



M. 1/ 500

Planzeichenerklärung

<p>Art der baulichen Nutzung</p> <p> Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO</p> <p>Baugrenzen</p> <p> Baugrenze</p> <p>Verkehrsflächen</p> <p> Straßenverkehrsfläche</p> <p> Straßenverkehrsfläche mit der Zweckbestimmung Wirtschaftsweg</p> <p>Flächen für Versorgungsanlagen</p> <p> Zweckbestimmung: Elektrizität</p>	<p>Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen</p> <p> Unterirdisch</p> <p>Grünflächen</p> <p> Grünflächen gem. § 9 (1) 15 BauGB</p> <p> Öffentliche Verkehrsgrünfläche</p> <p> Friedhof</p> <p>Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft</p> <p> Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 (1) 25b BauGB</p> <p> Baum Neuanpflanzung</p>	<p>Sonstige Planzeichen</p> <p> Grenze des räumlichen Geltungsbereichs</p> <p> Flurgrenze</p> <p> Flurstücksgrenze, vorhanden</p> <p> Flurstücksgrenze, geplant</p> <p> Mit Geh- und Fahrrechten zu belastende Flächen § 9 (1) 21 BauGB</p> <p> Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätzen, Garagen und Gemeinschaftsanlagen gem. § 9 (1) 4 und 22 BauGB</p>
---	---	--

