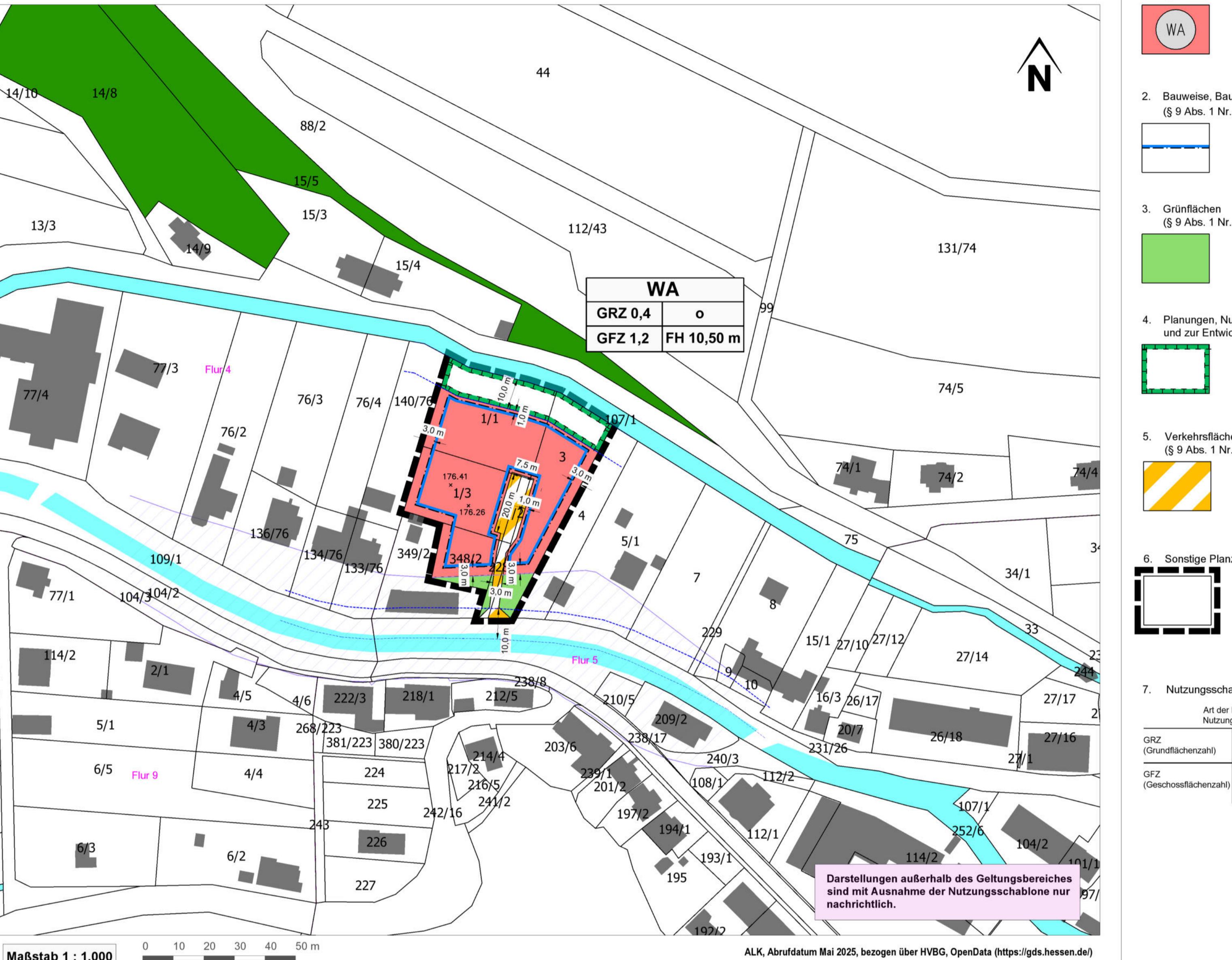


PLAN UND PLANZEICHEN

Bebauungsplan Nr. 11 „Mühlenstraße 30“ im OT Beiseförth



HINWEISE DURCH PLANZEICHEN
Planzeichen ohne Festsetzungscharakter - Kennzeichnung und nachrichtliche Übernahme

