

Gemarkung Malsfeld  
Planblatt 7



PLANZEICHENERKLÄRUNG UND FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

RECHTSGRUNDLAGEN (in der jeweils gültigen Fassung):  
 - Baugesetzbuch (BauGB)  
 - BauNutzungsverordnung (BauNVO)  
 - Planzonenverordnung (PlanzV)  
 - Hessische Bauordnung (HBO)  
 - Garagenverordnung (GAVO)  
 - Straßengesetz (StrG)  
 - Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)  
 - Hessisches Naturschutzgesetz (HNatSchG)

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

- 1.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
- 1.2 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

2 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 bis 11 BauNVO)

- 2.1 Allgemeines Wohngebiet WA I und WA II gem. § 1 Abs. 5 BauNVO sind die nach § 4 (3) zulässigen Ausnahmen 1 - 5 ausgeschlossen.
- 2.1.1 WA I - nur eingeschossige Bauweise zulässig
- 2.1.2 WA II - max. zweigeschossige Bauweise zulässig
- 2.1.3 E+D Einzel- und Doppelhäuser sind zulässig

3 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

- 3.1 0,7 Geschosflächenzahl
- 3.2 0,3 Grundflächenzahl
- 3.3 I Zahl der Vollgeschosse in WA I
- II Zahl der Vollgeschosse in WA II

Zusätzliche Wohnungen im Keller- und Dachgeschoss. Wenn im Rahmen der HBO vom 20.12.1993 (GVBl. 1993, S. 655) Keller- oder Jund Dachgeschosse als zusätzliche Vollgeschosse anzurechnen sind, können diese zugelassen werden, sofern die festgesetzten Grund- und Geschosflächenzahlen und die tatsächlichen Traufhöhen und Firsthöhen an keiner Stelle überschritten werden und die Anordnung der vermehrt erforderlichen Einstellplätze sowie ein ausreichender Grünflächenanteil auf dem Grundstück gesichert werden.

- 3.4 6,00 m<sup>2</sup> max. Traufhöhe in WA I (tatsächlich gemessen ab OK vorh. Gelände) 7,0 m<sup>2</sup> max. Traufhöhe in WA II (tatsächlich gemessen ab OK vorh. Gelände)
- 3.5 9,0 m<sup>2</sup> max. Firsthöhe in WA I (tatsächlich gemessen ab OK vorh. Gelände) 11,0 m<sup>2</sup> max. Firsthöhe in WA II (tatsächlich gemessen ab OK vorh. Gelände)

\* Die Höhe der tatsächlichen Außenwand wird gemessen vom Anschnitt des natürlichen Geländes an der Außenwand bis zur Schnittlinie der Außenwand mit der Dachtraufe (vgl. § 6 Abs. 4, Satz 2 HBO '93).

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

3.7 Dachneigung: bei eingeschossiger Bebauung 30°-48° bei zweigeschossiger Bebauung 25°-40°

3.8 S, P, K Dachform: Satteldach, Pultdach, Krüppelwalmdach

3.9 Als Dacheindeckung sind rote / rotbraune Dachsteine oder Ziegel zu verwenden.

3.10 Hauptfirststrichung\* in WA I

\* Abweichungen und Ausnahmen zur Dachneigung, Dachform, Dacheindeckung und Hauptfirststrichung sind zulässig für Niedrigenergiehäuser.

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

- 4.1 offene Bauweise
- 4.2 Baugrenze
- 4.3 überbaubare Grundstücksfläche
- 4.4 nicht überbaubare Grundstücksfläche

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

- 5.1 Straßenbegrenzungslinie
- 5.2 Öffentliche Verkehrsflächen - Fahrbahnbreite max. 5,00 m versiegelbar. Gehwege und Pflanzstreifen sind mit wasserundurchlässigen Materialien herzustellen (z.B. Pflaster, wassergebundene Decke, Schotterrasen). Mindestbreite für Gehwege 1,50 m, für Pflanzstreifen 1,00 m.
- 5.3 Öffentliche Verkehrsfläche - Wirtschaftsweg, Fuß-/ Radweg, oberflächenversiegelnde Maßnahmen sind unzulässig
- 5.4 Die zum Ausbau der Straßen erforderlichen Böschungen sind von den Grundstückseigentümern zu dulden.

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

- 6.1 Öffentliche Grünflächen
- 6.1.1 Quartiersplatz Diese Fläche ist mit wasserundurchlässigen Materialien herzustellen und mit hochstämmigen Laubbäumen lt. Pflanzliste zu bepflanzen.

