

A: PLAN UND PLANZEICHEN



Die Flurstücke mit ihren Grenzen und Bezeichnungen, vorhandene bauliche Anlagen, Straßen und Plätze stimmen mit dem Liegenschaftskataster mit Stand vom Juni 1999 überein.

B: PLANZEICHENERKLÄRUNG UND FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

RECHTSGRUNDLAGEN (in der jeweils gültigen Fassung):

- Baugesetzbuch (BauGB)
- Bauabstandsverordnung (BauABV)
- Planzeichenverordnung (PlanZV)
- Hessische Bauordnung (HBO)
- Garagenverordnung (GAVO)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSch)
- Hessisches Naturschutzgesetz (HENatG)
- Wasserhaushaltsgesetz (WHG)
- Hess. Wassergesetz (HWG)
- Stellplatzsatzung der Gemeinde Malsfeld vom 12.07.95

1. Grenzen (§ 9 Abs. 7 BauGB, § 1 Abs. 4 und § 16 Abs. 1 Nr. 5 BauNVO)

- 1.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

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

- 2.1 **Dorfgebiet - MD (§ 5 BauNVO)**
Unzulässig sind Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für örtliche Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke, Gartenbaubetriebe und Tankstellen.
Unzulässig sind Vergnügungsstätten, sie werden im Sinne des § 4 Abs. 3 Nr. 2 ausgeschlossen.
Ausnahme: zulässig ist eine Verkaufsstelle innerhalb des Betriebes, die zur Vermarktung eigener oder weiterverarbeiteter Erzeugnisse erforderlich ist. Die Verkaufsstelle darf nur einen untergeordneten Teil der Betriebsfläche einnehmen und max. 200 qm Verkaufsfläche betragen.

- 2.1.1 MD 1 - Innerhalb des MD 1 ist ein Wohngebäude zulässig
- 2.1.2 MD 2 - Innerhalb des MD 2 ist das Wohnen unzulässig

3. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB) und Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

- 3.1 0,6 GRZ - Grundflächenzahl max.
- 3.2 1,2 GFZ - Geschossflächenzahl max.
Gem. § 20 (3) BauNVO sind Aufenthaltsräume im Dachgeschoss einschließlich der zu ihnen führenden Treppenträume bei der Ermittlung der GFZ mitzurechnen.
- 3.3 TH 6,50 m* max. Traufhöhe
Die Traufhöhe wird gemessen zwischen dem Bezugspunkt und dem Schnittpunkt der traufseitigen Außenwand mit der Dachfläche. (Bezugshöhe ist das natürliche Gelände in der Mitte des Gebäudes gemessen)
- 3.4 FH 9,00 m* max. Firsthöhe
* Die Firsthöhe / Gebäudehöhe wird gemessen zwischen dem Bezugspunkt und der Gebäudekante (First). Bezugspunkt ist das natürliche Gelände in der Mitte des Gebäudes gemessen.

4. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

- 4.1 Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)
- 4.2 Offene Bauweise

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

- 5.1 Straßenbegrenzungslinie
- 5.2 Öffentliche Verkehrsfläche
- 5.3 Geplanter Einfahrtbereich

6. Flächen für Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)

Stellplätze und Garagen sind gemäß der Stellplatzsatzung der Gemeinde Malsfeld in der Fassung vom 12.07.95 nachzuweisen und anzulegen.

7. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 26 BauGB)

- 7.1 Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft - Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen
Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern lt. Pflanzliste Punkt 15.2 randlich des Dorfgebietes zur Ortsrandbindung; Schaffung breiter vielschichtiger gestufter Feldgehölzbestände, Anlage einer Streuobstwiese. In Teilbereichen auf ca. 1/3 der Fläche Zulassen der Sukzession.
Parallel zu den öffentlichen Wegen sind Hochstämme anzupflanzen.
Eine gärtnerische Nutzung wird für die Ausgleichsfläche ausgeschlossen.

- 7.2 Anzupflanzende Bäume und Sträucher lt. Pflanzliste Punkt 15.
- 7.3 Anzupflanzende hochstämmige Laubbäume nach Pflanzliste Punkt 15.1
Die in der Planzeichnung vorgegebenen Standorte sind bei der Bepflanzung sinngemäß anzuwenden. Die Bäume sind als Hochstämme zu pflanzen.

