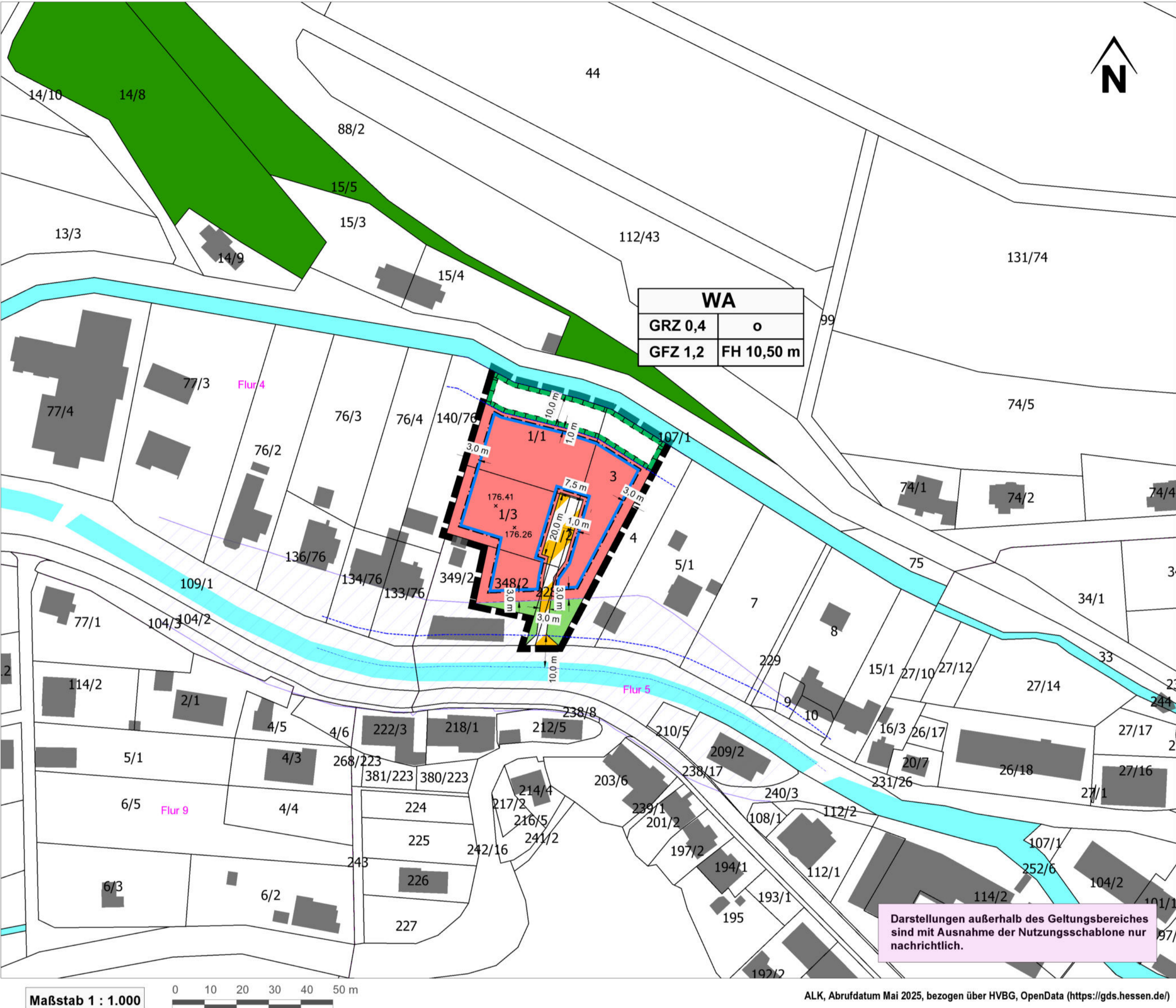


PLAN UND PLANZEICHEN

Bebauungsplan Nr. 11 „Mühlenstraße 30“ im OT Beiseförth



HINWEISE DURCH PLANZEICHEN

Planzeichen ohne Festsetzungscharakter - Kennzeichnung und nachrichtliche Übernahme

