

# BEBAUUNGSPLAN NR. 3 MALSFELD OT MOSHEIM „Die Hofäcker“ - „Im Weidenfeld“

## PLANZEICHENERKLÄRUNG UND FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

### GRENZEN (§ 9 Abs. 7 BauGB)

— Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

### ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 5 Abs. 2 Nr. 1, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1-11 BauNVO)

(WA) Allgemeines Wohngebiet gem. § 1 Abs. 5 BauNVO sind die nach § 4 (3) zulässigen Ausnahmen 1-5 ausgeschlossen

### MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 5 Abs. 2 Nr. 1, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

GFZ 0,5 Geschossflächenzahl (GFZ)

0,3 Grundflächenzahl (GRZ)

II Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze

Zusätzliche Wohnungen im Keller- oder im Dachgeschoss. Wenn im Rahmen der HBO vom 20.12.1993 (GVBl. 1993, S. 665) Keller- und/oder Dachgeschosse als zusätzliche Vollgeschosse anzurechnen sind, können diese zugelassen werden, sofern die festgesetzten Grund- und Geschossflächenzahlen und die talseitigen Traufhöhen an keiner Stelle überschritten werden und die Anordnung der vermehrt erforderlichen Einstellplätze sowie ein ausreichender Grünflächenanteil auf dem Grundstück gesichert werden.

7,00m\* max. Traufhöhe (talseits gemessen ab OK, vorh. Gelände)  
11,00m\* max. Firsthöhe (talseits gemessen ab OK, vorh. Gelände)

\* Die Höhe der talseitigen Außenwand wird gemessen vom Anschnitt des natürlichen Geländes an der Außenwand bis zur Schnittlinie der Außenwand mit der Dachhaut (vgl. § 5 Abs. 4, Satz 2 HBO '93)

Dem Bauantrag ist ein Höhenplan, der die natürliche Geländeform in Grundriß und Schnitt zeigt, beizufügen

**Dachform:** Flachdächer sind unzulässig. Bei Garagen, die mit dem Wohngebäude verbunden sind, werden auch Flachdächer zugelassen, wenn sie als Terrasse genutzt werden. Bei freistehenden Garagen sind Flachdächer nur als Grunddächer zulässig.

**Dachneigung:** 30° - 45°

### BAUWEISE, BAUGRENZE (§ 9 Abs. 1, Nr. 2 BauGB, § 22 + 23 BauNVO)

ED nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

O offene Bauweise

überbaubare Flächen

nicht überbaubare Flächen

Baugrenze

### VERKEHRSFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1, Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

Straßenverkehrsflächen

Öffentliche Verkehrsfläche, Fuß-, Radweg

Private Verkehrsfläche

### GRÜNFLÄCHEN (§ 5 Abs. 2 Nr. 5 und Abs. 4, § 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 (§ 5 Abs. 2 Nr. 10 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

Umgrünung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern. Diese Flächen sind in die Festsetzungen zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten

Anzupflanzende Bäume und Sträucher. Die in der Planzeichnung angegebenen Standorte sind bei der Bepflanzung sinngemäß anzuwenden (Baumarten lt. Pflanzliste)

Zuordnung der Ausgleichsmaßnahme für öffentliche Eingriffe

### NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

bestehende Flurstücksgrenzen

### DARSTELLUNG OHNE FESTSETZUNGSCHARAKTER

geplante Flurstücksgrenzen

### BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

**Stellplätze und Garagen** sind gem. der Stellplatzsatzung der Gemeinde Maisfeld in der Fassung vom 29.06.1995 anzulegen. Für jede Wohninheit sind Stellplätze nachzuweisen, die auf Grundlage der Stellplatzsatzung der Gemeinde zu ermitteln sind. Die Aufstellflächen vor den Garagen werden als Stellplatzfläche nicht mitgerechnet.

Die Festsetzungen über Dachneigungen sind für die Garagen nicht verbindlich. Sie dürfen jedoch die des Wohnhauses nicht überschreiten. Bei Anordnungen von Garagen unmittelbar neben dem Hauptgebäude sind die optisch an das Hauptgebäude anzupassen (z.B. Dachform, -farbe, -neigung). Wenn Garagen zweier benachbarter Grundstücke an der gemeinsamen Grenze errichtet werden, sind sie einheitlich zu gestalten.

Flachdächer und flach geneigte Dächer sind mit einem kulturfähigen Substrat aufzufüllen, so daß eine Extensivbegrünung mit niedrigwachsenden Stauden und Gehölzen, Wildkräutern und Gräsern möglich ist. Grunddächer müssen fachgerecht angelegt und unterhalten werden.

Garagen sind der Erschließungsstraße zuzuordnen.