- 7.4 Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern.
2-reihige Baum- und Strauchpflanzung lt. Pflanzliste Punkt 15 als Baumhecke.

8. Planzeichen ohne Festsetzungscharakter - Kennzeichnung und nachrichtliche Übernahme

- 8.1 Flurgrenzen
- 8.2 FL 2 Flurbezeichnung
- 8.3 Flurstücksgrenzen
- 8.4 Flurstücksbezeichnung
- 8.5 Immissionschutzradius lt. Geruchsgutachten

Darstellungen außerhalb des Geltungsbereichs sind nur nachrichtlich.

9. Nachrichtliche Übernahmen

- 9.1 Bodendenkmale gem. § 9 Abs. 6 BauGB i.V.m. §§ 15, 16 und 20 Denkmalschutzgesetz: Bodenfunde sind gem. § 20 Denkmalschutzgesetz zu behandeln, Funde und Fundstellen sind in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung des Landesdenkmalamtes zu schützen. Die Fundmeldungen sind an das Landesamt für Denkmalpflege, Abt. Vor- und Frühgeschichte Kotzerbach 11, 35037 Marburg, die Gemeindevertretung der Gemeinde Malsfeld oder an die Untere Denkmalschutzbehörde des Schwalm-Eder-Kreises zu richten. Die Anzeigepflicht ist in zu erteilende Genehmigungen aufzunehmen.

C: ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

10. Äußere Gestaltung (§ 81 Abs. 1 HBO)

- 10.1 **Dachneigung**
Dächer von Wohngebäuden im Dorfgebiet MD 1 sind nur zulässig mit einer Neigung von 20° - 45°. Dächer von gewerblich genutzten Gebäuden / Hallen im Dorfgebiet sind nur zulässig mit einer Neigung von 5° - 35°. Zulässige Dachformen: Satteldach. Abweichungen und Ausnahmen zur Dachneigung, Dachform, Dacheindeckung sind für Solaranlagen und Photovoltaikanlagen zulässig.
Die Festsetzungen über Dachneigungen sind für Garagen nicht verbindlich. Sie dürfen jedoch die des Wohnhauses nicht überschreiten.
- 10.2 **Gestaltung der Dächer**

10.2.1 Dachgauben / Dachaufbauten

Dachgauben / Dachaufbauten sind nur bei Wohnhäusern und bei einer Dachneigung von mindestens 34° zulässig. Die Gesamtbreite der Dachgauben darf die Hälfte der Dachfläche betragen. Der Mindestabstand zu den Organen muss mindestens 2,00 m betragen. Die Vorderfronten der Dachgauben sind überwiegend als Fensterflächen zu gestalten. Auf gewerblich genutzten Gebäuden und auf Nebengebäuden sind Dachgauben nicht zulässig.

10.2.2 Dachfarbe / Dacheindeckungen: rot, rotbraun, antrazit. Für Lagerhallen sind zusätzlich metallische Farben zulässig.

10.2.3 Zulässig sind gestalterisch in das Dach integrierte Solarkollektoren / Photovoltaikanlagen.

11. Begrünung und Gestaltung der Grundstücksflächen (§ 81 Abs. 1 HBO)

- 11.1 **Grünordnung**
Freiflächen / private Grünflächen: Mindestens 25 % der nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind als Grünflächen anzulegen und zu unterhalten. Die Grünflächen sollen eine 25%-ige Baum- und Strauchpflanzung aufweisen (ein Baum entspricht dabei 10 qm, ein Strauch 1 qm). Zur inneren Durchgrünung ist pro angefangene 500 qm Grundstück ein Laubbaum als Hochstamm anzupflanzen und zu unterhalten.

- 11.1.1 Die vorgesehene Nutzung der Freiflächen und deren Bepflanzung ist vom Bauherren in einem besonderen Freiflächenplan darzustellen und mit dem Bauantrag einzureichen.

