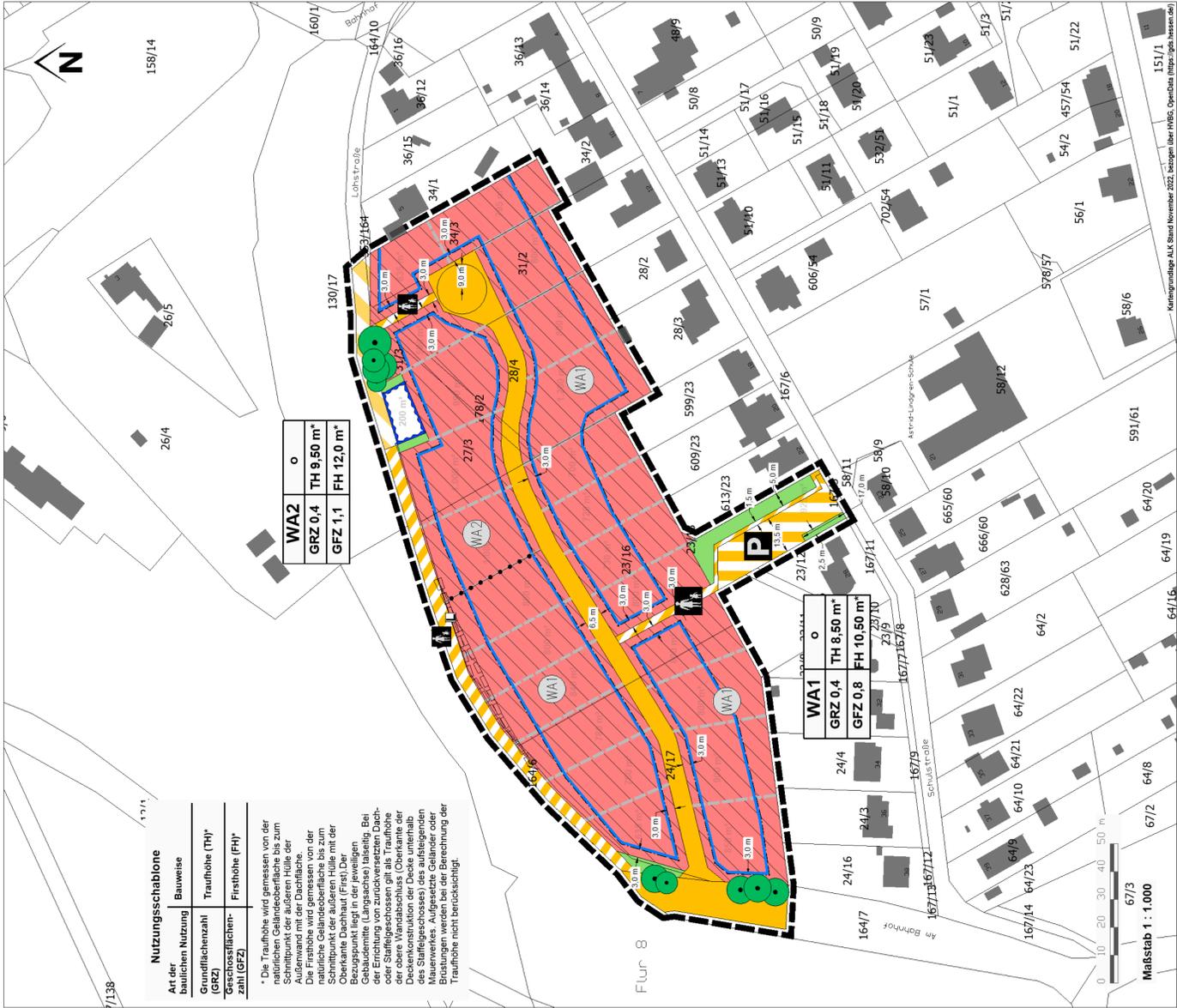


PLAN UND PLANZEICHEN

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



RECHTSGRUNDLAGEN

1. **BauNVO** (BauNVO) vom 20. Juli 2009 (BGBl. I S. 2955), das zuletzt durch Artikel 12 des Gesetzes vom 20. Juli 2022 (BGBl. I S. 2542) geändert worden ist