### Dachgestaltung

Dachgauben / Dachaufbauten sind zulässig, sofern sie 1/3 der Dachflächen nicht überschreiten. Sie sind mindestens 2m vom Ortsgang anzulegen. Dampelpfand bei eingeschossiger Bebauung bis zu einer max. Höhe von 0,75m und bei zweigeschossiger Bebauung bis 0,25m zulässig. Die Dampelpfandhöhe wird gemessen von der OK (Dachschaldecke bis Schnittpunkt Oberkante Dachhaut mit der Außenkante der Fassade).

Zulässig sind gestalterisch in das Dach integrierte Solar Kollektoren.

### GRÜNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN

#### Einfriedigungen

Wenn Hecken an öffentliche Verkehrsflächen angrenzen, sind sie zu schneiden. Für die Einfriedigungen der Grundstücke sind lebende Hecken und/oder Holz- und Metallzäune mit vertikaler Gliederung zu verwenden. Geschlossene Einfriedigungen sind nur bis zu einer max. Höhe von 0,80m zulässig.

#### Oberflächenmaterialien

Das Oberflächenwasser der privaten Grundstücke kann auch auf den privaten Grundstücken versickern oder zur (Nutz-) Gartenbewässerung aufzufangen oder als Brauchwasser verwendet werden, sofern dem wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen. Wenn eine Versickerung möglich ist, ist sie entsprechend den Vorgaben des ATV - Arbeitsblattes A 138 „Bau und Bemessung von Anlagen zur dezentralen Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser“ vorzunehmen. Der Einbau von unterirdischen oder in das Gebäude integrierten Zisternen ist erwünscht.

#### Niederschlagswasser

Das Oberflächenwasser der privaten Grundstücke kann auch auf den privaten Grundstücken versickern oder zur (Nutz-) Gartenbewässerung aufzufangen oder als Brauchwasser verwendet werden, sofern dem wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen. Wenn eine Versickerung möglich ist, ist sie entsprechend den Vorgaben des ATV - Arbeitsblattes A 138 „Bau und Bemessung von Anlagen zur dezentralen Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser“ vorzunehmen. Der Einbau von unterirdischen oder in das Gebäude integrierten Zisternen ist erwünscht.

#### Grünordnung

Freiflächen / private Grünflächen / Nutzgärten. Mindestens 80% der nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind als Grünfläche anzulegen und zu unterhalten. Zur inneren Durchgrünung ist pro angefangene 200m² Grundstück 1 Laubbaum oder Obstbaum als Hochstamm anzupflanzen und zu unterhalten. Ein Hochstamm davon ist im Vorgarten anzupflanzen und zu unterhalten.

Unbelasteter Erdaushub soll verwertet werden, so daß bereits im Vorfeld der Planungen Möglichkeiten in Betracht zu ziehen sind, durch die ein Anfall unbelasteten Materials minimiert wird bzw. eine sinnvolle Verwertung gewährleistet ist (z.B. im Garten und Landschaftsbau bei der Gartengestaltung, bei einer Wallaufschüttung in den Randbereichen).

#### Bodendenkmale

Bei Funden von Bodendenkmalen (gem. § 19ff. DSchG) während der Ausführung der Erdarbeiten ist das Landesamt für Denkmalpflege Hessen in Marburg unverzüglich zu verständigen.

#### Zuordnung der Ausgleichsflächen

Die im Bebauungsplan mit „B“ gekennzeichnete Fläche für Ausgleichsmaßnahmen sowie die darauf auszuführenden Ausgleichsmaßnahmen sind dem im Bebauungsplan mit „B“ bezeichneten Bereich als Sammelausgleichsmaßnahme gem. § 8 a Abs. 1 Satz 4 Bundesnaturschutzgesetz für öffentliche Eingriffe durch Versiegelung zugeordnet.

Ein weiterer Ausgleich erfolgt auf dem gemeindeeigenen Grundstück Gemarkung Eifershausen, Flur 5, Flurstück 27/2 (Am Herrenholze) durch Anpflanzung einer Streubstweise.

### PFLANZLISTE

#### Größerkronige Laubbäume

Quercus robur  
Carpinus betulus  
Acer pseudoplatanus  
Fraxinus excelsior  
Tilia cordata  
Ulmus glabra

Stieleiche  
Hainbuche  
Bergahorn  
Esche  
Winterlinde  
Bergulme

#### Mittelkronige Bäume

Acer campestre  
Betula pendula  
Prunus avium  
Prunus padus  
Sorbus aucuparia  
Sorbus aria

Feldahorn  
Sandbirke  
Vogelkirsche  
Traubenkirsche  
Eberesche  
Mehlebeere

#### Lokale Obstbaumsorten

#### Größere Sträucher (Höhe etwa 3 - 5 m)

Sambucus nigra  
Cornus mas  
Cornus sanguinea  
Corylus avellana  
Crataegus monogyna  
Euonymus europaeus  
Prunus spinosa  
Rosa canina  
Viburnum opulus  
Viburnum lantana