11.1.2 Stellplätze

Auf den Parkplätzen ist für je 5 Stellplätze mindestens ein Laubbaum zu pflanzen und unterhalten. Diese Baumpflanzungen sind nicht auf das Pflanzgebiet für die nicht überbaubaren Flächen anzureichen. Ab 6 Stellplätzen ist neben der Baumpflanzung eine raumgliedernde Bepflanzung zwischen den Stellplatzgruppen vorzunehmen. Entstehende Böschungen zwischen den Stellplatzflächen sind zu bepflanzen / begrünen.

11.2 Oberflächenmaterialien

Fahrflächen, Höfe, Stellplatzflächen und alle nicht gärtnerisch genutzten Grundstücksflächen sind mit wasserdurchlässigen Materialien herzustellen. Bituminöse bzw. versiegelte Oberflächen sind für Flächen mit überwiegend gewerblichem Kfz-Verkehr (Zufahrts- und Rangierflächen, Grundstücks- und Gebäudezufahrten als auch für Höfe und Lagerflächen) zulässig, soweit sie für den Schwerverkehr zugänglich als auch vom Betriebsablauf notwendig sind.

12. 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 (z.B. im Garten- und Landschaftsbau bei der Gartengestaltung).

13. Umweltfreundliche Energiegewinnung

Die Verwendung von Erdgas wird empfohlen. Regenerative und umweltfreundliche Energieträger sind zudem zulässig. Zur Einsparung von Energie und zur Minimierung der Schadstoffbelastung der Umwelt sind die Bauvorhaben so zu planen und auszuführen, dass auf die Dauer ein möglichst geringer Energiebedarf entsteht. Dabei ist anzustreben, dass der Heizwärmebedarf deutlich unter der jeweils gültigen Wärmeschutzverordnung liegt.

14. Umgang mit Niederschlagswasser

Das anfallende Regenwasser sollte möglichst in einer Zisterne bzw. in einem Regenrückhaltebecken vorgestaut werden. Hinweis: Hinsichtlich des Oberflächenwassers der Dachflächen und versiegelten Grundstücksflächen wird auf die Paragraphen § 43 Abs. 3, § 51 Abs. 3 HWG verwiesen. Nach § 51 (3) HWG soll das Niederschlagswasser von demjenigen, bei dem es anfallt verwendet werden, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange dem nicht entgegenstehen. Niederschlagswasser soll darüber hinaus in geeigneten Fällen versickert werden. Gemäß § 43 (3) HWG darf die Grundwasserentlastung durch Versickerung des Bodens und durch Beeinträchtigungen der Versickerung nicht wesentlich eingeschränkt werden.

15. Pflanzliste

- 15.1 **Hochstämmige Laubbäume (Hochstamm, STU 12/14 cm)**
Die in der Planzeichnung angegebenen Standorte sind bei der Bepflanzung sinngemäß anzuwenden.

- Gemeine Esche (*Fraxinus excelsior*)
- Spitzahorn (*Acer platanoides*)
- Feldahorn (*Acer campestre*)
- Winterlinde (*Tilia cordata*)

- 15.2 **Gehölzpflanzung Feldgehölze / Baumhecke:**
Bäume und Sträucher sind in Gruppen von je 4-6 Pflanzen je Art zu pflanzen. Der Reihenabstand beträgt 1,50 m. Der Abstand der Pflanzen beträgt 1,50 m bei Sträuchern und 2,00 m bei Heistern. Die Pflanzgröße bei Sträuchern beträgt 60-80 cm Höhe, die Pflanzgröße bei Heistern 100-125 cm Höhe. Zur Anlage einer Obstwiese sind hochstämmige Obstbäume (lokale Sorten, STU 10/12 cm) im Pflanzraster von 10 m x 10 m anzupflanzen.

