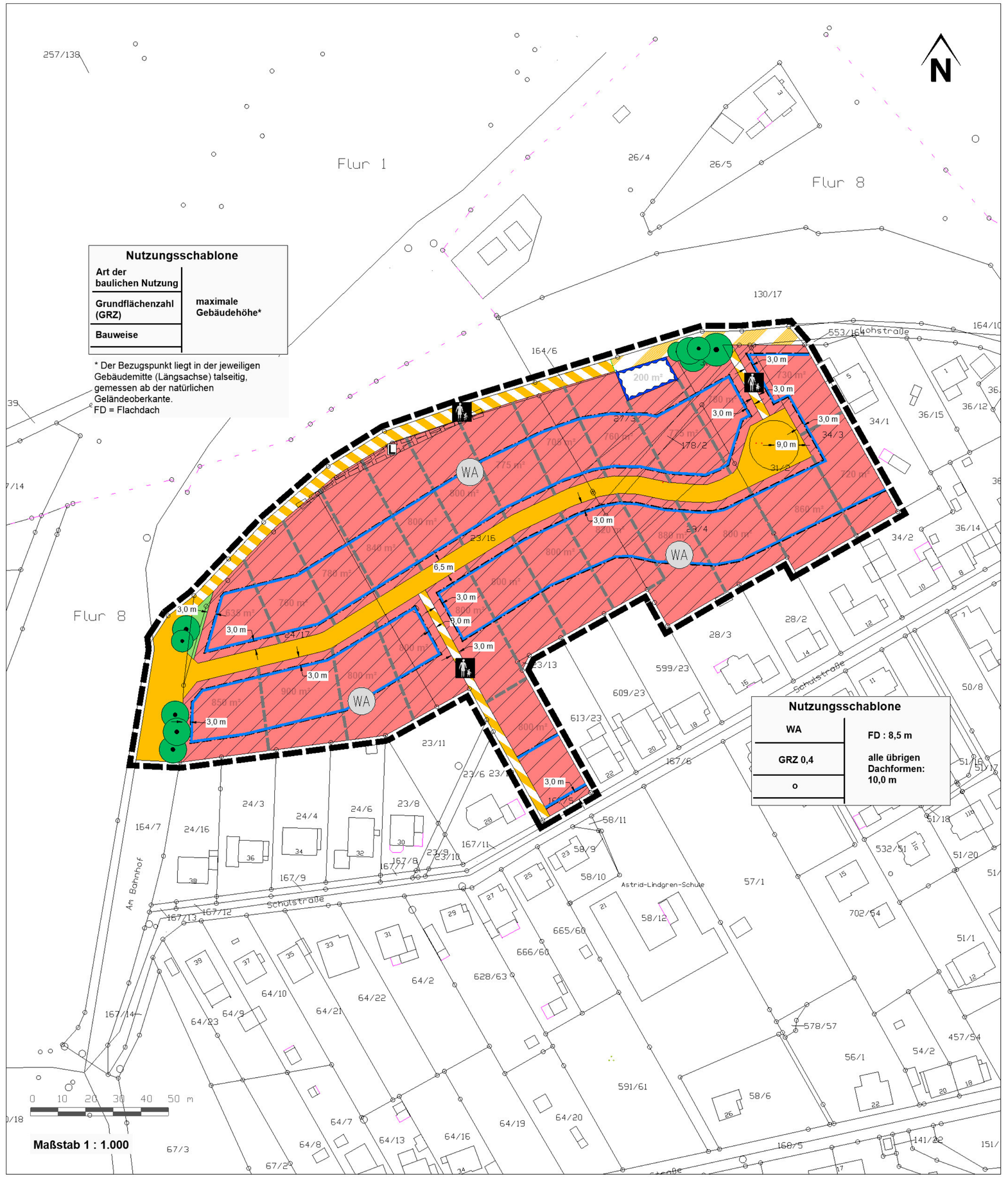
PLAN UND PLANZEICHEN

Bebauungsplan Nr. 12 „Auf dem Loh“ der Gemeinde Malsfeld, Gemarkung Malsfeld



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-, ingenieurberufs- 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
- Fl. 6 — Flurbezeichnung
- Vorhandene Gebäude
- Parzellierung (nicht verbindlich)
- 10.0 m — Bemassung
- Darstellungen außerhalb des Geltungsbereichs sind nur nachrichtlich