- Flurstücksgrenzen
- Flurstücksbezeichnung
- Flurbezeichnung
- Flurgrenze
- Vorhandene Gebäude
- Bemassung
- Eingemessener Höhenpunkt in m über NHN (DHHN2016)
- Wald
- Fließgewässer
- Böschungsoberkante
- Uferrandstreifen 10,0 m ab Böschungsoberkante
- Festgesetztes Überschwemmungsgebiet (ÜSG) der Beise

RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189) 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.
Planzielenverordnung 1990 (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189) geändert worden ist.
Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 48 des Gesetzes vom 23. Oktober 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323) geändert worden ist.
Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274; 2021, S. 123), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189) geändert worden ist.
Wasserhaushaltsgesetz (WHG) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189) geändert worden ist.
Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. März 2021 (BGBl. S. 540), das zuletzt durch Artikel 10 des Gesetzes vom 23. Oktober 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323) geändert worden ist.
Hessisches Naturschutzgesetz (HwNatG) vom 25. Mai 2023 (GVBl. S. 579), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 10. Oktober 2024 (GVBl. 2024 Nr. 57).
Hessische Bauordnung (HBO) vom 28. Mai 2018 (GVBl. 2018 S. 198), zuletzt geändert am 11. Juli 2024 (GVBl. 2024 Nr. 52).
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 am 1. April 2025 (GVBl. 2025 Nr. 24).
Hessisches Wassergesetz (HWG) in der Fassung vom 14. Dezember 2010 (GVBl. I S. 548), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 28. Juni 2023 (GVBl. S. 473).
Hessisches Gesetz über das öffentliche Vermessungs- und Geoinformationswesen (HVGG) in der Fassung vom 6. September 2007 (GVBl. I S. 546), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 30. September 2021 (GVBl. S. 602).

PLANZEICHENERKLÄRUNG / PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuches - BauGB, §§ 1 bis 11 der Baunutzungsverordnung - BauNVO)
Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)
Baugrenze
- Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)
Private 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)
Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB)
- Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung - Private Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung Wohnstraße
- Sonstige Planzeichen
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)

| Art der baulichen Nutzung | |
|---------------------------|---------------------|
| GRZ (Grundflächenzahl) | Bauweise |
| GFZ (Geschossflächenzahl) | FH (max. Firsthöhe) |

BAUORDNUNGSRECHTLICHE UND GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 91 HBO)

Baugestaltung (§ 91 Abs. 1 Nr. 1 HBO)

Dachgestaltung
Als Dachformen sind alle Dachformen zulässig, wenn die max. Gebäudehöhe nicht überschritten wird. Dachflächen können als extensiv begrünzte Flächen hergestellt werden.

Einfriedungen (§ 91 Abs. 1 Nr. 3 HBO)

Einfriedungen sind als Zäune oder lebende Hecken mit standortgerechten Laubgehölzen zulässig. Mauern sind in einer Höhe bis 0,5 m zulässig.

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (BauGB/BauNVO) FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

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)

Die Grundflächenzahl (GRZ, § 19 BauNVO) wird auf 0,4 festgesetzt, die Geschossflächenzahl (GFZ, § 20 BauNVO) auf 1,2. Die maximale Gebäudehöhe / Firsthöhe beträgt 10,50 m. Der Höhenbezug für die baulichen Anlagen wird auf 176,4 m über NHN (DHHN2016) festgesetzt.
Bei der Errichtung von zurückversetzten Dach- oder Staffelgeschossen gilt als Traufhöhe der obere Wandabschluss (Oberkante der Deckenkonstruktion der Decke unterhalb des Staffelgeschosses) des aufsteigenden Mauerwerkes. Aufgesetzte Geländer oder Brüstungen werden bei der Berechnung der Traufhöhe nicht berücksichtigt. Bei zurückversetzten Dach- oder Staffelgeschossen ist das Dach, bzw. das Staffelgeschoss mindestens um 1,50 m von der Gebäudeaußenkante des Hauptbaukörpers zurückzusetzen.
Gemäß § 16 Abs. 6 BauNVO wird festgesetzt, dass von der maximal zulässigen Gebäudehöhe für solartechnische Anlagen um maximal 2,5 m abgewichen werden darf.

3. Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Gem. § 23 Abs. 2 BauNVO werden die überbaubaren Grundstücksflächen durch Baugrenzen festgesetzt. Ein Vortreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß (bis max. 0,5 m) ist zulässig.

4. Versorgungsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

Die zur Versorgung des Gebietes notwendigen Versorgungsleitungen sind unterirdisch zu verlegen.

5. Private Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung Wohnstraße (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Die Fläche ist niveaugleich dauerhaft für die Erschließung der Grundstücke als Wohnstraße herzustellen. Die Nutzungsmöglichkeit für Fußgänger, Rettungsdienste und Feuerwehr ist sicherzustellen.

6. Stellplätze und Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Stellplätze, Garagen und Carports sowie weitere, dem Baugebiet dienende Nebenanlagen sind innerhalb und außerhalb der Baugrenze zulässig.

7. Umgang mit Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

Auf versiegelten Flächen und Dachflächen anfallendes Niederschlagswasser ist auf dem Grundstück zu versickern, sofern es nicht als Brauchwasser verwendet wird.

8. 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)

8.1 Gartenflächen

Die nicht überbauten bzw. nicht versiegelten Flächen der Grundstücke (ausgenommen Flächen zur Niederschlagswasserversickerung) sind als strukturreicher Hausgarten anzulegen. Intensiv genutzte Flächen, wie Sitzbereiche, Rasenflächen und Nutzgärten, dürfen 30 % dieser Flächen nicht übersteigen. Bestandteile eines strukturreichen Hausgartens können sein: Freiwachsende Hecke, Baumpflanzungen, Kräuterrassen, 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.
Je 500 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.

Pflanzliste Gartenflächen

| Bäume | Sträucher | |
|--------------|--------------------|------------------------|
| Eberesche | Gem. Schneeball | Viburnum opulus |
| Feldahorn | Hasel | Corylus avellana |
| Hainbuche | Hundsrose | Rosa canina |
| Vogelkirsche | Rote Heckenkirsche | Lonicera xylosteum |
| | Roter Hartriegel | Cornus sanguinea |
| | Schwarzer Holunder | Sambucus nigra |
| | Weißdorn | Crataegus monogyna |
| | Felsenbirne | Amelanchier canadensis |
| | Kornelkirsche | Cornus mas |

8.2 Verwendung offenerporiger Beläge

Flächen für Stellplätze und Garagenzufahrten sind versickerungsfähig zu befestigen (z.B. Rasengittersteine, Pflaster mit Rassenfuge, wassergebundene Decke, Schotterrasen, Kiesbelag). Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie z.B. Betonunterbau, Fugenverguß, Asphaltierungen und Betonierungen sind unzulässig.

8.3 Uferrandstreifen zum Mühlgraben

Im Uferrandstreifen ist die natürliche Sukzession zuzulassen.

9. Nutzung der solaren Strahlungsenergie, insbesondere durch Photovoltaik (§ 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB)

Im gesamten Baugebiet sind bei der Neuerrichtung von Gebäuden innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche die Bruttodachflächen der Hauptgebäude zu mindestens 30 % mit Photovoltaikmodulen zur Nutzung der einfallenden solaren Strahlungsenergie auszustatten (Solarmindestfläche). Werden auf einem Dach Solarwärme Kollektoren installiert, so kann die hiervon beanspruchte Fläche auf die zu realisierende Solarmindestfläche angerechnet werden. Werden an den Fassaden bzw. anderen Außenflächen des Gebäudes Photovoltaikmodule installiert, so sind diese ebenfalls auf die zu realisierende Solarmindestfläche anzurechnen.