Festsetzungen des Bebauungsplanes gemäß § 9 BauGB

- 1. Allgemeines**
1.1 Innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes wird folgende Nutzung zugelassen: **Allgemeines Wohngebiet (WA)** gem. § 4 BauNVO
- 2. Maß der baulichen Nutzung** gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
2.1 Maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ) und Geschossflächenzahl (GFZ) gem. § 19 BauNVO:
- GRZ: 0,3 - GFZ: 0,5
2.2 Zulässige Höhe baulicher Anlagen gem. § 16 (2) 4 BauNVO
Die zulässige Traufhöhe (TH) und Firsthöhe (FH) baulicher Anlagen wird wie folgt festgesetzt:
- TH: 6,75 m - FH: 11,0 m
Die zulässige Traufhöhe ist die mittlere Traufhöhe von der Oberkante der vorhandenen Geländeoberfläche im Schnittpunkt mit Außenwand und Dachhaut gemessen.
Die Firsthöhe baulicher Anlagen wird von der an der in der Mitte des Gebäudes gelegenen, natürlichen Geländeoberfläche gemessen. Der untere Bezugspunkt der Höhe der baulichen Anlage wird vom Anschnitt des gewachsenen Bodens am Standort des Gebäudes gemessen.
- 3. Bauweise** gemäß § 22 BauNVO
Gem. § 22 Abs. 2 BauNVO wird eine offene Bauweise festgesetzt.
- 4. Überbaubar/ nicht überbaubare Grundstücksflächen** gemäß § 23 BauNVO
Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen eindeutig festgesetzt.
- 5. Verkehrsflächen** gemäß § 9 (1) 11 BauGB
Die geplante Verkehrsfläche ist im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes dargestellt.
- 6. Versorgungsanlagen** gemäß § 9 (1) 12 BauGB
Bestehende Stromversorgungsstation der EnergieNetz Mitte GmbH
- 7. Versorgungsleitungen** gemäß § 9 (1) 13 BauGB
Geplante Abwasserleitung mit Schutzstreifen.
Im Bereich des festgesetzten Schutzstreifens sind bei Neuanpflanzungen die einschlägigen Schutzbestimmungen zu beachten. Bei einer Überbauung des Schutzstreifens sowie bei Oberflächenveränderungen ist das Einvernehmen mit dem Versorgungsträger herzustellen.
- 8. Leitungsrechte für Versorgungsleitungen** gemäß § 9 (1) 21 BauGB
Im Bereich der geplanten Friedhofsfläche verlaufen Stromleitungen der EnergieNetz Mitte GmbH sowie eine kommunale Abwasserleitung. Für die Versorgungsleitungen wird ein 2,0 m breiter Schutzstreifen festgesetzt, der weder mit Hochbauten überbaut noch mit Bäumen bepflanzt werden darf. Sämtliche Bauarbeiten im Bereich der vorhandenen Leitungen, insbesondere höhenmäßige Veränderungen des vorhandenen Geländes, sind mit den Versorgern abzustimmen.
- 9. Flächen für Stellplätze** gemäß § 9 (1) 22 BauGB
Im Verlauf der Gebietserschließung werden 2 Flächen für öffentliche Stellplätze angeordnet.
- 10. Grünflächen** gemäß § 9 (1) 15 BauGB
Öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Friedhof
Vorgesehene Fläche für die Friedhofserweiterung. Die geplante Wegehauptachse sowie die diesem Trassenbereich bestehende Kanalleitung werden nachrichtlich dargestellt.
Die Friedhofsanlage ist zu öffentlichen Erschließungsanlagen durch eine Laubhecke einzufrieden. Die im Plan dargestellten Standorte zur Anpflanzung von standortgerechten, heimischen Gehölzen sind verbindlich und im Rahmen der Planung zu berücksichtigen. Der Stammumfang (STU) muss mindestens 14/16 cm betragen.
Öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Verkehrsgrünfläche
Die Grünfläche ist mit ihrem Gehölzbestand dauerhaft zu erhalten und extensiv zu pflegen.
- 11. Grünordnerische Festsetzungen**
gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 u. 25 BauGB i.V.m. mit § 81 HBO
Nicht überbaubare Flächen/ Nutzungszweck
Von dem Grundstücksanteil, der auf Grund der maximal zulässigen Überbaubarkeit nicht bebaut werden kann, sind mindestens 15% des Grundstücksanteils mit Bäumen, Sträuchern oder Stauden zu bepflanzen und zu unterhalten. Mindestens 80% der verwendeten Gehölze müssen standortgerecht sein (siehe auch Pflanzliste).
Die vorhandene Laubhecke zum Lerchenweg ist dauerhaft zu erhalten.
Die im Plan dargestellten Standorte zur Anpflanzung von standortgerechten, heimischen Gehölzen sind verbindlich und im Rahmen der Planung zu berücksichtigen. Der Stammumfang (STU) muss mindestens 14/16 cm betragen.
Flächen gemäß § 9 (1) 25b BauGB
Die gemäß § 9 (1) 25b BauGB ausgewiesenen Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind von baulichen Anlagen jeglicher Art freizuhalten.
Der vorhandene Baum- und Gehölzbestand ist dauerhaft zu erhalten und extensiv zu pflegen.
Durchführung
Die festgesetzten Grünordnungs- und Pflanzmaßnahmen sind innerhalb eines Jahres nach Aufnahme der Nutzung der Hoch- und Tiefbauten durchzuführen. Eine sachgerechte Pflege ist sicherzustellen. Abgänge sind innerhalb von zwei Pflanzperioden gleichwertig zu ersetzen.

