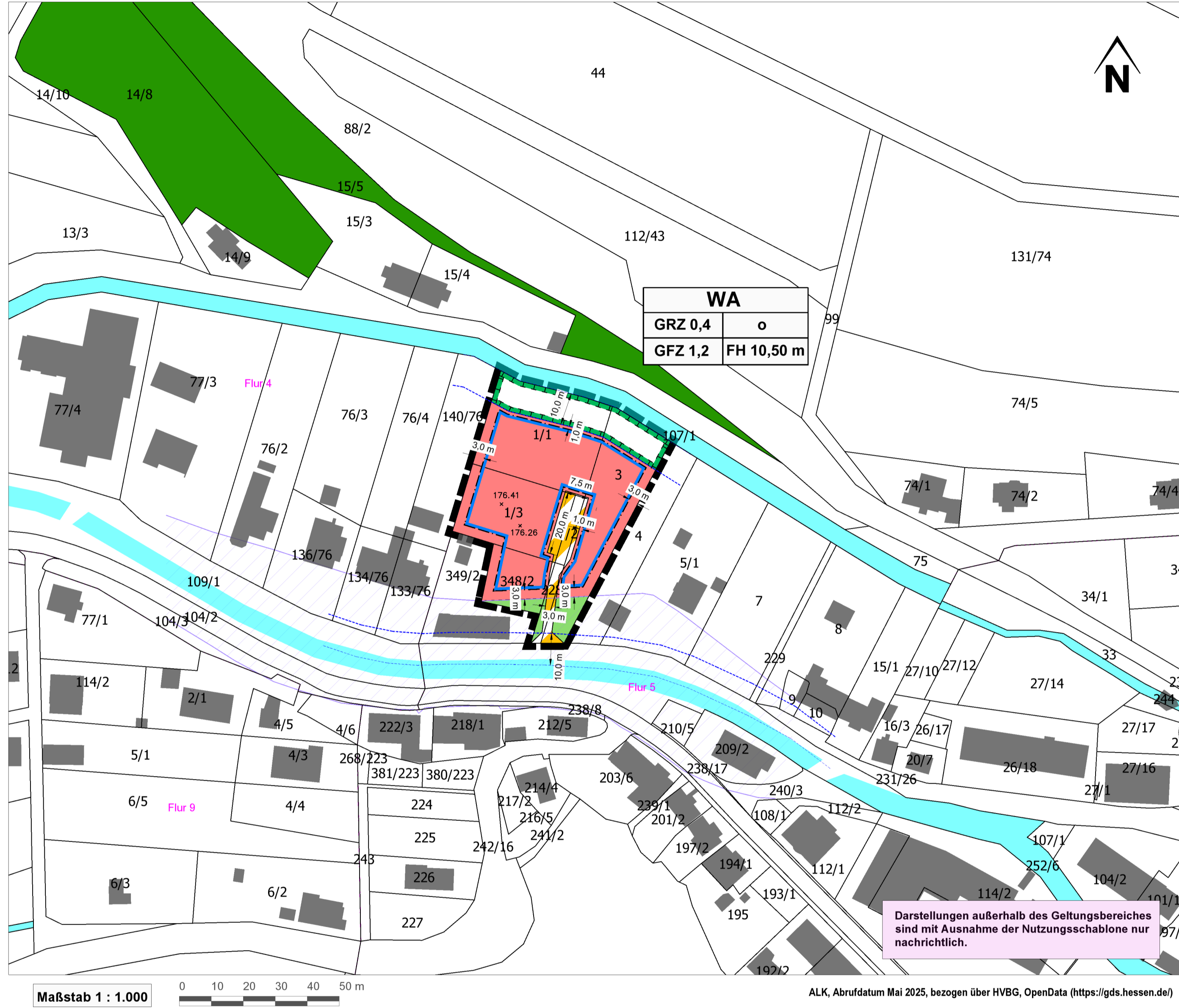


# PLAN UND PLANZEICHEN

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



### HINWEISE DURCH PLANZEICHEN

Planzeichen ohne Festsetzungscharakter - Kennzeichnung und nachrichtliche Übernahme

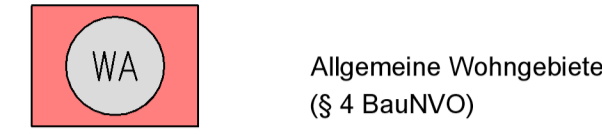
- Flurstücksgrenzen
- Flurstücksbezeichnung
- Flurbezeichnung
- Flurgrenze
- Vorhandene Gebäude
- Bemassung
- Eingemessener Höhenpunkt in m über NHN (DHHN2016)
- Wald
- Fließgewässer
- Böschungserbkante
- Uferstrandstreifen 10,0 m ab Böschungserbkante
- Festgesetztes Überschwemmungsgebiet (ÜSG) der Beise