Flurstücksgrenzen	Wald
Flurstücksberechnung	Fließgewässer
Flur 5	Böschungsoberkante
Flurbezeichnung	Uferrandstreifen 10,0 m ab
Flurgrenze	Böschungsoberkante
Vorhandene Gebäude	Festgezesetztes Überschwemmungsgebiet (ÜSG) der Beise
Bemessung	
10,0 m	
276,50	
Eingemessener Höhepunkt in m über NHN (DHHN2016)	

RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. I S. 189) geändert worden ist

Bauaufsichtsgesetz (BauAUG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. I S. 189) geändert worden ist

Planzeichenverordnung 1990 (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 2542), die zuletzt durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. I S. 189) geändert worden ist

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 25. Mai 2023 (BGBl. I S. 379), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. I S. 189) geändert worden ist

Bundes-Umweltgesetz (BUG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274; 2021, S. 123), das zuletzt durch Artikel 4 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. I S. 189) geändert worden ist

Wasserhaushaltsgesetz (WHG) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2565), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. I S. 189) geändert worden ist

Gesetz über 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. I S. 322) geändert worden ist

Hessisches Naturschutzgesetz (HesNatSchG) vom 25. Mai 2023 (GVBl. S. 379), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 10. Oktober 2024 (GVBl. S. 57)

Hessische Baordnung (HBO) vom 28. Mai 2018 (GVBl. S. 198), zuletzt geändert am 11. Juli 2024 (GVBl. S. 32)

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

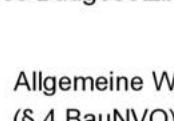
Hessische Gemeindeordnung (HGO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 7. März 2005 (GVBl. I S. 142), zuletzt geändert am 1. April 2023 (GVBl. S. 24)

Hessisches Wasserrechtsgesetz (HWRG) 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. 548), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 30. September 2021 (GVBl. S. 602)

PLANZEICHENERKLÄRUNG / PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB) Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)



Allgemeine Wohngebiete
(§ 4 BauNVO)

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



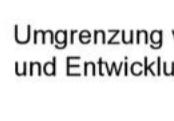
Baugrenze

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



Private Grünflächen

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 und Abs. 6 BauGB)



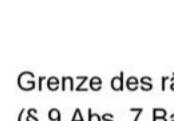
Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB)

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



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

6. Sonstige Planzeichen



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

7. Nutzungsschablone

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

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (BauGB/BauNVO)

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

Allgemeine Wohngebiete (§ 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 Mauerwerks. Aufgesetzte Geländer oder Brüstungen werden bei der Berechnung der Traufhöhe nicht berücksichtigt. Bei zurückversetzten Dach- oder Staffelgeschossen ist das Dach, bzw. das Staffelgeschoss mindestens 1,50 m von der Gebäudeaußenkante des Hauptbaukörpers zurückzuversetzen.

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 Gebäuden 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

Zur Kompensation werden die folgenden Flächen in der Gemeinde Ludwigsa dem Bebauungsplan zugeordnet (Grünländereinsichtvierung):
Flurstück 29/2 (1.922 m²) und eine 2.001 m² große Teilfläche des benachbarten Flursticks 29/1, beide Flur 3, Gemeinde Beienhausen (Auf den Wüsten Wiesen), im Nordosten von Beienhausen und westlich des Langenbachs.

Mit den Flächenkennern (gleichzeitig Bewirtschafter) wird ein städtebaulicher Vertrag zur dauerhaften Absicherung der Maßnahme geschlossen, zudem erfolgt ein Eintrag im Grundbuch über eine Grundfließbarkeit zu Gunsten der Gemeinde Malsfeld.

Für die Grünländereinsichtvierung gelten folgende Vorgaben:

- maximal 1-2-malige Mäh, wobei die erste Mäh nicht vor dem 15. Juni erfolgen darf. Bei Fläche 2 und 3 Mäh nur bei nicht durchwachsenen Böden bzw. oberflächig anstehendem Grundwasser
- das Mähgut ist einer Verwertung zuzuführen, eine Mulchmäh ist nicht gestattet
- der Einsatz von Düng- und Pflanzenschutzmittel ist nicht zulässig
- Entwässerungsmaßnahmen oder Bodenauffüllungen sind unzulässig

Für die Grünländereinsichtvierung gelten folgende Vorgaben:

- maximal 1-2-malige Mäh, wobei die erste Mäh nicht vor dem 15. Juni erfolgen darf. Bei Fläche 2 und 3 Mäh nur bei nicht durchwachsenen Böden bzw. oberflächig anstehendem Grundwasser
- das Mähgut ist einer Verwertung zuzuführen, eine Mulchmäh ist nicht gestattet
- der Einsatz von Düng- und Pflanzenschutzmittel ist nicht zulässig
- Entwässerungsmaßnahmen oder Bodenauffüllungen sind unzulässig

Für die Grünländereinsichtvierung gelten folgende Vorgaben:

- maximal 1-2-malige Mäh, wobei die erste Mäh nicht vor dem 15. Juni erfolgen darf. Bei Fläche 2 und 3 Mäh nur bei nicht durchwachsenen Böden bzw. oberflächig anstehendem Grundwasser
- das Mähgut ist einer Verwertung zuzuführen, eine Mulchmäh ist nicht gestattet
- der Einsatz von Düng- und Pflanzenschutzmittel ist nicht zulässig
- Entwässerungsmaßnahmen oder Bodenauffüllungen sind unzulässig

Für die Grünländereinsichtvierung gelten folgende Vorgaben:

- maximal 1-2-malige Mäh, wobei die erste Mäh nicht vor dem 15. Juni erfolgen darf. Bei Fläche 2 und 3 Mäh nur bei nicht durchwachsenen Böden bzw. oberflächig anstehendem Grundwasser
- das Mähgut ist einer Verwertung zuzuführen, eine Mulchmäh ist nicht gestattet
- der Einsatz von Düng- und Pflanzenschutzmittel ist nicht zulässig
- Entwässerungsmaßnahmen oder Bodenauffüllungen sind unzulässig

Für die Grünländereinsichtvierung gelten folgende Vorgaben:

- maximal 1-2-malige Mäh, wobei die erste Mäh nicht vor dem 15. Juni erfolgen darf. Bei Fläche 2 und 3 Mäh nur bei nicht durchwachsenen Böden bzw. oberflächig anstehendem Grundwasser
- das Mähgut ist einer Verwertung zuzuführen, eine Mulchmäh ist nicht gestattet
- der Einsatz von Düng- und Pflanzenschutzmittel ist nicht zulässig
- Entwässerungsmaßnahmen oder Bodenauffüllungen sind unzulässig

Für die Grünländereinsichtvierung gelten folgende Vorgaben:

- maximal 1-2-malige Mäh, wobei die erste Mäh nicht vor dem 15. Juni erfolgen darf. Bei Fläche 2 und 3 Mäh nur bei nicht durchwachsenen Böden bzw. oberflächig anstehendem Grundwasser
- das Mähgut ist einer Verwertung zuzuführen, eine Mulchmäh ist nicht gestattet
- der Einsatz von Düng- und Pflanzenschutzmittel ist nicht zulässig
- Entwässerungsmaßnahmen oder Bodenauffüllungen sind unzulässig

Für die Grünländereinsichtvierung gelten folgende Vorgaben:

- maximal 1-2-malige Mäh, wobei die erste Mäh nicht vor dem 15. Juni erfolgen darf. Bei Fläche 2 und 3 Mäh nur bei nicht durchwachsenen Böden bzw. oberflächig anstehendem Grundwasser
- das Mähgut ist einer Verwertung zuzuführen, eine Mulchmäh ist nicht gestattet
- der Einsatz von Düng- und Pflanzenschutzmittel ist nicht zulässig
- Entwässerungsmaßnahmen oder Bodenauffüllungen sind unzulässig

Für die Grünländereinsichtvierung gelten folgende Vorgaben:

- maximal 1-2-malige Mäh, wobei die erste Mäh nicht vor dem 15. Juni erfolgen darf. Bei Fläche 2 und 3 Mäh nur bei nicht durchwachsenen Böden bzw. oberflächig anstehendem Grundwasser
- das Mähgut ist einer Verwertung zuzuführen, eine Mulchmäh ist nicht gestattet
- der Einsatz von Düng- und Pflanzenschutzmittel ist nicht zulässig
- Entwässerungsmaßnahmen oder Bodenauffüllungen sind unzulässig

Für die Grünländereinsichtvierung gelten folgende Vorgaben:

<li