Bäume und Heister

- (2 x verpflanzt, Höhe 125-150 cm):
- Halnbuche (*Copinus betulus*)
- Stieleiche (*Quercus robur*)
- Gemeine Esche (*Fraxinus excelsior*)
- Vogelkirsche (*Prunus avium*)
- Eberesche (*Sorbus aucuparia*)
- Feldahorn (*Acer campestre*)

- Weißdorn (*Crataegus monogyna*, *C. oxyacantha*)
- Schlehe (*Prunus spinosa*)
- Hundsrose (*Rosa canina*)
- Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*)
- Hartnagel (*Cornus sanguinea*)
- Heckenkirsche (*Lonicera xylosteum*)
- Hasel (*Corylus avellana*)

15.3 Kletterpflanzen für Fassadenbegrünung, z.B.:

- Efeu (*Hedera helix*)
- Wilder Wein (*Parthenocissus tricuspidata* 'Velchii')
- Wilder Wein (*Parthenocissus quinquefolia*)
- Kletterhortensie (*Hydrangea petiolaris*)
- Blauregen (*Wisteria sinensis*)
- Knöterich (*Polygonum aubertii*)
- Pfeifenwinde (*Aristolochia durior*)

AUFSTELLUNGS- UND GENEHMIGUNGSVERMERKE

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Malsfeld hat die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 5 "Falkenberger Weg / Das kleine Feldchen" der Gemeinde Malsfeld im Ortsteil Mosheim im Sinne des § 2 Abs. 1 BauGB mit Festsetzungen nach § 9 BauGB am 01.04.2004 beschlossen.
Der Beschluss wurde am 09.04.2004 öffentlich bekanntgegeben.

Die Unterrichtung der Bürger und Bürgerinnen gem. § 3 Abs. 1 BauGB fand im Rahmen der Bürgerversammlung am 21.04.2004 statt.
Dieser Termin wurde 09.04.2004 öffentlich bekanntgegeben.

Die frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB ist erfolgt.

Die Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung mit Angabe von Ort, Dauer und Hinweis, dass Anregungen und Hinweise während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können, erfolgte gemäß § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB am 15.04.2004 ortsüblich.

Die öffentliche Auslegung des Entwurfs mit Begründung erfolgte gemäß § 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB auf die Dauer eines Monats vom 25.04.2004 bis einschließlich 28.05.2004.

Die Gemeindevertretung hat gemäß § 10 BauGB und die baurechtlichen Festsetzungen nach § 81 HBO des Bebauungsplanes Nr. 5 "Falkenberger Weg / Das kleine Feldchen" am 01.07.2004 als Satzung beschlossen.

Der Gemeindevorstand der Gemeinde Malsfeld, den ... 3. AUS. 2004

Malsfeld, den ... 3. AUS. 2004



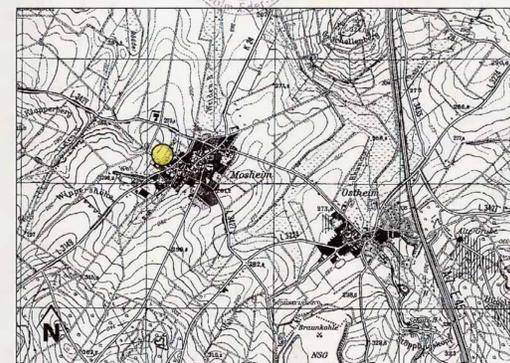
VERMERK ÜBER DIE ORTSÜBLICHE BEKANNTMACHUNG

Der Beschluss des Bebauungsplanes Nr. 5 "Falkenberger Weg / Das kleine Feldchen" mit Begründung wurde ortsüblich am ... 2. AUS. 2004 gem. § 10 BauGB von der Gemeinde Malsfeld bekanntgemacht.

Der Bebauungsplan Nr. 5 "Falkenberger Weg / Das kleine Feldchen" mit Begründung tritt gem. § 10 (3) BauGB mit der Bekanntmachung in Kraft.

Der Gemeindevorstand der Gemeinde Malsfeld

Malsfeld, den ... 3. AUS. 2004



Lageplan Maßstab 1 : 25.000

BEBAUUNGSPLAN NR. 5 "Falkenberger Weg / Das kleine Feldchen" Gemeinde Malsfeld Ortsteil Mosheim



Planungsgruppe
Stadt und Land
Büro für Stadt- und Landschaftsplanung
Kohlenstraße 20, 34 121 Kassel
Tel.: 0561-262116, Fax: 0561-262277
e-Mail: PSL_kassel@online.de

Im Auftrag der
GEMEINDE MALSFELD
Lindenstraße 1
34 323 Malsfeld

Datum: 02. April 2004

Maßstab 1 : 1.000