2. **BauGB** (BauGB) vom 20. Juli 2009 (BGBl. I S. 2955), das zuletzt durch Artikel 12 des Gesetzes vom 20. Juli 2022 (BGBl. I S. 2542) geändert worden ist

3. **Planungsrecht** (Planungsrecht) vom 20. Juli 2009 (BGBl. I S. 2955), das zuletzt durch Artikel 12 des Gesetzes vom 20. Juli 2022 (BGBl. I S. 2542) geändert worden ist

4. **Landesbauordnung (LBO)** vom 20. Juli 2009 (BGBl. I S. 2955), das zuletzt durch Artikel 12 des Gesetzes vom 20. Juli 2022 (BGBl. I S. 2542) geändert worden ist

5. **Landesbauordnung (LBO)** vom 20. Juli 2009 (BGBl. I S. 2955), das zuletzt durch Artikel 12 des Gesetzes vom 20. Juli 2022 (BGBl. I S. 2542) geändert worden ist

6. **Landesbauordnung (LBO)** vom 20. Juli 2009 (BGBl. I S. 2955), das zuletzt durch Artikel 12 des Gesetzes vom 20. Juli 2022 (BGBl. I S. 2542) geändert worden ist

7. **Landesbauordnung (LBO)** vom 20. Juli 2009 (BGBl. I S. 2955), das zuletzt durch Artikel 12 des Gesetzes vom 20. Juli 2022 (BGBl. I S. 2542) geändert worden ist

8. **Landesbauordnung (LBO)** vom 20. Juli 2009 (BGBl. I S. 2955), das zuletzt durch Artikel 12 des Gesetzes vom 20. Juli 2022 (BGBl. I S. 2542) geändert worden ist

9. **Landesbauordnung (LBO)** vom 20. Juli 2009 (BGBl. I S. 2955), das zuletzt durch Artikel 12 des Gesetzes vom 20. Juli 2022 (BGBl. I S. 2542) geändert worden ist

10. **Landesbauordnung (LBO)** vom 20. Juli 2009 (BGBl. I S. 2955), das zuletzt durch Artikel 12 des Gesetzes vom 20. Juli 2022 (BGBl. I S. 2542) geändert worden ist

HINWEISE DURCH PLANZEICHEN

Planzeichen ohne Festsetzungscharakter - Kennzeichnung und nachrichtliche Übernahme

Flurstücksgrenzen	80/10
Flurstücksbezeichnung	
Flurbestimmung	Fl. 6
Vorhandene Gebäude	
Parzellierung (nicht verbindlich)	
Bemessung	→ 10,0 m →

Alle Darstellungen außerhalb des Geltungsbereichs sind mit Ausnahme der Nutzungsabbildungen nur nachrichtlich

PLANZEICHEN UND PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

PLANZEICHENERKLÄRUNG / FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

- Art der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuches-BauGB, §§ 1 bis 11 der BauNutzungsverordnung -BauNVO-)
 - WA Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)
 - Baugrenze
 - offene Bauweise
- Verkehrsflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
 - Straßenverkehrsflächen
 - Öffentliche Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, Wirtschaftsweg
 - Öffentliche Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, Fussweg
 - Öffentliche Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, Parkfläche
- Grünflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)
 - Öffentliche Grünflächen
- 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
- Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelungen des Wasserabflusses** (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB)
 - Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses
- Sonstige Planzeichen**
 - Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)
 - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, und Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes (§ 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)