7 Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserflusses (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB)

- 7.1 Wasserflächen / Regenrückhaltebecken Das Regenrückhaltebecken ist naturnah auszubauen

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 und Abs. 6 BauGB)

- 8.1 Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
- 8.1.1 Diese Fläche ist als Erweiterung der Gehölzbestände am Bahndamm zu 50 % zu bepflanzen. Pro 2m<sup>2</sup> der Gehölzfläche ist lt. Pflanzliste ein Gehölz zu pflanzen (80 % Sträucher, 20 % Heister), 50 % der Fläche ist alle 2-3 Jahre zu mähen bzw. in Abschnitten der natürlichen Sukzession zu überlassen. Innerhalb der Fläche ist die Anlage eines naturnah ausgebauten Regenrückhaltebeckens zulässig.

- 8.1.2 Diese Flächen sind als Feldgehölz mit randlichen Säumen zu 70 % zu bepflanzen. Pro 2 m<sup>2</sup> der Gehölzfläche ist lt. Pflanzliste ein Gehölz zu pflanzen (50 % Sträucher, 50 % Heister).

8.2 Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen. Diese Flächen sind lt. Festsetzungen zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten.

- 8.2.1 Diese Fläche ist als Obstbaumwiese anzulegen. Pro 50 m<sup>2</sup> ist ein Obstbaumhochstamm (lokale Sorte lt. Liste) anzupflanzen und zu unterhalten.
- 8.2.2 Diese Fläche ist als Feldgehölz / Baumhecke 2-reihig flächig zu bepflanzen (1 m Reihenabstand, 2 m Pflanzabstand in der Reihe). Zu 80 % sind Sträucher, zu 20 % sind Heister zu verwenden.

8.3 Anzupflanzende Bäume Die in der Planzeichnung angegebenen Standorte sind bei der Bepflanzung sinngemäß anzuwenden. Straßenbäume sind als Hochstämme zu pflanzen (Baumarten lt. Pflanzliste). Die Baumreihen sind in durchgehenden Pflanzstreifen anzulegen. Für Grundstückszufahrten erforderliche Befestigungen sind zulässig. Einzelne Baumstandorte in versiegelten Flächen sind mit einer mind. 6 m<sup>2</sup> großen Baumscheibe zu versehen, die als wassergebundene Decke mit Magerraseneinsatz herzustellen ist.

8.4 Erhalt von Bäumen

8.5 Erhalt von Bäumen und Sträuchern

8.6 Zuordnung der Ausgleichsmaßnahme für private Eingriffe

8.7 Zuordnung der Ausgleichsmaßnahme für öffentliche Eingriffe

9 Pflanzliste:

- 9.1 Hochstämmige Laubbäume
- 9.1.1 Straßenbäume (Hochstamm, StU 12/14 - 14/16)
  - Gemeine Esche (Fraxinus excelsior)
  - Spitzahorn (Acer platanoides)
  - Bergahorn (Acer pseudoplatanus)
  - Eiche (Quercus robur)
  - Winterlinde (Tilia cordata)

auf Plätzen (Baumhain / Baumplatz) zusätzlich: - Kastanie (Aesculus hippocastanum)

Bei der Bepflanzung der einzelnen Straßen sollte nur jeweils eine Art zur Verwendung kommen. Die in der Planzeichnung angegebenen Standorte sind bei der Bepflanzung sinngemäß anzuwenden.

- 9.1.2 Großkronige Haus- und Hofbäume (StU 10/12 - 12/14), z.B.
  - Gemeine Esche (Fraxinus excelsior)
  - Spitzahorn (Acer platanoides)
  - Eiche (Quercus robur)
  - Sandbirke (Betula pendula)

Kleinkronige Haus- und Hofbäume, z.B.
 

- Apfelbaum (Crataegus carniola)
- Eberesche (Sorbus aucuparia)

- 9.1.3 Lokale Obstsorten

9.2 Heister und Sträucher (Pflanzung in Gruppen von 4 - 9 Pflanzen einer Art je Gruppe; Reihenabstand 1 m, Pflanzabstand in der Reihe 2 m)

Heister (2 x verpflanzt, Höhe 150-200 cm):  
 Hainbuche (Carpinus betulus)  
 Feldahorn (Acer campestre)  
 Vogelkirsche (Prunus avium)  
 Eberesche (Sorbus aucuparia)  
 Salweide (Salix caprea)  
 Hasel (Corylus avellana)  
 Sandbirke (Betula pendula)