HINWEISE

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 Baustreßen) sind geeignete Maßnahmen zu ergreifen, um das Bodengefüge vor schädlichen Verdichtungen zu schützen, zudem sind ggf. Tabuzonen auszuweisen. 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 Aufläufen. Bei Versiegelungen sind möglichst hohe Anteile mit wasserdurchlässigen Oberflächeneinrichtungsflächen 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, Ketzertbach 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.

Brandschutz

Flächen für die Feuerwehr (Zu-Durchfahrten, Aufstell- und Bewegungsflächen und Vergleichbares) sind nach der Musterrichtlinie über Flächen für die Feuerwehr auszubilden und ständig freizuhalten. Die Privatstraße ist als Feuerwehrzufahrt auszubilden. Am Ende ist eine Bewegungsfläche auszubilden. Die Anforderungen der Musterrichtlinie über Flächen für die Feuerwehr sind einzuhalten. Die Privatstraße als Feuerwehrzufahrt muss jederzeit freigehalten und nutzbar sein. Hierfür haben ganzjährig die Eigentümer*innen(Gemeinschaft) Sorge zu tragen. Das betrifft z. B. auch das Freihalten von Schnee und Eis.

Leuchtmittel / Insektenfreundliche Beleuchtung

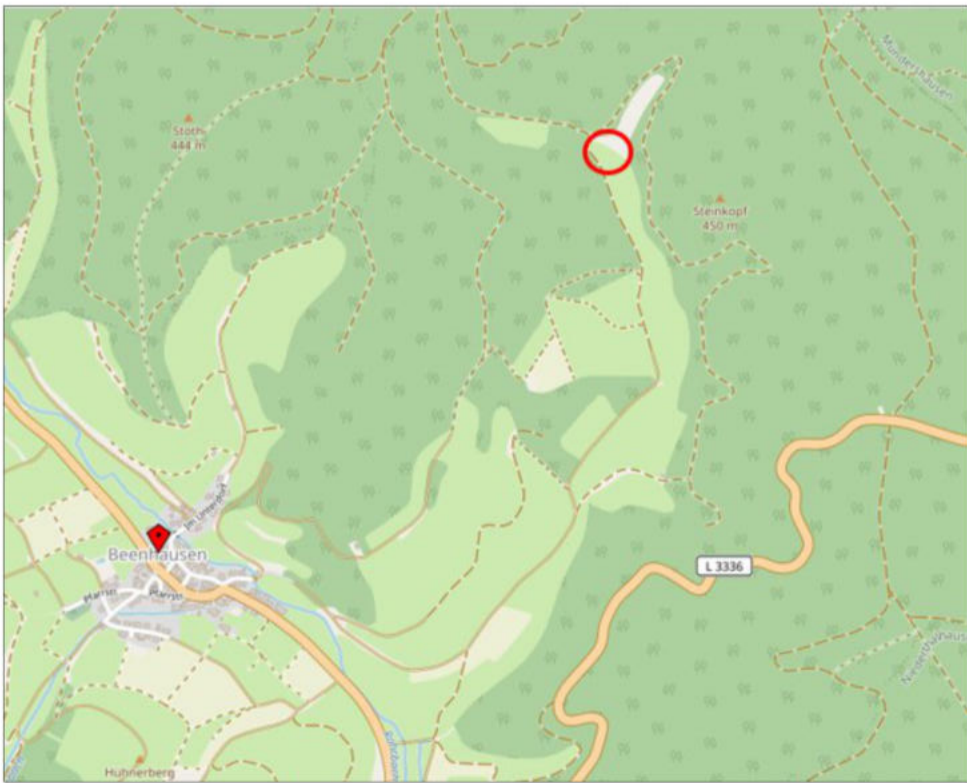
Für Außenbeleuchtung und Seitenanlagen sollen möglichst energiesparende Leuchtmittel mit starker Musterstrahlung und geringer Seitenstrahlung mit einem Licht-Farbspektrum unterhalb von 2.700 Kelvin (warmes Weißlicht mit 2.700 Kelvin oder gelbes bzw. bernsteinfarbenes Licht mit ca. 1.800 Kelvin) verwendet werden.

