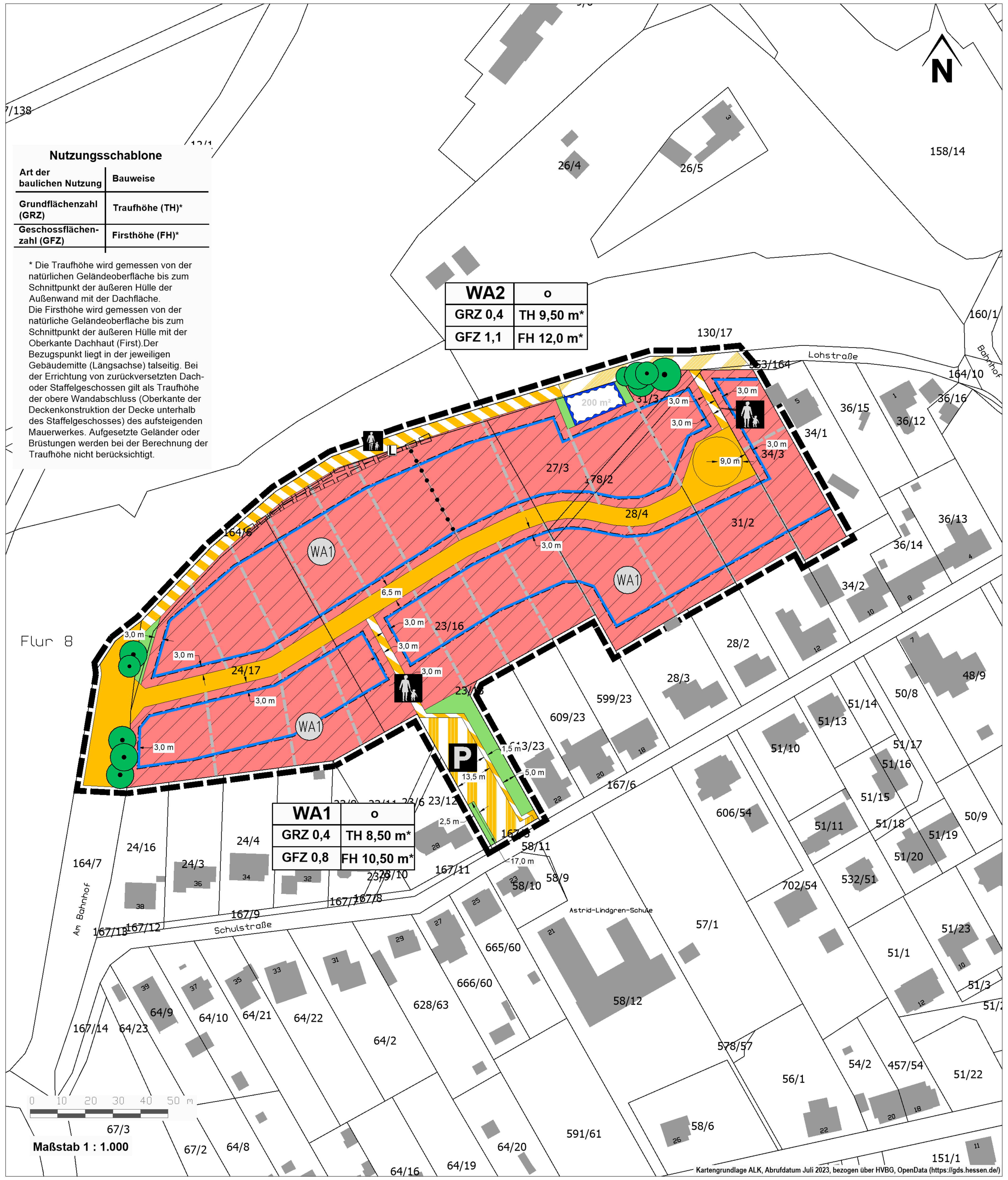
PLAN UND PLANZEICHEN

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



RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 12. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 184) geändert worden ist
Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist
Planzeichenverordnung 1990 (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist
Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 8. Dezember 2022 geändert worden ist
Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274; 2021 IS. 123), das zuletzt durch Artikel 2 Absatz 3 des Gesetzes vom 19. Oktober 2022 (BGBl. I S. 1792) geändert worden ist
Wasserhaushaltsgesetz (WHG) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist
Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. März 2021 (BGBl. I S. 540), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. März 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 88) geändert worden ist
Hessisches Naturschutzgesetz (HeNatG) vom 25. Mai 2023, bekanntgemacht im Gesetz- und Verordnungsblatt für das Land Hessen, Nr. 18 2023, H 13614 am 7. Juni 2023
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 Artikel 2 des Gesetzes vom 22. November 2022 (GVBl. S. 571)
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 2 des Gesetzes vom 16. Februar 2023 (GVBl. S. 90)
Hessisches Wassergesetz (HWG) in der Fassung vom 14. Dezember 2010 (GVBl. I S. 548), das zuletzt durch Artikel 7 des Gesetzes vom 19. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 197) geändert worden ist
Hessisches Gesetz über das öffentliche Vermessungs- und Geoinformationswesen (HVGG) in der Fassung vom 6. September 2007 (GVBl. I S. 548), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 30. September 2021 (GVBl. S. 602)
Stellplatzsatzung der Gemeinde Malsfeld in der aktuell gültigen Fassung

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

Alle Darstellungen außerhalb des Geltungsbereichs sind mit Ausnahme der Nutzungsschablonen 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. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)

Baugrenze

o – offene Bauweise

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

Straßenverkehrsflächen

Öffentliche Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, Wirtschaftsweg

Öffentliche Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, Fussweg

P – Öffentliche Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, Parkfläche

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

Öffentliche Grünflächen

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 und Abs. 6 BauGB)

Erhaltung: Bäume

6. 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

7. 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, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes (§ 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)

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. 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 m³ 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.