Sträucher (2 x verpflanzt, Höhe 60-100 cm):  
 Weißdorn (Crataegus monogyna)  
 Schlehe (Prunus spinosa)  
 Hundsrösche (Rosa canina)  
 Hartriegel (Cornus sanguinea)  
 Schwarzer Holunder (Sambucus nigra)

9.3 Kletterpflanzen für Fassadenbegrünung, z.B.:

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

10 Kennzeichnung und nachrichtliche Übernahme

- 10.1 vorhandene Flurgrenzen
- 10.2 vorhandene Flurstücksgrenzen
- 10.3 Flurbelzeichnung
- 10.4 geplante Flurstücksgrenzen (nicht verbindlich)
- 10.5 Leitungsrecht - Kabelschutzstreifen - Der Schutzstreifen ist von Bebauung und Bepflanzung freizuhalten
- 10.6 Versorgungsleitung (oberirdisch)
- 10.7 geplante Trafostation
- 10.8 Darstellungen außerhalb des Geltungsbereichs sind nur nachrichtlich.

11 BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

- 11.1 Stellplätze und Garagen sind gem. der Stellplatzsatzung der Gemeinde Malsfeld in der Fassung vom ... anzulegen. Für jede Wohneinheit sind Stellplätze nachzuweisen, die auf Grundlage der Stellplatzsatzung der Gemeinde zu ermitteln sind. Die Aufstellflächen vor den Garagen werden als Stellplatzfläche nicht gerechnet.

11.1.1 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 diese optisch an das Hauptgebäude anzupassen (z.B. mit Dachform, Dachfarbe, und Dachneigung). 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. Gründächer müssen fachgerecht angelegt und unterhalten werden.

11.1.2 Nebenanlagen und Garagen werden gem. § 23 (5) BauNVO ausdrücklich in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen. Garagen sind der Erschließungsstraße zuzuordnen.

11.2 Dachgestaltung

11.2.1 Dachgauben / Dachaufbauten sind zulässig, sofern sie 1/3 der Dachflächen nicht überschreiten. Sie sind mindestens 2 m vom Ortsgang anzulegen.

11.2.2 Drempele sind bei eingeschossiger Bebauung bis zu einer max. Höhe von 0,75 m und bei zweigeschossiger Bebauung bis 0,25 m zulässig. Die Drempele wird gemessen von der OK Geschosdecke bis Schnittpunkt Oberkante Dachhaut mit der Außenkante der Fassade.

11.2.3 Zulässig sind gestalterisch in das Dach integrierte Solarkollektoren

12 GRÜNDORDERISCHE FESTSETZUNGEN

12.1 Einfriedungen Wenn Hecken an öffentliche Verkehrsflächen angrenzen, sind sie zu schneiden. Für die Einfriedungen der Grundstücke sind lebende Hecken und / oder Holz- und Metallzäune mit vertikaler Gliederung zu verwenden. Geschlossene Einfriedungen sind nur bis zu einer max. Höhe von 1,20 m zulässig.

12.2 Oberflächenmaterialien Fahrdflächen, Stellplatzflächen, Höfe und dergleichen sind mit wasserundurchlässigen Oberflächenmaterialien auszubauen, z.B. mit Pflaster, Platten, wassergebundener Decke oder Schotterrasen.

12.2.1 Niederschlagswasser Das Oberflächenwasser der privaten Grundstücke kann auch auf den privaten Grundstücken versickern oder zur (Nutz-) Gartenbewässerung aufgefangen oder als Brauchwasser verwendet werden, sofern dem wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen. Wenn eine Versickerung möglich ist, ist die Versickerung 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. Dem Bahngelände dürfen keine Oberflächen-, Dach- oder sonstigen Abwässer zugeführt werden. Von beabsichtigten Änderungen wasserbaulicher Art, die auf das Bahngelände einwirken können, ist die Deutsche Bahn AG rechtzeitig zu unterrichten.

12.3 Grünordnung

Freiflächen / private Grünflächen / Nutzgärten: Mindestens 80 % der nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind als Grünfläche anzulegen und zu unterhalten. Zur Inneren Durchgrünung ist pro angefangenen 200 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche 1 Laubbau- oder Obstbaum als Hochstamm anzupflanzen und zu unterhalten. Ein Hochstamm davon ist im Vorgarten anzupflanzen und zu unterhalten.