PLANZEICHEN UND PLANUNGSRECHTLICHE 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)

Straßenverkehrsflächen

Öffentliche Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, Wirtschaftsweg

Öffentliche Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, 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 BauGB)

Erhaltung: Bäume

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

PLANUNGSRECHTLICHE 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), gemessen ab der natürlichen Geländeoberkante.
Bei der Errichtung von zurückversetzten Dach- oder Staffelgeschossen gilt als Traufhöhe der obere Wandabschluss (Oberkante der Deckenkonstruktion der Decke unterhalb des Staffelge-schosses) des aufsteigenden Mauerwerkes. Aufgesetzte Geländer oder Brüstungen werden bei der Berechnung der Traufhöhe nicht berücksichtigt.

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

2.3 Als Bauweise wird die offene Bauweise festgesetzt.

3. Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)
Das im Allgemeinen Wohngebiet auf Dachflächen und weiteren versiegelten Flächen anfallende überschüssige Niederschlagswasser, welches nicht vor Ort versickert werden kann oder als Brauchwasser genutzt wird, ist in Retentionszisternen einzuleiten. Gefordert wird eine Retentionszisterne, Größe entsprechend der Entwässerungsgenehmigung, mindestens 3 m^3 Retentionsraum, Drosselabfluss max. 1 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.

4. Grünordnung
Freiflächen / private Grünflächen: Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind als Grünflächen anzulegen und zu unterhalten. Die Grünflächen haben eine Baum- und Strauchpflanzung aufzuweisen.
Je 450 m² der Grundstücksfreiflächen ist mindestens ein Laubbaum (gem. unten aufgeführter Pflanzliste) zu pflanzen, dauerhaft zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen. Die Bäume müssen bei der Pflanzung einen Stammumfang von mindestens 12 cm – gemessen in 1 m Höhe über Bodenoberfläche – haben.
Die nicht überbauten bzw. nicht versiegelten Flächen der Grundstücke sind als strukturreicher Hausgarten anzulegen. Intensiv genutzte Flächen, wie Sitzbereiche, Rasenflächen und Nutzgärten, dürfen 30 % dieser Flächen nicht übersteigen. Bestandteil eines strukturreichen Hausgartens können sein: Freiwachsende Hecke, Baumpflanzungen, Kräuterwiese, Staudenpflanzungen, Fassadenbegrünungen, Teiche, Trockenmauern etc. 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.
Stellplatzflächen
Auf den Stellplatzflächen im Wohngebiet sind mindestens je 4 Stellplätze ein Laubbaum (gem. unten aufgeführter Pflanzliste) zu pflanzen, dauerhaft zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen. Die Bäume müssen bei der Pflanzung einen Stammumfang von mindestens 12 cm – gemessen in 1 m Höhe über Bodenoberfläche – haben.
Die Verwendung wasserundurchlässiger Flächen ist auf das unbedingt erforderliche Maß zu beschränken. Stellplätze sind wasserdurchlässig herzustellen (wassergebundene Decke, Drainpflaster, Fugenpflaster mit Abstandhalter, Rasenschotter etc.).
Pflanzliste
Bäume – Obstbäume:

Feldahorn	*(Acer campestre)*
Hainbuche	*(Carpinus betulus)*
Eberesche	*(Sorbus aucuparia)*
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:

Kornelkirsche	*(Cornus mas)*
Edel-Flieder	*(Syringa vulgaris-Sorten)*
Rote Johannisbeere	*(Ribes rubrum)*

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

5. 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)

5.1 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 zu verwenden (warmes Weißlicht mit 2.700-3.000 Kelvin oder gelbes bzw. bernsteinfarbenes Licht mit ca. 1.800 Kelvin).

6. Leitungsrecht (§ 9 Abs. 1 Nr. 21)
Die Fläche L ist mit einem Leitungsrecht zugunsten vorhandener Leitungen der Wildsbergquelle GmbH zu belasten. Eine Versiegelung oder Bepflanzung mit Bäumen sind hier nicht zulässig.

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. Aus ausreichende Sichtverhältnisse im Bereich von Ein-/Ausfahrten ist zu achten.