- Güterordnung**
 - Grünflächen:** Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind als Grünflächen anzusehen und zu unterhalten. Die Grünflächen haben eine Baum- und Strauchpflanzung aufzuweisen. Je 450 m² der Grundstücksflächen 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 Bodenebene – haben. 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: Freiwasserröhre, Hecke, Baumplantagen, Kräuterröhre, Staudenplantagen, Fassadenbegrünungen, Teiche, Trockenmauern etc. Freiflächen, die nicht als Stellplätze, Zufahrten, Terrassen oder Wege genutzt werden, sind unversiegelt zu belassen und gärtnerisch anzulegen. Die Pflanzung von Bäumen und Sträuchern ist bei der Pflanzung zu berücksichtigen. Die Pflanzung von Pflanzen nicht oder nur in geringer Zahl vorkommenden (Schottergärten), sind im Bereich dieser Freiflächen nicht zulässig.
 - Stellplätze:** 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 einen Stammumfang von mindestens 12 cm – gemessen in 1 m Höhe über Bodenebene – haben. Die Verwendung wasserdurchlässiger Flächen ist auf das unbedingt erforderliche Maß zu beschränken. Stellplätze sind wasserdurchlässig herzustellen (wassergebundene Decke, Drampflaster, Fugenplaster mit Abwandrhalter, Rasenschotter etc.).
 - Pflanzliste**
 - Bäume – Obstbäume: (Acer campestre), (Malus domestica), (Prunus domestica), (Syringa vulgaris), (Sorbus domestica)
 - Laubbäume in lokalen Sorten (Apfel, Birne, Kirsche)
 - Hasel (Corylus avellana), (Viburnum opulus)
 - Rote Heckkirsche (Lonicera xylosteum)
 - Hunds-Rose (Rosa canina)
 - Waldreiser Holunder (Cornus sanguinea bzw. oxycantha)
 - Roter Hainbuche (Cornus mas)
 - Ziersträucher: (Syringa vulgaris-Sorten), (Ribes rubrum)
 - Edele-Fleider (Cornus sanguinea)
 - Wildrosen (diverse Sorten, wie z.B. Mandarinh-Rose, Krägen-Rose, Wein-Rose...)
- 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 / Insektentfreundliche Beleuchtung**
 - Für Außenbeleuchtung und Werbeleuchtung sind energiesparende Leuchtmittel mit starker Bodenaufleuchtung und geringer Seitenstrahlung mit einem Licht-Farbpektrum unterhalb von 3.000 Kelvin zu verwenden (warme 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 Wildbergquelle GmbH zu belasten. Eine Versiegelung oder Bepflanzung mit Bäumen sind hier nicht zulässig.
- BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (BAUGB/HBO)**
 - Einfriedigungen**
 - 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**
 - Arenschutz**
 - Die Entfernung / die Fällung von Bäumen und die Entnahme von anderen Gehölzbeständen sind aus artschutzrechtlichen Gründen ausschließlich im Zeitraum zwischen dem 01.10. und 28.02.02. vorzunehmen.
 - Zu erhaltende Gehölze einschließlich Wurzelbereich sind vor schädlichen Einflüssen, insbesondere bei Durchführung von Baumaßnahmen gemäß DIN 18920 und RAS-LP 4 zu schützen (Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen).
 - Die bodenschützlichen Vorschriften sind zu beachten und einzuhalten. Abgehauer Oberboden ist bei Veränderungen der Erdoberfläche in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vermischung oder Vergeudung zu schützen. Bei temporärer Nutzung von Böden (Anlage von Baustelleneinrichtungen und Baustreifen) sind geeignete Maßnahmen zu ergreifen, um das Bodengefüge vor schädlichen Veränderungen zu schützen, zudem sind ggf. Tabuzonen auszuweisen. Der Boden ist nach DIN 18919 zu behandeln, so Abschieben und getrennte Lagerung des Humus zu vermeiden. Bei der Verfüllung von Flächen sind die entsprechenden Schutzmaßnahmen zu ergreifen. Flächen und Rückführung aller Baufahrten. Bei Versiegelungen sind möglichst hohe Anteile mit wasserdrurchlässigen Oberflächmaterialien auszuführen.
 - Bodendenkmale**
 - Bei Erdbearbeitungen können jederzeit Bodendenkmale entdeckt werden. Bei Erdbearbeitungen entdeckte Bodendenkmale und Bodentiere z. B. zu entfernen. Steinsetzungen, Bodenverfärbungen, Scherben, Fundamente, etc. sind zu erhalten. Bei Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Sachverständige der Denkmalbehörde (Landesamt für Denkmalpflege Ketterbach 10, 35037 Marburg, Tel.: 06421-485150) 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**
 - Erdaushub soll verwertet werden, es 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 Bodematerial außerhalb der Baugrunderfläche vorgesehen sein (z.B. für landwirtschaftliche Bodenverbesserungen), ist die Maßnahme gemäß § 4 Abs. 3 HAltBodSchG (Hessisches Altlasten- und Bodenschutzgesetz, GVBl. I S. 104) zu beantragen. Die Entsorgung ist in einem entsprechenden Behälter (Bodenverbesserungsmittel Altlastenortung, BGBl. I S. 16, 1999, IS. 554) der zuständigen Bodenschutzbehörde Altlastenortung (BGBl. I S. 16, 1999, IS. 554) der zuständigen Bodenschutzbehörde anzuzeigen.
 - Nutzung von Dachflächenwasser für Brauchwasserzwecke**
 - Die technischen Bestimmungen zum Bau, Betrieb und der Kontrolle von Brauchwasserzwecken gemäß DIN EN 1855, DIN 1989 sind zu beachten. Eine Inbetriebnahme von Anlagen zur Brauchwasserzwecken ist dem Kreisgesundheitsamt des Landkreises Schwalm - Eder anzuzeigen. Versorgungsleitungen / Telekommunikationsanlagen sind unterirdisch als Kabel zu verlegen.
 - Stellplätze und Garagen**
 - Versorgungsleitungen und Telekommunikationsanlagen sind unterirdisch als Kabel zu verlegen. Stellplätze und Garagen sind gem. der Stellplatzsatzung der Gemeinde Malsfeld in der aktuell gültigen Fassung anzulegen und auch außerhalb der Baugrenzen zulässig. Im Rahmen der Stellplatzsatzung zu ermitteln sind.
 - Empfehlungen:**
 - Als lokale Biodiversität fördernde Maßnahme wird das Ausbringen von 4 Fiedlermauskästen oder Fiedlermausnistern, z.B. an den neu entstehenden bzw. in der Umgebung vorhandenen Grünsubstrat soll versucht werden, auch in oder an den Fassaden der entstehenden Gebäude. Nistmöglichkeiten für Vögel vorzusehen. Dies ist insbesondere deshalb wichtig, da bei vielen aktuellen Neubauten entsprechend zu nutzende Strukturen fehlen. Neubauteilen sollten im Geltungsbereich arten- und blütenreiche Säume etabliert werden, um die regionale Biodiversität zu fördern.

VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluss
23.08.2021 amtlich bekanntgemacht.

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit
Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB zum Voreinwurf des Bebauungsplans Nr. 11 „Auf dem Loh“, Gemarkung Malsfeld erfolgte in der Zeit vom 30.08.2021 bis einschließlich 27.09.2021.

Beteiligung der Behörden
Die öffentliche Bekanntmachung erfolgte am 23.08.2021 ortsüblich.

Beteiligung der Behörden
Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (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 _____.

Beteiligung der Behörden
Die öffentliche Bekanntmachung erfolgte am _____ ortsüblich.

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB fand in der Zeit vom _____ bis einschließlich _____ statt.

Aufstellungsbeschluss
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

Michael Hanke (Bürgermeister)

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

Der Gemeindevorstand der Gemeinde Malsfeld

Malsfeld, den _____

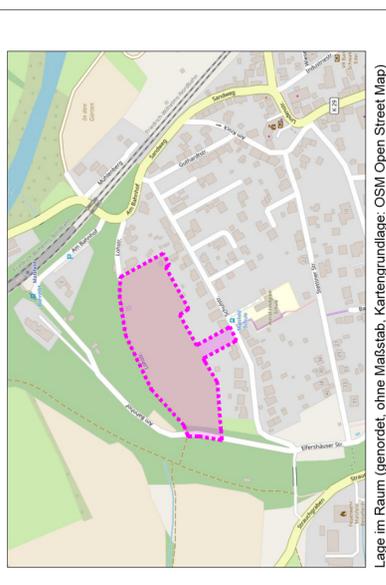
Michael Hanke (Bürgermeister)

VERMERK ÜBER DIE ORTSÜBLICHE BEKANNTMACHUNG
Der Bebauungsplan Nr. 12 „Auf dem Loh“, Gemarkung Malsfeld, wurde am _____ gem. § 10 BauGB von der Gemeindevertretung der Gemeinde Malsfeld, tritt mit der Bekanntmachung in Kraft.

Malsfeld, den _____

Der Gemeindevorstand der Malsfeld

Michael Hanke (Bürgermeister)



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

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

ENTWURF

Planungsbüro Rupp
Büro für Stadt- und Landschaftsplanung
62624 Malsfeld
Tel. 06421 3899945
planungsbuero@rupp.de

Im Auftrag der GEMEINDE MALSFELD
Lindenstraße 1
34 323 Malsfeld

Datum: Januar 2023

Maßstab 1 : 1.000