12.3.1 Unbelasteter Erdaushub soll verwertet werden, so daß bereits im Vorfeld der Planungen Möglichkeiten in Betracht zu ziehen sind, durch die ein Anfang 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).

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

15 Zuordnung der Ausgleichsflächen

„B“ Die im Bebauungsplan mit „B“ gekennzeichneten Flächen 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.

Beschneidung des Katasteramtes

Es wird bescheinigt daß die Grenzen und Bezeichnungen der Flurstücke mit dem Nachweis des Liegenschaftskatasters übereinstimmen.

Der Landrat des Schwalm-Eder-Kreises, Katasteramt  
 Melsungen den 20.11.1997

AUFSTELLUNGS- UND GENEHMIGUNGSVERMERKE

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Malsfeld hat die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 6 „Hopfengarten“ / „in der Selle“ der Gemeinde Malsfeld, Ortsteil Beiseforth, im Sinne des § 2 Abs. 1 BauGB mit Festsetzungen nach § 9 BauGB am 19.09.1996 beschlossen. Der Beschluß wurde am 11.10.1996 öffentlich bekanntgegeben.

Die Unterrichtung der Bürger und Bürgerinnen gemäß § 3 Abs. 1 BauGB fand am 16.07.1997 statt. Dieser Termin wurde am 04.07.1997 öffentlich bekanntgegeben.

Der Entwurf wurde zur öffentlichen Auslegung am 17.07.1997 beschlossen. Die Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung mit Angabe von Ort, Dauer und Hinweis, daß Anregungen und Bedenken während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können, erfolgte gemäß § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB am 30.08.1997 ortsüblich.

Die öffentliche Auslegung des Entwurfes mit Begründung erfolgte gemäß § 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB auf die Dauer eines Monats vom 08.09.1997 bis einschließlich 13.10.1997.

Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte (gemäß § 4 Abs. 2 BauGB gleichzeitig mit der Auslegung) in der Zeit vom 08.09.1997 bis einschließlich 13.10.1997.

Die nach § 4 Abs. 1 BauGB beteiligten Träger öffentlicher Belange wurden gem. § 3 Abs. 2, Satz 3 BauGB am 01.09.1997 von der Auslegung benachrichtigt.

Der Bebauungsplan wurde gem. § 10 BauGB von der Gemeindevertretung der Gemeinde Malsfeld (in Verbindung mit dem Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 1.5.1993) am 30.10.1997 als Satzung beschlossen.

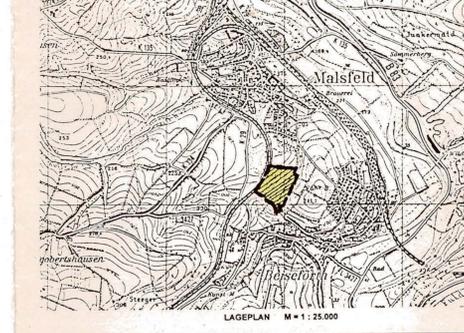
09. Dez. 1997 Der Gemeindevorstand der Gemeinde Malsfeld, den ... (Stühr) ... (Bürgermeister)

ANZEIGEVERMERK

Das Anzeigeverfahren nach § 11 Abs. 3 BauGB wurde durchgeführt. Die Durchführung des Anzeigeverfahrens wird nicht geändert. Verfügt vom 23. NOV. 1997. Rat der Gemeinde Malsfeld

VERMERK ÜBER DIE AMTLICHE BEKÄNNTMACHUNG Die Durchführung des Anzeigeverfahrens für den Bebauungsplan wurde am 06.04.98 gem. § 12 öffentlich bekanntgegeben. Der Bebauungsplan Nr. 6 mit Begründung tritt gemäß § 12 Satz 4 BauGB mit der Bekanntmachung in Kraft.

07. April 1998 Der Gemeindevorstand der Gemeinde Malsfeld, Malsfeld, den ... (Stühr) ... (Bürgermeister)



BEBAUUNGSPLAN NR. 6  
 "HOPFENGARTEN" / „IN DER SELLE“  
 GEMEINDE MALSFELD  
 ORTSTEIL BEISEFÖRTH

PLANUNGSGRUPPE STADT + LAND  
 Büro für Stadt- und Landschaftsplanung  
 KOHLENSTRASSE 20, 34121 KASSEL  
 TEL.: (0561) 26 21 8, FAX: 26277

Im Auftrag der  
 GEMEINDE MALSFELD  
 34 123 Malsfeld

DATUM: NOVEMBER 1997 M = 1 : 1.000