Nist- und Unterschlupfmöglichkeiten für Fledermäuse und Vögel

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

Kompensationsmaßnahme

Zur Kompensation werden die folgenden Flächen in der Gemeinde Ludwigsau dem Bebauungsplan zugeordnet (Grünlandextensivierung):
Flurstück 29/2 (1.922 m²) und eine 2.001 m² große Teilfläche des benachbarten Flurstücks 29/1, beide Flur 3, Gemarkung Beenhäusen (Auf den Wüsten Wiesen), im Nordosten von Beenhäusen und westlich des Langenbaches.
Mit dem Flächeneigentümer (gleichzeitig Bewirtschafter) wird ein städtebaulicher Vertrag zur dauerhaften Absicherung der Maßnahme geschlossen, zudem erfolgt ein Eintrag im Grundbuch über eine Grunddienstbarkeit zu Gunsten der Gemeinde Malsfeld.
Für die Grünlandextensivierung gelten folgende Vorgaben:
- maximal 1-2-malige Mahd, wobei die erste Mahd nicht vor dem 15. Juni erfolgen darf. Bei Fläche 2 und 3 Mahd nur bei nicht durchnässten Böden bzw. oberflächlich anstehendem Grundwasser
- das Mahgut ist einer Verwertung zuzuführen, eine Mulchmahd ist nicht gestattet
- der Einsatz von Düngemittel- und Pflanzenschutzmitteln ist nicht zulässig
- Entwässerungsmaßnahmen oder Bodenauffüllungen sind unzulässig



Lage der Kompensationsflächen im Raum (Kartengrundlage: OSM Open Street Map)



Abgrenzung der Kompensationsflächen (genordet, ohne Maßstab, Kartengrundlage: ALK und digitale Orthofotos, Abrufdatum November 2025, bezogen über HVBG, OpenData, https://gds.hessen.de/)

VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluss

Aufstellungsbeschluss vom 27.03.2025 durch die Gemeindevertretung der Gemeinde Malsfeld, am 18.07.2025 amtlich bekanntgemacht.

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit

Die Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte in der Zeit vom 21.07.2025 bis einschließlich 22.08.2025. Die öffentliche Bekanntmachung erfolgte am 18.07.2025 ortsüblich.

Frühzeitige Beteiligung der Behörden

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB fand in der Zeit vom 21.07.2025 bis einschließlich 22.08.2025 statt. (Anschieben vom 18.07.2025).

Beteiligung der Öffentlichkeit

Die Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB 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. (Anschieben vom).

Satzungsbeschluss

Der Bebauungsplan Nr. 11 „Mühlenstraße 30“ im OT Beiseförth wurde am gem. § 10 BauGB von der Gemeindevertretung der Gemeinde Malsfeld als Satzung beschlossen.

Der Gemeindevorstand der Gemeinde Malsfeld

Malsfeld, den

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)