12. Festsetzungen gem. § 81 Hessische Bauordnung

- 12.1 Gebäudegestaltung**
Dachneigung
Die zulässige Dachneigung für Hauptgebäude wird festgesetzt auf 25 - 48°. Für untergeordnete Nebengebäude sowie für Garagen gelten die Dachneigungen nicht.
Begrünte Dachflächen
Die Errichtung von begrünten Dachflächen wird zugelassen. Im Falle der Errichtung einer begrünten Dachfläche ist folgende Dachneigung einzuhalten: 5 - 30°
- 12.2 Garagen/ Carports**
Garagen müssen eine Vorstellfläche von mind. 5,0 m haben.
Carports können zwischen Straßenbegrenzungslinie und Baugrenze errichtet werden, wenn die brandschutztechnischen Erfordernisse berücksichtigt werden, ein Abstand der Stützen von mind. 3,0 m von der Straßenbegrenzungslinie eingehalten wird und eine intensive Berankung des Carports mit standortgerechten Rankpflanzen erfolgt.
- 12.3 Oberflächenbefestigung**
Soweit nicht zum Schutz des Grundwassers andere Ausführungsarten erforderlich werden, sind Stellplätze, Wege und sonstige Grundstücksflächen so herzustellen, dass Regenwasser versickern kann (z.B. seitlich in angrenzende Grünflächen oder in Form von Pflasterbelägen mit breiten Fugen, „Ökopflaster“).
- 13. Hinweise**
13.1 Sicherung von Bodendenkmälern
Bodendenkmäler sind gemäß dem „Gesetz zum Schutz der Kulturdenkmäler“ (Denkmalschutzgesetz - DSchG) unter Schutz gestellt. Wer bei Erdarbeiten Bodendenkmäler entdeckt oder findet, hat dies gem. § 20 Hess. Denkmalschutzgesetz (HDSchG) unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege, Archäologische Denkmalpflege und der Unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen. Funde und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen.
- 13.2 Berücksichtigung von Gehölzen/ Hinweise zur Einhaltung von Grenzabständen**
Im Rahmen der privaten Freiraumgestaltung sind Gehölze entsprechend der Gehölzliste aus der Begründung zum Bebauungsplan (Ziffer 8.2) zu berücksichtigen. Es wird darauf hingewiesen, dass im Rahmen von Neuanpflanzungen sind die nach dem Hessischen Nachbarrecht gem. §§ 38 bis 40 vorgegebenen Grenzabstände u. a. für Sträucher und lebende Hecken einzuhalten sind.
- 13.3 Hinweise zu Satzungen**
Stellplatzsatzung
Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes gilt die „Stellplatz- und Ablösesatzung“ der Gemeinde Malsfeld in der jeweils gültigen Fassung.

Rechtsgrundlagen in der zur Zeit der Offenlegung gültigen Fassung:

- Baugesetzbuch (BauGB)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)
- Planzeichenverordnung (PlanzV)
- Hessische Gemeindeordnung (HGO)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) i. V. m. dem Hess. Ausführungsgesetz zum BNatSchG (HAGBNatSchG)
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG)


Verfahren

Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan
Die Gemeindevertretung hat in ihrer Sitzung am 04.07.2013 den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 10 „Lerchenweg“ gefasst. Der Aufstellungsbeschluss wurde gem. § 2 Abs. 1 BauGB am 27.03.2015 bekannt gemacht.

Öffentliche Auslegung
Nach § 13, Abs. 2, Ziffer 2 i. d. gültigen Fassung wurde die Öffentlichkeit in der Zeit vom 12.06.2015 bis 13.07.2015 über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung durch Auslegung der Plandarstellung mit Begründung unterrichtet. Ort und Dauer der Auslegung wurden am 03.06.2015 öffentlich bekannt gegeben.

Satzungsbeschluss
Nach Prüfung der Anträge gem. § 3 Abs. 2 BauGB hat die Gemeindevertretung den Bebauungsplan Nr. 10 „Lerchenweg“ mit örtlichen Bauvorschriften und Begründung in ihrer Sitzung am 24.09.2015 als Satzung gem. § 10 BauGB beschlossen.

Malsfeld, den 25. Sep. 2015



Bürgermeister

Bekanntmachung/ Inkrafttreten
Der Satzungsbeschluss wurde am 10.11.2015 ortsüblich bekannt gemacht. Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften gem. § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Hinweis zur Bekanntmachung
Gem. § 215 Abs. 2 BauGB wird darauf hingewiesen, dass eine nach § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 - 3 beachtliche Verletzung der dort bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften, eine unter Berücksichtigung des § 214 Abs. 2 beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungs- und des Flächennutzungsplans und nach § 214 Abs. 3 Satz 2 beachtliche Mängel des Abwägungsvorgangs gem. § 215 Abs. 1 unbeachtlich werden, wenn sie nicht innerhalb eines Jahres seit dieser Bekanntmachung schriftlich gegenüber der Gemeinde unter Darlegung des die Verletzung begründenden Sachverhalts geltend gemacht worden sind.