3. 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…)

4. 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)
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).

5. 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
Die Baufeldräumung / die Fällung von Bäumen und die Entnahme von anderen Gehölzbeständen sind aus artenschutzrechtlichen Gründen ausschließlich im Zeitraum zwischen dem 01.10. und 28./29.02. vorzunehmen.
Zu erhaltende Gehölze einschließlich Wurzelbereich sind vor schädigenden Einflüssen, insbesondere bei Durchführung von Baumaßnahmen gemäß DIN 18920 und RAS-LP 4 zu schützen (Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen).

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 ge-fahrener 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, Scher-ben, 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 Bodenschutzbe-hörde mindestens vier Wochen vor Durchführungsbeginn unter Verwendung des entsprechen-den Vordrucks anzuzeigen.

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.

Versorgungsleitungen / Telekommunikationsanlagen
Versorgungsleitungen und Telekommunikationsanlagen sind unterirdisch als Kabel zu verlegen. In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 0,3 m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien der Telekom vorzusehen.

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.

Empfehlungen:
Als die lokale Biodiversität fördernde Maßnahme wird das Ausbringen von 4 Fledermauskästen oder Fledermaus"nist"steinen z.B. an den neu entstehenden bzw. in der Umgebung vorhandenen Gebäuden empfohlen.
Grundsätzlich sollte versucht werden, auch in oder an den Fassaden der entstehenden Gebäude Nistmöglichkeiten für Vögel vorzusehen. Dies ist insbesondere deshalb wichtig, da bei vielen ak-tuellen Neubauten entsprechend zu nutzende Strukturen fehlen.
Weiterhin sollten im Geltungsbereich arten- und blütenreiche Säume etabliert werden, um die regionale Biodiversität zu fördern.

VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluss
Aufstellungsbeschluss vom …………… durch die Gemeindevertretung der Gemeinde Malsfeld, am …………… amtlich bekanntgemacht.

Beteiligung der Öffentlichkeit
Die Beteiligung der betroffenen Öffentlichkeit erfolgte gemäß § 13 Abs. 2 Satz 2 BauGB (Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb angemessener Frist) in der Zeit vom …………… bis einschließlich ……………, bekannt gemacht am ……………

Beteiligung der Behörden
Die Beteiligung der von der Änderung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 13 Abs. 2 Satz 2 BauGB (Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb angemessener Frist) erfolgte in der Zeit vom …………… bis einschließlich …………… (Anschreiben vom ……………)

Satzungsbeschluss
Die 1. Änderung des Bebauungsplans 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 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 ……………………

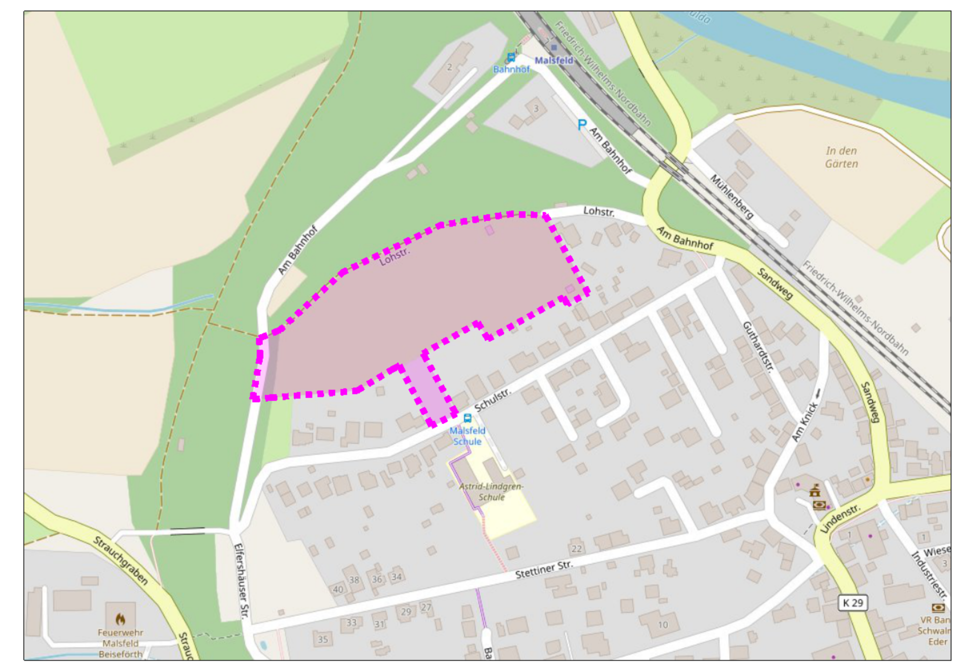
Michael Hanke (Bürgermeister)

VERMERK ÜBER DIE ORTSÜBLICHE BEKANNTMACHUNG
Die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 12 "Auf dem Loh", Gemarkung Malsfeld, wurde am …………… gem. § 10 Abs. 3 BauGB als Satzung öffentlich bekanntgemacht.
Die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 12 "Auf dem Loh", Gemarkung 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)

Bauleitplanung der Gemeinde Malsfeld
1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 12 „Auf dem Loh“ Gemarkung Malsfeld
Bebauungsplan gem. § 13 BauGB
ENTWURF

Planungsbüro Rupp
Büro für Stadt- und Landschaftsplanung
Schulstraße 43
63654 Büdingen
Tel. 06041 3899645
planung@buero-rupp.de

Im Auftrag der
GEMEINDE MALSFELD
Lindenstraße 1
34 323 Malsfeld

September 2023

Maßstab 1 : 1.000