Schwarzer Holunder  
Kornelkirsche  
Hartnagel  
Hasel  
Weißdorn  
Pflaumenhütchen  
Schlehe  
Hundsrose  
Gemeiner Schneeball  
Wolliger Schneeball

#### Vorschlagliste Rankgehölze für Fassadenbegrünung

Parthenocissus tricuspidata "Veitchii"  
Hedera helix  
Polygonum aubertii  
Hydrangea petiolaris  
Clematis-Arten  
Aristolochia durior  
Celastrus orbiculatus  
Wisteria sinensis  
Campsis radicans

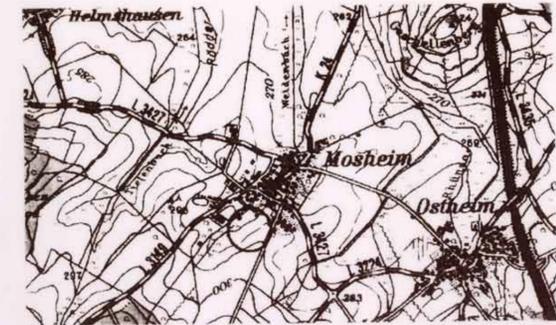
Wilder Wein  
Efeu  
Knöterich  
Kletterhortensie  
Walddreie  
Pfeifenwinde  
Baumwürger  
Blaugreen  
Klettertrompete

#### RECHTSGRUNDLAGEN (in der jeweils gültigen Fassung)

Baugesetzbuch (BauGB)  
Bauordnungsverordnung (BauNVO)  
Planzeichnungsverordnung (PlanZV)  
Hessische Bauordnung (HBO)  
Garagenverordnung (GAVO)  
Stellplatzverordnung  
Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)  
Hessisches Naturschutzgesetz (HNatSchG)

#### PLANGRUNDLAGEN

Topographische Karte M = 1 : 25 000, Katasterplan M = 1 : 1 000



ÜBERSICHTSPLAN M = 1 : 25.000

## AUFSTELLUNGS- UND GENEHMIGUNGSVERMERKE

### AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Die Gemeindevertretung hat in ihrer Sitzung am 24.11.1998 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung dieses Bebauungsplanes beschlossen.

Malsfeld, den 25.11.1998

Der Gemeindevorstand der Gemeinde Malsfeld

*Wagner*  
Bürgermeister



### ORTSÜBLICHE BEKANNTMACHUNG

Der Aufstellungsbeschluss dieses Bebauungsplanes wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB am 14.01.1999 ortsüblich bekanntgemacht.

Malsfeld, den 15.01.1999

Der Gemeindevorstand der Gemeinde Malsfeld

*Wagner*  
Bürgermeister



### BÜRGERBETEILIGUNG

Die Bürger wurden gemäß § 3 Abs. 1 BauGB am 03.05.2001 angehört.

Malsfeld, den 04.05.2001

Der Gemeindevorstand der Gemeinde Malsfeld

*Wagner*  
Bürgermeister



### BESCHLUSS ZUR ÖFFENTLICHEN AUSLEGUNG

Die Gemeindevertretung hat in ihrer Sitzung am 07.06.2001 den Entwurf dieses Bebauungsplanes und die Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB gebilligt und die Offenlegung beschlossen.

Malsfeld, den 08.06.2001

Der Gemeindevorstand der Gemeinde Malsfeld

*Wagner*  
Bürgermeister



### ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG

Der Entwurf dieses Bebauungsplanes und die Begründung haben aufgrund der Bekanntmachung vom 21.06.2001 in der Zeit vom 29.06.2001 bis einschließlich 31.07.2001 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Malsfeld, den 01.08.2001

Der Gemeindevorstand der Gemeinde Malsfeld

*Wagner*  
Bürgermeister



### SATZUNGSBESCHLUSS

Die Gemeindevertretung hat in ihrer Sitzung am 30.08.2001 diesen Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

Malsfeld, den 31.08.2001

Der Gemeindevorstand der Gemeinde Malsfeld

*Wagner*  
Bürgermeister



### INKRAFTTRETEN

Die Genehmigung dieses Bebauungsplanes und damit seine Rechtsverbindlichkeit gemäß § 12 BauGB wurde am 12.02.2002 bekanntgemacht.

Malsfeld, den 13.02.2002

Der Gemeindevorstand der Gemeinde Malsfeld

*Wagner*  
Bürgermeister



## GEMEINDE MALSFELD OT. MOSHEIM

## BEBAUUNGSPLAN NR. 3 „Die Hofäcker“ - „Im Weidenfeld“

M = 1 : 1.000 AUGUST 2001

Aufgestellt: DER GEMEINDEVORSTAND DER GEMEINDE MALSFELD Bauamt