HINWEISE

Artenschutz
wird noch 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. Bei temporärer Nutzung von Böden (Anlage von Baustelleneinrichtungsflächen und Baustraßen) sind geeignete Maßnahmen zu ergreifen, um das Bodengefüge vor schädlichen Verdichtungen zu schützen, zudem sind ggf. Tabuzonen aus-zuweisen. Der Boden ist nach DIN 18915 zu behandeln, so Abschieben und getrennte Lagerung des humosen Oberbodens, Wiederherstellung des typischen Bodenprofils, Lockerung offen gefahrener verdichteter Flächen und Rekultivierung aller Bauflächen. Bei Versiegelungen sind möglichst hohe Anteile mit wasserdurchlässigen Oberflächenmaterialien auszuführen.

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 Mög-lichkeiten 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 Bodenschutzbe-hörde mindestens vier Wochen vor Durchführungsbeginn unter Verwendung des entsprechen-den Vordrucks anzuzeigen.

Nist- und Unterschlupfmöglichkeiten für Fledermäuse und Vögel
Es wird empfohlen, an den Fassaden der entstehenden Gebäude Nist- und Unterschlupfmög-lichkeiten z.B. für Fledermäuse und Vögel zu schaffen.

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.

Nutzung von Dachflächenwasser für Brauchwasserzwecke
Die technischen Bestimmungen zum Bau, Betrieb und der Kontrolle von Brauchwasserspeicher-anlagen
(hier: DVGW-Arbeitsblatt W 555, DIN 1989) sind zu beachten. Eine Inbetriebnahme von Anlagen zur Brauchwassernutzung ist dem Kreisgesundheitsamt des Landkreises Schwalm - Eder anzuzeigen.

VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluss
Aufstellungsbeschluss vom 25.02.2021 durch die Gemeindevertretung der Gemeinde Malsfeld, am 23.08.2021 amtlich bekanntgemacht.
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit
Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB zum Vorentwurf des Bebauungsplans Nr. 11 "Auf dem Loh", Gemarkung Malsfeld erfolgte in der Zeit vom 30.08.2021 bis einschließlich 27.09.2021.
Die öffentliche Bekanntmachung erfolgte am 23.08.2021 ortsüblich.
Beteiligung der Behörden
Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB fand in der Zeit vom 30.08.2021 bis einschließlich 27.09.2021 statt. (Anschreiben vom 24.08.2021)
Beteiligung der Öffentlichkeit
Die Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB zum Entwurf des Bebauungsplans Nr. 12 "Auf dem Loh", Gemarkung Malsfeld, 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. 12 "Auf dem Loh", Gemarkung Malsfeld, 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 .....

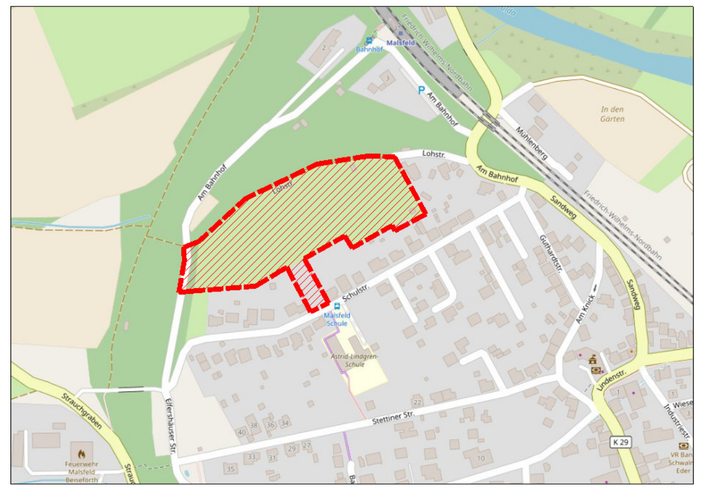
Vaupel (Bürgermeister)

VERMERK ÜBER DIE ORTSÜBLICHE BEKANNTMACHUNG
Der Bebauungsplanes Nr. 12 "Auf dem Loh", Gemarkung Malsfeld, wurde am _____ gem. § 10 Abs. 3 BauGB als Satzung öffentlich bekanntgemacht.
Der Bebauungsplan Nr. 12 "Auf dem Loh", Gemarkung Malsfeld, 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. 12 „Auf dem Loh“ der Gemeinde Malsfeld, Gemarkung Malsfeld

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: August 2021 **Maßstab 1 : 1.000**