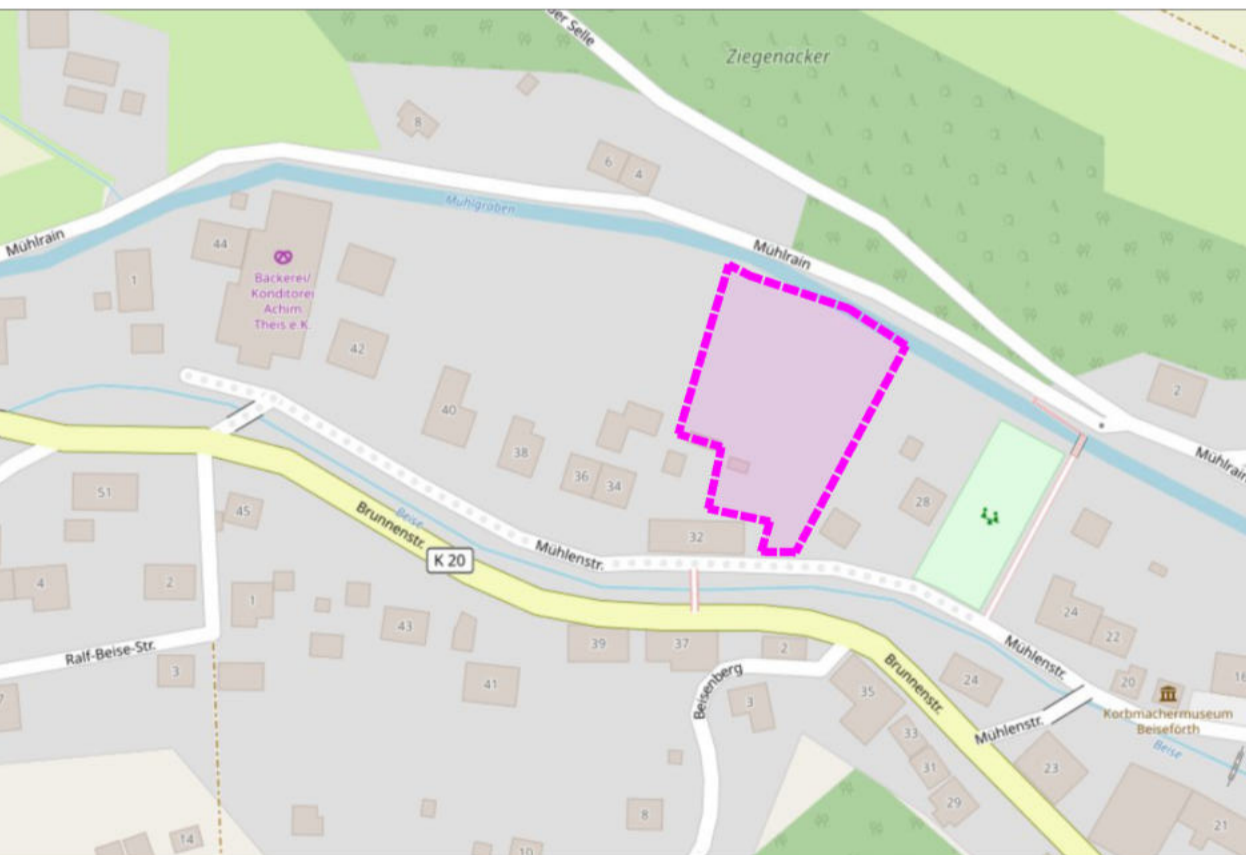
Vermerk über die ortsübliche Bekanntmachung

Der Bebauungsplan Nr. 11 „Mühlenstraße 30“ im OT Beiseförth wurde am gem. § 10 Abs. 3 BauGB als Satzung öffentlich bekanntgemacht.
Der Bebauungsplan Nr. 11 „Mühlenstraße 30“ im OT Beiseförth tritt mit der Bekanntmachung in Kraft.

Der Gemeindevorstand der Gemeinde Malsfeld

Malsfeld, den

Michael Hanke (Bürgermeister)



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

Bauleitplanung der Gemeinde Malsfeld

Bebauungsplan Nr. 11 „Mühlenstraße 30“ im OT Beiseförth ENTWURF



Planungsbüro Rupp
Büro für Stadt- und Landschaftsplanung
Schulstraße 43
63554 Büdingen
Tel.: 06421 99950
planung@buro-rupp.de

Im Auftrag der
GEMEINDE MALSFELD
Lindenstraße 1
34 323 Malsfeld

November 2025

Maßstab 1 : 1.000