Malsfeld, den 10. Nov. 2015



Bürgermeister

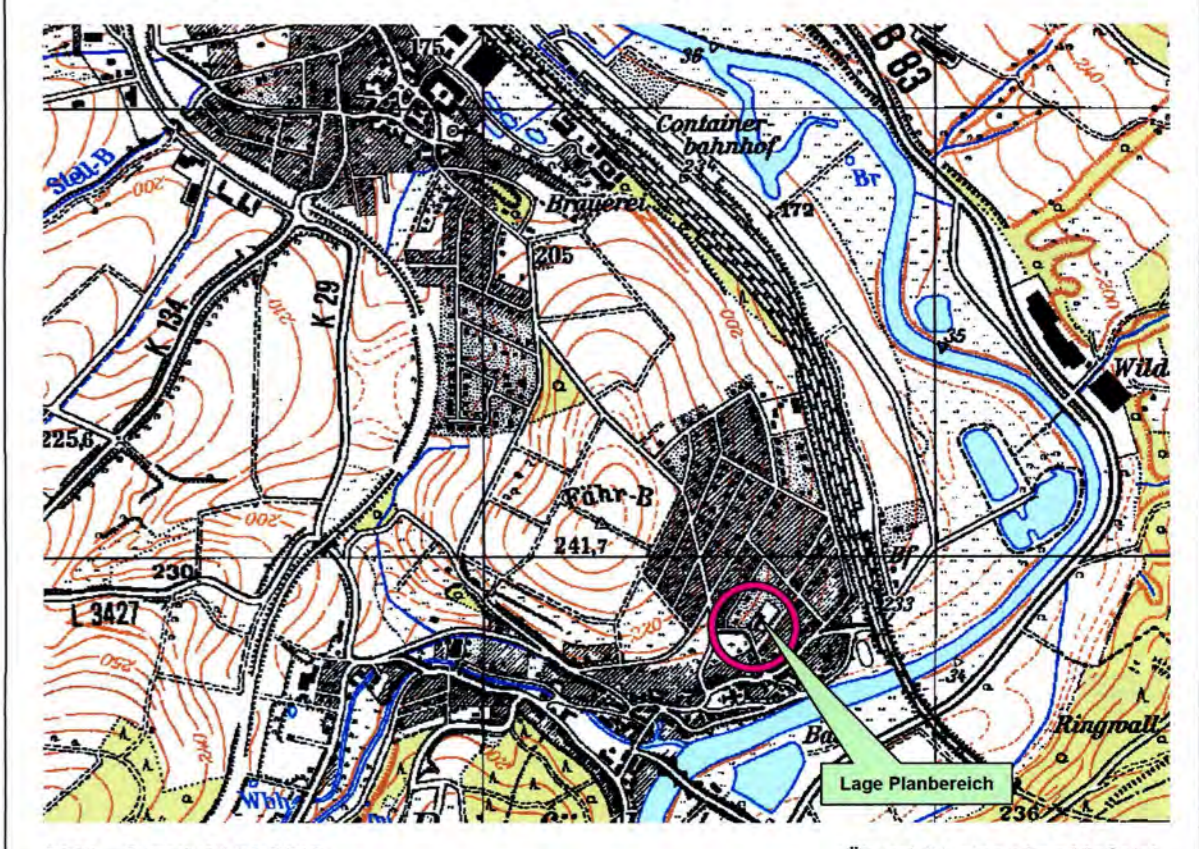
Planunterlagen
Es wird bescheinigt, dass die Grenzen und Bezeichnungen der Flurstücke mit dem Nachweis des Liegenschaftskatasters übereinstimmen.

Homburg/ Erze, den 02. Okt. 2015



Techn. Amtsrat

Gemeinde Malsfeld, OT Beiseförth
Bebauungsplan Nr. 10 „Lerchenweg“



0257 - Stand: 24.09.2015 Übersichtsplan ohne Maßstab

Büro für Stadtbauwesen
Dipl. Ing. Helmut Meißner Städtebauarchitekt - Stadtplaner
Hühnefelder Straße 20 - 34295 Edermünde
Tel 05665/ 969 0110 - Fax 05665/ 969 0113 - mail: meissner-sbw@t-online.de