### RECHTSGRUNDLAGEN

**Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22. Dezember 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348) geändert worden ist.  
**Baunutzungsverordnung (BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3796), 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 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 2 des Gesetzes vom 22. Dezember 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348) geändert worden ist.  
**Wasserhaushaltsgesetz (WHG)** vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 9. Januar 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 4) geändert worden ist.  
**Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. März 2021 (BGBl. S. 540), das zuletzt durch Artikel 4 des Gesetzes vom 22. Dezember 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348) geändert worden ist.  
**Hessisches Naturschutzgesetz (HNatSchG)** vom 25. Mai 2023 (GVBl. S. 379), zuletzt geändert durch Artikel 94 des Gesetzes vom 16. Dezember 2025 (GVBl. 2025 Nr. 110).  
**Hessische Bauordnung (HBO)** vom 28. Mai 2018 (GVBl. 2018 S. 198), zuletzt geändert am 14. Oktober 2025 (GVBl. 2025 Nr. 95).  
**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).

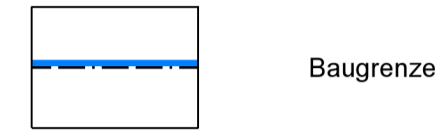
### PLANZEICHENERKLÄRUNG / PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuches - BauGB, §§ 1 bis 11 der Baunutzungsverordnung - BauNVO)



Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)

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



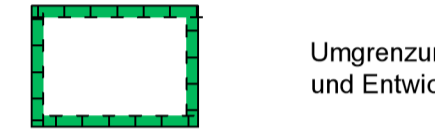
Baugrenze

- 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)

- Verkehrsräume (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)



Verkehrsräume besonderer Zweckbestimmung - Private Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung Wohnstraße

- Sonstige Planzeichen



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

- Nutzungsschablone

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 begrünnte Flächen hergestellt werden.

#### Einfriedigungen (§ 91 Abs. 1 Nr. 3 HBO)

Einfriedigungen 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. 2 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 sind 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 m<sup>2</sup> 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 offener 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 Uferstrandstreifen zum Mühlgraben

Im Uferstrandstreifen 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 Solarmodule 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. Abgelebener Oberboden ist bei Veränderungen der Erdoberfläche in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Verwitterung oder Vergeudung zu schützen. Bei temporärer Nutzung von Böden (Anlage von Baustelleneinrichtungsflächen und Baustreifen) 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 Bauflächen. Bei Versiegelungen sind möglichst hohe Anteile mit wasserdurchlässigen Oberflächenmaterialien auszuführen. Sollen sich bei den Bauarbeiten farbliche und geruchliche Auffälligkeiten ergeben, sind die Bauarbeiten unverzüglich einzustellen und das Dez. 31.1 des RP Kassel, Grundwasser-Schutz, Wasserversorgung, Altlasten, Bodenschutz zu informieren. Maßnahmen, die die Feststellung des Sachverhalts oder die Sanierung behindern können, sind bis zur Freigabe durch die Bodenschutzbehörde zu unterlassen (§ 4 HAiBodSchG). Die allgemeinen Pflichten zur Gefahrenabwehr nach § 4 BBodSchG, die allgemeinen Vorsorgepflichten nach § 7 BBodSchG und die Mitwirkungspflichten nach § 4 HAiBodSchG sind zu beachten.

#### 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 Werbeanlagen sollen möglichst energiesparende Leuchtmittel mit starker Bodenausstrahlung 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 m<sup>2</sup>) und eine 2.001 m<sup>2</sup> große Teilfläche des benachbarten Flurstücks 29/1, beide Flur 3, Gemarkung Beenhausen (Auf den Wüsten Wiesen), im Nordosten von Beenhausen 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 Grundstücksabtretung 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 Düngemitteln und Pflanzenschutzmitteln ist nicht zulässig  
- Entwässerungsmaßnahmen oder Bodenauffüllungen sind unzulässig



Lage der Kompensationsflächen im Raum (genodet, ohne Maßstab, Kartengrundlage: GDM Open Street Map)



Abgrenzung der Kompensationsflächen (genodet, ohne Maßstab, Kartengrundlage: ALK und digitale Orthofotos, Abrufdatum November 2025, bezogen über HVGB, 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 frühzeitige 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 frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB fand mit Anschreiben vom 18.07.2025 in der Zeit vom 21.07.2025 bis einschließlich 22.08.2025 statt.

#### Beteiligung der Öffentlichkeit

Die Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte in der Zeit vom 08.12.2025 bis einschließlich 16.01.2026. Die öffentliche Bekanntmachung erfolgte am 27.11.2025 ortsüblich.

#### Beteiligung der Behörden

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB fand mit Anschreiben vom 01.12.2025 bis einschließlich dem 16.01.2026 statt.

#### 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 (genodet, ohne Maßstab, Kartengrundlage: GDM Open Street Map)

### Bauleitplanung der Gemeinde Malsfeld

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

Planungsbüro Rupp  
Büro für Stadt- und Landschaftsplanung  
Schulstraße 43  
63554 Rodingen  
Tel.: 06024 999445  
planung@buro-rupp.de

Im Auftrag der GEMEINDE MALSFELD  
Lindenstraße 1  
34 323 Malsfeld

Januar 2026

Maßstab 1 : 1.000